

22/1-48/2026

- 1 -

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

Az adásvételi szerződés kiüggesztésének napja:	20. 26. 08.
20. 26. 08. nap. A közlés kezdő napja:	20. 26. 08.
20. 26. 08. nap. Az elővásárlásra jogosult jognyilatkozatának megtételére nyitva álló 30 napos határidő utolsó napja:	20. 26. 10. 12.
20. 26. 10. 12. nap.	
Felhívom a figyelmet, hogy a határidő elmulasztása jogvesztő!	
Az adásvételi szerződés levételének napja:	20. 26. 10. 03.
20. 26. 10. 03. nap.	

Amely létrejött egyrészről

Andrecska Szabolcs szül.: Andrecska Szabolcs (szül. p

szem.szám:

adóazonosító jele: X

anyja neve: I

8500 Pápa, Rákóczi Ferenc

utca 13./1. szám alatti lakos, mint eladó (a továbbiakban: eladó),

másrészről

Szalai Szabolcs szül.: Szalai Szabolcs (szül. p

szám: 1

adóazonosító jele:

8500 Pápa, Gombkötő utca 58. szám alatti

lakos, mint vevő (a továbbiakban: vevő) között, aulírott helyen és napon, az alábbi feltételekkel:

1., Eladó résztulajdonát képezi **az egyházaskeszői 082/5 hrsz-ú, 8 ha 5715 m2 területű, 60,00 AK értékű, az ingatlan-nyilvántartásban erdő megjelölésű külterületi ingatlan II./16. sorszám alatt nyilvántartott 1000/6000-ed tulajdoni illetősége.**

2., Szerződő felek rögzítik, hogy az 1. pontban körülírt ingatlan 2026. 08. 14.-i tulajdoni lap másolata bejegyzést, feljegyzést, elintézetlen széljegyet nem tartalmaz.

Eladó szavatolja, hogy nem létezik olyan eladó által ismert és eladó által jelen szerződésben nem közölt jog, kötelezettség és tény, vagy erre vonatkozó bejegyzés, illetve feljegyzés iránti kérelem, amely az ingatlan tulajdoni lap szemle másolatán fellevezetésre nem került.

3., Eladó eladja, vevő pedig megtekintett és az általa megismert állapotban megvásárolja az eladó résztulajdonát képező, **egyházaskeszői 082/5 hrsz-ú, 8 ha 5715 m2 területű, 60,00 AK értékű, az ingatlan-nyilvántartásban erdő megjelölésű külterületi ingatlan II./16. sorszám alatt nyilvántartott 1000/6000-ed tulajdoni illetőségét 1.142.000 Ft, azaz Egymillió-egyszáznegyvenkétezer forint vételáron.**

Felek rögzítik, hogy a vevő a teljes vételárat akkor fizeti meg az eladó részére, egyösszegben, ha az eladó és a vevő közötti jelen adásvételi szerződést, a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyja, a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. tv. (a továbbiakban: Földforg. tv.) alapján. A vételár megfizetése. a fenti jóváhagyás kézhezvételét követő 15 napon belül eladónak az **OTP Bank Nyrt.-nél vezetett számu számlájára átutalással történik.**

Eladó a vételár fenti számlára történő teljesítését, a saját kezeihez történő teljesítésnek ismeri el azzal, hogy a vételárat akkor tekinti kiegyenlítettnek, ha a teljes vételár a fenti eladói számlán jóváírásra kerül. Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy a vételár kiegyenlítéséről, a számláján történő jóváírást követő 3 munkanapon belül írásban értesíti eljáró ügyvédet.

Fentiek maradéktalan teljesülése esetén a teljes vételár kiegyenlítésre kerül.

Felek rögzítik, hogy amennyiben a jelen adásvételt a mezőgazdasági szerv, nem hagyja jóvá, vagy jelen jogügylet bármely ok miatt megíúsul- akár az elővásárlási jogosult belépése miatt - és a vevő nem szerez tulajdonjogot, akkor a felek nem tartoznak semmivel egymásnak, azaz vevőtől a vételár megfizetése nem követelhető.

