

A kifüggesztés napja: 2026. 08. 13.
Az elfogadó jognyilatkozatok megtételére
nyitva álló határidő első napja: 2026. 08. 14.
utolsó napja: 2026. 09. 14., mely jogvesztő
határidő.
Levétel napja: 2026. 09. 15.

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely az alább meghatározott felek között, az alulírott napon és helyen jött létre az alábbi feltételek szerint:

Kovács Dániel (született: Kovács Dániel, , anyja neve:
, személyi azonosító: , adóazonosító jel: magyar
állampolgár, lakcím: 8200 Veszprém, Diósy Márton utca 2. D. lph. 8. em. 22. ajtó), mint Eladó
(a továbbiakban: **Eladó**)

valamint,

Takács Balázs Károly (született: Takács Balázs Károly, , anyja neve:
, személyi azonosító: , adóazonosító jel: magyar
állampolgár, lakcím: 8200 Veszprém, Eszterházy Antal utca 7-9. fsz. 1. ajtó), mint Vevő (a
továbbiakban: **Vevő**)

1. Felek rögzítik, hogy Eladó 1/4 tulajdoni arányban tulajdonosa a **Monostorapáti zártkert 1419/1 hrsz.** alatti ingatlanak, amely a) rét b) szőlő és gazdasági épület művelési ágú mindösszesen 1717 m² alapterületű, mindösszesen 3,64 AK értékű ingatlan (a továbbiakban: **Ingatlan**). Felek a vétel tárgyát képező ingatlant minden kétséget kizáróan beazonosították.

Az ingatlan tulajdoni lapján elintézetlen széljegy nem szerepel. Az ingatlant terheli a tulajdoni lap tanúsága szerint az E.ON Észak-Dunántúli Áramhálózati Zrt. jogosult javára bejegyzett vezetékJog 46 m² területre a vázrajz szerint.

Eladó – fentiekben túl - szavatol az ingatlanhányad per-, teher-, ügy- és igénymentességéért. Szavatol azért, hogy harmadik személynek nincs az ingatlanhánnyal kapcsolatban semmilyen joga, amely Vevő tulajdonszerzését akadályozná vagy korlátozná. Eladó felelőssége tudatában nyilatkozik, hogy az ingatlanhánnyadot Vevő tulajdonjogának jelen szerződés alapján történő ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséig nem idegeníti el, illetve nem terheli meg.

Felek rögzítik, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlan vonatkozásában nincs bejegyzett földhasználo.

2. Felek megállapodnak, hogy **Eladó eladja, Vevő pedig megveszi** az 1.) pontban körülírt Ingatlan 1/4 tulajdoni illetőségét az általa megtekintett, megismert állapotában, valamennyi, a rendeltetésszerű használathoz szükséges alkotórészével, tartozékával és szerelvényével együtt a kölcsönösen kialakított mindösszesen **800.000,-Ft**, azaz **Nyolcszázezer forint** vételárért adásvétel jogcímén, amelyből a föld vételára: 500.000,-Ft, az ültetvény vételára: 50.000,-Ft, a felépítmény vételára: 250.000,-Ft, a földrészlet forgalmi értékét, illetve hasznait növelő agrotechnikai létesítmény nincs.

A vételarat Vevő a következők szerint fizeti meg Eladó részére:

Vevő a teljes **800.000,-Ft**, azaz **Nyolcszázezer forint** összegű vételarat jelen szerződés aláírásával egyidejűleg átutalta Eladó Banknál vezetett számú bankszámlájára. Eladó a teljes vételár megfizetését aláírásával elismeri és nyugtázza.

3. **Eladó a jelen szerződés aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja és a bejegyzési engedélyt megadja ahhoz, hogy a Monostorapáti zártkert 1419/1 hrsz.**

alatti ingatlan vonatkozásában a tulajdonjog a Vevő javára – adásvétel jogcímén – 1/4 tulajdoni hányadban bejegyzésre kerüljön az ingatlan-nyilvántartásba, s egyben saját 1/4 tulajdonjoga törlésre kerüljön.

