

dr. Gelencsér-Magyar Livia

Ügyvédnőgy Vármegyei Kormányhivatal
8648 Balatonkeresztúr, Iskola u. 4/L.

Tel: 06-20/477-31-40

E-mail: dr.gelencserlivia@gmail.com

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

Melyet kötöttek **DR. KOLTAI PÉTER RÓBERT**

magyar állampolgár)

7625 Pécs, Gáspár utca 30. szám alatti lakos, mint eladó

másrészről pedig

DR. STEINMETZ ÁDÁM

magyar állampolgár)

8648 Balatonkeresztúr, Berzsenyi Dániel u. 1. szám alatti lakos, mint vevő

az alulírt helyen és időben az alábbi feltételek szerint.

Az ingatlan

1. A **somogyszentpáli 0139.** hrsz. alatt felvett, 2 ha 1068 m² területű, 51,20 AK értékű, külterületi rét megnevezésű ingatlan 1/1 illetőségben az eladó tulajdonában áll az ingatlan-nyilvántartás szerint. Az ingatlant terheli vezetékJog az E.ON Dél-dunántúli Áramhálózati Zrt. javára 4525 m² nagyságú területére és vezetékJog a ZSELIC Solar Energia Kft. javára a vázrajzban és területkimutatásban feltüntetett 51 m² nagyságú területre. Az ingatlan egyébként tehermentes. A tulajdoni lap megrendelési száma: INYER/TULLAP/20260707/17051.

Az eladó kijelenti és szavatolja, hogy a jelen szerződésben foglalt ingatlan tulajdoni hányada egyebekben per-, teher- és igénymentes, bírósági végrehajtás alatt nem áll, sem adó vagy adó módjára behajtható köztartozás, sem pedig magántartozás azt nem terheli. Az eladó kijelenti, hogy az E-hiteles tulajdoni lap – szemle másolaton rögzített jogi állapot megfelel a valóságnak, az azon feltüntetetteken túlmenően semminemű olyan tényről, vagy körülményről tudomással nem bír, amely a jelen jogügyletnek akadálya lenne.

Megállapodás

2. Jelen adásvételi szerződés megfelel a vevő által a földre adott és az eladó részéről elfogadott vételi ajánlatban szereplő feltételeknek.
3. Az eladó eladja a vevő részére az 1. pontban írt ingatlant 1/1 illetőségben, az ott írt vezetékJogokkal terhelt, egyébként tehermentesen, a megtekintett állapotban, szavatosság terhe mellett a kölcsönösen kialakított 2.106.800,-Ft, azaz kettőmillió-egyszázhatvan-nyolcszáz forint vételárért.
4. A vevő az 1. pontban írt ingatlant 1/1 illetőségben az ott írt vezetékJogokkal terhelt, egyébként tehermentesen, a 3. pontban írt vételárért megveszi.

Teljesítés a felek részéről

5. A vevő a vételárát egy összegben, jelen adásvételi szerződés mezőgazdasági igazgatási szerv jogerős jóváhagyó határozatának a vevő részére történő megküldését követő 8 napon belül köteles megfizetni eladó részére átutalással az _____ által vezetett _____ számú bankszámlára.
6. A vételár megfizetését követően az eladó köteles haladéktalanul teljes bizonyító erejű magánokiratban foglalt nyilatkozatot kiadni a vevő részére, melyben elismeri és nyugtázza a teljes vételár kifizetését.
7. Az eladó ügyvédi letétbe helyezi az eladó azon nyilatkozatát, miszerint a teljes vételár megfizetését követően az eladó kéri, illetve feltétlen és visszavonhatatlan beleegyezését adja ahhoz, hogy vevő a tulajdonjogát bejegyeztethesse az ingatlan-nyilvántartásba a megvett ingatlanra adásvétel jogcímén 1. pontban írt vezetékJogokkal terhelt, egyébként tehermentesen 1/1 illetőségben. Továbbá kéri, illetve feltétlen és visszavonhatatlan beleegyezését adja ahhoz, hogy az eladó tulajdonjogát 1/1 illetégről adásvétel jogcímén törölje az ingatlan-nyilvántartásból a megvett ingatlanról. A szerződést szerkesztő ügyvéd a teljes vételár megfizetését követő igazolás után haladéktalanul köteles jelen adásvételi szerződést és a tulajdonjogról lemondó nyilatkozatot a földhivatalhoz benyújtani.

8. Amennyiben a mezőgazdasági igazgatási szerv nem hagyja jóvá jelen adásvételi szerződést, vagy nem a szerződésben szereplő személyek között hagyja jóvá –az elővásárlási szabályokra tekintettel- a szerződést szerkesztő ügyvéd haladéktalanul köteles a tulajdonjogról lemondó nyilatkozatot megsemmisíteni.
9. A vevő a teljes vételár megfizetését követően veheti birtokba a megvett ingatlant, az eladó azt követően ruházza át a megvett ingatlan birtokát, a vevő attól kezdve húzza hasznait, viseli terheit. A kárveszély a birtokba lépéssel száll át a vevőre.

