

20. 26. év. 08. hó. 11. nap.

A nyilatkozattételi határidő kezdő napja:

20. 26. év. 08. hó. 12. nap.

Az adásvételi szerződés levételének napja:

20. 26. év. 09. hó. 11. nap.

Az elővásárlásra jogosult jognyilatkozatának
megtételére nyitva álló 30 napos határidő utolsó
napja 20. 26. év. 09. hó. 19. nap.
A 20. 26. év. 09. hó. 10. napos leadási határidő jogvesztő.

Adásvételi szerződés

amely létrejött egyrészről **Werner Krisztina Mária** (születési név:
születési hely, idő: , anyja neve: , személyi szám:
, adóazonosító jel: , állampolgársága: magyar) 64560 Riedstadt-
Godelau, Hüttenbühlweg 3. (Németország) szám alatti lakos, mint eladó és letevő
(továbbiakban: **Eladó**),

másrészről **Vitáris Ernő** (születési neve: , születési hely, idő: , anyja
neve: , személyi azonosító jele: , adóazonosító jele:
NAK azonosító:) 8433 Bakonygyirót, Fő u. 18. szám alatti lakos, mint vevő, és
kedvezményezett (továbbiakban: **Vevő**, míg **Eladók** és **Vevő** együttes megnevezése a
továbbiakban: **Szerződő felek**) között az alulírott napon, az alábbi feltételek szerint:

1. Szerződő felek rögzítik, hogy **Eladó** 1408/19608-ad arányú tulajdonában áll a **Bakonyszentkirály 0187/24 helyrajzi számú** 3 ha 7580 m² területű „szántó” művelési ágú 93.94 AK értékű mezőgazdasági hasznosítású külterületi földingatlan (az **Eladó 1408/19608-ad** tulajdoni hányadának megnevezése a továbbiakban: **Ingatlan**). Szerződő felek rögzítik, hogy az **Ingatlan** tehermentes. Szerződő felek rögzítik továbbá, hogy a földhasználati nyilvántartásban földhasználati jog került bejegyzésre 2028. december 31. napjáig a Vár Mezőgazdasági Kft. 8438 Veszprémmvarsány, Könyves Kálmán u. 2. székhely alatti gazdasági társaság javára. A haszonbérleti díj mértéke 1.400,- Ft/AK/év.
2. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy az **Eladó eladja, Vevő megvásárolja az Ingatlan 1/1-ed arányú tulajdonjogát** megtekintett állapotban összesen **400.000,- Ft**, azaz Négyszázezer forint vételár ellenében, mely vételárat **Vevő** banki átutalással fizeti meg **Eladó** részére, annak IBAN: kód számú bankszámlájára azt követő 15 napon belül, amint a mezőgazdasági igazgatási szerv jelen szerződést jóváhagyó határozatát **Vevő** részére kézbesítette. **Eladó** az előbbi számú bankszámlákra történő átutalást teljesítésként fogadja el.
3. Szerződő felek rögzítik, hogy a jelen szerződést tárgyát képező **Ingatlan** a mező- és erdőgazdálkodási földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (Földforgalmi törvény) 5. § 17. pontja szerinti mezőgazdasági hasznosítású földnek minősülnek, így a Földforgalmi törvény hatálya alá tartozik, s vonatkozik rá a Földforgalmi törvény 18-22. §-aiban rögzített elővásárlási joggal kapcsolatos előírások.

Ennek értelmében jelen szerződést a felek a tulajdonos által elfogadott vételi ajánlatnak tekintenek és a 21. § (1) bekezdésére figyelemmel a jelen szerződésbe foglalt vételi ajánlatot a szerződés aláírásától számított 8 napon belül a mezőgazdasági igazgatási szerv részére meg kell küldeni jóváhagyás céljából.

Amennyiben az ún. előzetes vizsgálat eredményeként a mezőgazdasági igazgatási szerv nem tagadja meg az adásvételi szerződés jóváhagyását, akkor - a 20. §-ban foglalt esetek kivételével - 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.

4. A mezőgazdasági igazgatási szerv a döntését közli az eladó(kk)al, az adásvételi szerződés szerinti vevővel, valamint az adásvételi szerződést megküldi a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat jegyzőjének.

A jegyző a szerződés 30 napra történő kifüggesztésével hirdetményi úton közli az adásvételi szerződést a törvényen vagy megállapodáson alapuló elővásárlási jog jogosultjaival.

