

5/1207-2/2016.

## ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

mely létrejött egyrészről a

**Dr. Dávid Zsófia ügyvéd** (születési családi és utóneve:

születési helye, ideje:

anyja születési családi és utóneve:

személyi azonosító:

állampolgárság: magyar)

1026 Budapest 02, Gárdonyi Géza út 62. 2. em. 6. szám alatti lakos, mint meghatalmazott által képviselt

**Locskai Krisztina** (születési családi és utóneve:

születési helye, ideje:

anyja születési családi és utóneve:

személyi azonosító:

adóazonosító jel:

állampolgárság: magyar)

1126 Budapest 12, Németszőlgyi út 23. 1. em. 2. szám alatti lakos, mint **eladó, és**

**Locskai Petra** (születési családi és utóneve:

születési helye, ideje:

anyja születési családi és utóneve:

személyi azonosító:

adóazonosító jel:

állampolgárság: magyar).

1126 Budapest 12, Németszőlgyi út 23. 1. em. 2. szám alatti lakos, mint **eladó**

(továbbiakban együtt: eladók),

másrészről

**Vöröskői András József** (születési családi és utóneve:

születési helye, ideje:

anyja születési családi és utóneve:

személyi azonosító:

adóazonosító jel:

állampolgárság: magyar

NAK nyilvántartási szám:

földműves bejegyző határozat:

8456 Noszlop, Jókai Mór u. 42. szám alatti lakos, mint **vevő** (továbbiakban: vevő)

között az alulírott helyen és napon, az alábbi feltételek szerint:

1./ Szerződő felek rögzítik, hogy az **Ajka külterület 0224/22 hrsz.-ú „erdő”** megnevezésű, 4,9347 ha területű, 22,21 ak értékű ingatlan az eladók tulajdonát képezi az alábbi arányok szerint:

| Eladó             | Tulajdoni hányad    | Vételár                                       |
|-------------------|---------------------|-----------------------------------------------|
| Locskai Krisztina | 1/2 (tul.lap II/2.) | 1.200.000,-Ft, Egymillió-kettőszázezer forint |
| Locskai Petra     | 1/2 (tul.lap II/3.) | 1.200.000,-Ft, Egymillió-kettőszázezer forint |

Szerződő felek rögzítik, hogy az ingatlant terheli az E.ON Észak-dunántúli Áramhálózati Zrt. vezetékek joga.

Szerződő felek rögzítik, hogy az ingatlant nem érinti földhasználati szerződés.

2./ Szerződő felek megállapodnak, hogy az eladók - a vevő alábbi tartalom mellett tett vételi ajánlatát elfogadva - eladják, a vevő pedig 1/1 arányban megvásárolja az 1./ pontban meghatározott ingatlanban lévő eladói tulajdoni hányadokat a kölcsönösen kialakított - és az egyes tulajdoni hányadoknál tételesen feltüntetettek szerint számított - összesen **2.400.000,-Ft** (Kettőmillió-négyszázezer forint) vételárért.

Szerződő felek megállapodnak, hogy a vevő a vételárat az alábbiak szerint fizeti meg az eladók részére:

2/1. Szerződő felek megállapítják, hogy a vevő a vételárból **240.000,-Ft** (Kettőszáznegyvenezer forint) vételárreszt jelen okirat aláírásakor átutalással megfizetett az eladók részére akként, hogy

- 120.000,-Ft (Egyszázhuszezer forint) vételárreszt Locskai Krisztina eladó OTP Banknál vezetett 11773023-00026705 számú,
- 120.000,-Ft (Egyszázhuszezer forint) vételárreszt Locskai Petra eladó OTP Banknál vezetett 11773023-00026729 számú számlájára utalt át.

Locskai Krisztina és Locskai Petra  
eladók képviseletében dr. Dávid Zsófia ügyvéd  
meghatalmazott

Vöröskői András József  
vevő

Dr. Ruisch Attila  
ügyvéd  
10500 Pápa, Buda Nagy A. u. 1. ügyvéd  
KASZ 36067024  
Tel./Fax: 06326-300. Mobil: 30305-5662

5/1207-2/2016.

Az eladók a fenti bankszámlákra megfizetett vételárreszt a saját kezükhöz történő joghatályos teljesítésnek ismerik el.

Az eladók ezen vételárreszt hiánytalan megfizetését jelen okirat aláírásával elismerik és nyugtázzák.

