

MEZŐGAZDASÁGI HASZNOSÍTÁSÚ FÖLD ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS
ÁBRAHÁMHEGY KÜLTERÜLET 076/14 HELYRAJZI SZÁM

amely létrejött egyrészről

GÁSPÁR JÓZSEF

születési név: Gáspár József
anyja neve:
születési hely és idő:
lakcím (és értesítési cím): 8256 Ábrahámhegy, Ifjúság utca 3.
személyi azonosító jel: 1
állampolgárság: magyar
adóazonosító jel:
mint eladó (továbbiakban: **Eladó**) és másrészről

Kifüggesztes napja:	2026. 09. 01.
Közlés kezdő napja:	2026. 09. 03.
Az elővásárlási jognyilatkozatra megtételre nyitva álló 30 napos határidő utolsó napja: 2026. 10. 02.	
E határidő elmulasztása jogvesztő!	
Dátum:	2026. 09. 02.
jegyző/ jegyző nevében és megbízásából	
Levétel dátuma:	2026. 10. 05.
jegyző/ jegyző nevében és megbízásából	

DR. BALOGH PÉTER RÓBERT

születési név: Balogh Péter Róbert
anyja neve:
születési hely és idő:
lakcím (és értesítési cím): 8256 Ábrahámhegy, Bagolyvár utca 4.
személyi azonosító jel:
állampolgárság: magyar
adóazonosító jel:
agárcamarai nyilvántartási szám:

mint vevő (továbbiakban: **Vevő**) együttesen, mint felek (továbbiakban: **Felek**), külön-külön fél (továbbiakban: **Fél**) között az alulírott helyen és időben, az alábbi feltételek mellett:

1. ELŐZMÉNYEK

- 1.1. Felek előljáróban rögzítik, hogy az Eladó tulajdonát képezi az **ÁBRAHÁMHEGY külterület 076/14 helyrajzi számon** nyilvántartott, „szőlő” művelési ágú 3013 m² területű, ingatlan (a továbbiakban: **Ingatlan**) összesen **1/1 arányú**, kizárólagos tulajdoni hányada.
- 1.2. A Felek a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: **Földforgalmi törvény**) 15/A. § szakaszában foglaltakra tekintettel rögzítik, hogy az Ingatlant hatályos földhasználati szerződés nem érinti.
- 1.3. A Felek rögzítik, hogy a Vevő az Eladóval vételi ajánlatot közölt, amelyet az Eladó elfogadott, erre tekintettel a Felek a Földforgalmi törvény 21. § (1) bekezdésében meghatározottak szerint az elfogadott vételi ajánlat tartalmát a Felek a jelen Szerződésben rögzítik.
- 1.4. Felek kijelentik, hogy tudomással bírnak arról, hogy a Földforgalmi törvény rendelkezései szerint jelen jogügylet érvényességéhez és ingatlan-nyilvántartáson történő átvezetéséhez az illetékes mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyása szükséges.

2. A SZERZŐDÉS CÉLJA ÉS TÁRGYA

- 2.1. A fentiek előrebocsátását követően a Felek a jelen Szerződés aláírásával megállapodnak abban, hogy Eladó eladja, a Vevő pedig megvásárolja az **ÁBRAHÁMHEGY külterület 076/14 helyrajzi számon** nyilvántartott ingatlan **1/1 tulajdoni hányadát**, a jelen Szerződésben írt vételárért, módon és feltételekkel „adásvétel” jogcímen.

3. VÉTELÁR ÉS ESEDEKESÉG

- 3.1. A Felek megállapodnak, hogy a az Ingatlan vételárát **32.000.000,- Ft (harminckettőmillió) Forint** összegben határozzák meg (továbbiakban: **Vételár**).
- 3.2. A Felek a Polgári Törvénykönyv 6:98. § (2) bekezdés alapján kizárják mind az Eladó, mind pedig a Vevő feltűnő értékaránytalanyságon alapuló esetleges megtámadási jogát.

- 3.3. A Felek megállapodnak, hogy a Vevő a Vételár teljes összegét az alábbi részletekben fizeti meg az Eladó részére, az Eladó bankszámlájára történő átutalás útján:

3.3.1. A Szerződés aláírását megelőzően a Vevő már **banki átutalás útján megfizetett** Eladó részére Eladó _____ számú számlájára **3.000.000,-** (hárommillió) **Ft foglalt**. Eladó a foglalt összegének számláján történő jóváírását a Szerződés aláírásával elismeri és nyugtázza.

3.3.2. A Felek kijelentik, hogy a foglalt Ptk. 6:185. §-ban meghatározott szabályaival tisztában vannak: Ha a szerződést teljesítik, a Vevők tartozása a Foglalt összegével csökken. Ha a szerződés teljesítése olyan okból hiúsul meg, amelyért egyik fél sem felelős, vagy mindkét fél felelős, a Foglalt visszajár. A teljesítés meghiúsulásáért felelős fél az adott Foglalt elveszti, a kapott Foglalt kétszeresen köteles visszatéríteni. A Foglalt elvesztése vagy kétszeres visszatérítése a szerződésszegés következményei alól nem mentesít.

3.3.3. A Vevő a vételár fennmaradó részét, azaz 29.000.000,- (Huszonkilencmillió) Ft-ot az illetékes mezőgazdasági igazgatási szerv által a Szerződés jóváhagyásáról hozott határozat kézhezvételétől számított 15 (tizenöt) napon belül köteles átutalással megfizetni az Eladó részére.

- 3.4. A Felek rögzítik, hogy az Ingatlanon telepített szőlőkultúra nincsen, figyelemmel arra, hogy az hatósági engedély alapján kivágásra került. Mindezekre tekintettel a Felek a Földforgalmi törvény 8/A. § (3) bekezdésére tekintettel rögzítik, hogy a Vételár teljes összege a földrészlet forgalmi értékét teszi ki, az Ingatlanon ültetvény (továbbá felépítmény, illetve hasznait növelő agrotechnikai létesítmény) nincsen. Azonban az Ingatlan a Vevő (aki földművesnek minősül lsd. 8.1. pont) lakcímével egyező birtokközponthoz aszfaltozott úton mintegy 100 méterre fekszik, egy közbeékelte földrészlettel eltekintve természetben „quasi szomszédos ingatlan”-nak tekinthető, ezért Vevő stratégiai érdeke az Ingatlan megszerzése, így a Vételarat Felek erre is figyelemmel állapították meg.

4. BIRTOKÁTRUHÁZÁS

- 4.1. A Felek rögzítik, hogy az Ingatlan főbirtokoskénti átruházásával kapcsolatos birtokbaadásról a Vételár maradéktalan megfizetésétől számított 8 (nyolc) napon belül jegyzőkönyvet vesznek fel.

5. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁST ÉRINTŐ RENDELKEZÉSEK

- 5.1. Az Eladó a jelen Szerződés aláírásával **feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását** adja ahhoz, hogy tulajdonjogának törlésével egyidejűleg a **ÁBRAHÁMHEGY külterület 076/14** helyrajzi számon nyilvántartott ingatlan **1/1 arányú** tulajdoni hányadára a Vevő javára tulajdonjog kerüljön bejegyzésre „**adásvétel**” jogcímen.

6. CSELEKVŐKÉPESSÉG ÉS ÁLLAMPOLGÁRSÁG

- 6.1. A Felek kijelentik, hogy nagykorú, cselekvőképes magyar állampolgárok, így a Szerződés érvényes létrejöttét jogszabályi rendelkezések nem akadályozzák, illetve a termőföld tulajdonszerzésével kapcsolatos törvényi rendelkezések kivételével nem korlátozzák.

7. KÖLTSÉGEK, ILLETÉKKEDVEZMÉNY, EGYÉB NYILATKOZATOK

- 7.1. A jelen Szerződés elkészítésének költségeit, az ingatlan-nyilvántartási eljárás díját, valamint a későbbiekben kiszabásra kerülő visszterhes vagyónátruházási illetéket kizárólag Vevő viseli.
- 7.2. Vevő kijelenti, hogy erre vonatkozó kioktatást követően teljes körűen tisztában van a visszterhes vagyónátruházási illeték szabályaival.
- 7.3. Eladó kijelenti, hogy az erre vonatkozó kioktatást követően teljes körűen tisztában van az ingatlan értékesítésére vonatkozó adózással kapcsolatos hatályos adójogi rendelkezések tartalmával.

8. VEVŐ NYILATKOZATAI

- 8.1. Vevő kijelenti, hogy a Földforgalmi törvény 5. § 7. pontja szerinti nyilvántartásba vett **földművesnek minősül** (nyilv.: száma: Veszprém Vármegyei Kormányhivatal, _____), aki mezőgazdasági szakirányú képzettséggel rendelkezik.

- 8.2. A Vevő kötelezettséget vállal arra, az Ingatlan használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá az Ingatlant a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig – a Földforgalmi Törvény 13. § (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével – más célra nem hasznosítja.
- 8.3. A Vevő Szerződés aláírásával kijelenti, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása.
- 8.4. A Vevő a Szerződés aláírásával kijelenti továbbá azt is, hogy vele szemben a Szerződést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.
- 8.5. Vevő a Szerződés aláírásával az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény végrehajtásáról szóló 109/1999. (XII. 29.) FVM rendelet 68/C. §-a alapján kijelenti, hogy nem rendelkezik részarány-tulajdonnal.
- 8.6. A Vevő a Szerződés aláírásával a Földforgalmi törvény 16. § (1) bekezdésben foglaltaknak megfelelően nyilatkozik arról, hogy a birtokában (tulajdonában, haszonélvezetében) álló földek területnagysága a Szerződéssel megszerezni kívánt Ingatlan területnagyságával együtt sem haladja meg a 300 hektárt.
- 8.7. A Vevő a Szerződés aláírásával a Földforgalmi törvény 16. § (2) bekezdésében foglaltaknak megfelelően nyilatkozik arról is, hogy a birtokában álló földek területnagysága a Szerződéssel megszerezni kívánt Ingatlan területnagyságával együtt sem haladja meg az 1200 hektárt.
- 8.8. A Vevő kijelenti, hogy a Földforgalmi Törvény 18. § (1) bekezdés d) pontja alapján **elővásárlási jog illeti meg, mint olyan földművest, aki helyben lakónak minősül.** A Vevő kijelenti, hogy életvitelszerű lakáshasználatának helye több, mint három éve Ábrahámhegy településen van, melyet helybenlakók által tett teljes bizonyítóerejű okiratban foglalt nyilatkozatai; közműszámlák és egyéb okiratok is igazolnak.
- 8.9. Felek tudomásul veszik, hogy a Szerződés **érvényességének és hatályosságának feltétele annak mezőgazdasági igazgatási szerv általi jóváhagyása.**
- Felek tudomására szolgál, hogy a Földforgalmi törvény 21. § (1) bekezdése alapján a Szerződést annak aláírásától számított **8 (nyolc) napon belül az Eladó köteles** a mezőgazdasági igazgatási szerv részére megküldeni jóváhagyás céljából.

9. EGYÉB RENDELKEZÉSEK

- 9.1. Felek rögzítik, hogy a 47/2014. (II.26.) Korm. rendelet 1. § (1) és (4) bekezdéseiben foglaltak alapján a Szerződés ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséhez szükséges okirati példánya a hivatkozott jogszabályban előírt módon, **biztonsági okmányon** kerül elkészítésre.
- 9.2. Felek megállapodnak, hogy a Szerződést csak írásban, a Szerződéssel azonos alaki szabályok szerint módosíthatják, a szóbeli vagy ráutaló magatartással történő szerződésmódosítás lehetőségét kizárják. Amennyiben a Szerződés módosítása válik szükségessé, úgy a módosítással járó költségek, díjak viselésére az köteles, akinek érdekében a módosításra szükség volt.
- 9.3. A Felek kötelezettséget vállalnak arra, hogy amennyiben jelen Szerződés módosítása válik szükségessé (különösen de nem kizárólagosan a mezőgazdasági igazgatási szerv által megállapított formai hibára tekintettel), úgy a Szerződés módosítását a tudomásszerzéstől számított 5 (öt) munkanapon belül aláírják.

10. JOGI KÉPVISELET, ELLENJEGYZÉS, TÉNYVÁZLATI ZÁRADÉK

- 10.1. Felek a jelen Szerződés aláírásával együttesen meghatalmazzák a Dr. Simon István Tamás Ügyvédi Irodát (székhely: 1061 Budapest, Liszt Ferenc tér 10. II. em. 3. eljáró ügyvéd: Dr. Simon István Tamás), hogy őket a jelen jogügylettel kapcsolatban az ügyvédi törvényben foglalt teljes jogkörrel képviselje. A meghatalmazás kiterjed az illetékes mezőgazdasági igazgatási szerv és az ingatlan-nyilvántartási hatóság előtt eljárásra, továbbá arra, hogy a Vevő nevében és képviselőjében a B400-

as adatlapokat aláírja, illetve a mezőgazdasági igazgatási szervet jóváhagyás céljából megkeresse. A meghatalmazott a meghatalmazást a jelen szerződés ellenjegyzésével elfogadja.

- 10.2. Eljáró ügyvéd tájékoztatja 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 vonatkozásában. Felek adatai a Pmt. alapján jelenszerződésben kerülnek rögzítésre a Felek adatszolgáltatása és az általuk bemutatott, személyazonosság igazolására alkalmas okirat(ok) bemutatása alapján. Felek kijelentik és jelen Szerződés aláírásával megerősítik, hogy jelen Szerződés aláírása során saját nevükben járnak el. Felek ügyvédi tájékoztatás után kijelentik, hogy amennyiben a szerződéses kapcsolat fennállása alatt az azonosítás során megadott adatokban változás következik be, erről 5 napon belül kötelesek az eljáró ügyvédet értesíteni. Felek jelen Szerződés aláírásával kifejezetten hozzájárulnak ahhoz, hogy eljáró ügyvéd a Felek személyi adatait tartalmazó okmányokról fénymásolatot készítsen, és az adatokat kezelje. Ezeket az adatokat az ügyvéd a személyes adatok védelméről és a közérdekű adatok nyilvánosságáról szóló törvény rendelkezéseinek megfelelően, jelen Szerződéshez kapcsolódó megbízás és a Pmt.-ben foglalt kötelezettségei teljesítése körében kezelheti.
- 10.3. Eljáró ügyvéd tájékoztatja a Feleket, hogy az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény rendelkezéseinek megfelelően az Ingatlanra vonatkozó tulajdonjogra és egyéb jogokra vonatkozó okiratokat ellenőrizte.
- 10.4. Tényvázlati záradék: Felek, mint megbízók kijelentik, hogy a jelen okiratban foglaltak szerződéses akaratukkal mindenben megegyeznek. Felek megbízzák eljáró ügyvédet, hogy az adásvételi szerződést elkészítse, ellenjegyezze, kapcsolódó okiratokat készítsen, továbbá az illetékes mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyásra irányuló eljárása során eljárjon. Felek személyazonosságát eljáró ügyvéd hitelt érdemlő módon megállapította. Felek hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy a személyes irataikról készült fénymásolatot eljáró ügyvéd az ügy iratai között elzártan kezelje, őrizze. A jelen szerződés megkötéséhez szükséges tulajdoni lap, az eljáró ügyvéd által, a Takarnet rendszer igénybe vételével került beszerzésre.

Felek a jelen 4 (négy) számozott oldalból álló okiratba foglalt Szerződést annak átolvasása és értelmezése után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag írták alá azzal, hogy a jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk., a Tftv. és az Fétv. vonatkozó rendelkezései megfelelően irányadóak.

Kelt: Ábrahámhegyen, 2026. augusztus 13.

GÁSPÁR JÓZSEF
Eladó

DR. BALOGH PÉTER RÓBERT
Vevő

Készítettem, ellenjegyzem, továbbá a szerződésbe foglalt meghatalmazást elfogadom.

Kelt: Ábrahámhegyen, 2026. augusztus 13. napján:

DR. SIMON ISTVÁN TAMÁS ÜGYVÉDI IRODA
Dr. Simon István Tamás Ügyvéd
székhely: 1061 Budapest, Liszt Ferenc tér 10. II. em. 3.
BÜK-KASZ: 36068353


 DR. SIMON ISTVÁN TAMÁS
ÜGYVÉDI IRODA
Dr. Simon István Tamás ügyvéd
1061 Budapest, Liszt Ferenc tér 10. II. em. 3.
Tel.: (1) 201-00-80 Fax: (1) 201-00-80

Aláíró: Veszprém Vármegyei Kormányhivatal (VEVKH)
Győri Magdolna
igazgatási ügyintéző
2026.08.28. 12:26:19

ZÁRADÉK

Az eredeti papír alapú dokumentummal egyező

Másolatkészítő szervezet neve:

Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály

A másolat képi vagy tartalmi egyezéséért felelős személy neve:

Győri Magdolna

A másolatkészítő rendszer megnevezése:

KEAASZ TSA szervezeti aláíró tanúsítvány

Hatályos Másolatkészítési szabályzat elnevezése:

A másolatkészítési szabályzatról szóló 45/2023. (V.5.) számú utasítás

A hatályos másolatkészítési szabályzat elérhetőségét:

https://www.kormanyhivatalok.hu/system/files/dokumentum/veszprem/2023-06/45_2023_msz.pdf

A másolatkészítés időpontja:

elektronikus bélyegző szerint