

12/2023-2/2020.

DR. IVÓK
KAS
8230 Balaton
Adószá
15
ODA
uth u. 25.
7-1-19

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről **Kukorelly Katalin** (születési neve:
születési helye, ideje: _____, személyi száma: _____
lakóhelye: 7621 Pécs, Felsőmalom u. 20. szám alatti lakos), mint eladó
(továbbiakban: **eladó**)
anyja neve: _____
adóazonosító jele: _____

másrészről **Csomai Annamária** (születési neve:
születési helye, ideje: _____, anvia neve: _____
személyi száma: _____
8220 Balatonalmádi, Szigeti József u. 29. szám alatti lakos, Nemzeti Agrárgazdasági
Kamara száma: _____, mint vevő
(továbbiakban: **vevő**)
között a mai napon az alábbi feltételek szerint:

Az adásvételi szerződés tárgyát képező ingatlanok

1./

Eladó közös tulajdonát képezi 19138/74660-ad tulajdoni hányad arányában az **Öcs külterület 036/3. hrsz-ú "legelő"** megnevezésű 106 ha 6567 m² területű, 373,3 AK ingatlan.
Jogi jelleg: Kárpótlás (Bejegyző határozat, érkezési idő: 33674/1998.04.07.)
Jogi jelleg: Natura 2000 terület (Bejegyző határozat, érkezési idő: 37663/2007.10.03.)

Az ingatlan-nyilvántartási adatokat és az eladó tulajdonjogára, az ingatlannal kapcsolatos egyéb jogokra, tényekre vonatkozó adatokat a jelen okiratot ellenjegyző ügyvéd – az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. Törvény (Üttv.) 45. §-ában előírt kötelezettségének eleget téve 2026. 05. 22. napján az ingatlan-nyilvántartásból lekérdezett INYER/TULLAP/20260522/12821. megrendelés számú E-hiteles tulajdoni lap – szemle másolat – alapján ellenőrizte és rögzítette.
A tulajdoni lapon elintézetlen széljegy nem szerepel.

2./

Eladó közös tulajdonát képezi 320/3444-ed és 106/3444-ed, mindösszesen 426/3444-ed tulajdoni hányad arányában az **Öcs külterület 038/2. hrsz-ú "legelő"** megnevezésű 8479 m² területű, 2,97 AK ingatlan.
Jogi jelleg: Kárpótlás (Bejegyző határozat, érkezési idő: 33672/1998.04.07.)
Jogi jelleg: Natura 2000 terület (Bejegyző határozat, érkezési idő: 37663/2007.10.03.)

Az ingatlan-nyilvántartási adatokat és az eladó tulajdonjogára, az ingatlannal kapcsolatos egyéb jogokra, tényekre vonatkozó adatokat a jelen okiratot ellenjegyző ügyvéd – az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. Törvény (Üttv.) 45. §-ában előírt kötelezettségének eleget téve 2026. 05. 22. napján az ingatlan-nyilvántartásból lekérdezett INYER/TULLAP/20260522/12821. megrendelés számú E-hiteles tulajdoni lap – szemle másolat – alapján ellenőrizte és rögzítette.
A tulajdoni lapon elintézetlen széljegy nem szerepel.

.....
Kukorelly Katalin
eladó

.....
Csomai Annamária
vevő

DE	CIRMA
DR. IVÓI	ED
K.A.	P. H. IRODA
8230 Balaton	92106
Adószám	Kossuth u. 25.
	24317-1-19

2.1./

Szerződő felek rögzítik, hogy a jelen adásvételi szerződés 2. pontjában meghatározott és körülírt ingatlant terheli az MTVB. Ajkai Járási Hivatal Műszaki Osztálya (jogosult címe: 8400 Ajka) jogosult javára bejegyzett építési tilalom elrendelése vasút és 120 KW-os légvezeték építésére. (Bejegyző határozat, érkezési idő: 1106/1976.03.25.)

Terheli továbbá a Veszprém Megyei Tanács VB. Építési Közlekedési és Vízügyi Osztálya (jogosult címe: 8200 Veszprém) jogosult javára bejegyzett létesítési tilalom elrendelése vasút és 120 KV-os és ennél nagyobb feszültségű földfeletti villamosvezeték építésére. (Bejegyző határozat, érkezési idő: 2420/1976.07.16.)

