

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

Amely létrejött egyrészről

Adorján Ferenc sz. /

(szül.:

an.:

szem. sz.:

adóazonosító jel: 8493 Iszkáz, Kossuth utca 11. szám alatti lakos, mint eladó (továbbiakban: Eladó), másrésztől

Tili Nóra Viktória sz.

(szül.:

an.:

szem. sz.:

adóazonosító jel: 1148 Budaörs, Fodor utca 11. 39. 1. emelet 6. ajtó szám alatti lakos, mint vevő és

Tili Otília sz.

(szül.:

an.:

szem. sz.:

adóazonosító jel:

8400 Ajka, Bartók Béla utca 28. szám alatti lakos, mint vevő (továbbiakban együtt: Vevők)

- Eladó és Vevők - továbbiakban együttesen, mint felek között az alulírt helyen és időben, az alábbi feltételek mellett:

1. Az Eladó kizárólagos 1/1 arányú tulajdonát képezi a Noszlop zártkert 3114 hrsz-ú, szőlő és gazdasági épület művelési ágú és megnevezésű, mindösszesen 1536 m² területű, 6.14 AK értékű, természetben Noszlop külterületén található „CÍMKEPZÉS ALATT” címbejegyzésű ingatlan, annak minden természetes és jogi tartozékával együtt.

Az Eladó kijelenti a Földforgalmi tv. 15/A § alapján, hogy a jelen szerződés tárgyát képező föld tulajdoni hányad vonatkozásában, hogy az ingatlan hatályos vagy a szerződéskötés időpontjában még hatályba nem lépett földhasználati szerződés vagy többfelhasználati megállapodás nem érinti. A felek az ingatlan (1/1) tulajdoni hányadának, eszmehányadának értékét és vételárát 3.000.000,- Ft összegben állapítják meg, a föld szőlő, így az ültetvény értéke 200.000,- Ft, a föld értéke 300.000,- Ft, az ingatlanon gazdasági épület felépítmény található, melynek értéke 2.500.000,- Ft.

2. Eladó az 1. pontban körülírt ingatlanát adásvétel jogcímén ezennel örökre és visszavonhatatlanul eladja, a Vevők pedig egymás között 1/2-1/2 arányban megvásárolja azt az Eladótól a kölcsönösen kialakított és az ingatlan állapotát, állagát figyelembe véve meghatározott 3.000.000,- Ft, azaz hárommillió forint vételárért. A felek a Földforgalmi tv. 24. § (3) bekezdés h) pontjában foglaltakat ismerik és a vételár meghatározásánál egyértelműen figyelembe vették; miszerint a földnek az ügylet szerinti ellenértéke alapos indok nélkül ne haladja meg az erdőnek nem minősülő föld esetén "ha" erdőnek nem minősülő föld esetén a földnek - indexálással meghatározott - 20 éves termelési időszakra számított jövedelemtermelő képességét.

A felek egyhangúlag rögzítik, hogy a jelen adásvételi szerződés Földforgalmi törvény alapján a felek jelen szerződésben foglalt akaratától történő jóváhagyása felek felelősségi körén kívül eső oknak minősül.

A vevők a teljes, mindösszesen 3.000.000,- Ft, azaz Hárommillió forint összeget vételár jogcímén a Földforgalmi törvény szerinti hatósági jóváhagyás kézhezvételétől számított 8 napon belül saját pénzeszközei terhére banki átutalással fizeti meg az Eladó részére az Eladó kifejezett akaratnyilatkozata alapján Adorján Ferenc eladó rendelkezése alatt álló OTP Bank Nyrt. pénzügyi vezetői számú lakossági folyószámlára.

A vételárhátralék szerződésszerű teljesítéséről szóló, hitelet érdemlő pénzügyi igazolást a Felek a kifizetéstől számított 5 munkanapon belül az eljáró és okiratszerkesztő ügyvéd rendelkezésére kell, hogy bocsássák annak érdekében, hogy az adásvételi szerződés az ingatlan-nyilvántartást vezető hatóság részére benyújtásra kerüljön. Az Eladó a banki átutalással történő fizetést saját kezéhez történő teljesítésnek ismeri el. Az Eladó kijelenti továbbá, hogy a jelen pontban meghatározott teljesítéssel a jelen adásvételi szerződés jelen pontjában meghatározott vételárát teljes összegben és maradéktalanul kiegyenlítettnek tekinti. Abban az esetben, amennyiben az ügylet tárgyát képező ingatlan tekintetében a Veszprém Vármegyei Kormányhivatal a jelen adásvételi szerződés jóváhagyását megtagadná, a felek kötelesek megtenni azokat a nyilatkozatokat, amelyek a jelen szerződés megkötését megelőző állapot helyreállítását szolgálják, így különösen az eladó köteles az esetlegesen kapott vételár/vételárrészt a vevő részére maradéktalanul és haladéktalanul visszafizetni a jóváhagyás megtagadását követő 5-banki napon belül, a vevő köteles az ingatlan az eladó birtokába bocsátani.

