

-Egységes okiratba foglalt
INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS
melyet kötnek

egyrésről:

Lángi Gyula (születési név: , szül. hely, idő: , an: ,
adóazonosító jel , szem az. szám: , szem ig. szám: , Lakcím ig. sz.:
magyar állampolgár Bankszámla szám : ()
Lakóhely : 8230 Balatonfüred, Virág utca 7. továbbiakban: eladó,

másrészről:

Sipőcz András (szül. név: , születési hely, idő: , an: ,
személyi azonosító jele , adóazonosító jel : , Szig. szám: , Lakcímkártya
szám: , Magyar Agrár-, Élelmiszergazdasági és Vidékfejlesztési Kamarai reg. szám:
Földműves nyt.sz. : VJH Agrárügyi Főosztály : , lakcím: 8380 Hévíz, Kisfaludy utca 27. szám
alatti lakos,, továbbiakban vevő, (együttesen felek) a mai napon, az alábbi feltételekkel:

- 1./ Az eladó (a szerződéskötéskor rendelkezésre álló, ekkori állapotot tanúsító, és felek által ismert Tul. lap másolat II/1 szerinti) itt írt arányú tulajdonát képez az alábbi ingatlan: /Részarány megnevezése továbbiakban külön megnevezés nélkül : ingatlan./

Község	Fekvés	Hrsz.	Terület ha.m ²	Művelési ág	Ak. /Ft. fill./	Eladó tul aránya
Királyszentistván	Külterület	054/41	10.4023	szántó	237,99	1/1

Az ingatlan – a Tul lap III/1-6 sorszám alatt bejegyzett vezeték jogoktól eltekintve - tehermentes, és a 2013. évi CXXII. tv. (továbbiakban Fftv.) hatálya alá eső „föld”. Az ingatlanon a Fftv.8A§(3) szerinti felépítmény ültetvény, vagy a földrésztlet forgalmi értékét, illetve hasznait növelő agrotechnikai létesítmény nincs, így annak ellenértéke sem kerül feltüntetésre.

- 2./ Az eladó eladja, a vevő pedig megveszi az 1./ pontban megjelölt ingatlant, (3.000.000,- Ft/ha figyelembe vételével) kölcsönösen kiakudott 31.206.900,- Ft - (azaz harmincegy millió-kétszázhatvan-kilencszáz forint) vételáron.

Vevő az ingatlant az itt írtak szerint megtekintett állapotban, az általa ismert, természetes, és infrastrukturális adottságokkal, valamint közmű csatlakozási lehetőségekkel veszi meg. Felek a vételárat a forgalmi értékkel arányban állónak ismerik el, így a szerződés értékaránytalanság címén történő megtámadásának jogáról az ingatlant illetően lemondanak.

- 3./ Vevő a teljes vételárat az alábbiak szerint eladó fenti bankszámlájára átutalással egyenlíti ki:

- a./ 3.600.000, Ft összeget a vételárba beszámító foglalként a szerződés megkötését megelőzően, melynek átvételét eladó aláírásával is nyugtázza. Szerződő felek a foglalkó jogi természetével tisztában vannak, mely szerint, ha a jogügylet eladó hibájából hiúsul meg úgy a foglalkó összegének kétszeresét köteles Vevőknek visszafizetni, fordított esetben a Vevő a kifizetett foglalkó összegét nem követelheti vissza az Eladótól. A szerződés egyik félnek sem felróható meghiúsulása esetén (ide értve a szerződés jogszabály szerinti semmisségét is) a foglalkó egyszeres összege jár vissza.

- b./ A fennmaradó 27.606.900, - Ft összeget a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyó határozatának kézhez vételét követő 8 napon belül.

