

Kifüggetlés helye: Kaposvár
Kifüggetlés napja: 2016.09.02.
Közlés kezdő napja: 2016.09.03.
Jogvesztő határidő utolsó napja: 2016.10.02.
Felhívom az elővásárlásra jogosultak figyelmét, hogy a
jognyilatkozat megtételére nyitva álló határidő elmulasztása jogvesztő.
Levétel napja:



1/7255/2026.

2026 JÚN 11

DR. ÁCS JUDIT
ÜGYVÉD

57222

KJ

H- 7400 Kaposvár, Teleki u 6. I/1. • Telefon/Fax: +36.82.423.210 • E-mail: acs.judit@ugyvedek.info

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

melyet kötöttek

egyrésztől: **Ratasics Zsuzsanna Eszter** (születési neve: _____, születési hely, idő: _____
an.: _____, személyi szám: _____, adóazonosító jele: _____
magyar állampolgár) 7400 Kaposvár, Sigray utca 6. szám alatti lakos, mint **eladó** (a
továbbiakban: **Eladó**),

másrésztől **Farkas-Volf János** (születési neve: _____, születési hely, idő: _____
an.: _____, személyi szám: _____, adóazonosító jele: _____, magyar állampolgár)
7400 Kaposvár, 48-as Ifjúság útja 68. III/10. szám alatti lakos, mint **vevő** (a továbbiakban: **Vevő**) az
alulírt napon és helyen, az alábbi feltételekkel:

1.) Az ingatlan

1.1. Rögzítik szerződő felek, hogy Eladó tulajdonát képezi a

- 1.1.1 **Kaposvár külterület 0499/51. hrsz.** alatt felvett, „szántó” megnevezésű, 1566 m² alapterületű, 2,85 AK értékű külterületi ingatlan az **1/1 tulajdoni hányada**, továbbá
1.1.2 **Kaposvár külterület 0499/54. hrsz.** alatt felvett, „kivett/saját használatú út” megnevezésű, 970 m² alapterületű, 0,00 AK értékű külterületi ingatlan az egészhez viszonyított **600/3880 tulajdoni hányada**.

1.2. Az ingatlan a lekérdezett tulajdoni lapok, illetve Eladók előadása szerint egyebekben per-, teher- és igénymentes, az ingatlan tulajdoni lapján elintézetlen széljegy nem szerepel.

1.3. Felek rögzítik, hogy az ingatlanra az Eladó jogelődje van földhasználóként bejelentve, akinek ezen jogosultsága az ingatlan értékesítésével megszűnt, azonban az Eladó földhasználati joga nem került bejelentésre. Az Eladó kijelenti, hogy az ingatlan földhasználója saját maga, annak jogcíme saját tulajdon. Eladó kijelenti, hogy a jelen szerződés tárgyát képező földet hatályos vagy a szerződéskötés időpontjában még hatályba nem lépett, harmadik személy javára alapított földhasználati szerződés vagy többtelekhasználati megállapodás nem érinti.

1.4. Az ingatlanok közül az 1.1.1. pontban meghatározott ingatlan a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 5. § 17. pontja alapján mező-, erdőgazdasági hasznosítású földnek minősül.

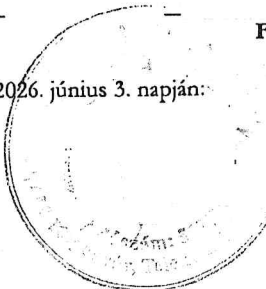
2.) Az adásvétel tárgya és a vételár megfizetése

2.1. Fent nevezett Eladó eladja, a Vevő pedig megvásárolja per-, igény- és tehermentesen az Eladó tulajdonát képező **Kaposvár külterület 0499/51. hrsz.** alatt felvett, „szántó” megnevezésű, 1566 m² alapterületű, 2,85 AK értékű külterületi ingatlan az **1/1 tulajdoni hányadát**, továbbá a **Kaposvár külterület 0499/54. hrsz.** alatt felvett, „kivett/saját használatú út” megnevezésű, 970 m² alapterületű, 0,00 AK értékű külterületi ingatlan az

Ratasics Zsuzsanna Eszter
eladó

Farkas-Volf János
vevő

A jelen okiratot szerkesztettem és ellenjegyzem Kaposváron, 2026. június 3. napján:
Dr. Ács Judit ügyvéd (KASZ: 36059104)



egészhez viszonyított 600/3880 tulajdoni hányadát a felek által ismert, megtekintett állapotban a kölcsönösen kialakított mindösszesen 3.000.000.- Ft (hárommillió) forint vételárát, melyből a Kaposvár külterület 0499/51. hrsz. alatti ingatlan vételára 2.950.000.- Ft, míg a Kaposvár külterület 0499/54. hrsz. alatti ingatlan 600/3880 tulajdoni hányadának vételára 50.000.- Ft.

