

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

mely létrejött *egyrésről*

Fodor Zoltánné (születési családi és utóneve:

születési helye, ideje:

anyja születési családi és utóneve:

személyi azonosító:

adóazonosító jel:

állampolgárság: magyar)

8512 Nyárad, Arany János u. 46. szám alatti lakos, mint eladó (továbbiakban: eladó),
másrészről

Verrasztó Gergely (születési családi és utóneve:

születési helye, ideje:

anyja születési családi és utóneve:

személyi azonosító:

adóazonosító jel:

állampolgárság: magyar

adószám:

NAK nyilvántartási szám:

földműves bejegyző határozat:

8512 Nyárad, Arany J. u. 75. (tart.hely: 8512 Nyárad, Rákóczi u. 15.) szám alatti lakos, mint vevő
(továbbiakban: vevő) között az alulírott helyen és napon, az alábbi feltételek szerint:

1./ Szerződő felek rögzítik, hogy az eladó tulajdonát képezi az alábbi ingatlan az alábbi arányok szerint:

Település	Fekvés	Hrsz	Művelési ág	Terület	Ak	Tulajdoni hányad	Vételár
Nyárad	külterület	090/5	szántó	6,2044 ha	108,65	21730/21730 (azaz 1/1) (tul.ap II/4.,5.,7.)	10.000.000,-Ft

Szerződő felek rögzítik, hogy az ingatlan Verrasztó Józsefné haszonbérletében áll a földhasználati nyilvántartás szerint 2020.03.26. napjától 2030.12.31. napjáig, 50 kg/ak/év búza értékének megfelelő bérleti díjjal, azonban felek a szerződést már meghosszabbították 2039.12.31. napjáig változatlan bérleti díj mellett, a hatósági jóváhagyási eljárás folyamatban van.

2./ Szerződő felek megállapodnak, hogy az eladó - a vevő alábbi tartalom mellett tett vételi ajánlatát elfogadva - eladja, a vevő pedig 1/1 arányban megvásárolja az 1./ pontban meghatározott ingatlanban lévő eladói tulajdoni hányadot a kölcsönösen kialakított **10.000.000,-Ft** (Tízmillió forint) vételárért.

Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a vevő a vételárát részben önerőből, részben az MBH Bank Nyrt-től igényelt kölcsönből fizeti meg az eladó részére az alábbiak szerint:

2/1. Szerződő felek megállapodnak, hogy a vevő a vételárból önerőből **2.000.000,-Ft** (Kettőmillió forint) vételárrészt a mezőgazdasági igazgatási szerv szerződést jóváhagyó határozatának kézhezvételétől számított 8 (nyolc) napon belül fizet meg az eladó részére az OTP Banknál vezetett számú számlára történő átutalással.

2/2. Szerződő felek megállapodnak, hogy a vevő a vételárból fennmaradó **8.000.000,-Ft** (Nyolcmillió forint) utolsó vételárrészt a mezőgazdasági igazgatási szerv szerződést jóváhagyó határozatának kézhezvételétől számított **60 (hatvan) napon belül** az MBH Bank Nyrt-től igényelt kölcsönből fizeti meg az eladó részére akként, hogy az összeget a folyósító pénzügyi Fodor Zoltánné eladó OTP Banknál vezetett számú számlájára utalja át közvetlenül.

A vevő tudomásul veszi és vállalja, hogy amennyiben a kölcsönt biztosító Bank az igényeltnél kevesebb kölcsönt nyújt, úgy a különbözeti összeget önerőből ki kell egészítenie és a kölcsönszerződés megkötése előtt közvetlenül meg kell fizetnie az eladó részére.

2/3. Az eladó a fentiekben megjelölt számlára utalással teljesített vételárrészt a saját kezéhez történő joghatályos teljesítésnek ismeri el, vállalja, hogy az egyes vételárrészek megfizetéséről a számlán történt jóváírást követően haladéktalanul – legkésőbb egy munkanapon belül - teljes bizonyító erejű, illetve szükség esetén ügyvéd által ellenjegyzett magánokiratba foglalt elismervényt ad ki.

Az eladó köteles haladéktalanul értesíteni a teljesítés (folyósítás megtörténte) tényéről a letéteményes ügyvédet. Amennyiben az eladó ezen értesítési kötelezettségét nem teljesíti, úgy a letéteményes ügyvéd a folyósítás megtörténte igazolására köteles elfogadni a Bank által kiállított, az ügyvédhez benyújtott igazolást is, amely alátámasztja, hogy a kölcsön összege az eladó részére az adásvételi szerződésben meghatározott bankszámlára átutalásra került.