E fizetési módot - a fenti számlára való beérkezés napjával az eladó a saját kezéhez történő teljesítésként fogadja el. A szerződéskötéskor megelőlegezésre került az ügyvédi munkadíj és a 13. pont szerinti költség is, amit a szerződés jóváhagyásával a vevő visel.

az okiratot a szerződés kötését követően a felek közötti egyeztetés alapján: 2020.08.10.
az okiratot a szerződés kötését követően a felek közötti egyeztetés alapján: 2020.08.11.
30 napos határidő
adó napja: 2020.08.11.
utolsó napja: 2020.09.09.
BEVÉTELEK ÉRTÉKE
jogszabály szerinti megnevezéssel
záradék nélkül
kiadva a vevőnek



- 4/ Felek rögzítik: az adásvétel tárgyát képező ingatlan határozott időre, 2026.12.31. napjáig: földhasználati nyilvántartásba bejegyzett „Felesbérleti szerződés” alapján Cg.19-09-501189 cégjegyzékszámú „Mag-Tár” Növénytermelési és Takarmánygyártó Korlátolt Felelősségű Társaság (8164 Balatonfőkajár, Ady E. utca 1.) földhasználati nyilvántartásba bejegyzett felesbérletében van. A földhasználat ellenértéke a termés 50% -a, a betakarítást követő 30 napon belül – egyidejű elszámolás mellett. Eladó bérbeadói státusát - mely e szerződéssel vevőre száll, - külön okirattal tanúsítja. Vevő a felesbérleti szerződés másolati példányát átvette, azt tudomásul veszi, és a földet e kötelemmel vásárolja meg. A tulajdonos változás bérletnek való bejelentése Vevő kötelezettsége.
- 5/ A szerződő felek rögzítik, illetve az Fftv. szerint vevő nyilatkozik hogy:
- a. Vevő olyan földműves, akinek az (földműves nyilvántartásba vételt elrendelő határozathozatban megállapított) üzemközpontjának helye 2017.08.08. napjától kezdve olyan településen (Balatonkenese belterület 613/10 Hrsz) van, amelynek közigazgatási határa az adás-vétel tárgyát képező föld fekvése szerinti település közigazgatási határától közúton vagy közforgalom elől el nem zárt magánúton 20 km távolságon belül van.
 - b. Vevőt elővételi jog a Fftv. 18.§ e.) pontja szerint illeti meg.
 - c. Az egységes okiratba foglalt szerződés a végleges adásvételi szerződés, melyet eladó tulajdonosnak - a felek aláírásától számított 8 napon belül kell megküldeni a mezőgazdasági igazgatási szervnek előzetes vizsgálatra, és ezt követően annak útján, a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat (Királyszentistván) jegyzője által hirdetményrel kell közölni – az Fftv. rendelkezéseinek, vagy más jogszabályon, illetve megállapodáson alapuló elővásárlási jog jogosultjaival. Azonos ranghelyen lévő elővételre jogosultak közül eladó e szerződés szerinti vevővel köt szerződést.
 - d. Jelen szerződés az Fftv. eljárási rendjében és a VEVKH Főhivatali Főosztály (mint mezőgazdasági igazgatási szerv) külön eljárásban hozott jóváhagyásával – vevőt illetően a határozat szerinti tartalommal - lép hatályba.
 - e. A vevő földtulajdona a megszerezni kívánt, és a tulajdonában, hasznélvezetében lévő föld terület nagyságának beszámításával együtt nem haladja meg a 300 hektárt. A birtokában álló föld területnagysága a megszerezni kívánt föld területnagyságával - földdel azonos helyrajzi számon nyilvántartott művelés alól kivett terület (alrészlet) és területnagyságát is be számítva - együtt nem haladja meg az 1.200 hektárt, így földművesként a tulajdon- szerzése nem ütközik az Fftv. tulajdonszerzést korlátozó rendelkezésébe.
 - f. A vevő nyilatkozik, hogy részarány-tulajdonai összesített aranykorona értéke mennyiségének huszada és a már tulajdonában és hasznélvezetében álló, továbbá a megszerzésre kerülő földterület hektárban kifejezett térmértékének együttes összege nem több mint 300.
 - g. A szerző fél nyilatkozik, továbbá arról, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása (a továbbiakban együtt: földhasználati díjtartozás). továbbá, hogy vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.
 - h. A föld a 4. pont szerinti harmadik személy földhasználatában van, így a szerző fél vevő kötelezettséget vállal, hogy a fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg, és annak megszűnését követően vevő vállalja, hogy a föld használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségnek, továbbá vállalja, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig – az Fftv. 13.§ (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével - más célra nem hasznosítja.
- 6/ Felek megállapodnak, hogy vevő a szerződés jóváhagyását követő 3 napon belül lép tulajdonosként az ingatlan birtokába, akként, hogy azt neki eladó az ingatlanon lévő növényzettel átadja. (A tulajdonosként történő birtokba lépés várhatóan 2026.10.31. napjáig történik.) Eladó a tulajdonosként történő birtokba lépésig köteles az ingatlant jelen művelési állapotát az évszaknak megfelelően megőrizni.
- 7/ Felek kijelentik, tudomással bírnak arról, hogy e jogügylet Fftv. rendelkezéseinek, és eljárás rendjének hatálya alá esik. Felek kifejezetten tudomásul veszik, hogy az Fftv. szerinti eljárás elhúzódhat, ennek kockázatát ismerik, és vállalják. A szerződés semmissége, vagy jóváhagyásának megtagadása esetén felek kötelezettséget vállalnak az eredeti állapot 3 napon belül történő helyreállítására. A szerződés jóváhagyása esetén, (vagy mennyiben a 3. személy a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyásával jogszerűen élt