2.2. Felek rögzítik, hogy az 1.1. pontban meghatározott ingatlanok egymással közvetlenül határosak és egy birtoktestet képeznek, használatukban és a gazdasági forgalomban funkcionálisan kapcsolatban álló, egy egységet alkotnak, ezért Eladó és Vevő kifejezett szándéka azok együttes, oszthatatlan szolgáltatásként (dologösszességként) történő értékesítése, illetve megvásárlása a Legfelsőbb Bíróság Polgári Kollégiumának 2/2009. (VI. 24.) PK véleményében meghatározottak szerint. Ennek megfelelően Eladó szándéka kizárólag a 2 ingatlan együttes értékesítésére, míg Vevő vételi szándéka kizárólag azok együttes megvásárlására terjed ki és áll fenn.

2.3. Felek megállapodnak abban, hogy Vevő a vételár teljes vételárból kifejezetten a 0499/51. hrsz. alatti szántó ingatlan vételárrészeként a jelen okirat aláírásával egyidejűleg indított banki átutalással 1.500.000.- Ft-ot (egymillió-ötszázezer forintot) megfizetett az Eladó

számú bankszámlájára, melynek a bankszámlán történő jóváírását Eladó a jelen okirat aláírásával egyidejűleg elismeri és megerősíti.

Ezen összegből felek 600.000.-Ft-ot (Hatszázezer forint) a kötelezettségvállalás jeleként adott foglalónak tekintenek. A foglaló a vételárba beszámít. Felek kijelentik, hogy a foglaló jogkövetkezményeit ismerik, arról okiratszerkesztő ügyvédtől részletes tájékoztatást kaptak. Ennek keretében felek tudomással bírnak arról, hogy a másik félnek fizetett pénzt akkor lehet foglalónak tekinteni, ha annak fizetésére a kötelezettségvállalás megerősítéseként kerül sor, és ez a rendeltetés a szerződésből egyértelműen kitűnik. Ha a szerződést teljesítik, a tartozás a foglaló összegével csökken. Ha a szerződés teljesítése olyan okból hiúsul meg, amelyért egyik fél sem felelős, vagy mindkét fél felelős, a foglaló visszajár. Ugyanakkor a teljesítés meghiúsulásáért felelős fél az adott foglalót elveszti, a kapott foglalót kétszeresen köteles visszatéríteni. A foglaló elvesztése vagy kétszeres visszatérítése a szerződésszegés következményei alól nem mentesít, a kártérítésbe azonban a foglaló értéke beszámít.

2.4. Vevő a hátralékos 1.500.000.- Ft (egymillió-ötszázezer forint) vételárrészt a 3.) pontban részletetett eljárás után, a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyó határozatának átvételét követő 8 napon belül az ingatlan birtokbavételével egyidejűleg fizeti meg az Eladó részére. Ezen összegből 1.450.000.- Ft (egymillió-négyszázötvenezer forint) a 0499/51. hrsz. alatti szántó hátralékos vételára, míg 50.000.- Ft (Ötvenezer forint) a 0499/54. hrsz. alatti út ingatlan 600/3880 tulajdoni hányadának teljes vételára.

2.5. Eladó a fentiek szerinti teljesítést elfogadja.

3.) Hatósági jóváhagyás és elővásárlási jog

3.1. Szerződő felek megállapítják, hogy a 2013. évi CXXII. tv. 7.§. 1) bekezdése szerint a tulajdonjog átruházásáról szóló szerződés a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyásához kötött. A mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyása a jelen szerződés érvényességének és hatályosságának feltétele.

Szerződő felek megállapodnak abban, hogy amennyiben a jelen adásvételi szerződést a mezőgazdasági igazgatási szerv nem hagyja jóvá, úgy felek kötelesek a jóváhagyást megtagadó határozat kézhezvételétől számított 15 napon belül a szerződéskötés előtti eredeti állapotot haladéktalanul helyreállítani. Ebben az esetben a foglaló jogkövetkezményei nem érvényesülnek.