4., Szerződő felek egybehangzóan kijelentik, tudomással bírnak arról, hogy a szerződéskötésük a Mező - és Erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. tv. (a továbbiakban: földforgalmi tv.) hatálya alá esik. Erre tekintettel tudomással bírnak arról, hogy jelen szerződés **érvényességéhez a mezőgazdasági igazgatási szerv, ill. a helyi földbizottság jóváhagyó nyilatkozata szükséges.**

Tudomással bírnak továbbá arról, hogy a Magyar Államot (képv.: Nemzeti Földalapkezelő Szervezet) első helyi elővásárlási jogosultság illeti meg.

5., Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy a Földforgalmi Tv. 21§ (1) bekezdésében foglaltak alapján, a mai naptól számított 8 napon belül az ingatlan fekvése szerint illetékes mezőgazdasági igazgatási szervhez benyújtja jelen adásvételi szerződést, annak mellékleteivel együtt. Jelen szerződés a jóváhagyással lép hatályba.

6., Felek megállapodnak abban, hogy vevő a teljes vételár megfizetésének napján, az általa korábban megismert, és megtekintett, az adásvétel tárgyát képező ingatlan birtokába

Andrecska Szabolcs eladó

Szalai Szabolcs vevő

Dr. Kiss Beáta
ügyvéd
szám: 54338742
telefon: 06 89/32

Felek jelen szerződés teljesítése és az ingatlan birtokbaadása során együttműködésre kötelesek, és a szerződés teljesítését érintő minden lényeges körülményről tájékoztatják egymást. Vevő az ingatlan birtokbaadásának napjától szedi annak hasznait és viseli annak terheit, valamint az esetleges közterheket. Az ingatlannal kapcsolatos kárveszély a birtokba lépéskor száll át a vevőre.

7., Eladó kijelenti, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlant haszonbérlet nem terheli.

A szerződés aláírásával az eladó feltétlen szavatosságot vállal az adásvétel tárgyát képező – 1., pontban körülírt – ingatlan per-, - igény - és tehermentességéért, továbbá, hogy a jelen szerződés 3., pontjában meghatározott teljes vételár megfizetése esetén a vevő ingatlan feletti per-, teher - és

igénymentes tulajdonszerzése biztosított. Eladó kijelenti, hogy a jelen szerződés tárgyát képező ingatlan nem képezi házassági közös vagyona részét.

Eladó kijelenti, hogy harmadik személynek az ingatlannal kapcsolatban nincs semmilyen olyan joga, amely a vevőt a tulajdonszerzésben, akadályozná, vagy korlátozná.

8., Eladó az adásvétel tárgyát képező ingatlan jelen adásvétel tárgyát képező, az 1. pontban hivatkozott tulajdoni illetőségének tulajdonjogát, a teljes vételár kiegyenlítéséig fenntartja. Vevő tulajdonjogának bejegyzése az ingatlan jelen szerződésben meghatározott tulajdoni illetőségére vonatkozóan, a teljes vételár eladó részére történő megfizetését követően lehetséges. Szerződő felek jelen adásvételi szerződés aláírásával kérik az ingatlanügyi hatóságot, hogy a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jogot vevő javára, az egyházaskeszo 082/5 hrsz-ú ingatlan 1000/6000-ed tulajdoni illetőségére vonatkozóan a bejegyzés hatályának kezdetére irányadó időponttól számított 6 (hat) hónapos időtartamra szíveskedjenek bejegyezni, melyhez eladó feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja jelen adásvételi szerződés aláírásával. Eladó feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy a teljes vételár kiegyenlítésével egyidejűleg, az 1. pontban körülírt egyházaskeszo 082/5 hrsz-ú ingatlan 1000/6000-ed tulajdoni illetőségének a tulajdonjogát, vevő javára, adásvétel jogcímén, az eladó külön nyilatkozata (bejegyzési engedély) alapján, az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezzék.

Szerződő felek rögzítik, hogy eladó a vevő tulajdonjog bejegyzéséhez szükséges bejegyzési engedélyét, jelen adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg 6 eredeti példányban megadta, és azt az eljáró ügyvédnél letétbe helyezte.