elővételi jogával,) a jogi képviselő a jóváhagyott szerződést - szükség szerint az elővételi vevő részére kiadott bejegyzési engedéllyel együtt - nyújtja be a VEVKH FFO FO 5 részére a 9. pont szerinti rendben.

- 8./ Az eladó jelen szerződés aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan engedélyét adja - egyben felek közösen kérik -, hogy a VEVKH Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 5. az 1./ pontban meghatározott ingatlanra (annak 1/1 tulajdoni részarányra) a tulajdonjogot a vevő javára, „vétel” jogcímen az e szerződést jóváhagyó ingatlanügyi hatósági eljárást követően - annak megfelelően - a vételár jóváhagyott szerződő fél általi megfizetését is igazoló jogi képviselő által benyújtott INY kérelemnek és e szerződésnek megfelelően az ingatlannyilvántartásba jegyezze be.
- 9./ Felek megállapodnak, hogy a jelen szerződéses pont alapján a szerződés jóváhagyási záradékkal ellátott példányai eljáró jogi képviselőnél kerülnek letétbe helyezésre a vételár (és a 13. pont szerinti költségek) vevő általi teljes, a jóváhagyásnak megfelelő - e szerződés szerinti - megfizetése eladó által történő igazolásáig. Eerre tekintettel, kérik, hogy a mezőgazdasági igazgatási szerv (az eljárását követően) a záradékolt szerződést a jogi képviselő címére küldje meg, a csatolandó iratokkal együtt. A jogi képviselő a vételár eladó számlájára - határidőben - történő megfizetését - szükség esetén a 3. személy javára szóló bejegyzési engedély - kézhez vételét követő 5 napon belül tartozik a záradékolt szerződéseket és a mellékleteket INY kérelemmel és csatolmányaival benyújtani a tulajdon változás átvezetése céljából VEVKH Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 5. részére.
- 10./ A szerződő felek nyilatkoznak: cselekvőképességükben nem korlátozott nagykorú magyar állampolgárok, és szerződéskötési képességük egyéb módon sem korlátozott.
- 11./ Vevő – a visszerthes vagyonátruházási illetékmentesség megállapításához - nyilatkozik, hogy az e szerződéssel földművesként, ellenérték fejében megszerzett termőföldet a tulajdonosi birtokba adástól, de legkésőbb az illetékkötelezettség keletkezését követő 12. hónap utolsó napjától számítva 5 évig nem idegeníti el, a termőföldön vagyoni értékű jogot nem alapít, és a termőföldet mező-, illetve erdőgazdasági tevékenység céljára az Fttv. rendelkezései szerint maga hasznosítja.
- 12./ A szerződő felek jelen szerződés megszerkesztésével - szükség szerint kijavításával - és ellenjegyzésével, a jóváhagyási eljárás lebonyolításával, a jóváhagyott szerződések, és a vételár letéti szerződés szerinti kezelésével megbízzák, valamint B400E nyomtatvány kitöltésével és aláírásával, továbbá az elővizsgálati és kifüggesztési kérelem aláírására, benyújtására, valamint az egyéb esetleges elővételi jogosultakkal kapcsolatos eljárásokra, és a mezőgazdasági igazgatási szerv előtti, továbbá a tulajdonjog bejegyeztetése érdekében a VEVKH Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 5., továbbá a NAV illeték kiszabási eljárásának lefolytatására illetékes megyei igazgatósága előtti képviseletükre meghatalmazzák dr. Mészáros Gyula ügyvédet (VEMÜK lajstrom szám: 301. KASZ 36065284 iroda: 8200 Veszprém Radnóti tér 2) aki a megbízást a szerződés ellenjegyzésével elfogadja. Jelen szerződésben foglaltakat a felek ügyvédi megbízásnak és tényvázlatnak is tekintik. A szerződő felek kijelentik, hogy hozzájárulnak a személyes adataik lefénymásolásához és kezeléséhez a pénzmoss és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről szóló 2017.évi LIII törvényben foglaltak alapján.
- 13./ Jelen szerződéssel kapcsolatban felmerülő költségek, díjak, /ügyvédi munkadíj az eredeti vevővel kötött megállapodás szerint (0,35 %, de legalább 40.000, Ft+ áfa), a tulajdoni lap (4.800, Ft/ db) , földhivatali eljárás ig. szolgáltatási díja /10.600, Ft/, felmerülő posta költség a vevőt terhelik. Felek kijelentik, hogy Fttv. -ról, annak eddig ismeretes eljárási rendjéről, a személyi jövedelemadó (SZJA) vonatkozó szabályairól, továbbá a vevőt terhelő vagyonszerzési illeték /mentesség/ és földhivatali eljárási díjfizetési kötelezettségéről szóló kioktatást tudomásul vették, továbbá az ingatlan adásvételi szerződéssel kapcsolatos eljárásokra (benne az ügyfélazonosítási kötelezettségre) vonatkozó jogszabályok tartalmáról teljes körű tájékoztatást kaptak, melyet megértettek és további tájékoztatást az eljáró ügyvédtől nem kívánnak.
- 14./ Eljáró jogi képviselő jelen szerződés aláírásával kötelezettséget vállal arra, hogy a szerződő felek személyes adatait bizalmasan kezeli, azokról felvilágosítást kizárólag a fent említett jogszabályban meghatározott esetekben a törvény által arra feljogosított hatóságoknak adhat. Felek tudomásul veszik a következő GDPR tájékoztatást: a jelen okiratban rögzített személyes adatokat a szerkesztő és ellenjegyző ügyvéd a megbízásból eredő jogi kötelezettség teljesítése végett kezeli, illetve az ügyfelekkel való kapcsolattartásra szolgáló adatokkal felek hozzájárulása alapján e célból rendelkezhet.