3.2. Felek megállapítják, hogy az Fftv. 21. § (1) bekezdése alapján a föld eladása esetén a földre vonatkozó, a tulajdonos által elfogadott vételi ajánlatot egységes okiratba foglalt szerződésbe (a továbbiakban: adásvételi szerződés) kell foglalni, és azt a tulajdonosnak a felek aláírásától számított 8 napon belül a mezőgazdasági igazgatási szerv részére meg kell küldeni jóváhagyás céljából.

Ratasics Zsuzsanna Eszter
eladó

Farkas-Volf János
vevő

A jelen okiratot szerkesztettem és ellenjegyzem Kaposváron, 2026. június 3. napján:
Dr. Ács Judit ügyvéd (KASZ: 36059104)

A mezőgazdasági igazgatási szerv a részére jóváhagyás céljából megküldött okiratok közül az adásvételi szerződést először - kizárólag annak tartalma és alaki kellékei alapján - az érvényességi és hatályosulási feltételeknek való megfelelés szempontjából vizsgálja meg, illetve ellenőrzi. A mezőgazdasági igazgatási szerv az okiratok beérkezésétől számított 15 napon belül döntést hoz az adásvételi szerződés jóváhagyásának a megtagadásáról, vagy végzésben megállapítja a szerződés közzétételre való alkalmasságát és elrendeli a szerződés közzétételét, valamint ezzel egyidejűleg felhívja a föld fekvése szerint illetékes ingatlanügyi hatóságot a föld tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés benyújtása tényének bejegyzése érdekében.

Ha az előzetes vizsgálat eredményeként a mezőgazdasági igazgatási szerv nem tagadja meg az adásvételi szerződés jóváhagyását, akkor elrendeli a szerződés közzétételét. A közzétételre való alkalmasság megállapítása nem minősül az adásvételi szerződés hatósági jóváhagyásának. A mezőgazdasági igazgatási szerv ezen 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 hirdetményi úton történő közlése az elektronikus tájékoztatási rendszer keretében működő kormányzati honlapon történő közzététellel valósul meg. A szerződés tájékoztató jelleggel a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat polgármesteri hivatala hirdetőtábláján is kifüggeszthető az elektronikus közzététellel megegyező időtartamra.

Az elővásárlási jog jogosultja 30 napos jogvesztő határidőn belül tehet az adásvételi szerződésre elfogadó, vagy az elővásárlási jogáról lemondó jognyilatkozatot. A nyilatkozattételi határidő az adásvételi szerződésnek a kormányzati portálon történő közzétételét követő napon kezdődik.

A mezőgazdasági igazgatási szerv a részére a jegyző által visszaküldött okiratok közül az esetleges elővásárlási jogosult által megküldött elfogadó jognyilatkozatokat először - kizárólag azok tartalma és alaki kellékei alapján - az érvényességi és hatályosulási feltételeknek való megfelelés szempontjából vizsgálja meg, illetve ellenőrzi. Ha a mezőgazdasági igazgatási szerv nem tagadja meg az adásvételi szerződés jóváhagyását, és az elővásárlásra jogosult nyújtott be elfogadó jognyilatkozatot, a mezőgazdasági igazgatási szerv az elővásárlásra jogosultat vagy jogosultakat, valamint az adásvételi szerződés szerinti vevőt a törvény által meghatározott sorrend alapján rangsorolja, és arról jegyzéket készít, melyet - a rendelkezésére álló és az eljárás során keletkezett okiratok másolatával együtt - a helyi földbizottság (Magyar Agrár-, Élelmiszergazdasági és Vidékfejlesztési Kamarának a szerződéssel érintett föld fekvése szerinti területi szerve) részére továbbít állásfoglalásának beszerzése céljából. A helyi földbizottság a feladatkörébe tartozó ügyben a mezőgazdasági igazgatási szerv megkeresésének beérkezésétől számított 30 napon belül adja ki az állásfoglalását.

A helyi földbizottság az adásvételi szerződést és a jegyzékben szereplő valamennyi elővásárlásra jogosult elfogadó jognyilatkozatát a köztudomású tények és legjobb ismeretei, valamint a beszerzett információk együttes - kormányrendeletben meghatározott módon történő - mérlegelése alapján értékeli és támogatja vagy nem támogatja.