5. Szerződő felek tudomásul bírnak arról a körülményről, hogy jelen szerződés a Földforgalmi törvény 23-30. §-ai szerint a **mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyásához** kötött. Felek rögzítik, hogy a 338/2006. (XII.23.) Kormányrendelet 6/A. § (3) bekezdése szerint a föld tulajdonjogának megszerzésének jóváhagyására irányuló eljárásra a megyei kormányhivatal földhivatali főosztálya rendelkezik hatáskörrel.
6. Vevő a Földforgalmi törvény 10. §-ára figyelemmel rögzíti, hogy **belföldi természetes személynek** minősül, és a **Győri Járási Hivatal Földhivatali Osztálya 510.039/2017.03.01. számú határozatával földművesként nyilvántartásba vette**, mivel a Földforgalmi törvény 5. § 7. pontjában meghatározott „földműves” kritériumainak megfelel.
7. Vevő a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról 2013. évi CCXII. törvény (Férv.) 13. § (3) bekezdésére figyelemmel nyilatkozik továbbá, hogy a Földforgalmi törvény 18. § (1) bekezdés e) pont szerinti ranghelyen elővásárlási jog illeti meg, mivel olyan földműves, akinek az életvitelszerű lakáshasználata helye vagy a mezőgazdasági üzemközpontja legalább 3 éve Bakonygyirót településen, 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.
8. Vevő az elővásárlási jog ranghelyét illetően nyilatkozik továbbá, hogy a Földforgalmi tv. 18. § (4) bekezdés a/ pont szerinti családi gazdaságok nyilvántartásában az **számú őstermelők családi gazdaságának tagja**.
9. Vevő a Földforgalmi törvény 16. §-ra figyelemmel nyilatkozik, hogy megfelel a **földszerzési maximumnak**, azaz a már tulajdonában és hasznélvezetében lévő föld területnagyságának beszámításával a 300 hektárt jelen szerződéssel sem haladja meg. Vevő nyilatkozik, hogy **részarány tulajdonnal nem rendelkezik**.
10. Vevő a Földforgalmi törvény 13. § (1) bekezdésére figyelemmel **kötelezettséget vállal arra, hogy az Ingatlan használatát másnak nem engedi át, azt maga használja**, és ennek során **eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének**, továbbá vállalja, hogy az **Ingatlant a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig - a Földforgalmi törvény 13. § (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével - más célra nem hasznosítja. Az Ingatlanon esetlegesen fennálló földhasználatra figyelemmel kötelezettséget vállalok a Földforgalmi törvény 13. § (4) bekezdésében foglaltak teljesítésére.**
11. Vevő a Földforgalmi törvény 14. §-ra figyelemmel nyilatkozik, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi **földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása**, valamint vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.
12. Eladó kijelenti, hogy az adásvétel tárgyát képező Ingatlan per-, teher, és igénymentes, harmadik személynek nincs olyan joga, mely a Vevő tulajdonjogát és használati, hasznosítási jogosultságát kizárná, vagy korlátozná. Eladó kötelezettséget vállal továbbá, hogy jelen szerződés megkötését követően nem tesz semmiféle olyan jognyilatkozatot, illetve jogcselekményt, amely a Vevő teher- és korlátozásmentes tulajdonszerzését akadályozná.

13. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy az Eladó a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 6:216. § (1) bekezdése alapján a tulajdonjogát a vételár kiegyenlítéséig, de legfeljebb a „tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog” bejegyzése iránti kérelem ingatlanügyi hatósági benyújtásától számított hat hónapos határidő elteltéig fenntartja, ennek időtartama alatt a Vevő tulajdonszerzésre irányuló jogát hozzájárulása nélkül nem csorbíthatja.
14. Eladó a jelen szerződés aláírásával feltétlen és visszavonhatatlanul hozzájárulását adja ahhoz, hogy az Ingatlan 1/1-ed tulajdoni illetősége vonatkozásában az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény végrehajtásáról kiadott 179/2023. (V. 15.) Korm. rendelet (továbbiakban: Inytv. Vhr.) 20. § 18. pontja szerinti és a Ptk. 6:216. § (3) bekezdésének megfelelő „tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog” Vevő javára a kérelem ingatlanügyi hatósági benyújtásától számított hat hónapos határidő elteltéig a tulajdoni lap III. részén bejegyzésre kerüljön az ingatlan-nyilvántartásban. Erre tekintettel ezen időtartam alatt az Ingatlanra vonatkozó további jogok, tények bejegyzése iránti eljárások az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény (továbbiakban: Inytv.) 48. § (1) bekezdés a) pontja alapján kerüljenek felfüggesztésre az ingatlanügyi hatóság által.
15. Szerződő felek megállapodnak ugyanakkor abban, hogy az ún. tulajdonjog bejegyzési engedély – amelyben Eladó(k) hozzájárul(nak) ahhoz, hogy Vevő(k) tulajdonjoga az Ingatlanra „adásvétel” jogcímén bejegyzésre kerüljön az ingatlan-nyilvántartásba – okiratszerkesztő ügyvédnél, mint letéteményesnél megfelelő számú példányban – jelen szerződés egyben mint letéti szerződés alapján – ügyvédi letétbe kerüljön azzal, hogy eljáró letéteményes ügyvéd akkor jogosult és egyben köteles a tulajdonjog bejegyzési engedélyt a letétből felszabadítani és az illetékes ingatlanügyi hatósághoz a tulajdonjog bejegyzési kérelemmel együtt benyújtani, amint a teljes vételár megfizetését elsődlegesen az Eladók, ennek hiányában a Vevő hitelt érdemlően igazolta.
16. Eladó(k) ezen, külön okiratban foglalt tulajdonjog bejegyzéshez hozzájáruló nyilatkozata alapján kerül Vevő(k) tulajdonjoga az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre.
17. Szerződő felek megállapodnak továbbá abban, hogy Eladó az Ingatlan birtokát a teljes vételár kifizetésével egyidejűleg ruházza Vevőre, mely időpontról kezdődően viseli Vevő az Ingatlan terheit és húzza hasznait, és viseli a kárveszélyt.
18. Szerződő felek jelen szerződés aláírásával tudomásul veszik okiratszerkesztő ügyvédnek a hatályos adó- és illetékjogszabályokra vonatkozó tájékoztatását. Ennek keretében okiratszerkesztő ügyvéd tájékoztatja szerződő feleket – különösen Vevőt –, hogy az Itv. 26. § (1) bekezdés p/ pontja értelmében mentes a visszterhes vagyonszerzési illeték alól a termőföldnek a földműves általi, ellenérték fejében történő megszerzése, feltéve, ha a birtokbaadástól, de legkésőbb az illetékkötelezettség keletkezését követő 12. hónap utolsó napjától számítva 5 évig) a termőföld tulajdonjogát nem idegeníti el, a termőföldön vagyoni értékű jogot nem alapít, és a termőföldet egyéni vállalkozóként, mezőgazdasági őstermelőként vagy családi gazdálkodóként mező-, illetve erdőgazdasági tevékenység céljára hasznosítja.
19. Szerződő felek jelen szerződés aláírásával tudomásul veszik ügyintéző ügyvédnek a hatályos adó- és illetékjogszabályokra vonatkozó tájékoztatását, miszerint Eladónak a személyi jövedelemadóról szóló 1990. évi CXVII. törvény szerint az Ingatlan átruházásából származó jövedelme után az 59-64. § szerint számítottan 15 %-os mértékű személyi jövedelemadó-fizetési kötelezettsége áll(hat) fenn.