3./

Eladó közös tulajdonát képezi 320/3444-ed és 106/3444-ed, mindösszesen 426/3444-ed tulajdoni hányad arányában az **Őcs külterület 038/9. hrsz-ú "legelő"** megnevezésű 1 ha 8678 m² területű, 6,54 AK ingatlan.

Jogi jelleg: Kárpótlás (Bejegyző határozat, érkezési idő: 33672/1998.04.07.)

Jogi jelleg: Natura 2000 terület (Bejegyző határozat, érkezési idő: 37663/2007.10.03.)

Az ingatlan-nyilvántartási adatokat és az eladó tulajdonjogára, az ingatlannal kapcsolatos egyéb jogokra, tényekre vonatkozó adatokat a jelen okiratot ellenjegyző ügyvéd – az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. Törvény (Üttv.) 45. §-ában előírt kötelezettségének eleget téve 2026. 05. 22. napján az ingatlan-nyilvántartásból lekérdezett INYER/TULLAP/20260522/12821. megrendelés számú E-hiteles tulajdoni lap – szemle másolat – alapján ellenőrizte és rögzítette.

A tulajdoni lapon elintézetlen széljegy nem szerepel.

3.1./

Szerződő felek rögzítik, hogy a jelen adásvételi szerződés 3. pontjában meghatározott és körülírt ingatlant terheli az MTVB. Ajkai Járási Hivatal Műszaki Osztálya (jogosult címe: 8400 Ajka) jogosult javára bejegyzett építési tilalom elrendelése vasút és 120 KW-os légvezeték építésére. (Bejegyző határozat, érkezési idő: 1106/1976.03.25.)

Terheli továbbá a Veszprém Megyei Tanács VB. Építési Közlekedési és Vízügyi Osztálya (jogosult címe: 8200 Veszprém) jogosult javára bejegyzett létesítési tilalom elrendelése vasút és 120 KV-os és ennél nagyobb feszültségű földfeletti villamosvezeték építésére. (Bejegyző határozat, érkezési idő: 2420/1976.07.16.)

Terheli továbbá az E.ON Észak-dunántúli Áramhálózati Zártkörűen Működő Részvénytársaság (jogosult címe: Magyarország, 9027 Győr, Kandó u. 11-13.) jogosult javára bejegyzett vezetékjog VGY-310/1978. sz. vezetékjogi engedély. (Bejegyző határozat, érkezési idő: 39121/2004.11.08.)

Terheli továbbá az E.ON Észak-dunántúli Áramhálózati Zártkörűen Működő Részvénytársaság (jogosult címe: Magyarország, 9027 Győr, Kandó u. 11-13.) jogosult javára bejegyzett vezetékjog Fejér Megyei Kormányhivatal Székesfehérvári Mérésügyi és Műszaki Biztonsági Hatósága VII-S-001/02943-3/2012 a területkimutatás és vázrajz szerinti 1929 m² nagyságú területre. (Bejegyző határozat, érkezési idő: 35871/2/2012.08.23.)

4./

Az ingatlan-nyilvántartás szerint a 1997. évi CXLI. Tv. 368/A. § (1a) bekezdése értelmében a jelen adásvételi szerződés 1., 2. és 3. pontjában meghatározott és körülírt földrészekre van bejegyzett földhasználó.

Kukor...
eladó

Csomai Annamária
vevő

A BREADPACK 94 Gazdasági Szolgáltató Betéti Társaságnak bejegyzett földhasználata van a jelen adásvételi szerződés 1., 2. és 3. pontjában meghatározott és körülírt ingatlanokra 2034. 12. 31. napjáig. A földhasználat ellenértéke 25 kg búza/AK/év.

4.1./

Vevő jelen adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg kötelezettséget vállal arra, hogy a jelen adásvételi szerződés 4. pontjában meghatározott és körülírt földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg, és a földhasználati jogviszony megszűnését követő időre 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 többszörösen módosított 2013. évi CXXII. Törvény 13. § (3) bekezdésében meghatározott esetek kivételével – más célra nem hasznosítja. (Többszörösen módosított 2013. évi CXXII. Törvény 13. § (4) bekezdés.)

