

## INGATLANADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

2026 AUG 10.

FÖLD TÁRGYÁBAN, AMELYET

Schiefer Istvánné (születési neve: Katona Katalin,

lakóhelye: 7039 Németskér, Széchenyi utca 189.,

magyar állampolgár, földműves), mint Eladó(1);

Pálvölgyi Richárd (születési neve: Pálvölgyi Richárd,

s:

lakóhelye: 7039 Németskér, Ifjúság utca 3.,

magyar állampolgár), mint Vevő(1);

kötnék alulírott helyen és napon, az alábbi tartalommal.

1./ Szerződő felek elektronikus formában kiadmányozott tulajdoni lap másolat alapján megállapítják, hogy Eladó(1) a II/1 alrovatban tulajdonközösség megszüntetése jogcímén 2000 óta az egészhez viszonyított 4245/6367 arányban; II/4 alrovatban elbirtoklás jogcímén 2016 óta az egészhez viszonyított 2122/6367 arányban tulajdonosa a Tolna Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 3. (Paks) által Németskér külterület 0231/5 helyrajzi szám alatt felvett, szántó művelési ágú, 3 ha 5083 m<sup>2</sup> területű, 63,67 AK kat. t. jöv., 4,5 min.o. föld egészhez viszonyított, összesen 1/1 arányú, tehermentes tulajdoni hányadrészének (a továbbiakban az fenti 1/1 tulajdoni hányadrész: Ingatlan(1)).

2./ Ingatlan(1) természetben a felek által kölcsönösen ismert, térképen is beazonosított helyen található. Ingatlan(1)-t hatályos földhasználati szerződés érinti 2 ha 3390 m<sup>2</sup> területre és 42,45 AK értékre, a használat jogcíme haszonbérlet, időtartama határozott, lejáratá 2029. december 31., ellenértéke: 120 000,- Ft / ha / év.

3./ Ellenjegyző ügyvéd tájékoztatja a Szerződő feleket, hogy az Ingatlan(1) fekvése szerinti település esetében a helyi önkormányzatok jogszabályai 2025. évi XLVIII. törvény felhatalmazása alapján jogvédelmi eszközök alkalmazását szabályozó helyi önkormányzati rendelet a szerződés megkötését megelőző napon nem volt hatályban.

4./ Eladó(1) ezennel a fenti jogi állapotban eladja, Vevő(1) pedig a fenti jogi állapotban megvásárolja az Ingatlan(1)-t. Az átruházás jogcíme a Ptk. 6:215. § szerinti adásvétel. A Felek az Ingatlan(1) vételárát 14 735 000,- Ft-ban, azaz tizenháromezer-hétszázharmincezer forintban állapítják meg. A fenti vételárát a felek kifejezetten Ingatlan(1) érték meghatározására fogadják el, egyező akarattal, a jelen szerződés aláírásával. Szerződő felek a fenti vételárát alaposan megfontolták, abban kölcsönös engedményeket követően érdemi alkufolyamat eredményeképpen állapodtak meg, ezért a 2013. évi V. törvény (Ptk.) 6:98. § (2) bekezdése alapján kizárják a feltűnő értékaránytalanság jogcímén alapuló megtámadási jogot. Ingatlan(1)-en nincs ültetvény, nincs felépítmény, nincs a földrészlet forgalmi értékét, illetve hasznait növelő agrotechnikai létesítmény (2013. évi CXXII. törvény (Fftv.) 8/A. § (3) bek.).

5./ Szerződő felek rögzítik, hogy Ingatlan(1) mező-, erdőgazdasági hasznosítású föld, ezért a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (Fftv.) 18. § alapján elővásárlási joga áll fent a törvényben felsorolt jogosultaknak, így a vonatkozó jogszabályok szerint jelen, a tulajdonos által elfogadott vételi ajánlatot egységes okiratban tartalmazó szerződést az Eladó(1)-nek a felek aláírásától számított 8 napon belül a mezőgazdasági igazgatási szerv részére meg kell küldenie jóváhagyás céljából a Fftv. 21. §-a szerint. Eladó(1) felhatalmazza ellenjegyző ügyvédet, hogy helyette a jóváhagyást kérelmezze, ennek érdekében jelen szerződést a mezőgazdasági igazgatási szervhez elküldje és őt az eljárásban képviselje.