A mezőgazdasági igazgatási szerv a helyi földbizottság állásfoglalását az adásvételi szerződést jóváhagyó, vagy azt megtagadó határozata meghozatalakor, mint ügyféli nyilatkozatot veszi figyelembe, és ennek megfelelő alkalmazásával dönt az abban foglaltak figyelembevételéről.

- 3.3. Az Fftv. alapján fennálló elővásárlási jog gyakorlása esetén az elővásárlásra jogosult személy a jelen szerződésben írt feltételek mellett az elővásárlási joggal él és a jognyilatkozatát a mezőgazdasági szakigazgatási szerv jóváhagyja, úgy az adásvételi szerződés az Eladó és az elővásárlásra jogosult között létre jön létre.
- 3.4. Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben bármely elővásárlásra jogosult az Fftv. alapján fennálló elővásárlási jogát csak a Kaposvár 0499/51. hrsz. alatti ingatlanra gyakorolja, úgy azt Felek a Kaposvár 0499/54. hrsz. alatt nyilvántartott út 600/3880 tulajdoni hányadára létrejött adásvételi szerződés bontó feltételének tekintik.

Ratasics Zsuzsanna Eszter
eladó

Farkas-Volf János
vevő

A jelen okiratot szerkesztettem és ellenjegyzem Kaposváron, 2026. június 3. napján:
Dr. Ács Judit ügyvéd (KASZ: 36059104)

- 3.5. A bontó feltétel bekövetkeztével a Kaposvár külterület 0499/54. hrsz. alatti út ingatlan 600/3880 tulajdoni hányadára létrejött adásvételi szerződés a Ptk. 6:116. § (2) bekezdése alapján hatályát veszti. Ha a szerződés hatályát veszítette a szerződés teljesítése nem követelhető a Ptk. 6:119. § (1) bekezdése alapján.
- 3.6. Felek kijelentik, hogy a jelen adásvételi szerződés egyben a Vevő által az Eladó felé tett vételi ajánlatának is minősül, amely vételi ajánlatot az Eladó elfogadott.
- 4.) Birtokátruházás**
- 4.1. Felek megállapodnak abban, hogy Vevő az ingatlan birtokába mezőgazdasági igazgatási szerv határozatának kézhezvételét követő 8 napon belül a teljes hátralékos vételár megfizetésének napján lép, e naptól húzza annak hasznait és viseli minden terhét, valamint a kárveszélyt. Eladó kijelenti, hogy a birtokbaadással egyidejűleg az ingatlanon fennálló földhasználati jogáról is lemond.
- 4.2. Felek megállapítják, hogy az ingatlanon egy betongyűrűs kút és egy földbe vájt, téglaboltozatú pince található. A betongyűrűs kútból jelenleg víz nem vételezhető, forgalmi értékét a vételáron belül 50.000.- Ft-ban, a téglaboltozatú pince forgalmi értékét 250.000.- Ft-ban nevesítik. Az ingatlanra a villany bevezetésre került, a kerítésen belül önálló villanyóra található.
- 4.3. Felek a birtokátruházás érdekében az ingatlanoknál megjelennek, ennek során az Eladó az Ingatlanokat tartozékaival és kulcsaival együtt a Vevő birtokába bocsátja, a Vevő pedig az Ingatlanokat birtokba veszi (birtokátruházás) a felek által szükségesnek ítélt információkat tartalmazó átadás-átvételi jegyzőkönyvvel. Ebben a jegyzőkönyvben a felek rögzítik a villanyközmű mérőóra számát és állását is, valamint a birtokátruházás és kulcsok átadásának tényét.
- 4.4. Szerződő felek kötelezettséget vállalnak arra, hogy a birtokbaadásakor közösen leolvasott óraállással a fogyasztó személyében bekövetkezett változásnak a közüzemi társasághoz történő bejelentése érdekében legkésőbb a birtokbaadást követő 15 napon belül - szükség esetén közösen - eljárnak.
- 5.) A tulajdonjog átruházása**
- 5.1. Az Eladó az ingatlanok tulajdonjogát a szerződésben foglaltak teljesülésével a Vevő javára átruházza, a teljes vételár bankszámláján történő jóváírásáig azonban tulajdonjogát fenntartja.
- 5.2. Felek közösen kérik, Eladó pedig feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy a **Kaposvár külterület 0499/51. hrsz.** alatt felvett, „szántó” megnevezésű, 1566 m² alapterületű, 2,85 AK értékű külterületi ingatlan **1/1 tulajdoni hányadára**, továbbá a **Kaposvár külterület 0499/54. hrsz.** alatt felvett, „kivett/saját használatú út” megnevezésű, 970 m² alapterületű, 0,00 AK értékű külterületi ingatlan az egészhez viszonyított **600/3880 tulajdoni hányadára** a – mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyását követően - a Vevő tulajdonjogának adásvétel jogcímen történő bejegyzése iránti kérelem az illetékes földhivatalhoz benyújtásra kerüljön azzal, hogy az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény végrehajtásáról szóló 179/2023. (V. 15.) Korm. rendelet 45. § (1) bekezdése alapján a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői bejegyzése iránti kérelem ingatlanügyi hatósági benyújtásától számított 6 hónapig terjedő időtartamra bejegyzésre kerüljön.
- 5.3. Eladók a jelen adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg letétbe helyezik okiratszerkesztő ügyvédnél, mint letéteményesnél 5 eredeti példányban azon nyilatkozatukat, amelyben Eladó feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy minden további megkérdezése nélkül a **Kaposvár külterület 0499/51. hrsz.** alatt felvett, „szántó” megnevezésű, 1566 m² alapterületű, 2,85 AK értékű külterületi ingatlan **1/1 tulajdoni hányadára**, továbbá a **Kaposvár külterület 0499/54. hrsz.** alatt felvett, „kivett/saját használatú út” megnevezésű, 970 m² alapterületű, 0,00 AK értékű külterületi ingatlan az egészhez viszonyított **600/3880**

Ratasics Zsuzsanna Eszter
eladó

Farkas-Volf János
vevő

A jelen okiratot szerkesztettem és ellenjegyzem Kaposváron, 2026. június 3. napján:
Dr. Ács Judit ügyvéd (KASZ: 36059104)

tulajdoni hányadára Farkas-Volf János vevő tulajdonjoga az ingatlan-nyilvántartásba adásvétel jogcímén bejegyzésre, továbbá az Eladó tulajdonjoga törlésre kerüljön, amennyiben a mezőgazdasági igazgatási szerv a Vevővel jóváhagyja a jelen szerződést és a teljes vételár kifizetésre kerül részére (továbbiakban: bejegyzési engedély).

A bejegyzési engedélyt a letéteményes azt követő 5 munkanapon belül jogosult és köteles kiadni az ingatlanügyi hatóság felé, ha a felek bármelyike a teljes vételár megfizetését az arról szóló banki igazolás bemutatásával igazolja vagy az Eladó írásbeli nyilatkozatával elismeri a teljes vételár Vevő általi megfizetését.

Eladó egyidejűleg kötelezettséget vállal arra, hogy a vételár átutalásának tényéről az acs.judit@ugyvedek.info címre küldött elektronikus levélben haladéktalanul értesíti Dr. Ács Judit eljáró ügyvédet.

- 5.4. Dr. Ács Judit eljáró ügyvéd ezen szerződés aláírásával vállalja, hogy az általa átvett eredeti okiratokat megőrzi és azokat a kapcsolódó ingatlan-nyilvántartási kérelemmel együtt a fentiekben kikötött feltételek teljesülése esetén a vételár Eladó részére történt igazolt megfizetése után öt munkanapon belül az illetékes földhivatali osztályhoz a jogszabály által előírt alakissággal és tartalommal benyújtja.
- 5.5. Felek tudomással bírnak arról, hogy Vevő tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséhez szükséges, hogy a jelen adásvételi szerződést a mezőgazdasági igazgatási szerv jelen okirat Vevőjével hagyja jóvá.
- 5.6. Felek tudomásul veszik, hogy az ingatlanügyi hatóság a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jogot a tulajdonjog fenntartására meghatározott határozott idő elteltével az ingatlan-nyilvántartásból hivatalból törli, amennyiben ezen időtartam alatt a bejegyzési engedély nem kerül benyújtásra. A törölt tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog a felek megállapodása esetén ismételt bejegyezhető.
- 5.7. Felek tudomásul veszik, hogy az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény végrehajtásáról szóló 179/2023. (V. 15.) Korm. rendelet 79.§ (1) bekezdése szerinti, a föld tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés benyújtása tényének bejegyzését a mezőgazdasági igazgatási szerv kezdeményezi. Felek kéri és hozzájárulnak ahhoz a tulajdonjog bejegyzésével egyidejűleg a föld tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés benyújtásának ténye az ingatlan-nyilvántartásból törlésre kerüljön.
- 5.8. Felek kijelentik, hogy eljáró ügyvédtől részletes tájékoztatást kaptak a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény és a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvény előírásairól és a szerződés, illetve a jogügylet engedélyezésére vonatkozó eljárásáról.

6.) Szavatosság

- 6.1. Eladó szavatol azért, hogy az ingatlanok per-, igény- és tehermentesek.
- 6.2. Szavatolja továbbá, hogy
- az Ingatlanokat adó vagy adó jellegű tartozás nem terheli,
 - az Ingatlanok nem képezik végrehajtás tárgyát, illetve bírói zár alatt nem áll, valamint az ingatlanokat sem kifejezetten, sem hallgatólagosan nem terheltek meg, nem adták kölcsön vagy hitel fedezetéül,
 - nincs folyamatban vagy függőben olyan peres eljárás, választott bírósági eljárás, vagy más hatósági eljárás, amely a szerződéssel megvalósítani kívánt jogügyletet érintheti vagy, amely bármilyen módon befolyásolná az ingatlanok jogi sorsát vagy annak a jelen szerződésben meghatározott jogi helyzetét,
 - az Ingatlanokra vonatkozóan - a jelen szerződésen kívül - nem kötött és a jövőben sem köt olyan szerződést, amely a Vevő tehermentes tulajdonszerzését akadályozza vagy korlátozza,
 - az Ingatlanoknak semmilyen olyan általuk ismert hibája nincs, amely azok rendeltetésszerű használatát akadályozná vagy gátolná.

Ratasics Zsuzsanna Eszter
eladó

Farkas-Volf János
vevő

A jelen okiratot szerkesztettem és ellenjegyzem Kaposváron, 2026. június 3. napján:
Dr. Ács Judit ügyvéd (KASZ: 36059104)

7.) Nyilatkozatok

- 7.1. Felek nyilatkoznak, hogy tudomással bírnak a hatályos adó- és illeték-jogszabályi rendelkezésekről, amelyekről eljáró ügyvédtől részletes tájékoztatást kaptak továbbá kijelentik, hogy az erre vonatkozó tájékoztatást megértették és ennek ismeretében kötik meg jelen szerződést.
- 7.2. Vevő tudomással bír arról, miszerint Az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 19. § (1) bekezdése szerint a visszerthes vagyónátruházási illeték általános mértéke - ha a törvény másként nem rendelkezik - a megszerzett vagyon terhekkal nem csökkentett forgalmi értéke után 4%.
- 7.3. A személyi jövedelemadóról szóló 1995. évi CXVII. törvény 62. § (4) bekezdése szerint az Eladónak adófizetési kötelezettsége nem áll fenn, mivel az ingatlanokat 2016. évben szerezte.
- 7.4. Felek kijelentik, hogy mindketten cselekvőképes magyar állampolgárok, a felek szerződéskötési, nyilatkozattételi joga nincsen korlátozva, Eladó elidegenítési korlátozás alá nem esik sem jogszabály, sem hatósági határozat alapján, így ügyleti képessége teljes.
- 7.5. Vevő kijelenti, hogy a mező-, és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény szerint nem minősül földművesnek, azonban megfelel a törvény 10.§ (2) bekezdésében foglalt feltételnek, mivel az 5.§ 2. pontja szerinti belföldi természetes személy és a birtokában álló föld területnagysága a megszerezni kívánt föld területnagyságával együtt nem haladja meg az 1 hektárt.
- 7.6. Vevő kijelenti, hogy ellene a földműves nyilvántartásból való törlés iránt eljárás nincsen folyamatban.
- 7.7. A Vevő kijelenti, hogy a szerződés tárgyát képező ingatlanra a 2013. évi CXXII. törvény 18. § szerinti elővásárlási joga nem áll fenn, mivel nem minősül földművesnek.
- 7.8. Vevő kéri, hogy a hivatkozott adatokat és tényeket a jóváhagyó hatóság a közhiteles nyilvántartásokban történő betekintéssel ellenőrizze a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvény 29.§-ban foglalt felhatalmazás alapján.
- 7.9. A Vevő kijelenti, hogy jelen szerzése nem ütközik a 2013. évi CXXII. törvény (Földforgalmi törvény) 16. § (1) bekezdésében foglaltakba, azaz az 1.) pontban megjelölt ingatlan tulajdonjogának megszerzésével a tulajdonában és hasznélvezetében álló összes földterület nagysága nem haladja meg a 300 hektárt.
- 7.10. Vevő kijelenti, hogy tudomással bír a termőföld szerzési jogosultság korlátozása tekintetében a Földforgalmi törvény 16. § (2), (3) és (4) bekezdéseiben foglaltakkal, ennek keretében kijelenti, hogy az 1.) pontban megjelölt ingatlan tulajdonjogának megszerzésével egyidejűleg a birtokában álló földek területe az 1200 ha-t nem haladja meg (birtokmaximum) és egyéb termőföld szerzési korlátozás alá sem esik.
- 7.11. Vevő kijelenti, hogy részarány-tulajdonnal nem rendelkezik.
- 7.12. Vevő kijelenti, hogy megfelel a Földforgalmi törvény 13. § - 14. § rendelkezéseinek.