A szerződés tárgyát képező ingatlanok vételára és fizetési feltételek

5./

Eladó eladja, vevő megveszi a jelen adásvételi szerződés 1. pontjában meghatározott és körülírt ingatlan 19138/74660-ad tulajdoni hányad arányában, a jelen adásvételi szerződés 2. pontjában meghatározott és körülírt ingatlan 320/3444-ed és 106/3444-ed, mindösszesen 426/3444-ed tulajdoni hányad arányában, és a jelen adásvételi szerződés 3. pontjában meghatározott és körülírt ingatlan 320/3444-ed és 106/3444-ed, mindösszesen 426/3444-ed tulajdoni hányad arányában a jelen adásvételi szerződés 6. pontjában meghatározott vételáron.

6./

Szerződő felek a jelen adásvételi szerződés 1. pontjában meghatározott és körülírt ingatlan vételárát **35.541.870,- Ft-ban, azaz Harmincötmillió-ötszáznegyvenegyszer-nyolcszázhetven Forintban**, a jelen adásvételi szerződés 2. pontjában meghatározott és körülírt ingatlan vételárát **136.370,- Ft-ban, azaz Egyszázharminchatezer-háromszázhetven Forintban**, a jelen adásvételi szerződés 3. pontjában meghatározott és körülírt ingatlan vételárát **300.300,- Ft-ban, azaz Háromszázezer-háromszáz Forintban** állapítják meg.

6.1./

Szerződő felek rögzítik, hogy az adásvételi szerződés tárgyát képező ingatlanok vételárát a piaci viszonyoknak megfelelő, reális, értékarányos vételárnak tartják.
Szerződő felek a 2013. évi V. Törvény (Ptk.) 6:98. § (2) bekezdése alapján kizárják mind az eladó, mind a vevő feltűnő értékaránytalanságon alapuló esetleges megtámadási jogát.

6.2./

Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy a jelen adásvételi szerződés 6. pontjában megjelölt és meghatározott **35.541.870,- Ft, a 136.370,- Ft és a 300.300,- Ft vételárát, vagyis a mindösszesen 35.978.540,- Ft-ot, azaz a Harmincötmillió-kilencszázhetvennyolcezer-ötszáznegyven Forintot** a Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály adásvételi szerződést jóváhagyó határozatának jelen okiratot szerkesztő jogi képviselő általi kézhezvételét követő 5 napon belül utal át eladó által megjelölt, Kukorelly Katalin eladó nevében lévő K & H Banknál vezetett **számú bankszámlára**, melyet akkor tekintenek teljesítettnek, amikor eladó által megjelölt bankszámlán jóváírásra került.

Kukorelly Katalin
eladó

Csomai Annamária
vevő

Eladó ezen általa megjelölt bankszámlára történő teljesítést a saját kezeihez történő teljesítésnek ismeri el és eladó kijelenti, hogy ezen bankszámlaszámot a szerződésalkötés időpontjában leellenőrizte és az megegyezik az általa megadott bankszámlaszámmal.

6.3./

A jelen adásvételi szerződés 1. pontjában meghatározott és körülírt ingatlan tárgyat képező 19138/74660-ad tulajdoni hányad föld ellenértéke 35.541.870,- Ft.

A jelen adásvételi szerződés 1. pontjában meghatározott és körülírt ingatlan tárgyat képező tulajdoni hányadon ültetvény, illetve agrotechnikai létesítmény, felépítmény (gazdasági épület) nincs. (Többszörösen módosított 2013. évi CXXII. Törvény 8/A. §, figyelemmel az 5. § 27. pontjára.)

6.4./

A jelen adásvételi szerződés 2. pontjában meghatározott és körülírt ingatlan tárgyat képező 426/3444-ed tulajdoni hányad föld ellenértéke 136.370,- Ft.

A jelen adásvételi szerződés 2. pontjában meghatározott és körülírt ingatlan tárgyat képező tulajdoni hányadon ültetvény, illetve agrotechnikai létesítmény, felépítmény (gazdasági épület) nincs. (Többszörösen módosított 2013. évi CXXII. Törvény 8/A. §, figyelemmel az 5. § 27. pontjára.)

6.5./

A jelen adásvételi szerződés 3. pontjában meghatározott és körülírt ingatlan tárgyat képező 426/3444-ed tulajdoni hányad föld ellenértéke 300.300,- Ft.