4. Vevő kijelenti, hogy földművesnek nem minősülő természetes személy és hogy a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény szerinti elővásárlási joggal nem rendelkezik.

5. Szerződő felek rögzítik, hogy a jelen adásvételi szerződés tárgyát képező **Ingatlan** a mező- és erdőgazdálkodási földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (Földforgalmi törvény) 5. § 17. pontja szerinti **mezőgazdasági hasznosítású földnek** minősül, így a Földforgalmi törvény hatálya alá tartozik, s vonatkoznak rá a Földforgalmi törvény 18-22. §-aiban rögzített elővásárlási joggal kapcsolatos előírások. Ennek értelmében jelen adásvételi szerződést a felek a tulajdonos által elfogadott vételi ajánlatnak tekintik és a 21. § (1) bekezdésére figyelemmel, a földre vonatkozó, a tulajdonos által elfogadott vételi ajánlatot egységes okiratba foglalt szerződésbe (továbbiakban: adásvételi szerződésbe) kell foglalni és azt a tulajdonosoknak - az (1c) bekezdésben foglalt kivétellel – a felek aláírásától számított 8 napon belül a mezőgazdasági igazgatási szerv részére meg kell küldeni jóváhagyás céljából. Amennyiben a mezőgazdasági igazgatási szerv a Földforgalmi törvény 23. § (1) bekezdése szerinti előzetes vizsgálat eredményeként nem tagadja meg az adásvételi szerződés jóváhagyását, végzésben megállapítja a szerződés közzétételre való alkalmasságát és hivatalból elrendeli a szerződés közzétételét. A mezőgazdasági igazgatási szerv a szerződést megküldi a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat jegyzőjének, aki hirdetményi úton közli az adásvételi szerződést a törvényen vagy megállapodáson alapuló elővásárlási jog jogosultjaival.

6. Felek rögzítik, hogy amennyiben bármely elővásárlási jogosult a jogszabályban rögzített határidőn belül elfogadó nyilatkozatot tesz, úgy a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyása esetén az adásvételi szerződés az elővásárlásra jogosult és az Eladó között jön létre a jelen okiratban rögzített feltételekkel. Eladó ebben az esetben a 800.000,-Ft összegű vételárat 8 napon belül köteles visszafizetni Vevő részére.

7. Vevő, mint szerződő fél a jelen adásvételi szerződésben úgy nyilatkozik, hogy
- 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.
 - nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj- vagy egyéb tartozása (a továbbiakban együtt: földhasználati díjtartozás).
 - a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.
 - a jelen jogügylettel megszerzett földtulajdonokkal együtt a már tulajdonában és a haszonélvezetében lévő föld területnagyságának mértéke nem haladja meg az 1 hektárt (földművesnek nem minősülő természetes személy)
 - tisztában van a termőföld tulajdonosokat terhelő mindazon kötelezettségekkel, amelyeket a hatályos jogszabályok – így különösen a már hivatkozott Tft., Földforgalmi törvény, valamint a termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. törvény – meghatároznak.
 - részarány tulajdonnal nem rendelkezik.

8. Eladó felelőssége tudatában kijelentik, hogy a mezőgazdasági hasznosítású földekre vonatkozó jogszabályok által előírt kötelezettségeit tulajdonosi jogviszonyának fennállása alatt maradéktalanul betartotta, ellene semmiféle eljárás nincs folyamatban.

9. Felek megállapodnak, hogy az Ingatlan birtokátruházására legkésőbb a mezőgazdasági szakigazgatási szerv jelen szerződés jóváhagyásáról szóló határozatának kézbesítésétől számított 8 napon belül kerül sor. Felek megállapodnak, hogy az Ingatlannal kapcsolatos terheket, költségeket a birtokbaadásig az Eladó, attól kezdve a Vevő köteles viselni, a használatra és hasznok szedésére a birtokbaadásig az Eladó, attól kezdve pedig a Vevő jogosult.