Nyilatkozatok

10. A szerződő felek tudomásul veszik, hogy jelen szerződés érvényességének és a felek közötti hatályosulásának, valamint a tulajdonjog ingatlan-nyilvántartásban történő átvezetésének előfeltétele jelen szerződés mezőgazdasági igazgatási szerv jogerős jóváhagyása. A szerződő felek kötelezettséget vállalnak arra, hogy amennyiben a jogerős jóváhagyást megkapják, a szerződéstől nem állnak el, azt nem szüntetik meg és a vevő megfizeti a teljes vételárat az 5. pontban írtak szerint.
11. A felek tudomásul veszik, hogy amennyiben az adásvételi szerződésre a mező és erdőgazdálkodási földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (Földforgalmi tv.) szerint a vevőt megelőző elővásárlásra jogosult tesz elfogadó nyilatkozatot, a mezőgazdasági igazgatási szerv jogerős határozata alapján a vevő helyére az elővásárlásra jogosult lép.
12. A vevő kijelenti, hogy a Földforgalmi tv. 18. § (1) bekezdés e) pontja és (4) bekezdés a) pontja alapján elővásárlási joggal rendelkezik, mint legalább egy éve olyan östermelők családi gazdaságának tagja földműves, akinek az életvitelszerű lakáshasználata helye 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. Az östermelők családi gazdaságát a NAK Somogy Megyei Igazgatósága számon vette nyilvántartásba. NAK azonosító száma:
13. A vevő kijelenti, hogy az adásvételi szerződéssel egységes birtoktest létrehozása a célja, mert az 1. pontban írt ingatlannal szomszédos somogyszentpáli 0141. hrsz. alatt felvett ingatlan az ő tulajdonában áll.
14. A szerződő felek kijelentik, hogy cselekvőképes, magyar állampolgárok, e szerződés megkötésének és teljesítésének személyükkel szemben természetes, vagy jogi tény, vagy körülmény akadályja nincs. A szerződő felek kijelentik, hogy közeli hozzátartozói viszonyban nem állnak egymással.
15. A vevő kijelenti, hogy földszerzési képességgel rendelkező, Földforgalmi tv. 5. § 7. pontja alapján földműves, és szerepel a 2013. évi CCXII. törvény 100 §-a szerinti földművesek, mezőgazdasági termelőszövetkezetek és mezőgazdasági üzemközpontok közhiteles nyilvántartásában. A bejegyző határozat száma: 510073/2/2014.
16. A vevő kijelenti, hogy vállalja, hogy jelen szerződéssel megszerezni kívánt ingatlan használatát nem engedi át, azt -a Földforgalmi tv. 13. § (2) bekezdésében foglaltak kivételével- maga használja, és ennek során eleget tesz a fölhasznosítási kötelezettségének. Vállalja továbbá, hogy az ingatlant a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig –a Földforgalmi tv. 13. § (3) bekezdésében foglaltak kivételével- más célra nem hasznosítja.
17. A vevő kötelezettséget vállal arra, hogy amennyiben az ingatlan jelenleg harmadik személy használatában van, a fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg, és a jogviszony megszűnését követő időre vállalja a 16. pontban foglaltakat.
18. A szerződő felek kijelentik, hogy a tulajdonjog átruházásáról szóló szerződés tárgyát képező földeket hatályos vagy a szerződéskötés időpontjában még hatályba nem lépett földhasználati szerződés, illetve többlethasználati megállapodás nem érinti.
19. A vevő kijelenti, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatás teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj- vagy egyéb tartozása. A vevő kijelenti továbbá, hogy vele szemben jelen szerződés aláírását megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.
20. A vevő kijelenti, hogy a tulajdonában és hasznélvezetében álló föld területnagysága a jelen szerződéssel megszerezni kívánt föld területnagyságával együtt a 300 ha nagyságot nem haladja meg. A vevő kijelenti továbbá, hogy a birtokában lévő föld területnagysága a jelen szerződéssel birtokába kerülő föld területnagyságával együtt az 1200 ha nagyságot nem haladja meg.
21. A vevő kijelenti a 179/2023. (V.15.) Korm. rendelet 42. §-a alapján, hogy nem rendelkezik részarány-tulajdonnal.