A jelen adásvételi szerződés 3. pontjában meghatározott és körülírt ingatlan tárgyat képező tulajdoni hányadon ültetvény, illetve agrotechnikai létesítmény, felépítmény (gazdasági épület) nincs. (Többszörösen módosított 2013. évi CXXII. Törvény 8/A. §, figyelemmel az 5. § 27. pontjára.)

Szavatossági nyilatkozatok

7./

Felek megállapítják, hogy az ingatlanok tulajdoni lapjain elintézetlen széljegy nem szerepel, az ingatlanok tulajdoni lapja eladó illetőségét illetően a jelen adásvételi szerződés 2.1. és 3.1. pontjaiban meghatározottakon túl bejegyzést nem tartalmaz.

Eladó kijelenti, hogy az ingatlanok vonatkozásában a tulajdonát érintő változás, vagy bármely egyéb tartalmú széljegyzendő, a tulajdoni lapról való feljegyzésre, vagy bejegyzésre irányuló eljárást nem kezdeményezett, nem tett ennek alapjául szolgáló jognyilatkozatot.

Nincs tudomása olyan, az ingatlan-nyilvántartásban nem szereplő jogról, kötelezettségekről, tényekről, vagy ezekre vonatkozó bejegyzési kérelmekről, amelyek a tulajdoni lap másolatokon nincsenek feltüntetve.

Eladó kijelenti és szavatolja, hogy az ingatlanoknak – sem házassági vagy élettársi vagyontársaság jogcímén, sem bármely jogcímén – nincs ingatlan-nyilvántartáson kívüli társtulajdonosa. Eladó szavatolja, hogy a jelen pontban írottak vonatkozásában a tulajdonjog átruházásáig nem történik változás.

7.1./

Eladó a jelen adásvételi szerződés 2.1. és 3.1. pontjaiban meghatározottakon túl feltétlen szavatosságot vállal a jelen adásvételi szerződés 1., 2. és 3. pontjában megjelölt és körülírt ingatlanhányadok per-, teher- és igénymentességéért.

.....
Kukorel, Katalin
eladó

.....
Csomai Annamária
vevő

Szavattal eladó továbbá tulajdoni hányada szerinti kizárólagos tulajdonlása tekintetében, illetve szavattal arra vonatkozóan, hogy kívülálló harmadik személyeknek az ingatlanokon semmiféle olyan jogosítványa, jogcíme nincs, mely a tulajdonos birtoklását, használatát és rendelkezési jogát bármely mértékben korlátozná vagy csorbítaná.

A Földforgalmi Törvénnyel kapcsolatos rendelkezések, szabályok

8./

Szerződő felek rögzítik, hogy a jelen adásvételi szerződés 1., 2. és 3. pontjaiban megjelölt ingatlanok földnek minősülnek, ezért vonatkoznak rá a Földforgalmi törvény 18 – 20. §-ában foglalt elővásárlási joggal kapcsolatos szabályok.

Szerződő felek rögzítik, hogy fentiekre tekintettel a Földforgalmi törvény 21. §-ában foglalt rendelkezések értelmében a föld eladása esetén a földre vonatkozó, a tulajdonos által elfogadott vételi ajánlatot egységes okiratba foglalt szerződésbe kell foglalni és azt a tulajdonosnak 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.

A mezőgazdasági igazgatási szerv 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.

Szerződő felek tudomással bírnak arról, hogy a jelen szerződés a Földforgalmi törvény 7. § (1) bekezdése szerint a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyásához kötött.

A Ptk. 6:118. § (1) bekezdése értelmében a jóváhagyással a szerződés a megkötésének időpontjára visszamenőleg válik hatályossá.

Szerződő felek rögzítik, hogy a 383/2016.(XII.02) Kormányrendelet 43. § (3) bekezdése szerint a föld tulajdonjogának hatósági jóváhagyásához kötött megszerzésének jóváhagyására irányuló eljárásra a föld fekvése szerint illetékes kormányhivatal rendelkezik hatáskörrel.

9./

Szerződő felek tudomásul veszik, hogy a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: Földforgalmi Tv.) 18. §-ban foglaltak szerint több személyt elővásárlási jog illethet.