Eljáró ügyvéd akkor jogosult és köteles a hozzájáruló nyilatkozatot kiadására, ha a felek bármelyike írásban, hitelt érdemlően igazolja, hogy a teljes vételár kiegyenlítésre került. Ez történhet az eladó drkissbeata@kabelszat2002.hu e-mail címre küldött, vagy eljáró ügyvéd előtt személyesen tett nyilatkozatával, a vételár kiegyenlítését követő 3 munkanapon belül. A vételár kiegyenlítésének megtörténtét vevő is jogosult igazolni az eladói értesítés elmaradása esetén, eredeti bank igazolással. Eljáró ügyvéd, kötelezettséget vállal arra, hogy a teljes vételár kiegyenlítéséről történő értesítést követően, a letétbe helyezett hozzájáruló nyilatkozatot (bejegyzési engedély) kiadja a feleknek, és benyújtja az illetékes Földhivatalhoz, vagy az E-ing rendszeren keresztül benyújtja.

9., Szerződő felek tudomásul veszik, hogy amennyiben a mezőgazdasági igazgatási szerv jelen jogügyletet nem hagyná jóvá, úgy a szerződés közöttük nem jött létre, az eredeti állapot helyreállításának van helye.

10., Vevő tudomásul veszi, hogy az illetékfizetés mértékét az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. tv. határozza meg. Eladó tudomásul vette, hogy az ügyletből származó bevételt a személyi jövedelemadóról szóló 1995. évi CXVII. törvény 62§ (4) bekezdésének 5. pontja szerint adófizetési kötelezettség nem terheli.

11., Vevő a Földforg. tv. alapján, büntetőjogi felelőssége tudatában, az alábbi nyilatkozatokat teszi:

- Vevő az adásvétel tárgyát képező ingatlant a **Földforg. tv. 18§ (1) bekezdés e., pontja szerinti elővásárlási jogosultként vásárolja meg.**

Andrecska Szabolcs eladó

Szalai Szabolcs vevő

Dr. Kiss Beáta
ügyvéd
Szám: 54338742-39
telefon:

- Vevő kijelenti, hogy Pápán lakóhellyel rendelkező földműves, aki Magyarországon történő nyilvántartásba vételét kezdeményezte a Pápai Járási Hivatal Járási Földhivatalánál. **A bejegyző határozat száma: 525015/2/2026. 01. 20.**

- Vevő jelen szerződés aláírásával nyilatkozik, hogy földművesnek minősülő belföldi természetes személy, vagyis az ingatlant földművesként vásárolja meg, (**NAK nyilvántartási száma: P 000000796795**), és a tulajdonában álló föld területnagysága a megszerezni kívánt földek területnagyságával együtt nem haladja meg a 300 hektárt, illetve a birtokában álló föld területnagysága a megszerezni kívánt földek területnagyságával együtt nem haladja meg az 1200 hektárt, tehát a **Földforg. tv. 16 § (1)** bekezdésében meghatározott **földszerzési maximumot nem éri ei.**

- Vevő vállalja, hogy a földek használatát másnak nem engedi át, azt maga használja és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy a földeket a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig - a Földforg. tv. 13 § (3) bekezdésében meghatározott esetek kivételével - más célra nem hasznosítja, vállalja továbbá a Földforgalmi tv. 13 § (4) bekezdésében foglaltak teljesítését.

- Vevő a Földforg. tv. 14 § (1) bekezdése alapján kijelenti, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj -, vagy egyéb tartozása.

- Vevő a Földforg. tv. 14 § (2) bekezdése alapján kijelenti, hogy vele szemben a szerződést megelőző **5 éven** belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

- Vevő jelen adásvételi szerződés aláírásával nyilatkozik, hogy részarány- tulajdonnal nem rendelkezik. A Vevő, mint szerződő fél jelen adásvételi szerződés aláírásával nyilatkozik arról, hogy a tulajdonszerzése nem ütközik korlátozásba.

13., Szerződő felek nyilatkoznak, hogy mindketten magyar állampolgárok,, vevő kijelenti, hogy tulajdonszerzését jogszabályi rendelkezések nem korlátozzák, illetve akadályozzák, vagyis szerződéskötésüket a földforgalmi törvény hatályos rendelkezésein felül jogszabály nem korlátozza.

14., Szerződő felek megbízzák **Dr. Kiss Beáta** (8500 Pápa, Mándi Márton I. u. 3., kamarai azonosító száma: 36063095) ügyvédet , a fenti szerződés elkészítésével, ellenjegyzésével, földhivatali eljárásban, a jóváhagyás beszerzésével kapcsolatos eljárást is ideértve, való képviseletükkel, továbbá hogy őket jelen jogügylet kapcsán az **Ütv - ben** meghatározott teljes jogkörrel képviselje. Meghatalmazott a meghatalmazást jelen szerződés ellenjegyzésével elfogadja.

Szerződő felek jelen szerződés aláírásával tudomásul veszik, hogy ez egyben az **ügyvédi tényvázlat** is.

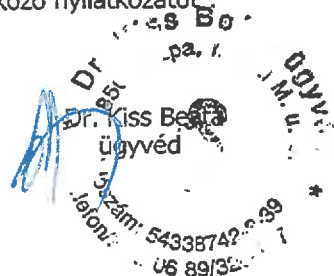
15., Szerződő felek megállapodnak abban, hogy jelen adásvételi szerződéssel kapcsolatban felmerült költségeket és a tulajdonszerzési illetéket vevő viseli, az okiratszerkesztési díj kivételével, melyet eladó fizet.

A szerződést kötő felek ezen okirat aláírásával kijelentik, hogy az okirat tartalma az általuk előadott tényeket mindenre kiterjedően, megfelelően tartalmazza, ezért azokat az ügyvédi irodának adott megbízási szerződés tényállási részének tekintik és fogadják el.

16, Eljáró ügyvéd tájékoztatja a Feleket, hogy a Pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény (a továbbiakban: Pmt.) alapján azonosítási kötelezettség terheli a Felek adatai, illetve a képviseletükben eljáró személyek vonatkozásában. A Felek tudomásul veszik, hogy a hivatkozott rendelkezések alapján, az ezzel kapcsolatos kötelezettségeit, eljáró ügyvéd a mai napon elvégezte. A Felek aláírták ezzel kapcsolatban a kitöltött, ún. „Azonosítási adatlapot”, valamint az ún. „Tényleges tulajdonosra vonatkozó nyilatkozatot”.

Andrecska Szabolcs eladó

Szalai Szabolcs vevő



A Felek adatai a szerződésben, a hivatkozott jogszabályok megfelelő rendelkezései alapján kerülnek rögzítésre és eljáró ügyvéd a felvett adatokat annak alapján kezeli. A Felek adatai az adatszolgáltatásaikra, ill. az általuk bemutatott, a rendelkezésekben meghatározott adatforrások (okiratok) alapján kerülnek rögzítésre.

A Felek adatai kizárólag az általuk adott megbízás teljesítéséhez használhatóak fel. A Felek hozzájárulnak személyes okirataik fénymásolásához. Büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy fent rögzített személyi adataik a valóságnak megfelelőek, azok az aktuális állapotot tükrözik, az azok azonosításának alapjául szolgáló

okiratok érvényesek. Büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy a jogokat és kötelezettségeket, mint tényleges tulajdonosok vállalják, ill. teljesítik. Kötelezettséget vállalnak arra, hogy az adataikban bekövetkezett változásokat, a változás bekövetkeztétől számított öt napon belül, eljáró ügyvédnek bejelentik. Eljáró ügyvéd a birtokába jutott iratokat, adatokat tíz évig köteles megőrizni, majd a megőrzési idő leteltével azokat köteles megsemmisíteni.

Vevő nyilatkozik, hogy a vételárként felhasználásra kerülő összeg nem bűncselekményből származik, az nem esek pénzmosásról és terrorizmusról szóló jogszabályokban foglalt rendelkezések hatálya alá.

Jelen adásvételi szerződést, amely négy (4) számozott oldalból áll, szerződő felek elolvasták, értelmezték, s mint akaratukkal mindenben megegyezőt, jelen okiratot szerkesztő és ellenjegyző ügyvéd előtt jóváhagyólag aláírták.

Kelt Pápa, 2026. augusztus 15.

Andrecska Szabolcs

eladó

Szalai Szabolcs

vevő

Ellenjegyzem: Pápa, 2026. augusztus 15.
Dr. Kiss Beáta ügyvéd
8500 Pápa, Mándi M. I. u. 3.
KASZ: 36063095