Szerződő felek – kötelezettségvállalásuk megerősítése érdekében - az átutalt vételárreszt kölcsönösen foglalónak nyilváníttják, mely szerződésszerű teljesítés esetén a vételárba beszámít. Szerződő felek kijelentik, hogy a foglaló jogi jellegével tisztában vannak, miszerint a teljesítés meghiúsulásáért felelős fél az adott foglalót elveszti, a kapott foglalót kétszeresen köteles visszatéríteni. Szerződő felek rögzítik, hogy amennyiben a szerződés teljesítése olyan okból hiúsul meg, amelyért egyik fél sem felelős, vagy mindkét fél felelős, a foglaló visszajár. Ilyen oknak tekintik a felek különösen azt az esetet, amennyiben a vevő tulajdonszerzését a mezőgazdasági igazgatási szerv nem hagyja jóvá, vagy őt megelőző jogosulttal hagyja jóvá, s ebben az esetben az eladók a megkapott vételárreszt a határozat kézhezvételétől számított 8 (nyolc) napon belül visszafizetik a vevő részére.

2/2. Szerződő felek megállapodnak, hogy a vevő fennmaradó **2.160.000,-Ft** (Kettőmillió-egyszázhatvanezer forint) vételárreszt a szerződés mezőgazdasági igazgatási szerv általi jóváhagyásának kézhezvételétől számított 8 (nyolc) napon belül fizeti meg az eladók részére akként, hogy

- 1.080.000,-Ft (Egymillió-nyolcvanezer forint) vételárreszt Locskai Krisztina eladó OTP Banknál vezetett 11773023-00026705 számú,

- 1.080.000,-Ft (Egymillió-nyolcvanezer forint) vételárreszt Locskai Petra eladó OTP Banknál vezetett 11773023-00026729 számú

számlájára utalja át.

Az eladók a fenti bankszámlákra megfizetett vételárreszt a saját kezükhöz történő joghatályos teljesítésnek ismerik el.

Az eladók kötelezettséget vállalnak arra, hogy a jóváírás napján a vételár teljesítéséről teljes bizonyító erejű magánokiratban rögzített elismervényt adnak ki és küldenek meg az eljáró ügyvédnek, vagy e napon a jóváírásról e-mail útján az eljáró ügyvédet ([ruischdr@gmail.com](mailto:ruischdr@gmail.com)) értesítik.

Szerződő felek az e-mail útján érkező levelek kapcsán előzetesen kijelentik, hogy azt saját nyilatkozatuknak és az írásos közléssel egyenértékűnek ismerik és fogadják el, mely alkalmas joghatás kiváltására.

Szerződő felek megállapodnak abban is, hogy amennyiben az eladói értesítés valamely oknál fogva elmarad, úgy a vevő által adott – akár elektronikus utalásról szóló – bizonylat pótolja az eladói nyilatkozatot.

3./ Az eladók a tulajdonjogukat a vételár kifizetéséig fenntartják, a vevő tulajdonjoga a vételár maradéktalan megfizetését követően kerülhet bejegyzésre az ingatlanra.

3/1. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy az eladók jelen szerződés aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy az ingatlan-hányadaikra a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog a vevő javára szólóan bejegyzésre kerüljön az ingatlan-nyilvántartásba.

Szerződő felek megállapodnak, hogy a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog határozott időre, a tulajdonjog bejegyzés iránti kérelem elbírálásáig, de legfeljebb a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog bejegyzése iránti kérelem ingatlanügyi hatósági benyújtásától számított 6 (hat) hónapos határidő elteltéig áll fenn.

3/2. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy az eladók jelen szerződés aláírásával egyidejűleg külön nyilatkozatban adják meg feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat (bejegyzési engedély) ahhoz, hogy az ügylet tárgyát képező ingatlanról a tulajdonjogukat töröljék és a vevő tulajdonjogát adásvétel jogcímén bejegyezzék az ingatlan-nyilvántartásba.

Az eladók a bejegyzési engedélyt jelen szerződést készítő és egyben letétkezelő ügyvédnél 3 (három) eredeti példányban letétbe helyezik azzal a rendeltetéssel, hogy a letétkezelő a nyilatkozatot a vételár kifizetésének bármely fél általi - a fentiekben rögzítettek szerinti - igazolását követően jogosult és köteles kiadni az ingatlanügyi hatóság felé, a tulajdonjog átvétele érdekében.

Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a letét megszűnik azzal, amennyiben az eljáró ügyvéd a bejegyzési engedélyt az ingatlanügyi hatósághoz benyújtja.

Szerződő felek megállapodnak abban is, hogy amennyiben a vételár kifizetésére valamely oknál fogva nem kerül sor, vagy a hatóság más személyre hagyja jóvá a szerződést, az eljáró ügyvéd köteles a bejegyzési engedélyeket megsemmisíteni, lerontani. Az eljáró ügyvéd jelen szerződés ellenjegyzésével kijelenti, hogy a bejegyzési engedélyt letétbe veszi.

4./ Az eladók szavatolnak az ügylet tárgyát képező ingatlan – jelen szerződésben foglaltakon felüli - per-, teher- és igénymentességéért, valamint azért, hogy annak tulajdonjogára, használatára, és hasznai szedésére más személynek érvényes jogcíme nincsen.