A többszörösen módosított 474/2013.(XII.12.) Kormányrendelet rendelkezései szerint – figyelemmel a Földforgalmi tv. 21. §-ára -, ahhoz, hogy az elővásárlási jogot gyakorolni lehessen, az adásvételi szerződést az ingatlan fekvése szerinti település jegyzője a kormányzati portálon hirdetményi úton közzéteszi, vagy az adásvételi szerződés tájékoztató jelleggel történő kifüggesztése esetén közös önkormányzati hivatal esetében a közös önkormányzati hivatal hirdetőtáblájára és a közös önkormányzati hivatalhoz tartozó önkormányzat hirdetőtáblájára kifüggeszti.

Kukorecz K. Ilán
eladó

Csomai Annamária
vevő

A jegyző hirdetményi úton közli az adásvételi szerződést a törvényen, vagy megállapodáson alapuló elővásárlási jog jogosultjaival. (2013. évi CXXII. Tv. 21.§ (3) bekezdés.)

9.1./

Szerződő felek tudomásul veszik, hogy a jelen adásvételi szerződést a helyi Földbizottság állásfoglalásának a kikérését követően a Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztálya hagyja jóvá, vagy a vevővel, vagy az elővásárlásra jogosulttal, és a Veszprém Vármegyei Kormányhivatal jóváhagyó határozatának kézhezvételét követően válik érvényessé.

10./

Jelen adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg vevő nyilatkozik, hogy földművesként a jelen adásvételi szerződés tárgyát képező termőföld területtel együtt a birtokában lévő földterület nem lépi át a Földforgalmi Tv. 16. § (1), (2) bekezdésben megállapított birtokmaximumot.

A 109/1999.(XII.29.) FVM Rendelet 68/C. §-ra hivatkozással vevő nyilatkozik, hogy nem rendelkezik részarány-tulajdonnal, Veszprém Vármegyében nincs kiadatlan részarány-tulajdon.

Vevő jelen adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg vállalja továbbá a Földforgalmi Tv. 13. § (1) bekezdésében meghatározottakat, azaz 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 más célra nem hasznosítja.

Vevő jelen adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg a Földforgalmi Tv. 14. § (1) bekezdés szerint nyilatkozik, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása (továbbiakban együtt: földhasználati díjtartozás).

Vevő jelen adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg nyilatkozik, hogy a Földforgalmi Tv. 14. § (2) bekezdésben meghatározottak szerint vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

Vevő jelen adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg vállalja továbbá a Földforgalmi Tv. 13. § és 14. §-ában meghatározottakat:

A 2013. évi CXXII. Törvény 13. §

(1) A tulajdonszerzési jogosultság feltétele – ide nem értve a 11. §-ban, a 17. §-ban, valamint a 36. § (1) bekezdés d) pontjában foglalt eseteket –, hogy a szerző fél a tulajdonjog átruházásáról szóló szerződésben 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 (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével – más célra nem hasznosítja.

(1a) E törvény alkalmazásában föld más célú hasznosításának minősül az erdő termelésből való időleges vagy végleges kivonása is.

(2) Az (1) bekezdés alkalmazásában nem minősül a használat átengedésének az, ha a tulajdonjogot szerző fél