22. A szerződő felek kijelentik, hogy ezt az adásvételi szerződést az ahhoz szükséges valamennyi ismeret birtokában kötötték meg. Ezen ismeretek hiányára hivatkozva ezt az adásvételi szerződést nem fogják megtámadni. Az eladó kijelenti, hogy a vevőt tájékoztatta az 1. pontban írt ingatlan jogi és természetbeni állapotáról, melyet a vevő tudomásul vett.
23. Az eladó felelősséggel tartozik az ingatlan per-, igény- és tehermentességért, kivétel az 1. pontban írt vezetékjogokat.
24. Ennek a szerződésnek a megkötésével és a tulajdonjog bejegyzésével járó költségeket a vevő viseli.
25. A szerződést szerkesztő ügyvéd a felek azonosítását a pénzmossa és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény előírásainak megfelelően e szerződés megkötésekor elvégezte. Személyazonosságukról a fejrészben is írt igazolványok ellenőrzésével is meggyőződött. A felek e szerződés aláírásával kijelentik, hogy e szerződés megkötése során, saját nevükben és érdekükben jártak el. Kijelentik továbbá, hogy az e szerződésben szereplő személyi adataik teljes körűek, és a valóságnak megfelelnek. A felek hozzájárulnak ahhoz, hogy a szerződést szerkesztő ügyvéd az adataikat a jogszabály rendelkezéseinek megfelelően kezelje.
26. Szerződő Felek az eljárásban az Inyvt. alapján alkalmazandó, az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény (a továbbiakban: ÁKR.) 13. § (6) bekezdése alapján kérik az ügyben eljáró földhivatalt, hogy az ügyben keletkezett döntést számukra közvetlenül a lakcímükre kézbesítse a jogi képviselőnek történő egyidejű kézbesítés mellett.
27. A vevő, mint földműves kijelenti, hogy a birtokbaadástól, de legkésőbb az illetékkötelezettség keletkezését követő 12. hónap utolsó napjától számítva 5 évig a megszerzett termőföld tulajdonjogát nem idegeníti el, a termőföldön vagyoni értékű jogot nem alapít, és a termőföldet mezőgazdasági őstermelőként mező-, illetve erdőgazdasági tevékenység céljára hasznosítja. Erre tekintettel ezúton kéri az Illetékhatalt, hogy az Itv. 26. § (1) bekezdésének p) pontja alapján részére illetékmentességét engedélyezzenek.
28. A szerződést szerkesztő ügyvéd a feleket tájékoztatta az ügylettel kapcsolatos adózási és illeték-fizetési szabályokról, mely tájékoztatást a felek tudomásul vettek.

Meghatalmazás

29. A szerződő felek megbízzák e szerződés ellenjegyzésével és meghatalmazzák az elővásárlási eljárásban, a mezőgazdasági igazgatási szerv előtti eljárásban és ezzel kapcsolatos eljárásokban, valamint az ingatlan-nyilvántartási eljárásban képviseletük ellátására **dr. Gelencsér-Magyar Livia egyéni ügyvédet** valamint megbízást és meghatalmazást adnak az illetékes Nemzeti Adó- és Vámhivatal felé a B400E Adatlap kitöltésére és beküldésére. A megbízás kiterjed különösen az a földhivatali eljárás esetleges hiánypótló részében felek jognyilatkozatának a megtételére, illetőleg a szerződésben írt adatok módosítására és kijavítására. Alulírott ügyvéd a meghatalmazást elfogadja.

Ezt az egy két lapon, három oldalon, 29. pontban szerkesztett adásvételi szerződést az ügyintéző ügyvéd a szerződő felek részére elmagyarázta, ezt követően azt a felek, mint akaratukkal mindenben megegyezőt elolvasás után úgy is, mint tényvázlatot, jóváhagyólag aláírták. Ez az adásvételi szerződés 7 (hét) egyező példányban készült. Ez a 2. példány.

Ügyvéd a szerződés eredeti példányait azok aláírását megelőzően külön-külön az Ügyvédtv. 43. § (4) bekezdése alapján úgy fűzte össze, hogy azok a szerződés sérelme nélkül ne legyenek megbonthatók.

Pécs, 2026. július 09.

dr. Kolta Péter Róbert
eladó

dr. Steinmetz Ádám
vevő

Alulírott dr. Gelencsér-Magyar Livia (kamarai azonosító száma: 36059163) ellenjegyzem a felek aláírása után nyomban Pécsen, 2026. július 09. napján:

*Zalaegerszegi Kormányhivatal Pótlék
Tájékoztató jelleggel: Szavazómentőpár
Kormányhivatal Pótlék-törvény kiállítás napja:*

2026.08.11.

dr. Gelencsér-Magyar Livia
ügyvéd

*Jognyilatkozat megtételére hívva első határidő első napja: 2026.08.12.
Jognyilatkozat megtételére hívva első határidő utolsó napja: 2026.09.10. E határidő jogvesztő!
Lebelle napja: 2026.09.11. Az elektronikus kiállítás megtörtént.*

ZÁRADÉK Az eredeti papír alapú dokumentummal mindenben egyező.

A digitalizáló szervezeti egység elnevezése: Somogy Vármegyei Kormányhivatal

A másolat képi vagy tartalmi egyezéséért felelős az elektronikusan aláíró személy.

Digitalizáló rendszer megnevezése és verziószáma: KEAASZ-2.0.33

Másolatkészítési szabályzat megnevezése és száma: SVKH vezetője 24/2024. (XII.19.) utasítása

Irányadó másolatkészítési rend elérhetősége: <https://kormanyhivatalok.hu/kormanyhivatalok/somogy>

Elektronikus aláírással hitelesített

Digitálisan aláírta: dr. Varga-Lukács Mónika

2026.08.11. 11:26:53