3./1. Felek tudomásul veszik, hogy hatályba lépett a helyi önkormányzatok védelméről szóló 2025. évi XLVIII. törvény és annak jogvédelmi eszközeinek alkalmazására vonatkozó szabályokról szóló 240/2025. (VII.31.) számú Kormányrendelet, amely vonatkozásában a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló tv. 21. § (1) (1d), (1f), (1g) bekezdései alapján Szerződő felek nyilatkoznak róla, hogy a település Önkormányzatát - erre vonatkozó önkormányzati rendelet esetén - elővásárlási jog illetethet meg az ingatlan vonatkozásában.

A hivatkozott kormányrendelet 16. § (2) - (3) bekezdései alapján a település Önkormányzatának a jogvédelmi eszközeiről (így az elővásárlási jog kapcsán is) a hivatalos honlapján - elsődlegesen a honlap kezdőoldalán vagy közvetlenül a kezdőoldalról elérhető aloldalon - tájékoztatást kell nyújtania, azonban a hivatkozott Önkormányzat tekintetében a honlapon (valamint az on.nj.hu oldalon) erre vonatkozó adat nem lelhető fel, ezért akként kell tekinteni, hogy ilyen rendelet nincs hatályban, az önkormányzatot elővásárlási jog és egyéb jogvédelmi eszközök nem illetik meg, így a Vevő vonatkozásában sem az esetleges mentességeket, sem a kedvezményeket nem kell vizsgálni. A Felek a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló tv. 21. § (1) bek. (1e) és (1h) pontjai értelmében nyilatkoznak róla, hogy a magyar állampolgár és a magyar államot és a helyi önkormányzatot nem illeti meg elővásárlási jog, az érintett ingatlanok a Méptv. 127. § (1) a) pontja szerint nem minősülnek e törvény erejénél fogva az 1998. január 1-jétől műemlék, műemlék jellegű, városképi jelentőségű kategóriában védeltséget szerző védett műemlék ingatlannak, és nem tartoznak a 127. § (1) b) pontja szerinti kategóriába sem.

Adorján Ferenc eladó

Tili Nóra Viktória vevő

Tili Otília vevő

Dr. Németh Ákos Pál Ügyvédi Iroda
Dr. Németh Ákos ügyvéd, KASZ-36068153
8400 Ajka, József A. u. 19. fsz. 1.
Adószám: 19355233-2-19
Egyéb: 1174500A-20000000

„b) az 1998. január 1-jétől védettséget szerzett műemlék ingatlanok esetében akkor, ha ezt a védetté nyilvánító vagy a védettséget módosító rendelet kimondja.”

Szerződő felek nyilatkoznak róla, hogy a Méptv. 127. §-szerint az adásvétel tárgyát képező ingatlanok nem minősülnek kiemelt nemzeti emlékhely részét képező közterülettel szomszédos ingatlanoknak, nem tekintendők kiemelt nemzeti emlékhely részét képező közterülettel közös határral rendelkező – közterületnek nem minősülő – földrészletnek, az azon fekvő építménynek, társasháznak sem, az ingatlanok nem minősülnek nemzeti emlékhely részét képező ingatlanoknak. Ennek tekintetében az ingatlanokon a magyar államot és a közfeladatot ellátó önkormányzatot nem illet meg elővásárlási jog.

