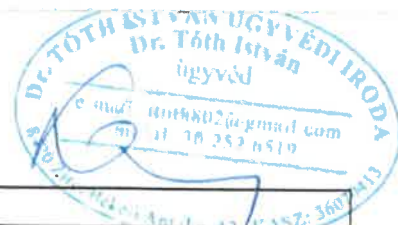


1. A közzététel időpontja: 2026. augusztus 21.
2. A jognyilatkozat megtételére nyitva álló határidő
2.1. Első napja: 2026. augusztus 22.
2.2. Utolsó napja: 2026. szeptember 21.
3. A levétel napja: 2026. szeptember 22.
Felhívom az elővásárlásra jogosultak figyelmét, hogy a 2. pontban megjelölt határidő jogvesztő.



Adásvételi szerződés

Amely létrejött egyrészről :

dr. Mihályfi István születési neve: [redacted] / szül: [redacted] személyazonosító jel: [redacted]
[redacted] an: [redacted] adóazonosító: [redacted] / 8420 Zirc, Vitális István utca 31. sz. alatti lakos, bankszámlaszám : [redacted]
mint eladó /továbbiakban : eladó /
Másrészről

Kovácsné Horváth Éva Mária született [redacted] / szül: [redacted] személyazonosító jel: [redacted]
[redacted] An: [redacted] adóazonosító jel: [redacted] / 8428 Borzavár, Fő utca 104. sz. alatti lakos,

mint vevő

Az elektronikus közzététel megtörtént.

Zirc, 2026. hó nap

között alulírott napon és helyen, az alábbi feltételek mellett :

.....
jegyző

1. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy eladó - a vevő alábbi tartalom mellett tett vételi ajánlatát elfogadva - eladja, vevő pedig megvásárolja tőle a Borzavár külterület **060/2 hrsz-ú, 1 ha 7600 m2 területű, 15,84 Ak ktj-ű, legelő művelési ágú külterületi termőföldingatlan II/5-6. sorszám alatti, összesen 1584/1584-ed (1/1) tulajdoni hányadát**
(a továbbiakban: ingatlan) vevő által ismert állapot szerint.

1.1. Vevő kijelenti, hogy az ingatlan tekintetében elővásárlásra a 2013. évi CXXII. tv. 18. § /1/ bekezdés e) pontja alapján, mint mint olyan földműves, akinek az életvitelszerű lakáshasználata helye vagy a mezőgazdasági üzemközpontja legalább 3 éve olyan, Magyarország területén fekvő településen van, amelynek közigazgatási határa az adás-vétel tárgyát képező föld fekvése szerinti település közigazgatási határától közúton vagy közforgalom elől el nem zárt magánúton legfeljebb 20 km távolságra van – jogosult, miután zirci tartózkodási helye 2026. év januárjában szűnt meg, így borzavári lakóhelye ezt követően még nem tekinthető 3 éve az életvitelszerű lakáshasználat helyének.

Vevő kijelenti, hogy az [redacted] sz. határozattal nyilvántartásba vett földműves (agrárkamrai nyilvántartási száma : [redacted]), valamint a 2013. évi 122. tv. 18 § /4/ bekezdés a.) pontja alapján minősülő östermelők családi gazdaságának tagja is (a családi gazdaság az [redacted] nyt. szám alatt került bejegyzésre a családi gazdaságok nyilvántartásába)

2. Szerződő felek a fentiek szerint részletesen körülírt ingatlan vételáraként kölcsönösen kialakított, 3 000 000.- forint, azaz hárommillió forint összeget állapítanak meg, amely a mezőgazdasági igazgatási szerv általi hatósági engedélyezést követő 30 napon belül kerül vevő által eladónak megfizetésre a nevénél megjelölt bankszámlaszámára történő banki átutalással.

3. Eladó jogszavatossággal tartozik vevő irányában az adásvétel tárgyát képező ingatlan per, igény- és tehermentességéért és kijelenti, hogy a 3.1. pontban foglaltakon túlmenően az ingatlan tehermentes.

3.1. Feleknek kölcsönösen tudomásuk van arról, hogy az ingatlanra az E.ON KÖZÉP-DUNÁNTÚLI GÁZHÁLÓZATI ZRT., mint jogosult javára bányászolgalmi jog, gázvezeték került bejegyzésre, ami a tulajdonosváltást követően is változatlanul fennmarad az ingatlanon.

