

**Közös tulajdon megszüntetésére irányuló
termőföld adásvételi szerződés**

mely létrejött egyrészről **Németh Szilárd Balázs** (sz.:
születési hely és idő: a.n.:
sz.ig.sz.: szem. azonosítója: adóazonosítója:
, magyar állampolgár, magyar anyanyelvű, Bank neve és számlaszám:
OTP Bank lakik: 9200 Mosonmagyaróvár,
Szellőrzsa utca 9., aki magát a számú lakcímet igazoló hatósági
bizonyítvánnyal igazolta), nem földműves tulajdonostárs 1., mint eladó (a
továbbiakban: **Eladó**),

másrészről **CSOMAY TÜNDE ZSUZSANNA** (születési név:
, anyja neve: születési hely, idő:
, személyi azonosító jele: lakcím: 8230 Balatonfüred,
Noszlov Gáspár utca 22.D.1/3, tart.hely, levelezési cím:
, adóazonosító jel: számú személyi
igazolvány, magyar állampolgár, magyar anyanyelvű, aki magát a számú
lakcímet igazoló hatósági bizonyítvánnyal igazolta), nem földműves tulajdonostárs
2., mint vevő (a továbbiakban: Vevő), között ingatlan adásvétele tárgyában az
alulírott napon az alábbi feltételekkel:

I. Adás-vétel tárgya és fizetési feltételek

2. Eladó kijelenti, hogy 1/2 arányú tulajdonát képezi a **Balatonfüred zártkert 4996 hrsz.** alatt nyilvántartott, osztatlan közös tulajdont képező, 619 m² összterületű, rét művelési ágú ingatlan (a továbbiakban: Ingatlan Illetőség), amelynek társtulajdonosa az 1/2 arányban tulajdonos Vevő, így a jelen adásvételi szerződés közös tulajdon megszüntetésére irányuló megállapodás, amely vonatkozásában a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 5:81. § (1) bekezdés alapján illeti meg elővásárlási jog a Vevőt.
3. Eladó eladja, Vevő megvásárolja az I.1 pontban körülírt Ingatlan Illetőséget.
4. Szerződő felek az Ingatlan vételárát a helyben szokásos ár alapján 1550,- Ft/m² áron határozták meg, azaz **összesen: 479.725,-Ft** (négy-száz-hetvenkilencezer-hétszáz-huszonöt forint), mely összeget Vevő az Eladó jelen okirat fejlécében feltüntetett banknál vezetett) sz. bankszámlájára átutalással, jelen szerződés aláírását követően a szerződés illetékes Vármegyei Kormányhivatal, mint mezőgazdasági igazgatási szerv általi földforgalmi eljárásban született jóváhagyását követő 5 munkanapon fizet meg Eladónak, aki ezen összeg hiánytalan átvételét köteles a jelen okiratot szerkesztő és ellenjegyző meghatalmazott ügyvédnek elektronikus postai úton tranzakcióigazolás megküldésével jelezni.
5. **A Felek kijelentik, hogy a 2026.06.22 napján lekért INYER/TULLAP/20260622/11774 sz. tulajdoni lapon szereplő adatokat megismerték, a tulajdoni lap III. részén nem található bejegyzés, a tárgyi ingatlan nincs földhasználati megállapodás hatálya alatt a Veszprém Vármegyei Kormányhivatal INYER/2026/847226/3 iktatószámú határozata alapján az Inytv 68.§ (1) bekezdésben meghatározott per megindításának tényét a T. Bíróság 12.P.20899/2026/8 sz. döntése alapján bejegyezte.**
6. **A Felek megállapodnak abban, hogy a köztük a Veszprémi Járásbíróság Balatonfüredi Törvénykezési Helye előtt 12.P.20899/2026 számon folyó per megszüntetését - a jelen adásvételi szerződésnek az eljáró bíróságnak történő megküldésével - egyidejűleg a jelen pontban rögzített egyező akaratral, minden befolyástól mentesen és visszavonhatatlanul ítélik.**

7. Az eladó a 4. pontban részletezett peren túl szavatolja az Ingatlan Illetőség per-, teher- és igénymentességét.
8. Vevő kijelenti, hogy mint a szomszédos 4997/2 hrsz- ú ingatlan 1/1 arányú tulajdonosa, továbbá a jelen az Ingatlan Illetőséget megtekintette, annak állapotát ismeri.
9. Vevő a teljes vételár kiegyenlítése napján lép az Ingatlan Illetőség birtokába, a tényleges birtokba vétel napjától húzza hasznait és viseli terheit.

II. Ingatlan-nyilvántartás érintő nyilatkozatok

10. Eladó jelen okirat aláírásával ezennel feltétlen és visszavonhatatlan beleegyezését adja ahhoz, hogy az Ingatlan Illetőségre (1/2 tulajdoni illetőség) vonatkozóan a Vevő a tulajdonjogát – vétel jogcímén – az ingatlan-nyilvántartásba bejegyeztesse és ezzel egyidejűleg az 1/2 arányú tulajdoni illetőségre vonatkozó tulajdonjoga törlésre kerüljön. Szerződő felek rögzítik, hogy a 474/2013.(XII.12.) Korm. rendelet szerint jelen szerződést hirdetményi úton közölni kell az elővásárlásra jogosultakkal, továbbá a szerződést a mezőgazdasági igazgatási szervnek kell jóváhagynia (2013. évi CXXII. a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról, a továbbiakban: Földforgalmi tv. 23-30.§). Vevő kijelenti, hogy az I.1. pontban részletezett Ptk. 5:81. § (1) bekezdésen túl más jogszabály, vagy megállapodás alapján **nem** illeti meg elővásárlási jog.
11. Szerződő felek büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy magyar állampolgárok, Ingatlan feletti rendelkezési joguk, ill. tulajdonszerzési képességük korlátozva nincs, köztük érdekellentét a jelen jogügylet kapcsán nincs, mindkettőjük szándéka a Vevő tulajdonjogszerzésével történő közös tulajdon megszüntetésére irányul.
12. Felek egyező akarattal úgy nyilatkoznak, hogy eljáró ügyvéd a tulajdonjog változás átvezetésére irányuló eljárás kezdeményezésére a szerződés mezőgazdasági igazgatási szerv általi jóváhagyását követően a szerződéses ár megfizetését követő 3 munkanaptól jogosult és köteles, mely eljárásra a Felek jelen okiratban foglaltan visszavonhatatlanul és feltétel nélkül meghatalmazzák az okiratszerkesztő dr. Léner-Pintér Sára (8200 Veszprém, Füredi u.11., KASZ: 36082788) ügyvédet, aki jelen meghatalmazást a jelen okirat ellenjegyzésével elfogadja.

III. Földforgalmat érintő nyilatkozatok:

13. Vevő kijelenti, hogy nem minősül földművesnek. Kijelenti továbbá, hogy bekezdésen alapuló, tulajdonostársat megillető elővásárlási jogán túl egy jogszabály vagy polgári jogi megállapodás alapján elővásárlási joggal nem rendelkezik. Vevő kijelenti, hogy a jelen adásvétellel tulajdonába kerülő ingatlan együtt sem éri el a tulajdonában és hasznélvezetében álló termőföld az 1 hektár illetve a birtokában álló termőföld az 1200 hektárt. Vevő a Földforgalmi tv. 13-14. §-ai alapján az alábbi, a tulajdonszerzés feltételeként előírt nyilatkozatokat teszi:
 - Vállalja, hogy a föld használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének.
 - Vállalja, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig – a Földforgalmi tv. 13. § (3) bekezdésében meghatározott esetek kivételével – más célra nem hasznosítja.
 - Kijelenti, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása (földhasználati díjtartozás).
 - Kijelenti, hogy vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megváltozására irányuló jogügylet történt.

- Kijelenti továbbá a 179/2023. (V. 15.) Korm. rendelet 42. §-a alapján, hogy nem rendelkezik részarány tulajdonnal.

IV. Záró rendelkezések

14. Szerződő Felek szerződéskötési képessége semmiféle korlátozás alá nem esik, külföldi elem a jogügylet kapcsán nem merült fel.

15. A Felek kijelentik, hogy jelen szerződéssel és tulajdonosváltással kapcsolatos eljárási költségek, valamint ügyvédi munkaköltségek a Vevőt terhelik.

16. A Szerződő Felek ezen okirat aláírásával elismerik, hogy őket a szerződést készítő dr. Léner-Pintér Sára ügyvéd a hatályos adó- és illeték kiszabásával kapcsolatos jogszabályokra kioktatta. A Felek kijelentik, hogy a jelen szerződésben foglalt tényeket, adatokat az eljáró ügyvéd kizárólag a nyilatkozataik alapján rögzítette, azok valóságtartalmáért felelősséget vállalnak, kijelentik továbbá, hogy az ezen okiratba foglalt jognyilatkozataik teljes mértékben szerződéses akaratukat tartalmazzák, s így a szerződés aláírásával jelen okiratot ügyvédi tényállásul is elfogadják.