Fodor Zoltánné eladó

Verrasztó Gergely vevő

Dr. Ruisch Attila

ügyvéd

8512 Nyárad, Arany János u. 75. Dr. Ruisch Attila ügyvéd

KF52 30000000

001 Fax 30 225 200 0001 30000000

Szerződő felek hozzájárulnak a vételár ilyen módon történő kiegyenlítéséhez, s a vevő hozzájárul ahhoz is, hogy a Pénzintézet a kölcsön címén folyósított összeget közvetlenül az eladó felé fizesse meg.

3./ A vevő kötelezettséget vállal arra, hogy a kölcsön folyósításához meghatározott feltételeknek a Pénzintézet által meghatározott határidőben eleget tesznek.

Az eladó kötelezettséget vállal arra, hogy a jelen szerződésben vállaltakon felül megtesz minden észszerű nyilatkozatot – ideértve jelen szerződésnek a pénzintézet által megkívánt tartalmú esetleges módosítását is – annak érdekében, hogy a vevő hitel felvételét és az abból finanszírozandó vételárrész határidőben történő folyósítását elősegítsék.

Szerződő felek kijelentik, hogy tudomásuk van arról a tényről, hogy a bankkölcsön folyósítását követően a Bank írásbeli hozzájárulása nélkül a szerződés módosítása, felbontása, megszüntetése vagy az elállás érvényesen nem gyakorolható.

Az eladó és a vevő - tudomásul véve, hogy a vételár megfizetésére részben kölcsönből kerül sor - a hitel folyósítás esetére a szerződés aláírásával feltétel nélkül és visszavonhatatlanul hozzájárul ahhoz, hogy a Bank jelzálogjoga és az azt biztosító elidegenítési és terhelési tilalom – a vevő tulajdonjogának bejegyzésével együtt – az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön az ingatlanra, melynek értelmében az eladó e terhelés vonatkozásában az ingatlan rendelkezési jogát a vevőnek átengedi.

Szerződő felek hozzájárulnak ahhoz és tudomásul veszik, hogy a hitelintézet az adásvételi szerződést (és annak esetleges módosításait/megszüntetését/felbontását) megismerhesse és arról egy másolati példánnyal rendelkezzen, továbbá a benne található adatokat és információkat kezeli, a vevő támogatás- és/vagy kölcsönigénylésével, a támogatás/kölcsön folyósításával kapcsolatos feladatok elvégzése céljából a hitelintézet jogos érdeke alapján. A szerződő felek tudomásul veszik továbbá, hogy az adatkezeléssel kapcsolatos részletes tájékoztatást és információt a hitelintézet honlapján az adatkezelési tájékoztató tartalmazza.

4./ Az eladó a tulajdonjogát a vételár kifizetéséig fenntartja, a vevő tulajdonjoga a vételár maradéktalan megfizetését követően kerülhet bejegyzésre az ingatlanra.

4/1. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy az eladó jelen szerződés aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy az ingatlan-hányadára 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 eltelteig áll fenn.

4/2. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy az eladó jelen szerződés aláírásával egyidejűleg külön nyilatkozatban adja meg feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását (bejegyzési engedély) ahhoz, hogy az ügylet tárgyát képező ingatlanról a tulajdonjogát töröljék és a vevő tulajdonjogát adásvétel jogcímén bejegyezzék az ingatlan-nyilvántartásba.

Az eladó a bejegyzési engedélyt jelen szerződést készítő és egyben letétkezelő ügyvédnél 4 (négy) eredeti példányban letétbe helyezi azzal a rendeltetéssel, hogy a letéteményes ügyvéd a vételár kifizetésének bármely fél részéről történő - a szerződés 2/3. pontjában rögzítettek szerinti - igazolását követően jogosult és köteles a bejegyzési engedélyt a földhivatalba benyújtani, továbbá a letétkezelő ügyvéd a letétbehelyezés tényét és a letét kiadásának feltételeit írásban köteles igazolni a Bank részére.

Szerződő felek megállapodnak, hogy az eladó köteles haladéktalanul értesíteni a teljesítés (folyósítás megtörténte) tényéről a letéteményes ügyvédet. Amennyiben az eladó ezen kötelezettségét nem teljesíti, úgy a letéteményes ügyvéd a folyósítás megtörténtének igazolására köteles elfogadni a Bank által kiállított, az ügyvédhez benyújtott igazolást is, amely alátámasztja, hogy a kölcsön összege az eladó részére az adásvételi szerződésben meghatározott bankszámlára átutalásra került. Az eljáró ügyvéd az igazolás alapján is jogosult és köteles a bejegyzési engedély ingatlanügyi hatósághoz történő benyújtására.

