

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS



amely létrejött egyrészről

Nedvesi Zoltán (születési neve:

születési helye és ideje:

édesanyja neve:

személyi azonosító jele:

adóazonosító jele:

1, állampolgársága: magyar)

8200 Veszprém, Damjanich János utca 7. A. lph. 4/20. szám alatti lakos

- a továbbiakban mint **Eladó**, másrészt pedig

Bácsi Zsolt (születési neve:

születési helye és ideje:

édesanyja neve:

1, személyi azonosító jele:

adóazonosító jele:

1, állampolgársága: magyar)

MVH regisztrációs szám:

öst. családi gazd. nyilv. tart. száma:

agrárkamrai nyilvántartási szám:

földműves nyilvántartásba vételi szám:

8558 Csót, Petőfi u. 62. szám alatti lakos

- a továbbiakban mint **Vevő** között alulírott helyen és időben, az alábbi feltételek szerint:

- 1) Eladó eladja ezennel *per-, teher- és igénymentesen, szavatosság terbe mellett* a lekért INYER/TULLAP/20260713/10408 ügyazonosító szám alatti E-hiteles tulajdoni lap teljes másolattal igazoltan a kizárólagos tulajdonát képező
- Csót Külterület 017/34. hrsz. alatti 1 ha 2840 m² terjedelmű, 46.87 AK értékű, „szántó” megjelölésű ingatlanát - a továbbiakban Ingatlan - a tulajdoni lapon II/7. sorszám alatt bejegyzetten, a kölcsönösen kialakított 2.824.800,-Ft, azaz kettőmillió-nyolcszázhuszonegyezer-nyolcszáz Forint vételáron, mely összegben Vevő a fenti Ingatlant ezennel megveszi.
- 2) A szerződő felek tudomásul veszik, hogy a Földforgalmi tv. értelmében több személyt elővásárlási jog illet. Ahhoz, hogy az elővásárlási jogot gyakorolni lehessen, a jelen szerződést ki kell függeszteni. Eladó ezennel meghatalmazza ügyintéző ügyvédet, hogy ezen szerződés kifüggesztésével kapcsolatos eljárásban őt képviselje, helyette és nevében eljárjon, majd a kifüggesztési határidő lejártá után az iratokat átvegye. Amennyiben olyan személy jelentkezik, aki a Vevőt sorrendben megelőzi, akkor az Eladó vele köteles - változatlan tartalom mellett - a szerződést megkötöni.
- 3) Felek tudomásul veszik eljáró ügyvéd azon tájékoztatását, mely szerint amennyiben a törvényes határidőn belül olyan személy, illetőleg Magyar Állam élne elővásárlási jogával, aki jelen szerződés Vevőjét a törvényi elővásárlási sorban megelőzi, akkor ezen személlyel jön létre jelen adásvételi megállapodás. Az addig kifizetett költségek (pl.: ügyvédi munkadíj stb.) már nem járnak vissza. Az Eladó kötelezi magát arra, hogy amennyiben a Vevővel azonos sorban levő kíván vele szerződést kötni, akkor ő kizárólag jelen szerződés Vevőjével létesít jogviszonyt a szerződés tárgyát képező Ingatlanra.
- 4) A jelen szerződés alapján Eladót megillető vételárat Vevő az *azt követő 8 (nyolc) napon belül* fizeti meg az Eladó részére, hogy az Eladó Vevő felé hitelt érdemlően bizonyítja az alábbiakat (együttes feltétel, amelyek együttes bekövetkezése esetén a vételár esedékessége a később bekövetkezett feltétel dátuma alapján határozandó meg)
 - a) a Földforgalmi törvény 23. és kapcsolódó §-ai szerint biztosított hatáskörben eljárva a mezőgazdasági igazgatási szerv nem hozott olyan döntést, amely az adásvételi szerződés jóváhagyásának a megtagadásáról szól vagy arra irányul, és
 - b) Vevőt megelőző elővásárlási jogosult elővásárlási jogával az arra nyitva álló határidő alatt nem élt