Az adatok kizárólag az ingatlan-nyilvántartási és az ahhoz kapcsolódó eljárásban használhatók fel, és a jogszabályban előírt irattározási ideig tárolhatók. Az érintett személynek joga van bármikor kérelmezni a szerkesztő ügyvédtől, adatkezelőtől a rá vonatkozó személyes adatokhoz való hozzáférést, információkiadást, azok helyesbítését, törlését vagy kezelésének korlátozását, és tiltakozhat az ilyen személyes adatok kezelése ellen, valamint annak visszavonásához, amely nem érinti a visszavonás előtt a hozzájárulás alapján végrehajtott adatkezelés jogszerűségét.

15./ Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a megkötésekor hatályos Polgári Törvénykönyv (2013. évi V. tv.) és az Fftv. valamint annak végrehajtási jogszabályai hatályos rendelkezései az irányadók.

Szerződő felek ezt a szerződést elolvasás, megmagyarázás és értelmezés után, mint ügyleti akaratukkal mindenben megegyezőt, a saját kezűleg aláírták.
Veszprém, 2026. július 31.

Sipőcz Andras
vevő

Lángi Gyula
eladó

Mint az okiratot szerkesztő és ellenjegyző ügyvéd nyilatkozok, hogy az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény 43.§ (2) és (4) bekezdésének megfelelően, a több oldalas, papíralapú, jelen adásvételi szerződés lapjait úgy fűztem össze, hogy az, az okirat sérelme nélkül nem megbontható. Erre tekintettel az általam már azonosított felek az utolsó oldalt előttem, mint szerződést szerkesztő ügyvéd előtt írták alá, illetve aláírásukat előttem sajátjukként ismerték el így azt ellenjegyzem:

Veszprém, 2026 július 31

DR. Mészáros Gyula ÜGYVÉD
8200 Veszprém, Radnóti tér 2.
Adószám: 5/339190-1-31
Tel: 99

KASZ 36005284