a) a föld használatát valamely érvényes jogcímen

Kukorelly Ágnes
eladó

Csomai Annamária
vevő

- aa) földművesnek minősülő közeli hozzátartozója,
- ab) a legalább egy éve legalább 25%-ban tulajdonában, vagy a közeli hozzátartozójának legalább egy éve legalább 25%-ban tulajdonában álló mezőgazdasági termelőszervezet, vagy
- ac) olyan családi mezőgazdasági társaság, amelyben tag javára engedi át;
- b) társult erdőgazdálkodást folytat, az erdőnek minősülő földet erdőkezelésbe adja, vagy osztatlan közös tulajdonban álló erdőnek minősülő föld használati jogosultságát tulajdoni hányadot meghaladó mértékű többlethasználati megállapodással másik tulajdonostársnak engedi át;
- c) vetőmagtermeléshez szükséges terület biztosítása céljából valamely érvényes jogcímen engedi át a használatot más személy részére;
- d) gazdaságátadási szerződés keretében engedi át a használatot;
- e) a gazdaságátadási szerződés keretében átengedett használat időtartamának lejártát követően, vagy a használati jogviszonynak a gazdaságátadási szerződésben rögzített időtartamot megelőző megszűnése esetén engedi át a használatot,
- f) a rizstelephez tartozó föld használatát engedi át a rizstelep használója részére, vagy
- g) haszonbérleti szerződés keretében engedi át a használatot.
- (2a) A (2) bekezdés c) pontjában foglalt esetben a földhasználati szerződésnek tartalmaznia kell, hogy a használat átengedése vetőmagtermeléshez szükséges terület biztosítása céljából került sor. A földhasználónak – ideértve az előhaszonbérletre jogosultat is –
- a) igazolnia kell, hogy a növénytermesztési hatóság földet használó és a vetőmagtáblát bejelentő szaporítóanyag-előállítóként nyilvántartásba vette, és
- b) a szerződésben vagy az elfogadó nyilatkozatban a jogutódra is kiterjedő hatállyal kötelezettséget kell vállalnia arra, hogy a földhasználat időtartama alatt a földhasználati szerződés hatálybalépését közvetlenül megelőző öt befejezett gazdasági év számtani átlagához képest legalább a szerződés tárgyát képező föld területével megegyező területnagysággal nagyobb területen a saját nevében szaporítóanyag-előállítási tevékenységet fog folytatni.
- (2b) A (2a) bekezdés megsértésével
- a) megkötött szerződés semmis,
- b) megtett elfogadó jognyilatkozat esetén az 51. § (5) bekezdése szerint kell eljárni.
- (3) A föld más célra hasznosítható a következő célokból:
- a) talajvédelmet szolgáló létesítmény megvalósítása;
- b) öntözéshez szükséges létesítmény megvalósítása;
- c) öntözőcsatorna és belvízcsatorna létesítése;
- d) tájgazdálkodási célú vízpótló csatorna és víztározó létesítése;
- e) védett természeti területek természetvédelmi kezeléséért felelős szerv által jogszabályban, vagy e szerv alapító okiratában foglalt, valamint közösségi vagy hazai költségvetési forrás felhasználásával megvalósuló természetvédelmi célú feladatok ellátása;
- f) mezőgazdasági termeléshez, erdőgazdálkodáshoz szükséges gazdasági épület és annak megközelítését szolgáló, legfeljebb 200 négyzetméter területű út létesítése;
- g) lakóépület és ahhoz tartozó, legfeljebb 500 négyzetméter területű udvar, illetve út létesítése;
- h) a föld megközelítését, illetve a föld használatát biztosító út kialakítása;
- i) állandó jellegű növényház létesítése;
- j) a föld művelési ágának megfelelő műveléshez, mezőgazdasági termeléshez vagy erdőgazdasági tevékenységhez közvetlenül kapcsolódó eszköz telepítése vagy építmény elhelyezése;
- k) ha a föld igénybevétele olyan területen történik, amelyet a Kormány a Magyar Közlönyben közzétett határozatával beruházási célterületté nyilvánított.

Kukoregy Katalin
eladó

Csomai Annamária
vevő

(4) Ha a tulajdonjog átruházásáról szóló szerződés tárgyát képező föld harmadik személy használatában van, a szerző félnek kötelezettséget kell vállalnia, hogy a fennálló földhasználati jogviszony

a) időtartamát nem hosszabbítja meg, és

b) megszűnését követő időre az (1) bekezdésben foglalt kötelezettségeket vállalja.

(5) Ha a tulajdonjogot e törvény alapján megszerző személy a föld megszerzésekor megtette az (1) bekezdés szerinti nyilatkozatot, majd a tulajdonjogot közeli hozzátartozója részére ruházza át, a közeli hozzátartozó tulajdonszerzési jogosultságának feltétele, hogy a tulajdonjog átruházásáról szóló szerződésben vállalja, hogy – a (2) bekezdésben meghatározott esetek kivételével – a föld használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének.

(6) Ha a tulajdonjogot e törvény alapján megszerző személy a földet az (1) bekezdésben meghatározott 5 éves időtartamon belül átruházza közeli hozzátartozója részére, a tulajdonszerzési jogosultság feltétele, hogy a közeli hozzátartozóként tulajdonjogot szerző személy a tulajdonjog átruházásáról szóló szerződésben vállalja, hogy a földet az 5 éves időtartamból még hátralévő ideig – a (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével – más célra nem hasznosítja.