Vevő a vételárát az esedékesség napján utalással fizeti meg Eladó részére Nedvesi Zoltán neven a Kereskedelmi és Hitelbank Zrt.-nél 10404845-68495048-49511048 sz. számlára történő utalással. Eladó kijelenti, hogy amennyiben a vételár a jelen pontban körülírt számlán jóváírásra kerül, azt saját kezéhez történő teljesítésnek ismeri el. Eladó kötelezettséget vállal, hogy a vételár hiánytalan átvételét a vételár teljesítésekor átvételi elismervény aláírásával elismeri és nyugtázza. A Felek rögzítik, hogy amennyiben a jelen pontban írtak szerinti teljesítés esetén Vevő a fizetési kötelezettségét szerződésszerűen teljesíti, az Eladó jelen jogügylettel kapcsolatosan a Vevővel szemben semmilyen jogcímen további fizetési igényt (követelést) nem támaszt.

- 5) Vevő kijelenti, hogy elővásárlásra jogosult a szerződés tárgyát képező Csót Külterület 017/34. hrsz. alatti Ingatlan vonatkozásában a 2013. évi CXXII. törvény 18. § (1) bekezdés c) pontja alapján, figyelemmel a 18. § (4) bekezdés a) pontjában foglaltakra, mert olyan legalább egy éve őstermelők családi gazdaságának tagja földműves, akinek az életvitelszerű lakóhelye legalább 3 éve azon a településen van, amelynek közigazgatási területén az adás-vételi, a csere, illetve a haszonbérleti szerződés tárgyát képező föld fekszik, továbbá több mint egy éve tulajdonában és használatában áll a Csót Külterület 017/33. hrsz. alatti szomszédos ingatlan. Szerződő felek egyezően lerögzítik, hogy részben közhiteles nyilvántartás adataival igazolt Vevő ezen elővásárlási joga. Vevő a szerződéshez mellékelteként csatolja a földműves nyilvántartásba vételt igazoló határozatot, a lakcímkártyájának lakcímet igazoló oldalának másolatát példányát, valamint a Csót Külterület 017/33. hrsz. alatti ingatlan tulajdoni lapját.
- 6) Vevő a szerződés tárgyát képező Ingatlant a helyszínen megtekintette, megismerelte és azt az általa ismert, a vételárral arányos állapotban vásárolja meg. Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy az Ingatlant a vételár kiegyenlítésével egyidejűleg Vevő birtokába és használatába adja (birtokát átruházza), aki ezen időponttól húzza majd annak hasznait, viseli terheit is.
- 7) Eladó – a Ptk. 6:216. § (1) bekezdése alapján – a tulajdonjogát a vételár megfizetéséig fenntartja és tudomásul veszi, hogy ennek időtartama alatt a Vevő tulajdonszerzésre irányuló jogát hozzájárulása nélkül nem csorbíthatja (tulajdonjog fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog). Eladó és Vevő jelen szerződés aláírásával a Ptk. 6:216. § (3) bekezdése, az Inyvtv. 44. § (1) bekezdése és az Inyvh. 20. § 18. pontja és 45. §-a alapján közösen kérik az illetékes ingatlanügyi hatóságot és Eladó feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy Vevő javára a Csót Külterület 017/34. hrsz. alatti Ingatlan - II/7. sorszám alatt bejegyzett - 1/1-ed illetősége vonatkozásában a Ptk. 6:216. § (1) bekezdése szerinti tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog a bejegyzés hatályának kezdetére irányadó időponttól (azaz a jelen Szerződés ingatlan-nyilvántartási hatósághoz történő benyújtásától) számított 6 (hat) hónapos határozott időre bejegyzésre kerüljön. Az ingatlanügyi hatóság a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jogot a felek megállapodásában a tulajdonjog fenntartására meghatározott határozott idő elteltével az ingatlan-nyilvántartásból hivatalból törli. Amennyiben a vételár a jelen szerződésben foglaltak szerint az Eladó részére kifizetésre került, akkor az ügyvédi letétben tartott tulajdonjog bejegyzési és törlési engedély kiadása nem tagadható meg. A vételár hiánytalan megfizetését az Eladó köteles igazolni a Letéteményes ügyvédnek, a vételár bankszámláján való jóváírást követően, haladéktalanul az iroda@edesagnes.hu e-mail címre küldött értesítéssel. Az Eladó értesítésének elmaradása esetén a Vevő is jogosult igazolni a vételár határidőben történt teljes megfizetését, a számlavezető bankja által kiállított eredeti banki igazolás átadásával. Felek megállapodnak abban, hogy a vételár megfizetésének igazolására az alábbi iratok fogadhatóak el Letéteményes ügyvéd által: bármely vételárrészre nézve Eladó teljesítést elismerő nyilatkozata teljes bizonyító erejű magánokiratba vagy közokiratba foglalt formában, utalással teljesített vételár tekintetében a pénzügyi intézmények által írt igazolásával ellátott utalási megbízás az Eladó jelen szerződésben teljesítési helyként megjelölt számlája javára való teljesítésének megtörténtéről. Abban a nem várt esetben, amennyiben Vevő a vételár fizetési kötelezettségének határidőben nem tenne eleget, és emiatt a szerződés meghiúsulna, az Eladó ez irányú, ügyintéző ügyvédhez intézett egyoldalú, írásbeli, postán tértivevényes levélküldemény útján feladott értesítése, vagy a szerződést felbontó okirat alapján ügyintéző ügyvéd a fenti módon letétbe vett bejegyzési engedélyek eredeti példányait Eladó részére átadja. A letétbe helyezés megtörténtét az ellenjegyző ügyvéd ezúton, jelen szerződés aláírásával is igazolja.
- 8) Eladó az Ingatlan tehermentességéért kifejezett szavatosságot vállal. Eladó kötelezettséget vállal, hogy a jelen szerződés földhivatali benyújtásáig sem terheli meg az Ingatlant, az akkor is per-, igény-