10. Felek cselekvőképes magyar állampolgárok, szerződéskötési és tulajdonszerzési képességük, valamint az ingatlan feletti rendelkezési joguk korlátozva vagy kizárva nincsen.

11. Felek a jelen okirat elkészítésére és ellenjegyzésére, valamint az elővásárlási joggal kapcsolatos eljárásban való képviselőikre, a Vevő tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzésére (egyúttal az Eladó tulajdonjogának törlésére) irányuló földhivatali eljárásban való képviselőikre meghatalmazást adnak **Dr. Márki Dávid ügyvéd** (székhely: 8200 Veszprém, Buhim utca 12.) részére. A meghatalmazás kiterjed a vevő tulajdonjogának bejegyeztetésére és eladó tulajdonjogának törlésére. Okiratszerkesztő ügyvéd nyilatkozik, hogy a meghatalmazást jelen szerződés aláírásával, ellenjegyzésével elfogadja.

12. Szerződő felek jelen szerződés aláírásával tudomásul veszik okiratszerkesztő ügyvédnek a hatályos adó- és illetékjogszabályokra vonatkozó tájékoztatását, miszerint Eladónak a személyi jövedelemadóról szóló 1995. évi CXVII. törvény szerint személyi jövedelemadó-fizetési kötelezettsége nem állhat fenn, tekintettel a 2018. évben történt szerzésre. Vevőnek az Illetékről szóló 1990. évi XCIII. törvény alapján a jelen szerződés nyomán 4%-os mértékű visszerthes vagyonszerzési illetékfizetési kötelezettsége keletkezik, amelyet az adóhatóság fizetési meghagyásban állapít meg az Ingatlan jelen szerződésben meghatározott tulajdoni illetőségének forgalmi értéke alapján.

13. Eljáró ügyvéd tájékoztatja a feleket, hogy a Pénzmosás és terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. 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 tudomásul veszik, hogy a Pmt. szerint ügyfél-átvilágítás során bemutatott okiratokról a megbízott ügyvéd személyi adataikat tartalmazó okmányokról másolatot készít, adataikat rögzíti, illetve a megbízás teljesítése keretében kezeli. Továbbá hozzájárulnak ahhoz, hogy a Pmt. 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.

14. Felek rögzítik, hogy jelen okirat szerződési akaratukat pontosan tükrözi. Ennél fogva kötelezettséget vállalnak arra és felelősségük tudatában nyilatkoznak, hogy a szerződés megkötését követően is együttműködnek, és a másik fél, felek, illetve az illetékes járási földhivatal részére minden további feltétel kikötése nélkül haladéktalanul megadnak minden ahhoz szükséges jognyilatkozatot, hogy a szerződésben foglaltak bejegyzésre kerüljenek az

ingatlan-nyilvántartásba. Ezen pont alá esik különösen, amennyiben jelen szerződés módosítása az illetékes járási földhivatal vagy mezőgazdasági-igazgatási szerv felhívása nyomán válik szükségessé a szerződés módosítása.

15. Felek rögzítik, hogy a tulajdonjog ingatlan-nyilvántartási bejegyzésével kapcsolatosan felmerülő költségek, az ügyvédi munkadíj, valamint a vagyonátruházási illeték megfizetése Vevőt terheli.

16. A jelen szerződésben nem szabályozott kérdések tekintetében a Ptk., a Földforgalmi törvény, a 474/2013. (XII.12.) Korm. rendelet, valamint a földforgalmi törvénnyel kapcsolatos átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvény vonatkozó szabályai és a kapcsolódó jogszabályok az irányadóak.

Jelen szerződést felek elolvasták, értelmezték, és mint akaratukkal mindenben megegyezőt aláírták.

Veszprém, 2026. július 24.

Kovács Dániel
Eladó

Takács Balázs Károly
Vevő

Ellenjegyzem Veszprém, 2026. július 24. napján, Dr. Márki Dávid ügyvéd (székhely: 8200 Veszprém, Buhim utca 12., kamarai azonosító szám:)

Dr. Márki Dávid