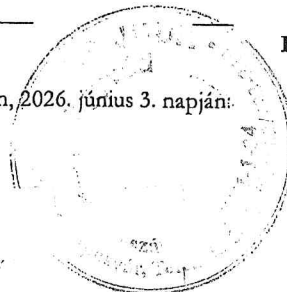
Eladók kijelentik, hogy a vétel tárgyát képező ingatlan nem áll 3. személy használatában, egyidejűleg annak használati jogát a Vevő részére a 4.) pontban foglaltak szerint átruházza.

A Vevő 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

Ratasics Zsuzsanna Eszter
eladó

Farkas-Volt János
vevő

A jelen okíratot szerkesztettem és ellenjegyzem Kaposváron, 2026. június 3. napján:
Dr. Ács Judit ügyvéd (KASZ: 36059104)



évig – a 2013. évi CXXII. törvény 13. § (3) bekezdésében meghatározott esetek kivételével – más célra nem hasznosítja.

Vevő kijelenti és nyilatkozik arra vonatkozóan is, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatás teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása.

Vevő kijelenti és nyilatkozik, hogy vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

Vevő kijelenti és nyilatkozik, hogy a birtokában álló föld jogellenes más célú hasznosítása, vagy hasznosítási kötelezettség megsértése miatt az ingatlanügyi hatóság – a jelen adásvételi szerződés közzétételét megelőző 5 éven belül – jogerős földvédelmi bírságot nem szabott ki.

7.13. Vevő kijelenti, hogy ellene a földműves nyilvántartásból való törlés iránt eljárás nincsen folyamatban.

8.) Egyéb rendelkezések

8.1. Szerződő felek ezúton megbízzák és meghatalmazzák Dr. Ács Judit (7400 Kaposvár, Teleki u. 6. I/1.) ügyvédet a jelen adásvételi szerződés és egyéb nyilatkozatok elkészítésével és ellenjegyzésével, valamint jelen jogügylettel kapcsolatban a teljes hatósági jóváhagyási eljárásban, illetve a helyi földbizottság, az agrárkamara, továbbá a földhivatali eljárásban, a mezőgazdasági szakigazgatási szerv előtti eljárásban történő képviselőikre, továbbá az adásvételi szerződés hirdetményi úton történő közzétételére irányuló közzétételi kérelem és a tulajdonszerzés hatósági jóváhagyására irányuló kérelem aláírására és benyújtására, valamint a NAV előtti – a B400E adatlapok benyújtására is kiterjedő - képviselőikre, mely megbízást és meghatalmazást a szerződést szerkesztő és ellenjegyző ügyvéd ezennel elfogad.

A meghatalmazás hatálya nem terjed ki a Termőföldről szóló törvény szerinti földhasználati nyilvántartásba vételi eljárásra. Ezzel kapcsolatban vevő tudomással bír arról, hogy az 1.) pontban írt ingatlan használatba vételétől számított 30 napon belül köteles.

A szerződő felek jelen szerződést, mint - szerződési akaratukat teljeskörűen tartalmazó - ügyvédi tényvázlatot azzal írták alá, hogy külön tényvázlat és megbízás felvételét nem kérték, a jelen okiratban foglaltakon túl egyéb kérést, instrukciót az eljáró ügyvéd felé nem közöltek, az ellenjegyző ügyvéd az ügyletre vonatkozóan (ideértve különösen az esetleges kockázatokat, a szerződés teljesítése érdekében a felek által teljesítendő cselekményeket, illeték- és adófizetési kötelezettségeket) megfelelő tájékoztatást adott.