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 a vevői jog bejegyzésének határideje alatt valamely oknál fogva nem kerül sor, az eljáró ügyvéd köteles a bejegyzési engedélyeket megsemmisíteni, lerontani. Az eljáró ügyvéd jelen szerződés ellenjegyzésével kijelenti, hogy a bejegyzési engedélyt letétbe veszi.

Szerződő felek a jelen pontban foglaltakat kifejezetten letéti megállapodásként fogadják el.

5./ Az eladó szavatol 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.

Dr. Ruisch Attila

Ügyvéd
8500 Pápa, Budai Nagy u. 1. sz.
H-8500 Pápa, Budai Nagy u. 1. sz.
Telefon: 06-89/511-1111, 06-89/511-1112

Fodor Zoltánné eladó

Verrasztó Gergely vevő

dr. Ruisch Attila ügyvéd

6./ Szerződő felek rögzítik, hogy az eladó a vételár kifizetés napjával ruházza át az ingatlan-hányad birtokát/kiadása iránti igényt a vevőre, aki e naptól húzza annak hasznait és viseli terheit, a kárvesztélt. A vevő kijelenti, hogy az ügylet tárgyát képező ingatlant megtekintette, állagát ismeri és azt rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban vásárolja meg. Szerződő felek megállapodnak abban is, hogy a 2026. évi haszonbérleti díj fele összege még az eladót illeti, fele összeg már a vevőt illeti.

7./ A vevő kijelenti, hogy az ügylet tárgyát képező ingatlan tekintetében elővásárlási joga áll fenn a 2013. évi CXXII.tv. (Fftv.) 18. § (1) bek. d) pontja alapján, mint olyan földműves, aki helyben lakónak minősül, továbbá a Fftv. 18. § (4) bekezdésben meghatározott sorrendben az a) pont szerinti őstermelők családi gazdasága tagjának minősül.

8./ 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.

9./ 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.

10./ 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 - kötelesek 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.

11./ 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.

12./ Szerződő felek megállapodnak, hogy jelen szerződés elkészítésével, a változások ingatlan-nyilvántartási átvezetésével kapcsolatban felmerülő valamennyi költség, ügyvédi munkadíj, esetlegesen kiszabásra kerülő illeték a vagyonszerzőt terheli.

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

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

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.

14./ Szerződő felek tudomásul veszik a hatályos adó-szabályokra adott kioktatást, mely szerint az eladó adófizetési kötelezettségére az Szja. tv. 59-64. § rendelkezései irányadóak. A vevő jelen szerződésben nyilatkozik arra vonatkozóan, hogy A személyi jövedelemadóról szóló 1995. évi CXVII. törvényben foglaltaknak megfelelően regisztrációs számmal rendelkező magánszemély és kijelenti, hogy a jelen jogügylettel megszerzett ingatlant egyéni vállalkozóként/őstermelőként legalább 5 évig hasznosítja, így az eladónak az ingatlan átruházásból származó jövedelme összegéből az évi 200 000 forintot meg nem haladó rész adómentes. A vevő jelen okiratban kijelenti, hogy az 1995. évi CXVII tv. 1. sz. melléklet 9.5. pontjában meghatározott adómentesség feltételeinek megfelel.

15./ Szerződő felek jelen okirat megszerkesztésével, ellenjegyzésével, a jegyző és a mezőgazdasági igazgatási szerv előtti, az eladó tulajdonjogának törlése továbbá a vevő javára a tulajdonjog fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog és a tulajdonjog bejegyzése érdekében az ingatlanügyi hatóság előtti eljárásban teljes körű képviselők 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 15.

Fodor Zoltánné
eladó

Verrasztó Gergely
vevő

Az okiratot szerkesztettem, és Pápán, 2026. július 15. napján ellenjegyzem:
Dr. Ruisch Attila ügyvéd (KASZ: 36067924)
8500 Pápa, Budai Nagy A. u. 1. I/5.

Dr. Ruisch Attila
ügyvéd
8500 Pápa, Budai Nagy A. u. 1. I/5.
KASZ: 36067924
Tel: 89 511 100 Mobil: 303305 5602

A Közművelődési Portálon történő közzététel időpontja:

2026.08.12.

Az elbírálási jognyilatkozat megküldése napja: 2026.08.13.

utolsó napja: 2026.09.11.

A fenti határozat elmulasztás jogvesztő!

Nyírád, 2026.08.12.



UJÁRDA ANSZER
Jegyző