4. Eladó és vevő a vételár teljes kifizetésével egyidőben feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja illetve kéri, hogy az adásvétel tárgyát képező 1. pontban részletezett ingatlanra a tulajdonjog vevő javára az ingatlannyilvántartásba bejegyzésre kerüljön adásvétel jogcímén az ingatlanra 1/1 arányban.

4.1. Valamennyi szerződő fél nyilatkozik, hogy a vevő tulajdonjogának bejegyzéséhez szükséges bejegyzési engedélyt ingatlannyilvántartási eljárásra alkalmas okirati formában az ügyintéző ügyvédnél a jelen adásvételi szerződés megkötésekor letétbe helyezte azzal a rendeltetéssel, hogy a vételár megfizetésével

dr Mihályfi István
eladó

Kovácsné Horváth Éva Mária
vevő

egyidőben használható fel vevő tulajdonjogának bejegyzéséhez, amelyhez eladó köteles az ügyintéző ügyvédet az itoth802@gmail.com elektronikus postacímére küldött e-mail üzenetben értesíteni. Amennyiben a kifizetést követő 3 napon belül a fenti értesítést az ügyintéző ügyvéd nem kapja meg, úgy jogosult elfogadni a vevő által rendelkezésére bocsátott hitelt érdemlő banki igazolást a kifizetés megtörténtéről.

5. Vevő az ingatlan birtokába vételár teljes kifizetésével egyidőben léphet. Eladó ezzel egyidejűleg vevőre az ingatlan birtokát átruházza, aki ettől jogosult szedni annak hasznait, de viseli terheit is, valamint a kárveszélyt.

5.1. Eladó tájékoztatja vevőt, hogy tulajdonjog átruházásáról szóló szerződés tárgyát képező, általa jelen szerződéssel elidegenített földjét hatályos vagy a szerződéskötés időpontjában még hatályba nem lépett földhasználati szerződés vagy többtelekhasználati megállapodás nem érinti. Az ingatlanra 2016.02.24. napjától eladó földhasználati joga került bejegyzésre a földhasználati nyilvántartásba, saját tulajdon jogcímén, lejárát és ellenérték meghatározása nélkül.

5.2. Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy a tulajdonosváltozást tulajdonjogának bejegyzésétől számított 30 napon belül a helyi adóhatóságnál bejelenti.

6. Vevő tudomásul veszi, hogy az ingatlan tulajdonjogának átszállásával kapcsolatos valamennyi költség, a szerződéskötés ügyvédi díja és a tulajdonátruházás illetéke őt terheli. Az ő kötelessége ezen felül a szerződésnek ingatlannyilvántartási bejegyzés és illetékkiszabás végett történő bemutatása is.

Vevő tudomásul veszi, hogy a szerződéskötés ügyvédi munkadíját abban az esetben sem jogosult az ügyintéző ügyvédtől visszakövetelni, ha nem ő lesz a végleges vevő vagy tulajdonjogot más okból nem szerez az adásvétel tárgyát képező ingatlanon.

7. Felek kijelentik, hogy magyar állampolgárok és ingatlan megszerzési, illetőleg elidegenítési képességük korlátozva egyéb módon sincs, eladó személyi jövedelemadóval kapcsolatos kötelezettségeit ismeri.

7.1. A vevő nyilatkozik, hogy a 2013. évi CXXII. tv. 5. § 7. pontjában foglalt földműves fogalomnak megfelel, jogosult az adásvétel tárgyát képező termőföld tulajdonjogának megszerzésére. Vevő egyben kijelenti, hogy a tulajdonában és birtokában lévő termőföld mennyisége jelen adásvétellel együtt sem haladja meg a 2013.évi CXXII. tv. 16 § /1/- /7/ bekezdésében meghatározott maximumot és részarány-tulajdonnal nem rendelkezik.

Vevő - a 2013. évi CXXII. tv. 13. §-ban foglalt rendelkezéseket megismerve - a 2013. évi CXXII. tv. 13. § /1/ és /2/ bekezdésében felsorolt törvényi kivételeken túlmenően – kötelezi magát, hogy ha a föld harmadik személy használatában áll, a föld használati jogviszonyát a használóval nem hosszabbítja meg - 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 – a 2013.évi CXXII. tv. 13 § (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével - más célra nem hasznosítja.

