

Közzététel napja: 2026.08.05
 A jognyilatkozat megtételére nyitva álló 30 napos határidő
 első napja: 2026.08.06.
 utolsó napja: 2026.09.04. Ez a határidő jogvesztő!
 Levétel napja: 2026.09.07.

INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről

Szalay Tamás születési neve: _____ (anyja neve: _____, születési hely, idő: _____, személyazonosító igazolvány száma: _____, személyi számjele: _____, adóazonosító számjel: _____, lakhelye: 8500 Pápa, Huszár ltp. 13. fsz. 4.a. magyar állampolgár), mint **Eladó**, másrésztől

dr. Kacz Ivett Gabriella, születési neve: _____ (anyja neve: _____, születési hely, idő: _____, személyazonosító igazolvány száma: _____, személyi számjel: _____, adóazonosító számjel: _____, kamarai tagsági azonosító szám: _____, lakhely: 8500 Pápa, Vasvári Pál utca 22., magyar állampolgár), mint **Vevő** között az alábbi tárgyban és feltételekkel:

1./ Az adásvétel tárgya:

1.1. Eladó 1/6 arányú tulajdonát képezi a Veszprém Vármegyei Kormányhivatal ingatlan-nyilvántartásában a

- **Pápa, külterület, 0222/24 helyrajzi szám** alatt felvett, „szántó” művelési ágba tartozó, 3249 m2 területű, 9,32 Ak értékű ingatlanban és a
- **Pápa, külterület, 0222/25 helyrajzi szám** alatt felvett, „szántó” művelési ágba tartozó, 1 ha 8834 m2 területű, 54,05 Ak értékű ingatlanban (Ingatlanok)

1.2. Eladó kijelenti és szavatolja, hogy a jelen adásvétel tárgyát képező, jelenleg harmadik személy által hasznbérélt Ingatlanok egyebekben per -, igény és tehermentesek. Eladó kijelenti továbbá, hogy harmadik személynek nem áll fenn olyan joga ami a Vevő tulajdonszerzését bármilyen okból akadályozná, vagy korlátozná.

2. Elővásárlási jog:

2.1. Szerződő Felek tudomással bírnak arról, hogy a jelen adásvételi ügylet az Ingatlan művelési ága miatt a **mező - és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény** (földforgalmi törvény) hatálya alá tartozó jogügylet, ennek folytán a törvény 18-22. §. rendelkezéseiben megjelöltek, az ott rögzített rangsor szerint elővásárlási jog illeti meg. Ennek folytán a jelen adásvételi szerződés részben, vagy egészben hatályát veszti, ha az elővásárlásra jogosult, vagy jogosultak bármely, az adásvétel tárgyát képező ingatlan illetőség tekintetében határidőben és érvényesen élnek az elővásárlási jogukkal, vagy fenti törvényben foglaltak alapján a Szerződő Felek a kormányhivatali jóváhagyást nem kapják meg a szerződéshez és az érvényesen nem jöhet létre. Amennyiben elővásárlásra jogosult őt megillető ezen jogát gyakorolva, elfogadó nyilatkozatát határidőben és a jogszabályban megkívánt tartalommal átadja a település jegyzőjének, az adásvételi szerződés az Eladó és az elővásárlásra jogosult vagy jogosultak között kerül jóváhagyásra és jön létre.

Vevőt, mint földművest, az elővásárlási rangsorban a földforgalmi törvény 18.§. (1) bekezdés e. pontja alapján illeti meg az elővásárlási jog.

„e) az olyan földművest, akinek az életvitelszerű lakáshasználata helye vagy a mezőgazdasági üzemközpontja legalább 3 éve olyan településen van, amelynek közigazgatási határa az adás-vétel tárgyát képező föld fekvése szerinti település közigazgatási

határától közúton vagy közforgalom elől el nem zárt magánúton legfeljebb 20 km távolságra van.”

2.2.A Vevő, mint szerző fél agrárkamaraí azonosító száma:

3. Adásvétel:

3.1. Eladó eladja, Vevő megvásárolja a jelen okirat 1.1. pontjában körülírt Ingatlanokat, megtekintett és részletesen megismert állapotban az alábbi vételárakon:

- Pápa, külterület, 0222/24 helyrajzi szám alatt felvett, „szántó” művelési ágba tartozó, 3249 m² területű, 9,32 Ak értékű ingatlan 1/6-or részzilletőségének vételára **150.000,-Ft**, százötvenezer forint
- Pápa, külterület, 0222/25 helyrajzi szám alatt felvett, „szántó” művelési ágba tartozó, 1 ha 8834 m² területű, 54,05 Ak értékű ingatlan 1/6-od részzilletőségének vételára **650.000,-Ft**, hatszázötvenezer forint.

3.2. Fizetési feltételek:

Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy az adásvétel tárgyát képező Ingatlanok vételárát haladéktalanul, de legkésőbb attól számított 3 munkanapon belül, banki átutalással megfizeti az Eladó részére, amikor a Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály (továbbiakban: Kormányhivatal) a jelen adásvételi szerződést jóváhagyó határozatát átveszi.