és tehermentes lesz. Amennyiben ezen kötelezettségét az Eladó megszegi, köteles e tény bármelyik fél, vagy eljáró ügyvéd általi tudomásszerzésétől számított 8 (nyolc) napon belül az Ingatlan tehermentesíteni, ha ez nem történik meg, köteles a Vevő ebből fakadó teljes kárát (ideértve jelen szerződés kötésével kapcsolatos költségeket is) megtéríteni.

- 9) Felek kijelentik, hogy devizabelföldi, cselekvőképes, nagykorú, magyar állampolgárok, ingatlanszerzési és -elidegenítési képességüket jogszabály nem korlátozza. Vevő ezzel kapcsolatosan kifejezetten kijelenti, hogy az ezen szerződés megkötésekor a tulajdonában levő termőföld nagysága nem haladja meg a 300 ha-t ill. értéke nem haladja meg a 6.000 Ak-t, és az Ingatlan fekvése szerinti településen az ő és közeli hozzátartozója tulajdonában levő termőföld mennyisége jelen jogügylet eredményeképpen sem haladja meg a település összes termőföldterületének egynegyedét, illetve az 1.000 hektárt. Vevő kijelenti, hogy **földművesnek** minősül, mert megfelel a Földforgalmi törvény 5. § 7. pontjában foglalt feltételeknek. Vevő az erdő- és mezőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 13–15. §-a szerint az alábbi nyilatkozatokat teszi:
- a) Vevő – a 2013. évi CXXII. törvény 13. § (1) bekezdésében meghatározottak szerint – vállalja, hogy a föld használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig más célra nem hasznosítja, kivéve a 2013. évi CXXII. törvény 13. § (3) bekezdésében foglalt eseteket.
- b) Vevő – a 2013. évi CXXII. törvény 14. § (1) bekezdésében meghatározottak szerint – nyilatkozik, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása. c) Vevő – a 2013. évi CXXII. törvény 14. § (2) bekezdésében meghatározottak szerint – nyilatkozik, hogy vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.
- d) Vevő kijelenti, hogy nem rendelkezik részaránytulajdonnal.
- e) Vevő kötelezettségét vállal arra hogy a fennálló földhasználati jogviszony- időtartamát nem hosszabbítja meg, és -annak megszűnését követő időre a 2013. évi CXXII. törvény 13.§ (1) bekezdésben foglalt kötelezettségeket vállalja.
- 10) Felek tudomásul veszik, hogy ezen szerződés a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyására szorul, és ezt követően válik joghatályossá.
- 11) Ügyintéző ügyvéd tájékoztatja a feleket, hogy ezen jogügyletük alapján Eladót az 1995. évi CXVII. törvény (SZJA) 59-64. §-ában foglaltak szerint személyi jövedelemadó fizetési kötelezettség nem terheli, mert a tulajdoni lapból megállapítható, hogy az Ingatlan már több mint öt éve a tulajdonában áll, míg a Vevőt az 1990. évi XCIII. (Itv.) II. részének rendelkezései szerint vagyonszerzési illeték fizetési kötelezettség terheli. Vevő az Itv. 26.