20. Szerződő felek kijelentik, hogy cselekvőképes, magyar állampolgárok és nem állnak cselekvőképességet kizáró, vagy korlátozó gondnokság hatálya alatt.
21. Eljáró ügyvéd tájékoztatja a feleket, hogy a Pénzmosás és terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2015. évi LIII. törvény (Pmt.) alapján azonosítási kötelezettség terheli a szerződő felek adatai vonatkozásában. A felek adatai a Pmt. rendelkezései alapján a jelen szerződésben kerülnek rögzítésre a felek adatszolgáltatása és az általuk bemutatott, a személyazonosság igazolására a Pmt. szabályai szerint alkalmas okirat bemutatása alapján. A felek jelen szerződés aláírásával büntetőjogi felelősségük alapján kijelentik, hogy a jelen szerződés aláírása során saját nevükben járnak el. Szerződő felek jelen szerződés aláírásával hozzájárulnak ahhoz, hogy a Pmt. szerint ügyfél-átvilágítás során bemutatott okiratokról a megbízott ügyvéd személyi adataikat tartalmazó okmányokról másolatot készítsen, adataikat rögzítse, illetve a megbízás teljesítése keretében kezelje. Továbbá hozzájárulnak ahhoz, hogy a Pmt. 18-19. §-ai szerinti, más szolgáltató által végzett ügyfél-átvilágításhoz a megbízott ügyvéd az átvilágítás során rögzített azonosító adatokat továbbadja. Szerződő felek adatait eljáró ügyvéd a személyes adatok védelméről és a közérdekű adatok nyilvánosságáról szóló törvényes rendelkezései alapján, kizárólag a jelen szerződéshez kapcsolódó megbízás teljesítése érdekében kezelheti.
22. Szerződő felek tudomásul veszik az okiratszerkesztő ügyvédnek az ún. GDPR tájékoztatását, miszerint 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 a 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 a joga van az adathordozhatósághoz. Joga van a hozzájárulása bármely időpontban történő visszavonásához, amely nem érinti a visszavonás előtt a hozzájárulás alapján végrehajtott adatkezelés jogszerűségét.
23. Szerződő felek – jelen szerződés aláírásával - meghatalmazzák **Dr. Mód Péter ügyvéd** (8200 Veszprém, Bajcsy-Zsilinszky u. 15., kamarai lajstromszám: Veszprém Megyei Ügyvédi Kamara 397., kamarai azonosító szám: 36065484) jelen okirat elkészítésére és ellenjegyzésére, az ügyvédi letét kezelésére, valamint az ingatlan-nyilvántartási eljárásban és a NAV előtti eB400 adatlap kitöltésére irányuló eljárásban történő képviselőre azzal, hogy eljáró ügyvéd meghatalmazása a közbenső hatósági döntések földhivatali osztály általi kézbesítésére korlátozódik, tekintettel arra, hogy az Ákr. 13. § (6) bekezdése alapján **Szerződő felek** - mint az ingatlan-nyilvántartási eljárás ügyfelei – kifejezetten **akként rendelkeznek, hogy részükre a hatóság az ügydöntő (kérelemnek helyt adó/bejegyző) határozatot jelen okiratban feltüntetett címükre közvetlenül kézbesítse.**
24. Szerződő felek nyilatkoznak, hogy a jelen szerződésben rögzített nyilatkozataik akaratuknak megfelelően kerültek rögzítésre, s jelen szerződés az ügyvédi tényvázlatul is szolgál.
25. Szerződő felek megállapodnak, hogy jelen szerződés megkötésével felmerülő költségeket, valamint az ingatlan-nyilvántartás eljárásért fizetendő igazgatási szolgáltatási díjat Vevő viseli.
26. Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk., a Földforgalmi törvény, a Fctv. vonatkozó rendelkezései az irányadók.

Jelen szerződést a felek átolvasás és kellő megértés után, mint valós ügyleti akaratukkal és a tényekkel mindenben megegyezőt egymás távollétében, de jelenlévő ügyvéd előtt – aki teljes bizonyossággal meggyőződött a szerződő felek személyazonosságáról – közös értelmezést követően helybenhagyólag, sajátkezűleg aláírták. Az ellenjegyző ügyvéd az Ütv. 44. § 2) bekezdésére figyelemmel a szerződő felek aláírása során elektronikus hírközlő hálózaton keresztül a mozgóképet, valamint a hangot egyidejűleg továbbító és rögzítő eszköz igénybevételével járt el. Jelen, földtulajdonjogának átruházására irányuló szerződés ingatlan-nyilvántartási bejegyzéshez szükséges egy példánya a 47/2014. (II.27.) Kormányrendeletben meghatározott biztonsági elemekkel ellátott papír alapú okmányon készült.

A szerződések valamennyi példányának minden oldala folyamatos sorszámozással lett ellátva és lapjai oly módon kerültek – zsinórral vagy riglivel összefűzésre, hogy az okirat sérelme nélkül ne legyen megbontható. Ezáltal az ellenjegyzett okirat minden oldalának a felek általi kézjeggyel való ellátására az Ügyvédi törvény 43. § (4) bekezdésére figyelemmel nincs szükség. A biztonsági papíron készült egy példány szerződésen az okiratszerkesztő ügyvéd a zsinórt matricával leragasztotta és a matricát a papírt érintő módon aláírta.

Riedstadt-Goddelau, 2026. *jelen 16*

Veszprém, 2026. *07.30*

.....
Werner Krisztina Mária
Eladó
ügyis mint letevő

.....
Vitáris Ernő
Vevő
ügyis mint kedvezményezett

Jelen szerződést szerkesztettem és ellenjegyzem és az ingatlan-nyilvántartás eljárásra vonatkozó meghatalmazást és a kézbesítési és letétkezelésre vonatkozó megbízást mint meghatalmazott/megbízott/letéteményes elfogadom azzal, hogy Szerződő felek jelen okiratot videotelefon útján távazonosítást követően, távaláírással látták el saját aláírásukkal és aláírásukat sajátjaként ismertek el. Az Ütv. 44. § (7) bekezdése értelmében az ügyvéd által ellenjegyzett, de a felek által külföldön aláírt okirat teljes bizonyító erejéhez diplomáciai hitelesítés vagy felülhitelesítés, illetve Apostille tanúsítvány nem szükséges.

Veszprém, 2026. *07.30*

.....
Dr. Mód Péter
ügyvéd
KASZ 36065484