5./ Szerződő felek megállapodnak, hogy a vevő a teljes vételár kifizetés napjával lép az ingatlan birtokába, az eladók e nappal ruházzák át annak birtokát a vevőre, aki e naptól húzza annak hasznait és viseli terheit. a kárveszélyt.

Locskai Krisztina és Locskai Petra  
eladók képviseletében dr. Dávid Zsófia ügyvéd  
meghatalmazott

Vöröskői József  
/vevő

Dr. Ruisch Attila  
ügyvéd

Ruisch Attila  
ügyvéd

1051 Budapest Nagy Árpád utca 11.  
KASSZ 30067924

Telefon: 30/305 300 Mobil: 30/305 6682

5/1207-2/2026.

A vevő kijelenti, hogy az ügylet tárgyát képező ingatlant megtekintette, állagát ismeri és azt rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban vásárolja meg.

6./ A vevő kijelenti, hogy az ingatlan tekintetében elővásárlási joga áll fenn a 2013. évi CXXII. tv. (Fftv.) 18. § (1) bek. e) pontja alapján, mint olyan földműves, akinek az életvitelszerű lakáshasználata helye/üzemközpontja legalább 3 éve olyan Magyarország területén fekvő településen van, melynek közigazgatási határa az ügylet tárgyát képező földnek fekvése szerinti település közigazgatási határától közúton, vagy közforgalom elől el nem zárt magánúton legfeljebb 20 km távolságra van. A vevő kijelenti, hogy a Földforgalmi tv. 18. § (4) bekezdésben meghatározott sorrendben az a) pont szerinti őstermelők családi gazdasága tagjának minősül.

7./ A vevő a 2013. évi CXXII. tv. 13. §-ban foglalt rendelkezéseket megismerve vállalja, hogy

- a föld használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének,
- a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig – a 2013.évi CXXII. tv. 13. § (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével - más célra nem hasznosítja.

A vevő a 2013. évi CXXII. tv. 14. §-ban foglalt rendelkezéseket megismerve nyilatkozik, hogy

- nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználati kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-,vagy egyéb tartozása (együtt:földhasználati díjtartozás),és
- vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

A vevő – amennyiben a szerződés tárgyát képező föld harmadik személy használatában van - kötelezettséget vállal arra, hogy a földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg és annak megszűnését követő időre vállalja a 2013. évi CXXII. tv. 13. § (1) bekezdésében foglaltakat.

8./ A vevő jelen okiratban nyilatkozik arról is, hogy a jelen jogügylettel megszerzett ingatlannal együtt sem rendelkezik a 2013. évi CXXII. tv. 16. § (1)-(7) bekezdésében rögzített földszerzési maximumot meghaladó föld tulajdonjoggal vagy haszonélvezeti joggal, továbbá részarány-tulajdonnal nem rendelkezik.

9./ Szerződő felek tudomásul veszik, hogy a szerződés a 2013. évi CXXII. tv. (Fftv.) rendelkezései szerint a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyásához kötött. Szerződő felek rögzítik, hogy a jogügyletre alkalmazni kell a Fftv. elővásárlási jogra vonatkozó rendelkezéseit, így a 21. § alapján a tulajdonos az általa elfogadott vételi ajánlattal egységes okiratba foglalt szerződést - a felek aláírásától számított 8 napon belül - köteles megküldeni a mezőgazdasági igazgatási szerv részére, amely előzetes vizsgálatot végez, döntését végzésben közli a felekkel, s amennyiben nem tagadja meg a jóváhagyást, úgy hivatalból elrendeli a szerződés közzétételét, ennek során megküldi a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat jegyzőjének a törvényen vagy megállapodáson alapuló elővásárlási jog jogosultjaival történő hirdetményi úton való közlés érdekében, valamint ezzel egyidejűleg megkeresi a föld fekvése szerint illetékes ingatlanügyi hatóságot a föld tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés benyújtása tényének feljegyzése érdekében.

Szerződő felek rögzítik, hogy az ingatlanon nem került sor a magyar építészetről szóló 2023. évi C. tv. 127. §-a szerinti elővásárlási jog alapítására, megállapodáson és egyéb jogszabályon alapuló elővásárlási jog nem áll fenn, a Fftv. 21. § alapján pedig az elővásárlásra jogosultak értesítése hirdetményi úton történik.

10./ Szerződő felek kijelentik, hogy cselekvőképes magyar állampolgárok, szerződéskötési képességük nem esik korlátozás alá. A vevő nyilatkozik, hogy belföldi természetes személy, a 2013. évi CXXII. tv. 5. § 7. pontjában foglalt földműves fogalomnak megfelel, jogosult a termőföld tulajdonjogának megszerzésére. Szerződő felek rögzítik, hogy az eladók külön okiratba foglaltan meghatalmazták Dr. Dávid Zsófia ügyvédet, hogy az ügylet során helyettük és nevükben teljeskörűen eljárjon.