6./ Ingatlan(1)-re Vevő(1)-t elővásárlási jog illeti meg a Fftv. 18. § (1) bekezdés c) pontja szerint, mint az olyan földművest, aki helyben lakó szomszédnak minősül (Vevő(1) tulajdonosa a Németskér külterület 0231/6 helyrajzi számú földdel, amely Ingatlan(1)-el közvetlenül szomszédos) és aki legalább egy éve őstermelők családi gazdaságának tagja is egyben (Fftv. 18. § (4) bekezdés a) pontja). Jelen szerződés azon a napon lép hatályba, amelyen azt a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyta és záradékolta. Vevő(1) az Ingatlan(1) teljes vételárát jelen szerződés hatósági (mezőgazdasági igazgatási szerv általi) jóváhagyásáról értesülést követő 10 (tíz) banki munkanapon belül fizeti meg az Eladó(1) részére, egy részletben, azonnali banki átutalással, Eladó(1) ismert bankszámlájára.

7./ Schiefer Istvánné Eladó(1) a tulajdonjogát a teljes vételár megfizetéséig fenntartja. Eladó(1) a tulajdonjog bejegyzési engedélyét jelen szerződés aláírásával egyidejűleg külön okiratban kiadja, és ellenjegyző ügyvédnél 4 eredeti példányban külön letéti szerződéssel ügyvédi letétbe helyezi. Az engedély kiadásánál és földhivatali benyújtásánál feltétele, hogy a Vevő(1) az Ingatlan(1) teljes vételárát Eladó(1) részére szerződés szerűen megfizesse és Eladó(1) a megfizetés tényét az ellenjegyző ügyvéd, mint letéteményes részére írásban (legalább e-mailen: gforgacs@t-online.hu címre) elismerje. Ellenjegyző ügyvéd az Eladó(1) fenti nyilatkozata birtokában felróható késedelem nélkül köteles az ügyvédi letétben őrzött bejegyzési engedélyt az ingatlan-nyilvántartási hatósághoz benyújtani. A letét egyéb rendelkezéseit külön íven felvett letéti szerződés tartalmazza (ingyenesség, visszaadási kötelezettség).

8./ Szerződő felek a vételár teljes kiegyenlítéséig és a bejegyzési engedély ingatlan-nyilvántartási hatósághoz történő benyújtásáig az Inyvt. 48. § (1) bekezdése a) pontja és Inyvt.vhr. 20. § 18. pontja ill. a 45. § alapján a Németskér külterület 0231/5 helyrajzi számú ingatlan egészhez viszonyított 1/1 arányú tulajdoni hányadrészére Pálvölgyi Richárd Vevő(1) javára tulajdonjog fenntartáshoz kapcsolódó vevői jogot kötnék ki és kérnek bejegyezni, legfeljebb a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog bejegyzése iránti kérelem ingatlanügyi hatósági benyújtásától számított 1 (egy) hónapos határidő elteltéig. Szerződő Felek jelen szerződés aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulást adnak arra, hogy a tulajdonjog fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog az ingatlan-nyilvántartásban Vevő(1) javára a fentieknek megfelelően bejegyzésre kerüljön. Szerződő Felek előtt ismert, hogy a vevői jog bejegyzését követően a tulajdonjog bejegyzésére csakis önálló díjfizetés mellett, önálló ingatlan-nyilvántartási eljárásban van lehetőség, azonban a vételár megfizetését és leigazolását követően van lehetőség a fent kikötött vevői jog mellőzésével - a bejegyzési engedély benyújtásával - közvetlenül tulajdonjog bejegyzését kérni.

9./ Ingatlan(1)-t a Vevő(1) tulajdonosként a tulajdonjoga bejegyzésének napján veszi birtokba. Vevő(1) fenti naptól kezdve viseli tulajdonosként az Ingatlan(1)-re jutó terheket és szedi annak hasznait, viseli a kárveszélyt. Szerződő felek

kijelentik, hogy cselekvőképes, írni-olvasni tudó, nagykorú, magyar állampolgárok, így Ingatlan(1) elidegenítésére és szerzésére vonatkozó képességüket semmi sem korlátozza.

10./ Vevő(1) az Ingatlan(1) vonatkozásában vállalja, hogy a föld(ek) használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy a föld(ek)t a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig más célra nem hasznosítja (Fftv. 13. § (1) bekezdés). Vevő(1) nyilatkozza, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásnak teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználati kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása (földhasználati díjtartozás, Fftv. 14. § (1) bekezdés). Vevő(1)-el szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött (Fftv. 14. § (2) bekezdés). Vevő(1) kijelenti, hogy jelen szerződéssel föld tulajdonjogát - a már tulajdonában és a hasznélvezetében lévő föld területnagyságának a beszámításával - nem szerzi meg 300 hektár mértéket meghaladóan (földszerzési maximum, Fftv. 16. § (1) bekezdés). Vevő(1) kijelenti, hogy nem rendelkezik részarány-tulajdonnal. Vevő(1) kijelenti, hogy jelen szerződéssel föld birtokát a már birtokában lévő föld területnagyságának a beszámításával nem szerzi meg 1200 hektár mértéket meghaladóan (birtokmaximum, Fftv. 16. § (2) bekezdés).

11./ Eladó(1) szavatolja, hogy Ingatlan(1) per-, igény- és tehermentes, továbbá, hogy a jelen szerződésben szereplő minden adat és körülmény egybeesik az illetékes földhivatal által nyilvántartottakkal és megfelel a valóságnak. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a jelen szerződéssel kapcsolatban felmerülő szerződéskötési költség, tulajdonszerzési illeték és a tulajdonosváltás bejegyeztetési kötelezettsége Vevő(1)-t terheli.

12./ Jelen szerződésben nem szabályozott kérdések vonatkozásában a Ptk. szabályai az irányadók. Jelen szerződés aláírásával meghatalmazzák és megbízzák a felek dr. Forgács Gábor egyéni ügyvédet (iroda: 7045 Gyöngyös, Fő u. 491.) azzal, hogy jelen szerződést hatályba lépést követően nyújtsa majd be az illetékes ingatlan-nyilvántartási hatósághoz, és járjon el ezt meghaladóan a tulajdonosváltással kapcsolatos eljárásokban, a feleket ott képviselve. Eljáró ügyvéd tájékoztatja a vagyonszerző felet, hogy a NAV részére benyújtandó B400-as nyomtatványt közvetlenül a NAV részére, az ONYA felületén, saját ügyfélkapuján keresztül vagy papír alapon, 30 napon belül van lehetőség benyújtani, azzal, hogy Vevő(1) felhatalmazza eljáró ügyvédet, hogy az ügyvéd a saját cégkapuján keresztül megkísérelje a fentiek szerinti bejelentést megtenni, azzal, hogy a felhatalmazás az adóeljárásban történő képviseletre nem terjed ki. Szerződő felek úgy nyilatkoznak, hogy a vonatkozó adó-, ill. illetékjogszabályok (Sztatv. 62. §, 1. sz. mell. 9.5.1.-9.5.4. pont, Itv. 18, 19. 26. §§) az okiratot szerkesztő ügyvéd által ismertetésre kerültek, a szerződésben foglaltakat végleges ügyvédi megbízás részeként is elfogadják.

13./ Vevő(1) jelen szerződés aláírásával nyilatkozza, hogy jelen szerződéssel Ingatlan(1) tulajdonjogát mint földműves vételár ellenében szerzi meg, és az így vásárolt termőföld(ek)t a birtokbaadástól, de legkésőbb az illetékkötelezettség keletkezését követő 12. hónap utolsó napjától - vagyoni értékű joggal terhelt termőföld szerzése esetén a vagyoni értékű jog megszűnésétől, megszüntetésétől, de legkésőbb az illetékkötelezettség keletkezését követő 5. év utolsó napjától - számítva 5 évig nem idegeníti el, azon vagyoni értékű jogot nem alapít, és a termőföldet mező-, illetve erdőgazdasági tevékenység céljára hasznosítja, erre figyelemmel Vevő(1) az Itv. 26. § (1) bekezdés p) pontja és (18) bekezdés b) pontjai alapján illetékmentességet kérelmez.

14./ Szerződő felek jelen szerződés aláírásával tudomásul veszik, hogy dr. Forgács Gábor egyéni ügyvéd (iroda: 7045 Gyöngyös, Fő u. 491.) a jelen szerződés megkötésével kapcsolatosan ismertté vált személyes adataikat jogi kötelezettség és megbízás teljesítéséhez szükséges okból (ingatlan-nyilvántartási eljárás, személy- és okmány ellenőrzés (JÜB) - az adatkezelési tájékoztatónak megfelelően - megismeri és kezeli. Felek tudomásul veszik, hogy a földhivatal részükre a határozatát, ha az a kérelemmel egyező, közvetlenül nem postázza, azt eljáró ügyvéd irodájában vehetik át, vagy a gforgacs@t-online.hu emailcímmel küldött jelzéssel kérhetik elektronikus megküldését.

15./ Szerződő felek jelen szerződés aláírásával kijelentik és a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény 8. § (1) bekezdése előírásának megfelelően nyilatkozzák, hogy a jelen szerződéssel, mint ügyvédi megbízási szerződéssel kapcsolatban saját nevükben járnak el. Egyik szerződő fél sem kiemelt közszereplő, sem pedig kiemelt közszereplő közeli hozzátartozója.

16./ A szerződő felek a jelen szerződés alapján keletkező esetleges vitákat békés, tárgyalásos úton kívánják rendezni egymással. Szerződő felek jelen szerződést elolvasták, közösen értelmezték és azt, mint akaratukkal mindenben megegyezőt helybenhagyólag személyesen 2 számozott oldalból álló, 9 példányban írták alá, amelyből felek 1-1 példányt kapnak.

17./ Ellenjegyző ügyvéd a jelen szerződésbe foglalt megbízást és meghatalmazást az ellenjegyzéssel elfogadja. Jelen okirat számozatlan oldalai szerződéses szöveget nem tartalmaznak, továbbá az okirat az Ütev. 43. § (4) bekezdésének megfelelően úgy került összefűzésre, hogy az okirat sérelme nélkül az ne legyen megbontható.

Gyöngyös, 2026. július 31.

Közzététel időpontja: 2026. 08. 13.

Közzététel kezdő napja: 2026. 08. 14.

A nyilatkozatokat megtekintve nyitra aild

40 határozat utolsó napja: 2026. 08. 14.

az a határozat jogerős

Lezáró napja: 2026. 08. 15.

Schiefer Istvánné  
Eladó(1)

Pálvölgyi Richárd  
Vevő(1)

Ellenjegyzem:

dr. Forgács Gábor, ügyvéd  
KASZ: 36060161  
Gyöngyös, 2026. július 31.

Dr. Forgács Gábor ügyvéd  
Székhely: 7045 Gyöngyös, Fő utca 491.  
da: 7045 Gyöngyös, Fő utca 528.  
Telefon: +36-20/3890254  
Adószám: 52953679-1-37  
e-mail: 36060161, gforgacs@t-online.hu