3.3. Eladó kijelenti, hogy az alábbiakban megadott bankszámlára történő fizetést kezeihez történő fizetésnek ismeri el. Eladó bankszámla száma:

Felek rögzítik, hogy a fizetés az átutalt vételárnak az Eladó bankszámláján történő jóváírással tekinthető teljesítettnek.

3.4. Az adásvételi szerződést jóváhagyó kormányhivatali határozatot és a záradékolt szerződést a jelen okiratot szerkesztő, ellenjegyző és a szerződő felek jogi képviselőjét ellátó ügyvéd veszi át és köteles a kézbesítést követően a Vevő részére haladéktalanul, de legkésőbb 3 munkanapon belül átadni.

4./ Az adásvételi szerződés jóváhagyása:

4.1. A mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. tv. 23. § (1) bekezdés szerint a mezőgazdasági igazgatási szerv a részére jóváhagyás céljából megküldött okiratok közül az adásvételi szerződést először - kizárólag annak tartalma és alaki kellékei, továbbá közhiteles nyilvántartásban szereplő adatok alapján - az érvényességi és hatályosulási feltételeknek való megfelelés szempontjából vizsgálja meg, illetve ellenőrzi.

4.2.A mezőgazdasági igazgatási szerv az okiratok beérkezésétől számított 15 napon belül döntést hoz a végleges adásvételi szerződés jóváhagyásának a megtagadásáról, vagy - a 20. §-ban foglalt esetek kivételével - végzésben megállapítja a szerződés közzétételre való alkalmasságát és elrendeli a szerződés közzétételét, valamint ezzel egyidejűleg megkeresi a föld fekvése szerint illetékes ingatlanügyi hatóságot a föld tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés benyújtása tényének feljegyzése érdekében.

5./ Eladói nyilatkozatok:

5.1.Eladó a jelen adásvételi szerződés aláírásával egyidőben, a jelen okiratot szerkesztő és ellenjegyző ügyvéd által ellenjegyzett külön okiratban -tulajdonjog bejegyzési engedély-további feltételhez nem kötött hozzájárulását adja ahhoz, hogy a jelen adásvétel tárgyát képező Ingatlanra a Vevő tulajdonjoga - adásvétel jogcímen - bejegyzésre kerüljön az Ő tulajdonjogának egyidejű törlése mellett. Eladó a tulajdonjog bejegyzéshez hozzájáruló nyilatkozatot a jelen okiratot szerkesztő és ellenjegyző ügyvédnél, mint letéteményes ügyvédnél 6 eredeti példányban okirati letétbe teszi, azzal a rendelkezéssel, hogy a letéteményes ügyvéd az adásvételi szerződést és a letétbe tett tulajdonjog bejegyzési engedélyeket az Ingatlan vételárának megfizetését és annak a letéteményes felé történő hitelt érdemlő igazolását követően köteles a letétből haladéktalanul kiadni és azt az adásvételi szerződéssel együtt az ingatlan-nyilvántartási hatósághoz benyújtani a Vevő tulajdonjogának bejegyzése és Eladó tulajdonjogának egyidejű törlése iránti kérelemmel.

5.2.Az ingyenes okirati letét megszűnik a tulajdonjog bejegyzési engedély kiadásával és az ingatlan-nyilvántartási hatósághoz történő benyújtásával, valamint abban az esetben amikor a mezőgazdasági igazgatási szerv a jelen adásvételi szerződést más, elővásárlásra jogosultultra nézve hagyja jóvá.

6./ Birtokátruházás:

6.1. Vevő kijelenti, hogy a jelen adásvételi szerződés tárgyát képező Ingatlanokat ismeri, annak minden lényeges tulajdonságáról, sajátosságáról tájékozott. Szerződő felek megállapodnak, hogy az Ingatlanok birtokátruházását a vételár megfizetését követő 3 munkanapon belül, egyeztetett időpontban, átadás-átvételi jegyzőkönyv felvétele mellett végrehajtják.

7./ Nyilatkozatok:

7.1.Vevő a 2013. évi CXXII tv. 13.§. (1) alapján kijelenti, hogy a megszerezni kívánt földek használatát másnak nem engedi át, azt maga használja és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének. Kijelenti továbbá, hogy a jelen jogügylettel szerzett földeket a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig más célra nem hasznosítja a 2013. évi. CXXII. tv. 13. §. (3) bekezdésében meghatározottak kivételével.

Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy a fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg, és a megszűnését követő időre az Fftv. 13.§. (1) bekezdésben foglalt kötelezettségeket vállalja.(Fftv.13.§.(4) bek.)

7.2. Felek rögzítik, hogy a jelen adásvétel tárgyát képező a jelen okirat 1.1.pontjában körülírt Ingatlant harmadik személy haszonbérleti jogviszony alapján használja. A haszonbérlet a földhasználati nyilvántartásba be van jegyezve, a haszonbérlet időtartama 2026.

február 11-től, 2040. december 31-ig terjed, értéke: Évente és aranykoronánként 53 kg (termény) pénzbeli értékének megfelelő forintösszeg, melynek alapja az Agrárgazdasági Kutató Intézet Piaci Árinformációs rendszere által közzétett étkezési búza adott év júliusi piaci átlagára.

7.3. Vevő kijelenti, hogy mindenben megfelel a 2013. évi. CXXII. tv. 14. §. (1) és (2) bekezdésében meghatározott további tulajdonszerzési feltételeknek, mely szerint nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredően bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása. Vevő nyilatkozatban jelenti ki továbbá, hogy vele szemben a tulajdon szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

7.4. Vevő kijelenti, hogy földtulajdon szerzése nem ütközik az 2013. évi CXXII. tv. 16.§. (1) bekezdésébe, mert a már tulajdonában és a haszonélvezetében lévő föld területnagysága a jelen adásvétellel megszerzett földterületekkel együtt sem éri el a 300 hektárt (földszerzési maximum). Vevő kijelenti továbbá, hogy részarány tulajdonnal nem rendelkezik.

7.5. Felek tudomással bírnak arról, hogy a jelen jogügylet a 2013. évi CXXII. tv. rendelkezései alapján mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyásához kötött adásvételi szerződés és alkalmazni kell a törvény elővásárlási jogra vonatkozó rendelkezéseit. Eladó kijelenti, hogy abban az esetben, ha a Vevővel azonos ranghelyen lévő elővásárlásra jogosult tenne a szerződésre elfogadó nyilatkozatot, ő a jelen okiratot aláíró Vevővel kívánja az adásvételi szerződést megkötni.

8./ Vegyes rendelkezések:

8.1. Felek kijelentik, hogy mindketten magyar állampolgárok és szerződéskötési képességük nem korlátozott. Vevő belföldi természetes személy. Vevő a 2013. évi CXXII. tv. 5.§. 7. pontja szerinti földműves.

8.2. Felek a jelen jogügylettel kapcsolatos adó - és illeték szabályokat ismerik. Az 1990. évi XCIII. számú illetéktörvény 19. §. (1) bekezdés rendelkezése szerint kell Vevőnek a visszterhes vagyónátruházási illetéket megfizetnie. Felek megállapodnak, hogy a jelen adásvételi szerződéssel kapcsolatban felmerülő valamennyi költség a Vevőt terheli.

8.3. Felek meghatalmazzák dr. Borókai László egyéni ügyvédet (székhely: 1034 Budapest, Tímár utca 25. fsz.2., KASZ:36057930., e-mail: drborokaiugyved@gmail.com, M:+3630-2509374), hogy a jelen adásvételi szerződést elkészítse, ellenjegyezze és a Vevő tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzésével és eladó tulajdonjogának törlésével kapcsolatos ingatlan-nyilvántartási és a szerződés hatósági jóváhagyásával kapcsolatos eljárásokban teljeskörű jogi képviselőtüket ellássa, a NAV nyilatkozatot a NAV online rendszerén keresztül benyújtsa. Ellenjegyző ügyvéd kijelenti, hogy a meghatalmazást elfogadja.

8.4. Felek hozzájárulnak ahhoz, hogy a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról (Pmt.) szóló 2017. évi LIII. törvény szerinti ügyfél-átvilágítás során bemutatott okiratokról a megbízott okiratszerkesztő ügyvéd másolatot készítsen, valamint ahhoz, hogy a Pmt. 12. § (1) bekezdése szerinti, más szolgáltató által végzett ügyfél-átvilágításhoz a megbízott ügyvéd az átvilágítás során rögzített azonosító adatokat átadja. Felek tudomásul veszik, hogy az adatokban bekövetkezett változást a Pmt. 11. § és 12. § (1) – (3) bekezdése, továbbá a Pmt. 3. § 38. pontja szerint az ügyvédnek haladéktalanul be kell jelenteniük.

8.5. Az Üttv. 43. § (4) bekezdése alapján a 43. § (2) bekezdés b) pontjában foglalt követelmény („*papíralapú okirat esetén annak minden oldalán a feleknek vagy arra az okiratban meghatalmazott félnek kézjegyével kell ellátnia*”) alkalmazása mellőzhető, ha a papíralapú okirat lapjait az ellenjegyző ügyvéd úgy fűzi össze, hogy az az okirat sérelme nélkül ne legyen megbontható. Szerződő Felek megállapítják az okirat lapjainak összefűzése olyan módon történik, hogy az az okirat sérelme nélkül nem megbontható.

8.6. A jelen okiratban nem szabályozott kérdésekben a mező - és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. tv., és azt kiegészítő rendelkezéseket tartalmazó 2013. évi CCXII. tv. és a polgári törvénykönyv 2013. év V. tv. (Ptk.), valamint az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény rendelkezési irányadók.

Szerződő Felek a 8 számozott pontból álló, 8 eredeti példányban - abból egy biztonsági kellékekkel ellátott – adásvételi szerződést elolvasták, megértették és azt, mint akaratukkal mindenben megegyezőt az okiratot szerkesztő és ellenjegyző ügyvéd előtt aláírták.

Pápa, 2026. július 10.

Szalay Tamás
Eladó

dr. Kacz Ivett Gabriella
Vevő

Ellenjegyzem:
dr. Borókai László ügyvéd
Pápa, 2026. július 10.
KASZ: 36057930