8.2. Felek megállapodnak abban, hogy a jelen jogügyletkez kapcsolódóan a tulajdonjog ingatlan-nyilvántartási bejegyzésével járó szolgáltatási díj és szerződést szerkesztő ügyvéd munkadíja a Vevő terhére képezi.

8.3. Szerződő felek kijelentik, hogy a jelen szerződésben üzleti szándékukat az ellenjegyző ügyvéd helyesen foglalta írásba, a jelen okiratban foglaltak teljes egészében megfelelnek akaratuknak, ezáltal a szerződés tartalmával szemben kifogást nem emelnek.

8.4. A Szerződő felek jelen szerződés aláírásával kijelentik, hogy jelen jogügylettel kapcsolatban jogszabály által előírt adataik szerződésben való feltüntetését nem tekintik a személyes adatok védelme megsértésének, egyúttal hozzájárulnak a személyes adataiknak a 2017. évi LIII. törvényben (továbbiakban: Pmt.) foglaltak szerinti kezeléséhez.

Felek tudomásul vették, hogy azonosításuk a személyi igazolványaik, lakcímkártyájuk, adókártyájuk adatainak egyeztetése a Pmt. törvényben előírt kötelezettségek körébe tartozó feladatok teljesítése érdekében az ügyvédek részére kiadott Pénzmosási Szabályzat megkövetelte szerint a személyes okmányok fénymásolatával megtörtént.

Ratasics Zsuzsanna Eszter
eladó

Farkas-Volf János
vevő

A jelen okiratot szerkesztettem és ellenjegyzem Kaposváron, 2026. június 3. napján:
Dr. Ács Judit ügyvéd (KASZ: 36059104)

Felek tudomásul veszik, hogy a szerződéses kapcsolat fennállása alatt jelen adásvételi ügylet végleges lezárásáig az azonosítás során megadott adatokban bekövetkezett változásról haladéktalanul kötelesek az eljáró ügyvédet írásban tájékoztatni.

- 8.5. Szerződő felek tudomással bírnak arról, hogy adataik kezelése az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. tv. és az Európai Parlament és Tanács 2016/679 rendelete a természetes személyeknek a személyes adatok kezelése tekintetében történő védelméről és az ilyen adatok szabad áramlásáról szóló jogszabályok alapján a felek szerződésének teljesítése érdekében történik jogszabály felhatalmazása alapján. Felek kijelentik, hogy eljáró ügyvéd adatkezelési tájékoztatóját megismerték, az abban foglaltakról részletes tájékoztatást kaptak.
- 8.6. Felek tudomással bírnak arról, hogy jelen szerződés tekintetében a szerződés megkötésekor, illetve teljesítése során a Ptk. 1:3. §, 6:34. § és 6:62. § alapján együttműködésre kötelesek. Felek ezzel összefüggésben kinyilatkozzák, hogy a másik felet a szerződés valamennyi lényeges kérdésével összefüggésben teljeskörűen tájékoztatták.
- 8.7. Jelen szerződésből eredő esetleges jogvitájukat felek igyekeznek egymás érdekeinek kölcsönös szem előtt tartásával békésen rendezni, ellenkező esetben a Kaposvári Járásbíróság, illetve a Kaposvári Törvényszék kizárólagos illetékességét kötik ki.

Jelen adásvételi szerződést felek elolvasás, kölcsönös értelmezés és ügyvédi megmagyarázás után, mint az általuk előadott tényeket mindenre kiterjedően tartalmazó, így akaratukkal mindenben megegyező megállapodást ügyvédi ellenjegyzés mellett saját kezűleg, helybenhagyólag aláírták. A felek a jelen okirat aláírásával elismerik, hogy az okirat egy-egy eredeti példányát átvették.

Kelt: Kaposvár, 2026. június 03. napján.

Ratasics Zsuzsanna Eszter
eladó

Farkas-Volf János
vevő

A jelen okiratot szerkesztettem és ellenjegyzem Kaposváron, 2026. június 3. napján:

Dr. Ács Judit ügyvéd
7400 Kaposvár, Teleki u. 6. I/1.
KASZ: 36059104



Ratasics Zsuzsanna Eszter
eladó

Farkas-Volf János
vevő

A jelen okiratot szerkesztettem és ellenjegyzem Kaposváron, 2026. június 3. napján:
Dr. Ács Judit ügyvéd (KASZ: 36059104)