14. § (1) A tulajdonszerzési jogosultság további feltétele, hogy a szerző fél a tulajdonjog átruházásáról szóló szerződésben nyilatkozzon arról, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása (a továbbiakban együtt: földhasználati díjtartozás).

(2) A tulajdonszerzési jogosultság további feltétele, hogy a szerző fél a tulajdonjog átruházásáról szóló szerződésben nyilatkozzon arról, hogy vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

11./

Vevő jelen adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg nyilatkozik, hogy megfelel a Földforgalmi törvényben meghatározott feltételeknek, a Veszprém Vármegyei Kormányhivatal által nyilvántartásba vett földművesnek minősül (bejegyző határozat száma: 535098/3/2023.05.31., Nemzeti Agrárgazdasági Kamarában fennálló tagságának azonosító száma: S822000201520), a 2013. évi CXXII. Törvény 18. §-ában meghatározott elővásárlási joga nem áll fenn.

Birtokátruházás

12./

Szerződő felek megállapodnak abban, hogy eladó a jelen adásvételi szerződés 1., 2. és 3. pontjaiban meghatározott és körülírt ingatlanok birtokát is átruházza vevőre, a birtokátruházás napja a teljes vételár megfizetésének a napja.

Vevő a jelen adásvételi szerződés 1., 2. és 3. pontjában meghatározott és körülírt ingatlanok birtokába a teljes vételár megfizetésével egyidejűleg lép, ettől a naptól kezdve szedi az ingatlan hasznait, és viseli terheit.

.....
Kukoreuy Katalin
eladó

.....
Csomai Annamária
vevő

Ingatlan-nyilvántartási rendelkezések

13./

Eladó a teljes vételár megfizetésével egyidejűleg külön nyilatkozattal **feltétlen és visszavonhatatlanul hozzájárul (engedélyezi)**, hogy vevő tulajdonjoga az **Öcs külterület 036/3. hrsz-ú ingatlanra** vonatkozóan 19138/74660-ad tulajdoni hányad arányában, az **Öcs külterület 038/2. hrsz-ú ingatlanra** vonatkozóan 320/3444-ed és 106/3444-ed, mindösszesen 426/3444-ed tulajdoni hányad arányában és az **Öcs külterület 038/9. hrsz-ú ingatlanra** vonatkozóan 320/3444-ed és 106/3444-ed, mindösszesen 426/3444-ed tulajdoni hányad arányában – adásvétel jogcímen – az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön minden további jogcselekménye nélkül.

14./

Eladó az adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg kötelezettséget vállal arra, hogy a vevő tulajdonjogának bejegyzéséhez szükséges nyilatkozatot aláírja, azt egyidejűleg a jelen adásvételi szerződést készítő és ellenjegyző ügyvédnél ügyvédi letétbe helyezi.

A jelen adásvételi szerződést szerkesztő és ellenjegyző jogi képviselő akkor jogosult és köteles a bejegyzési engedélyt a Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 1. részére benyújtani, amikor más elővásárlási jogosult nem élt elővásárlási jogával, és az erről történő értesítést követően eladó a jelen okiratot szerkesztő és ellenjegyző jog képviselőnek írásban, e-mailen (e-mail: drivokirma@gmail.com) teljes bizonyító erejű magánokiratban igazolja, hogy a teljes vételárat vevő átutalta a részére és az eladó által megjelölt bankszámlán jóváírásra került.

Amennyiben az eladó az értesítési kötelezettségét bármely oknál fogva elmulasztja, úgy vevő jogosult a teljes vételár megfizetését bizonyító sikeres banki átutalási tranzakció dokumentumainak megküldésével okiratszerkesztő jogi képviselő részére, aki ezt követően jogosult a bejegyzési engedélyt a hatáskörrel és illetékességgel rendelkező Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 1. részére benyújtani.