3./2. A Vevők kijelentik, hogy a Földforgalmi tv. 9. § (1) bekezdésében foglalt, föld tulajdonjogának megszerzését tiltó rendelkezések hatálya alá nem esik, vagyis, nem minősül külföldi természetes személynek; az államon kívüli más államnak, illetve annak valamely tartományának, helyhatóságának, ezek bármely szervének; a Földforgalmi törvényben meghatározott esetek kivételével jogi személynek. A vevők kijelentik, hogy a jelen szerződéssel érintett földet a Földforgalmi tv. 10. § (1) bekezdése alapján belföldi természetes személyként, vagyis magyar állampolgárként szerzik meg. **Vevők kijelentik, hogy nem földművesek.**

A jelen adásvételi szerződésben Vevők az elővásárlási jogosultsága jogalapjaként előadják, hogy **nem földművesek.**

Vevők kijelentik tehát, hogy az elővásárlási jogosultsága a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXII. törvény (továbbiakban: Földforgalmi tv.) alapján nincs.

A Vevők kijelentik, hogy földművesnek nem minősülő belföldi természetes személy és tagállami állampolgárok és a birtokukban álló föld területnagysága a megszerezni kívánt föld területnagyságával együtt nem haladja meg az 1 hektárt.

Vevők a Földforgalmi tv. 14. § (1) bekezdése szerint jelen teljes bizonyító erejű magánokiratba foglaltan nyilatkoznak arról, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozásuk (a továbbiakban együtt: földhasználati díjtartozás), illetve kijelentik, hogy velük szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötöttek.

Vevők kijelentik, és tudomásul veszik, hogy a Földforgalmi tv. 16. § (1) bekezdése szerint a földműves, valamint a Földforgalmi tv. 10. § (3) bekezdésében meghatározott személy a föld tulajdonjogát - a már tulajdonában és a hasznélvezetében lévő föld területnagyságának a beszámításával - 300 hektár mértékig szerezhetik meg (földszerzési maximum).

A Vevők a 179/2023. (V.15.) Korm.r.42.§-ára figyelemmel kijelentik, hogy részarány-tulajdonnal nem rendelkeznek.

A földszerzési és birtokmaximum mértékének megállapításánál a területnagyság mértékébe a földdel azonos helyrajzi számon nyilvántartott művelés alól kivett terület (alrészlet) területnagyságát is be kell számítani. Vevők kijelentik, hogy a birtokmaximum mértékére vonatkozó korlátozás szabályait a fentiekben hivatkozott jogügylettel nem sértették meg.

A szerződő felek kijelentik, hogy jog-, és cselekvőképessé magyar állampolgárok, így őket szerzési és elidegenítési képességükben jogszabály nem korlátozza.

Vevők a Földforgalmi tv. 13. § (1) bekezdésében foglalt tulajdonszerzési jogosultság feltételeként jelen teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt szerződésben vállalják, hogy a föld használatát másnak nem engedik át, azt maguk használják, és ennek során eleget tesznek a földhasznosítási kötelezettségüknek, továbbá vállalják, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig - a Földforgalmi tv. 13. § (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével - más célra nem hasznosítják.

4./ Eladó kijelenti, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlan per-, teher- és igénymentes, azt hátralékos adók és adók módjára behajtható köztartozások, valamint közműdíj-tartozások nem terhelik, továbbá, hogy harmadik személynek nincs olyan joga, amely a Vevők tulajdonjog-szerzését vagy az ingatlan zavartalan birtoklását akadályozná, e vonatkozásban Eladó a Vevők felé feltétlen jogszavatosságot vállal.

5./ A Vevők kijelentik, hogy az ingatlant megtekintette, annak állapotát, állagát megismerték, és jóváhagyólag elfogadták.

6./ A felek kijelentik, hogy az eladó a vételár teljesítését követő 8 napon belül a vevő birtokába bocsátja az ingatlant, míg a vevők birtokba lépnek. A Vevők a birtokba lépés napjától kezdve viselik az ingatlan fenntartásával járó terheket, illetve hűzzák annak hasznait, valamint viselik az ingatlannal kapcsolatos kárveszélyt.

Vevők vállalják, hogy a jelen szerződés e pontjában meghatározott birtokba adás napjáig tartó időtartam alatt megfelel a Földforgalmi tv. 40. § (1)-(4) bekezdésében, valamint a 41. §-ban foglalt feltételeknek, a föld használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének.

Adorján Ferenc eladó

Tili Nóra Viktóra vevő

Tili Otília vevő

Dr. Németh Ákos Fél Ügyvédi Iroda
dr. Németh Ákos Ügyvéd, KASZ 36066153
2400 Árk. József A. u. 19. fsz. 4.
Helyi lakcímkód: 95233-2-18
Helyi lakcímkód: 20026510

Eladó nyilatkozik továbbá, hogy nincs jogerősen megállapított és fennálló földhasználati díjtartozása. Felek rögzítik, hogy a jelen pontban foglalt földhasználatért külön díjazást - egymás közötti jogviszonyukban - nem kötnek ki.