§ (1) bek p) pontja alapján kéri az illetékfizetés alóli mentesség megállapítását a szerződés tárgyát képező Ingatlanra. Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy a megvásárolt termőföldet a birtokba vételtől számítva legalább 5 évig nem idegeníti el, azon vagyoni értékű jogot nem alapít és a termőföldet mezőgazdasági célra hasznosítja. Vevő ezennel nyilatkozik arról, hogy az MVH által regisztrációs igazolással ellátott magánszemély.
- 12) Szerződő felek megállapodnak, hogy jelen szerződés elkészítésével kapcsolatban felmerülő valamennyi díj, költség, illeték – ideértve az ügyvédi munkadíjat is- a vagyonszerzőt terheli. Szerződő felek rögzítik továbbá, hogy a 2013. évi CCXII. tv. (Fétv.) 13/A § (1) bekezdésében foglaltak alapján a Vevő helyébe lépő elővásárlásra jogosultat az adásvételi szerződésnek a Vevőre vonatkozó rendelkezései jogosítják és kötelezik.

Szerződő felek megbízást és meghatalmazást adnak dr. Édes Ágnes ügyvédnek (8500 Pápa, Fő tér 7.), ezen okirat aláírásával jelen szerződés s a hozzá kapcsolódó okiratok elkészítésére és ellenjegyzésére a jelen jogügylettel érintett jog vagy tény bejegyzése és/vagy azok törlésével kapcsolatos valamennyi eljárás lefolytatására továbbá az illetékes ingatlanügyi hatóság és mezőgazdasági igazgatási szerv előtt képviseletükben történő eljárásra, szükség esetén az Ákr., az Inytv. Vhr. 126. és 127. § alapján a beadvány (mind az űrlap, mind a magánokirat) javítására és benyújtására, valamint kifejezetten arra is, hogy a szerződés tárgyát képező Ingatlan tulajdoni lapjába ellenőrzés lefolytatása érdekében a Vevő tulajdonjogának bejegyzéséig korlátozás mentesen betekintsén, aki ezen megbízást és meghatalmazást elfogadja.

Vevő meghatalmazza dr. Édes Ágnes ügyvédet, hogy a NAV részére benyújtandó B400E adatlapot behelyezze és nevében kitöltse, azt elektronikus úton az Online Nyomtatványkitöltő Alkalmazás rendszerében továbbítsa. Ezen meghatalmazás kizárólag az adatlap kitöltésére, aláírására és továbbítására terjed ki, nem jogosult az eljáró ügyvéd a Vevő képviselőjében semmiféle adóhatóságtól érkező küldemény átvételére, avagy egyéb jognyilatkozat megtételére. Vevő tudomásul veszi ügyintéző ügyvéd azon tájékoztatását, hogy amennyiben jelen okiratba foglalt meghatalmazás alapján az eljáró adóhatóság bármely oknál fogva hiánypótlást bocsátana ki, avagy a szükséges űrlap nem lenne technikai okokból továbbítható, felhívásra saját maga az illetékes Nemzeti Adó- és Vámhivatal Veszprém Vármegyei Adó- és Vámigazgatóságához a 179/2023. (V. 15.) Korm. rendelet 112.§ -a alapján benyújtja. Eljáró ügyvéd tájékoztatja feleket, hogy felek által adott megbízás nem terjed ki adó- és illetékfizetési tanácsadásra, adóbevallás készítésére, ezekre külön kapcsolatos teendők feleket terhelik.