17. A személyes adatokat az eljáró ügyvéd, illetőleg ügyvédi iroda a jelen szerződéshez kapcsolódó megbízás teljesítése érdekében kezelheti. Az eljáró ügyvéd tájékoztatja a Szerződő Feleket, hogy a Pmt. alapján azonosítási kötelezettség terheli a Szerződő Felek adatai vonatkozásában. A Szerződő Felek hozzájárulnak ahhoz, hogy eljáró ügyvéd az általuk bemutatott személyazonosító és egyéb okmányaikról másolatot készítsen.

18. A Felek kifejezetten egyező akarattal jelen okiratba foglaltan megbízzák és egyben meghatalmazzák dr. Léner-Pintér Sára egyéni ügyvédet (címe: 8200 Veszprém, Füredi u.11., KASZ: 36082788, adószám: 59647430-1-39, +3620/4905530, dr.lpsmobil@gmail.com, 59647430#cegkapu) a jelen okirat szerkesztésével és ellenjegyzésével, a hirdetményi közlésre irányuló eljárásban és az illetékes mezőgazdasági igazgatási szerve jóváhagyására irányuló eljárásban, az illetékes Földhivatali Osztály előtti-, a tulajdonjog változás adásvétel jogcímen történő bejegyzésére irányuló eljárásban való teljeskörű képviselettel, okiratok, beadványok szerkesztésére, valamint más szervek (Agrárkamara, stb.), hatósági-, és azzal összefüggésben lévő egyéb eljárásokban (Bíróság, stb.) a teljeskörű képviselettel.

Az eljáró ügyvédnek adott meghatalmazás kiterjed az illetékes Nemzeti Adó-és Vámhivatal és más hatóság előtti eljárásra is. A meghatalmazás nem eredményköteles. Az ügyvéd a Felek kézbesítési meghatalmazottja is egyben. A Felek jelen okiratban meghatalmazzák az ügyvédet a megállapodásban esetlegesen szereplő névcseré, hibás névírás, szám- vagy számítási hiba, vagy más hasonló elírás esetén a hiba kijavítására. A képviseleti jog kiterjed mindazon cselekmények elvégzésére és jognyilatkozatok megtételére, amelyek a képviselettel elérni kívánt cél érdekében szükségesek. Okiratszerkesztő ügyvéd az ügylettel kapcsolatos megbízást és meghatalmazást ellenjegyzésével elfogadja.

19. A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a magyar jog rendelkezései irányadók.

20. A Felek kijelentik, hogy a másik feleket a szerződés valamennyi lényeges kérdésével összefüggésben teljeskörűen tájékoztatták. Lényeges kérdésének tekintik a Felek azon tények ismeretét, melyek szerződéskötési szándékukat és a szerződés teljesítését befolyásolják. Jelen megállapodás hatálybalépésével hatályát veszti valamennyi közlés, tárgyalás és megállapodás (szóbeli vagy írásbeli), amelyet

dr. Léner-Pintér Sára ügyvéd
 8200 Veszprém, Füredi u.11.
 +36204905530
 drlpsmobil@gmail.com
 59647430#cegkapu

a Szerződő Felek jelen megállapodás tárgyát illetően a szerződés kelte előtt tettek vagy kötöttek. a Szerződő Felek rögzítik, hogy a jelen pontban foglalt kikötés a Ptk. 6:87. §-a szerinti teljességi záradéknak minősül. Az ezen Szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk., a szerződésben már hivatkozott jogszabályok rendelkezései az irányadóak.

A Felek a jelen szerződést annak elolvasása és megértése után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt 8 egymással mindenben megegyező példányban, jóváhagyólag aláírták.

Pápateszér, 2026.07.18.

.....
Németh Szilárd Balázs tulajdonostárs 1.
 eladó

Pápateszér, 2026.07.18.

.....
Csomay Tünde és Zsuzsanna tulajdonostárs 2.
 vevő

Az okiratot szerkesztettem és ellenjegyzem, egyben az okiratban foglalt megállapodást, az okiratban szereplő feltételekkel – elvállalom, továbbá az okiratban foglalt meghatalmazást elfogadom:

Pápateszér, 2026.07.18.

dr. Léner-Pintér Sára ügyvéd (59647430#cegkapu, 59647430#cegkapu)

Az adásvételi szerződés/haszonbérleti szerződés kormányzati
portálon történő közzétételének időpontja:
20. 26. 08. 12.
A nyilatkozási határidő kezdő (első) napja:
20. 26. 08. 12.
Az elővásárlásra jogosult jognyilatkozatának megtételére
nyitva álló napos határidő utolsó napja:
20. 26. 08. 12.
Felelősen a figyelmeztetést, hogy e határidő elmulasztása jogvesztő!
Az adásvételi szerződés/haszonbérleti szerződés levételének
napja: 20.