Vevő - a 2013. évi CXXII. tv. 14. §-ban foglalt rendelkezéseket megismerve - felelőssége tudatában nyilatkozik, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása és vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

7.2. Felek rögzítik, hogy a jogügylet a 2013. évi CXXII. tv. 20 §-ában foglaltak alapján nem mentesített az elővásárlási jogra történő felhívás alól, így eladó a szerződés keltétől számított 8 napon belül köteles a jelen, egységes okiratba foglalt adásvételi szerződést a mezőgazdasági igazgatási szerv részére megküldeni jóváhagyás céljából. Eladó ebben a körben is teljeskörűen meghatalmazza képviselőre az ügyintéző ügyvédet, aki a meghatalmazást ellenjegyzésével elfogadja.



Dr. Mihályfi István
eladó

Kovácsné Horváth Éva Mária
vevő

Eladó nyilatkozik, hogy tudomása szerint az adásvétel tárgyát képező föld fekvése szerinti önkormányzat a helyi önazonosság védelméről szóló 2025. évi XLVIII. tv. és a végrehajtására kiadott 240/2025.(VII.31.) Korm rendelet szerint rendeletben elővásárlási jogot nem alapított. Vevő nyilatkozik, hogy nem minősül a helyi önazonosság védelméről szóló 2025. évi XLVIII. tv. 3 § a) pontja szerinti betelepülőnek, miután a céltelepülésen több év óta rendelkezik ingatlanlall, illetve lakóhellyel. Felek rögzítik végül, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlanon nem került sor a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. tv. 127 §-a szerinti elővásárlási jog alapítására.

7.6. Vevő nyilatkozik, hogy az ingatlant regisztrációs számmal rendelkező földművesként vásárolja meg, és az így vásárolt termőföldet a birtokbaadástól, de legkésőbb az illetékkötelezettség keletkezésétől számított 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 - számított 5 évig nem idegeníti el, azon vagyoni értékű jogot nem alapít, és a termőföldet egyéni vállalkozóként, mezőgazdasági őstermelőként vagy családi gazdálkodóként mező-, illetve erdőgazdasági tevékenység céljára hasznosítja.

Ezzel vevő megfelel az illetékekről szóló 1990. évi XCIII.tv. 26 § /1/ bek. p.) pontjában foglalt illetékmentesség szabályainak, valamint az SZJA törvény 1 sz. mellékletének 9.5.1. pontjában foglalt, az eladók számára biztosított adómentesség feltételeinek, amelynek alapján az eladó az Szja tv. 1 sz. mellékletének 9.5.1. pontja alapján a termőföld átruházásából származó jövedelméből évi 200 000.- forintot meg nem haladó rész után adómentességet élvez vevő jelen nyilatkozata alapján. / Eladót -tulajdonszerzése időpontjára tekintettel SZJA fizetési kötelezettség nem terheli /

8. Szerződő felek kijelentik, hogy adataik helyesen lettek rögzítve és ezennel megbízzák és meghatalmazzák a 8420 Zirc Békefi Antal u. 42. sz. alatti székhelyű Dr Tóth István Ügyvédi Irodát, dr. Tóth István ügyvéd ügyintézése mellett a jelen szerződésben foglaltak realizálása érdekében eladó tulajdonjogának törlése és vevő tulajdonjogának bejegyzése során földhivatal előtti képviseletükkel, továbbá vevő meghatalmazza az ügyintéző ügyvédet a B-400 (E) adatlap NAV-hoz helyette és nevében történő benyújtásra is, egyben jelen szerződés rendelkezéseit ügyvédi tényvázlatként is elfogadják. A bonyolító ügyvédi iroda a megbízást és meghatalmazást ellenjegyzésével elfogadja.

Jelen, ügyvéd által szerkesztett szerződést megmagyarázás és kölcsönös értelmezés után, mint akaratunkkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag írtuk alá.

Zirc, 2026. augusztus 5.

dr. Mihályi István
eladó

Kovácsné Horváth Éva Mária
vevő

Ellenjegyzem : dr. Tóth István ügyvéd,
Zirc, 2026.08.05.
Kamarai azonosító szám: 36070413.,
Ügyvédi igazolvány száma: Ü-101613,
Veszprém Megyei Ügyvédi Kamara,
Kamarai nyilvántartási száma : 19-018581