7./ Felek a jelen szerződés tárgyát képező ingatlan tekintetében fennálló elővásárlási jogok tekintetében az alábbiakról rendelkeznek:

A jelen adásvételi szerződésben Vevő az elővásárlási jogosultsága jogalapjaként előadja, hogy nem földműves.

Vevők kijelentik tehát, hogy elővásárlási jogosultsága nincs. A felek vállalják, hogy jelen adásvételi szerződést a Földforgalmi tv. 21. § (1) bekezdése szerint a felek aláírásától számított 8 napon belül a mezőgazdasági igazgatási szerv részére - 4 eredeti példányban, melyből 1 eredeti példány biztonsági kellekkel rendelkező papír alapú okmányon - megküldik jóváhagyás céljából. Amennyiben az előzetes vizsgálat eredményeként a mezőgazdasági igazgatási szerv nem tagadja meg az adásvételi szerződés jóváhagyását, akkor végzésben megállapítja a szerződés közzétételre való alkalmasságát és hivatalból elrendeli a szerződés közzétételét. A közzétételre való alkalmasság megállapítása nem minősül az adásvételi szerződés hatósági jóváhagyásának. A mezőgazdasági igazgatási szerv az (1a) bekezdés szerinti döntését közli az eladóval (eladókkal), az adásvételi szerződés szerinti vevőkkel, valamint az adásvételi szerződést megküldi a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat jegyzőjének. A jegyző - az e törvény végrehajtására kiadott rendeletben meghatározottak szerint - hirdetményi úton közli az adásvételi szerződést a törvényen vagy megállapodáson alapuló elővásárlási jog jogosultjaival. A felek jelen adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg meghatalmazzák a szerződést szerkesztő és ellenjegyző ügyvédet, hogy a mezőgazdasági igazgatási szerv előtt eljárjon és az elővásárlásra jogosultakkal az elővásárlási jogok gyakorlásának lehetőségét közölje és az hirdetmény közzététele érdekében az illetékes jegyző előtt helyettük és nevükben eljárjon.

8./ A mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CXXII. törvény 19. § alapján a Földforgalmi törvény 19. § (5) bekezdésében meghatározott esetben az elővásárlásra jogosult az adásvételi szerződést csak teljes egészében fogadhatja el. E rendelkezés alkalmazása során az elővásárlásra jogosultak sorrendjére a Földforgalmi törvény 18-19. §-át úgy kell alkalmazni, mintha az elfogadó nyilatkozatot tevő elővásárlásra jogosult elővásárlási jogát megalapozó körülmény az adásvételi szerződésben szereplő föld egésze tekintetében állna fenn. Ha a jogosult kizárólag arra a földre vonatkozóan tesz elfogadó jognyilatkozatot, amelyre az elővásárlási joga fennáll, nyilatkozata új ajánlatnak minősül.

9./ A szerződő felek kijelentik, hogy cselekvőképes magyar állampolgárok, őket szerzési és elidegenítési képességükben jelen jogügylettel kapcsolatosan jogszabály nem akadályozza.

10./ Adorján Ferenc eladó feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja és a vevőkkel jelen adásvételi szerződés aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan jelleggel közösen és egybehangzóan kéri, hogy az eladó kizárólagos 1/1 arányú tulajdonát (eszmei hányadát) képező 1. pontban körülírt ingatlan 1/2 eszmei hányada Tili Nóra Viktória vevő javára 1/2 tulajdoni arányban (eszmei hányadban) és 1/2 eszmei hányada Tili Otília vevő javára 1/2 tulajdoni arányban (eszmei hányadban) adásvétel jogcímén az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzés nyerjen az ingatlan-nyilvántartásban Adorján Ferenc eladó ingatlan 1/1 eszmei hányadán fennálló tulajdonjogának törlésével egyidejűleg.

11./ A szerződő felek megállapodnak abban, hogy a jelen szerződéssel kapcsolatos költségeket, az esetleges illetékeket, az igazgatási szolgáltatási díjat a Vevő viseli.

12./ A Felek a szerződés elkészítésével, ellenjegyzésével, valamint az elővásárlási joggal összefüggő feladatok ellátásával megbízzák, a földhivatali eljárásban való képviselőjükkel meghatalmazzák a Dr. Németh Ákos Pál Ügyvédi Irodát (8400 Ajka, József Attila u. 19. fsz. 1., eljáró ügyvéd Dr. Németh Ákos).