Ezen irat egyben ügyvédi tényvázlat és megbízás is, felek kölcsönösen kijelentik, hogy a közreműködő ügyvéd a jogi lebonyolítás formáját és ütemezését részletesen elmagyarázta, s az aláírandó okiratok tartalmáról az abban foglalt kötelezettségekről és jogosultságokról és teendőkről őket tájékoztatta.

Eljáró ügyvéd kifejezetten felhívja felek figyelmét, hogy a tulajdonosnak a föld használatára vonatkozóan bejelentési kötelezettsége, a föld használójának pedig a 2007. évi CXXIX tv. alapján művelési (hasznosítási) kötelezettsége áll fenn. Az eljáró ügyvéd tájékoztatja a feleket, hogy ügyfél-azonosítási kötelezettség terheli az Eladó és a Vevő adatai vonatkozásában. Felek kijelentik, hogy adataik a jelen szerződésben helyesen kerültek rögzítésre a Pmt. rendelkezései szerint a személyazonosság igazolására a Pmt. szabályai szerint alkalmas okirat bemutatása alapján. Felek tudomásul veszik az eljáró ügyvéd tájékoztatását, amely szerint az adatokat az Általános Adatvédelmi Rendelet (GDPR) rendelkezései szerint kizárólag jelen szerződéshez kapcsolódó megbízás, illetve a jogszabályokban meghatározott kötelezettségei teljesítése érdekében kezelheti.

A Felek jelen szerződés aláírásával büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy jelen szerződés aláírása során saját nevükben járnak el. Felek tudomásul veszik, hogy a szerződéses kapcsolat fennállása alatt az azonosítás során megadott adatokban bekövetkezett változásról 5 (öt) napon belül kötelesek az eljáró ügyvédet írásban értesíteni. Nyilatkoznak továbbá arról, hogy a vételárként felhasználásra kerülő összeg nem bűncselekményből származik, az nem esik a pénzmosásról és terrorizmusról szóló jogszabályokban foglalt rendelkezések hatálya alá.

Szerződő felek kijelentik, hogy az okirat a velük pontról pontra való megbeszélés után, az általuk szolgáltatott adatok alapján, kívánságuknak megfelelően került írásba foglalásra. Ügyvéd a vele közölt adatokat teljes körűnek, pontosnak és valósnak fogadja el. Az okirat tartalmának valóságaért szerződő felek büntetőjogi felelősségük tudatában felelősséget vállalnak. Felek a saját adataikat külön is áttekintették, felelősséget vállalnak, hogy azok a valóságnak megfelelnek, és azok helyesen vannak feltüntetve.

Ezt a szerződést a felek, miután a benne foglaltakat elolvasták, megértették, s azt az ellenjegyző ügyvéd előtt, mint az akaratukkal mindenben megegyezőt, saját kezűleg aláírták, annak egy-egy eredeti példányát átvették.

Kelt Pápa városban, 2026. 07. 17. napján.

Medvesi Zoltán
(Eladó)

Bácsi Zsolt
(Vevő)

Az okiratot szerkesztettem és ellenjegyzem:
dr. Édes Ágnes 8500 Pápa, Fő tér 7.
KASZ: 36059469
Kelt: Pápa, 2026. 07. 17. napján.



Záradék a 900T 017/34 hrsz-ú katasztr.

ingatlan adásvételi szerződéséhez:

Közzététel napja: 2026. 08. 12.

Közlés kezdő napja: 2026. 08. 13.

Az elővásárlásra jogosult 2026. 08. 11. napján

Adásvételi szerződés

tenet az adásvételi szerződésre elfogadó, vagy az elővásárlás

jogáról lemondó nyilatkozatot. E határidő jogvesztő

elvétel napja:

