

Érkezett: 20 2026 AUG 10.

596687

szám. Melléklet: 1
Előszám: Utószám: 1

TERMŐFÖLD ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

Amely létrejött egyrészről, **Tóth Gabriella** (sz.

an. , szasz.

9941, Óriszentpéter Siskaszer 19. szám alatti lakos,

mint **Eladó**, (a továbbiakban Eladó) valamint **Dr. Csepeli István** (sz.

sz.

, an.

, szasz:

, és **Csepeli Mária** (sz.

, sz.

, an.

, szasz:

), mindketten

9400, Sopron Temető u. 1/A. szám alatti lakosok, mint **Vevők** (a továbbiakban, mint Vevők)
(Eladók és Vevők együttesen a továbbiakban **Felek**) között, az alulírott helyen és napon, az
alábbi feltételek szerint.

1. Eladó tulajdonát képezi az **Óriszentpéter külterületi 0171/12 hrsz.** alatti, összesen 4497
nm alapterületű rét és szántó megnevezésű, 5,99 AK értékű ingatlan **mindösszesen 1/1 része**.
Az ingatlan az Őrségi Nemzeti Park területén található és Natura 2000 megjelölésű.

2. Eladó eladja, vevők egymás között egyenlő $\frac{1}{2}$ - $\frac{1}{2}$ részben megveszik eladó 1. pontban
megjelölt ingatlanát kölcsönösen kialakított mindösszesen **3.500.000,- Ft, azaz hárommillió-
ötszázezer forint** vételár ellenében, amelyet Vevő átutalással fizet meg eladó részére a saját
névére szóló, Spanyolországban vezetett számú
bankszámlájára, jelen szerződés hirdetményi közlésének lejártá. vagyis az elfogadó nyilatkozat
megtételére nyitva álló határidő utáni legkésőbb ötödik munkanapon -abban az esetben, ha
elővásárlási jogosult nem tett elfogadó nyilatkozatot. Amennyiben elővásárlási jogosult által
tett elfogadó nyilatkozat ellenére a mezőgazdasági igazgatási szerv határozata alapján mégis a
szerződéses vevővel jön létre jelen szerződés, úgy Vevő köteles ezen jóváhagyó határozat
kézhéztételétől számított öt munkanapon belül megfizetni Eladó megadott bankszámlájára az
ingatlan vételárát.

Felek megállapítják, hogy az ingatlan vételára az alapján került meghatározásra, hogy az
ingatlan körbekerített, a szomszédos Óriszentpéter 681/2 hrsz alatti belterületi ingatlannal egy
területként van használatban. Vevők a belterületi ingatlant jelen szerződés napján kelt
adásvételi szerződéssel megvásárolták, és továbbra is együttesen kívánják használni az
ingatlanokat.

3. Vevő a 2013. évi CXXII. tv a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló törvény
(továbbiakban Földforgalmi tv.) rendelkezéseire figyelemmel az alábbi nyilatkozatokat teszi:

- Vevők kijelentik, hogy nem minősülnek földművesnek, és kijelentik, a birtokukban álló
föld területnagysága a megszerezni kívánt föld területnagyságával együtt nem haladja
meg az 1 hektárt.

Vas Varmegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály		
Érkezett: 2026. augusztus 18.		
Szám: Koh/ 710-2/2026	Ügyintéző:	Melléklet:

- kijelentik, hogy a Földforgalmi törvény szerinti elővásárlási jogosultsággal nem rendelkeznek, de az ingatlan fekvése szerinti településen kívánnak letelepedni és gazdálkodni.
- a 13-15.§ alapján kijelenti, hogy
 - vállalja, hogy a megvásárolni kívánt 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 (öt) évig – a Földforgalmi törvény 13. § (3) bekezdésében meghatározott esetek kivételével – más célra nem hasznosítja,
 - vele szemben nem állnak fenn a Földforgalmi törvény 14. § (1) – (2) bekezdéseiben meghatározott tulajdonszerzési jogosultságot kizáró körülmények.
 - nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása (továbbiakban együtt: földhasználati díjtartozás),
 - a szerződés alapján a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.
- nem esik a 16. § (1) bekezdése szerinti korlátozás alá, a jelen adásvételi szerződés tárgyát képező ingatlant is tekintetbe véve a tulajdonában és a hasznélvezetében lévő föld területnagysága a 300 (háromszáz) hektárt nem haladja meg (földszerzési maximum).
- nem esik a 16. § (2) bekezdése szerinti korlátozás alá, miszerint a föld birtokát - a már birtokában lévő föld területnagyságának a beszámításával - legfeljebb 1200 hektár mértékig szerezheti meg (birtokmaximum).
- Vevők a 179/2023. kormányrendelet 42. §-ban foglaltaknak megfelelően kijelentik, hogy nem rendelkeznek részarány tulajdonnal.

4. Eladó feltétel nélküli szavatosságot vállal az 1. pontban megjelölt ingatlan per-, teher-, és igénymentességéért. Szerződő felek rögzítik, hogy okiratszerkesztő ügyvéd közreműködésével elektronikus úton beszerezték az 1. pontban körülírt ingatlan tulajdoni lapját, mely igazolja Eladónak az ingatlanon fennálló tulajdonjogát, valamint azt a tényt, hogy az ingatlan tulajdoni lapján elintézetlen széljegy nem található.

Eladó nyilatkozik arról, hogy az ingatlan vonatkozásában semmilyen el nem bírált földhivatali eljárás nincs folyamatban. Vevők kijelentik, hogy a szerződés tárgyát képező ingatlant ismerik. Eladó kötelezettséget vállal, hogy az ingatlan fizikai és jogi állapotán változtatást nem kezdeményez, az ingatlant meg nem terheli, harmadik fél részére el nem idegeníti.

5. Okiratszerkesztő ügyvéd tájékoztatja a Feleket, hogy a Természetvédelemről szóló 1996. évi LIII. törvény, valamint a Földforgalmi törvény alapján az ingatlan értékesítése során a Magyar Államot, és ezt követő sorrendben a helyi Önkormányzatot elővásárlási jog illeti meg, illetve ugyanezen törvényekben meghatározott feltételeknek megfelelően lehetnek más elővásárlásra jogosultak is.

Okiratszerkesztő ügyvéd tájékoztatja a Feleket, hogy amennyiben bármelyik elővásárlásra jogosult élni kíván elővásárlási jogával, az azzal a következménnyel jár, hogy az aláírt szerződés Eladó és az elővásárlásra jogosult között jön létre. Ezen esetben Felek kötelesek elszámolni az esetlegesen már átvett vételár vonatkozásában a tudomásszerzéstől számított 30 napon belül.

A 2013. évi CXXII. törvény (továbbiakban Földforgalmi törvény) alapján jelen adásvételi szerződést a felek aláírásától számított 8 napon belül a mezőgazdasági igazgatási szerv részére meg kell küldeni jóváhagyás céljából. Ha az előzetes vizsgálat eredményeként a mezőgazdasági igazgatási szerv nem tagadja meg az adásvételi szerződés jóváhagyását, akkor végzésben megállapítja a szerződés közzétételre való alkalmasságát és hivatalból elrendeli a szerződés közzétételét. A közzétételre való alkalmasság megállapítása nem minősül az adásvételi szerződés hatósági jóváhagyásának. Ebben az esetben a mezőgazdasági igazgatási szerv a döntését közli az eladóval, az adásvételi szerződés szerinti vevővel, valamint az adásvételi szerződést megküldi a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat jegyzőjének. A jegyző - az e törvény végrehajtására kiadott rendeletben meghatározottak szerint - hirdetményi úton közli az adásvételi szerződést a törvényen vagy megállapodáson alapuló elővásárlási jog jogosultjaival. Az adásvételi szerződés az illetékes Óriszentpéteri Közös Önkormányzatának jegyzője alá tartozik, általa kerül hirdetményi úton az elővásárlásra jogosultak felé közlésre.

Szerződő felek tudomásul veszik, hogy jelen adásvételi szerződés a Vas Vármegyei Kormányhivatal Földhivatala, mint mezőgazdasági igazgatási szervnek – a Földforgalmi törvény szerinti – hatósági jóváhagyáshoz kötött. A jóváhagyási eljárásához szükséges állásfoglalás kiadására a helyi földbiztonság jogosult.

Szerződő felek tudomásul veszik továbbá, hogy Vevők tulajdonszerzésének feltétele a törvényben előírt jóváhagyás megszerzése.

6. Szerződő felek kijelentik, hogy jelen szerződés hatályba lépésének napjának a jóváhagyás átvételének napját tekintik.

Eladó jelen szerződés hatálybalépésével egyidejűleg, annak napján köteles Vevőkre átruházni az 1. pontban körülírt ingatlan birtokát, a Vevők által korábban megtekintett állapotban.

Eladó külön nyilatkozatban adja feltétlen, végleges és visszavonhatatlan hozzájárulását ahhoz, hogy az illetékes földhivatal által a szerződés 1. pontjában megjelölt ingatlan vonatkozásában Vevők tulajdonjoga egymás között egyenlő $\frac{1}{2}$ - $\frac{1}{2}$ arányban, adásvétel jogcímén bejegyzésre kerüljön. Ez erre vonatkozó tulajdonjog bejegyzési engedélyt Eladó eljáró ügyvédnél letétbe helyezte, azzal, hogy a letett irat csak és kizárólag a vételár teljes kifizetése esetén adható ki.

7. Felek kijelentik, hogy valamennyien teljes cselekvőképességgel rendelkező **magyar állampolgárok**, ügyletkötésüknek törvényes akadálya nincsen.

8. Szerződő felek megbízzák Dr. Liker Ágnes egyéni ügyvédet (9941, Óriszentpéter Kovács-szer 1. KASZ 36064585) jelen szerződés elkészítésével, e szerződés ellenjegyzésével és a tulajdonjog megszerzéséhez szükséges valamennyi közigazgatási és hatósági eljárásban való

képviselőre, ideértve a földhivatal és egyéb hatóság előtti eljárást is, és az összes kapcsolódó jogorvoslati eljárást. Megbízott ügyvéd a megbízást tisztelettel elfogadja.

Jelen szerződés elkészítésének költségeit és az átruházás ingatlan-nyilvántartási bejegyzésének költségeit, továbbá az átruházással összefüggő terheket Vevők viselik.

Szerződő felek felhatalmazzák okiratszerkesztő ügyvédet, hogy a jelen szerződésben szereplő személyes adataik, illetve a szerződés tárgyát képező ingatlan adatai körében az esetleges elírásokat sajátkezűleg, pecsétje és kézjegye mellett kijavítsa.

8. A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekre a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény rendelkezései, illetve a 2013. évi CXXII. számú a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló törvény, valamint a 2007: CXXIX. tv. a termőföld védelméről az irányadóak.

Felek rögzítik, hogy az adásvétel vonatkozásában a szükséges jogi tájékoztatást és kioktatást megkapták.

Felek kijelentik, hogy jelen szerződést az eljáró ügyvéd minden részletre kiterjedően megmagyarázta, kérdéseikre kimerítően válaszolt, a feleket az adásvétel, a foglaló, az elállás, az adózás és az illetékfizetés szabályairól tájékoztatta.

Jelen szerződés nyolc példányban készült, négy számozott oldalból és kettő lapból áll, amelyeket eljáró ügyvéd oly módon rögzít egymáshoz, hogy az az okirat sérelme nélkül ne legyen megbontható, így mellőzik annak minden oldalának a felek kézjeggyével való ellátását, amelyre az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény 43 § (4) bekezdése lehetőséget ad. Felek jelen szerződést egy helyen, annak negyedik oldalán, a nevük felett, mint akaratukkal mindenben egyezőt, elolvasás és értelmezés után helybenhagyólag saját kezűleg írják alá.

Kelt Óriszentpéteren, 2026. augusztus 3. napján.

Záradék

Kormányzati portálon közzététel: 2026.08.13.
A köztetés kezdő időpontja: 2026.08.13.
A jognyilatkozat megtételének határideje: 2026.08.13.
Fenti határidő a 2013. évi CXXII. törvény 11. § (1) bekezdése alapján jogvesztő!
Óriszentpéter, 2026.08.13.

Tóth Gabriella

eladó



Dr. Csepeli István

vevők

Csepeli Mária

Készítettem és ellenjegyzem Dr. Liker Ágnes (KASZ 36064585) 9941, Óriszentpéter Kovácsszer 1. alatti székhelyű ügyvéd, Óriszentpéteren, 2026. augusztus 3. napján.