11./ Szerződő felek megállapodnak, hogy jelen szerződés elkészítésével kapcsolatos ügyvédi munkadíj az eladókat, míg a változások ingatlan-nyilvántartási átvezetésével kapcsolatban felmerülő valamennyi költség és az esetlegesen kiszabásra kerülő illeték a vevőnszerzőt terheli.

Szerződő felek rögzítik, hogy a 2013. évi CXXII. tv. (Fftv.) 13/A. § (1) bek. rendelkezései szerint a vevő helyébe lépő elővásárlásra jogosultat az adásvételi szerződésnek a vevőre vonatkozó rendelkezései jogosítják és kötelezik.

12./ Szerződő felek tudomásul veszik a hatályos illeték szabályokra való kioktatást.

Looskai Krisztina és Looskai Petra  
eladók képviselőiként dr. Dávid Zsófia ügyvéd  
meghatalmazott

Vöröskői András József  
vevő

Dr. Ruisch Attila  
ügyvéd  
Risch Péter, Risch Nagy A. B. T. Kft.  
KASZ: 30007021  
Helyi: 3030-304 1.4.1 30305-5082  
Dr. Ruisch Attila  
ügyvéd

5/1207-2/2020.

A vevő – mint földműves - jelen szerződésben nyilatkozik és kijelenti, hogy a termőföldet a birtokbaadástól, de legkésőbb az illetékkötelezettség keletkezését követő 12. hónap utolsó napjától számítva – vagyoni értékű joggal terhelt termőföld szerzése esetén a vagyoni értékű jog megszűnésétől, megszüntetésétől, de legkésőbb az illetékkötelezettség keletkezését követő 5. év utolsó napjától - 5 évig nem idegeníti el, azon vagyoni értékű jogot nem alapít, és egyéni vállalkozóként/őstermelőként a termőföldet mező-, illetve erdőgazdasági tevékenység céljára hasznosítja. Szerződő felek megállapítják, hogy a vevőt az Itv. 26. § (1) bek. p) pontja alapján illetékmentesség illeti meg, melynek figyelembe vételére kéri a NAV Illeték Osztályát.

A vevő megbízza az eljáró ügyvédet, hogy a vagyonszerzési illetékhez kapcsolódó NAV adatlapot helyette és nevében eljárva kitöltse és benyújtsa az Adóigazgatási Osztály felé azzal, hogy a meghatalmazás nem terjed ki az NAV-tól érkező küldemények átvételére, így azokat közvetlenül a saját részére kéri kézbesíteni. Az eljáró ügyvéd az okirat ellenjegyzésével a meghatalmazást elfogadja.

13./ Szerződő felek tudomásul veszik a hatályos adó- és illetékszabályokra adott kioktatást, mely szerint az eladók adófizetési kötelezettségére az Szja. tv. 59-64. § rendelkezései irányadók, megállapítják ugyanakkor, hogy az eladók tulajdonukat több mint 5 éve szerezték, így a vételár adómentes.

14./ Szerződő felek jelen okirat megszerkesztésével, ellenjegyzésével, a mezőgazdasági igazgatási szerv előtti, továbbá az eladók tulajdonjogának törlése, a vevő javára a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog és a tulajdonjog bejegyzése érdekében az ingatlanügyi hatóság előtti eljárásban teljes körű képviselői ellátásával - az esetleges elírások javítására is kiterjedően - megbízzák és meghatalmazzák dr. Ruisch Attila ügyvédet (8500 Pápa, Budai Nagy A. u. 1. I/5.), aki az okirat ellenjegyzésével a meghatalmazást elfogadja.

Jelen okiratot elolvasása és értelmezése után, mint akaratunkkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag aláírtuk.

Pápa, 2026. július 24.

Locskai Krisztina és Locskai Petra  
eladók képviseletében  
Dr. Dávid Zsófia ügyvéd meghatalmazott

Vaskó András József  
vevő

Az okiratot szerkesztettem, és Pápan, 2026. július 24. napján ellenjegyzem:  
Dr. Ruisch Attila ügyvéd (KASZ: 36067924)  
8500 Pápa, Budai Nagy A. u. 1. I/5.

#### ZÁRADÉK:

Kormányzati portálon történő közzététel napja: 2026. augusztus 10.

Az elővásárlásra jogosult jognyilatkozatának megtételére nyitva álló 30 napos határidő első napja 2026. augusztus 11., utolsó napja 2026. szeptember 9., mely határidő jogvesztő.

A j k a, 2026. augusztus 10.

Dr. Jáger László  
címzetes főjegyző nevében és megbízásából:

Mály Viktória  
ügyintéző