A Felek kijelentik, hogy a szerződéssel kapcsolatos jogait és kötelezettségeiket, illetve jelen szerződés jogkövetkezményeit, illetően, továbbá a földhivatali eljárásra nézve az eljáró ügyvédtől minden szükséges tájékoztatást megkaptak, a szerződés a felek megállapodását teljes körűen tartalmazza, ezért a szerződést egyben ügyvédi tényvázlatként is elfogadják, nem kéri azt külön okiratba foglalni. A felek feljogosítják az eljáró ügyvédet, hogy bármilyen név-, szám- vagy számítási hiba, elírás, kihagyás, hiányosság esetén az értelemszerűen szükséges változtatást, kijavítást a szerződésen elvégezze, a szerződés lényegi tartalmának érintése nélkül. A felek adó- és illetékfizetési kötelezettségük vonatkozásában - erre irányuló ügyvédi tájékoztatás ismeretében - önállóan járnak el.

13./ A Felek adataikat a Pénzmosás és a terrorizmus finanszírozásának megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2007. évi CXXXVI. törvény 7. § (1) bekezdésben (a továbbiakban: Pmt.) meghatározott azonosítási kötelezettségnek megfelelően az adatokat a bemutatott személyazonosító igazolvány, illetve a lakcímet igazoló hatósági igazolvány alapján rögzítették a jelen Szerződésben. A Felek hozzájárulnak ahhoz, hogy személyazonosító okmányaikat az ellenjegyző ügyvéd lefénymásolja, illetve lefényképezze, valamint, hogy szükség esetén nyilatkozatokat írjak alá a jogügyletek biztonságának erősítése érdekében az ügyvéd által elvégzendő személyazonosság- és igazolvány-ellenőrzéssel kapcsolatban. Felek egyidejűleg úgy nyilatkoznak, hogy jelen szerződés megkötésekor Felek a saját nevükben járnak el.

Adorján Ferenc eladó

Tili Nóra Viktória vevő

Dr. Németh Ákos Pál Ügyvéd
Dr. Németh Ákos Ügyvéd, KASZ 36056153
8400 Ajka, József A. u. 19. fsz. 1.
Adószám: 19935233-2-19
KASZ: 1740035-20029210

Tili Otília vevő

A felek az 2011. évi CXII. tv. 5. § (1) bekezdése alapján jelen szerződés aláírásával hozzájárulnak a jelen szerződés kapcsán megadott személyes adataiknak az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés és az azzal összefüggő adó- és illetékügyi eljárás céljából történő kezeléséhez (beleértve az adattovábbítást is).

14./ Vevő kijelenti, hogy illetékmentességre, vagy kedvezményre nem jogosult.

15./ A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk., a Ftv., valamint a Földforgalmi tv. szabályai irányadók.
A felek a jelen adásvételi szerződést (amely 4 számozott oldalból és 1-15. pontból áll) – elolvasás, ügyvéd általi felolvasás és közös értelmezés után - mint akaratukkal mindenben egyezőt, helybenhagyólag írták alá, és egy-egy eredeti példányát az ellenjegyző ügyvédtől átvették.

Ajka, 2026. július 29.

Adorján Ferenc eladó

Tili Nóra Viktória vevő

Tili Otília vevő

Készítettem és ellenjegyzem és a jelen szerződésben foglalt meghatalmazás és megbízást elfogadom: Ajkán, 2026. július 29.. napján:

dr. Németh Ákos ügyvéd KASZ: 36066153

Dr. Németh Ákos Pál Ügyvédi Iroda
dr. Németh Ákos ügyvéd, KASZ 36066153
8400 Ajka, József A. u. 19. fsz. 1.
Adószám: 19385235-2-19
E-mail: 14749242@szekes.hu

Közzététel: 2026. év 08. hó 06. nap
Közlés kezdő napja: 2026. év 08. hó 07. nap
jogosultak jognyilatkozatának
megtételére nyitva álló 30 napos határidő utolsó
napja: 2026. év 08. hó 07. nap
Lejár: 2026. év 08. hó 07. nap
E HATÁRIDŐ JOGVESZTŐ!
Levéve: 2026. év 08. hó 08. nap
Noszlop, 2026. év 08. hó 08. nap

jegyző h.