Vegyes és záró rendelkezések

15./

Szerződő felek tudomásul veszik, hogy vevő illetékfizetési kötelezettségére az 1990. évi XCIII. Tv. 26. § (1) bekezdés p. pontja az irányadó:

Mentes a visszterhes vagyonátruházási illeték alól a termőföldnek a földműves általi, ellenérték fejében történő megszerzése, feltéve, ha a birtokbaadástól, de legkésőbb az illetékkötelezettség keletkezését követő 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 – számítva 5 évig

pa) a termőföld tulajdonjogát nem idegeníti el,

pb) a termőföldön vagyoni értékű jogot nem alapít, és

pc) a termőföldet mező-, illetve erdőgazdasági tevékenység céljára hasznosítja.

Vevő tudomásul veszi, hogy amennyiben a jelen adásvételi szerződés 1., 2. és 3. pontjaiban meghatározott és körülírt ingatlanokat (termőföldeket) az öt év letelte előtt elidegeníti, vagy azon vagyoni értékű jogot alapít, igazolhatóan nem mezőgazdasági célra hasznosítja, az egyébként járó illeték kétszeresét kell megfizetnie.

Vevő vállalja továbbá, hogy viseli az 1/2024.(I.30.) KTM Rendeletben meghatározott földhivatali eljárási díjat.

Kukoreij Katalin
eladó

Csomai Annamária
vevő

Eladó kijelenti, hogy tudomásul vette a jelen adásvételi szerződést szerkesztő és ellenjegyző jogi képviselő tájékoztatását a vonatkozó adójogszabályok eladót érintő rendelkezéseiről.
Eladó tudomással bír arról, hogy amennyiben ezen szerződésből eredően jövedelme keletkezik, úgy az a hatályos Szja. Tv. rendelkezései szerint jövedelemadó bevallási, illetve fizetési kötelezettséget von maga után. Fentiekre tekintettel eladónak az ingatlan tulajdoni hányada értékesítése miatt személyi jövedelemadó fizetési kötelezettsége nem keletkezik.

16./
Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a jelen adásvételi szerződéssel kapcsolatos költségek és a tulajdonosváltással összefüggésben felmerülő mindennemű ügyvédi költség, vagyonszerzési illeték és az ingatlan-nyilvántartási bejegyzéshez kapcsolódó eljárási, szolgáltatási díj megfizetése vevőt terheli.

17./
Felek feljogosítják az eljáró ügyvédet, hogy bármilyen név, szám, vagy számítási hiba, elírás, kihagyás, hiányosság esetén az értelemszerűen szükséges változtatást, kijavítást a szerződésen a szerződés lényegi tartalmának érintése nélkül elvégezze. Felek a saját adataik tekintetében felelősséget vállalnak, hogy azok a valóságnak megfelelnek, és azok helyesen vannak feltüntetve, elírás nincsen.

18./
Felek hozzájárulnak ahhoz, hogy az ellenjegyző ügyvéd személy és okmányellenőrzést végezzen a jogügyletek biztonságát erősítő adatszolgáltatási keretrendszer útján.
Felek tudomásul veszik, hogy az Ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. Törvény 35. § (1) bekezdés alapján a jelen szerződés kapcsán megadott és a nyilvántartásból megismert személyes adataiknak az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés és az azzal összefüggő adó- és illetékügyi eljárás céljából történő, az információs önrendelkezési jogról és az információ szabadságról szóló 2011. évi CXII. Tv. 5. § (1) bekezdés a) pontja szerinti kezelését (beleértve az adattovábbítást is).

19./
A felek adataikat a pénzmosás és terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. Tv. 7. § (1) bekezdésében meghatározott azonosítási kötelezettségnek megfelelően, a bemutatott személyazonosító igazolvány, illetve a lakcímet igazoló hatósági igazolvány alapján rögzítették jelen szerződésben.

20./
Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a jelen adásvételi szerződésben nem részletezett kérdésekben a szerződéskötéskor hatályos Ptk. és a vonatkozó egyéb jogszabályok rendelkezéseit tekintik irányadónak.

21./
Szerződő felek kijelentik, hogy magyar állampolgárok, jelen adásvételi szerződés rendelkezéseit egyidejűleg tényvázlatnak is tekintik. Jelen adásvételi szerződést szabad akaratukból kötötték, annak tartalmában nem tévedtek, nem indította továbbá őket nyilatkozatuk megtételére sem valaminek a téves feltevése, sem valamely várakozás. Kijelentik azt is, hogy sem jogellenes fenyegetés, sem tisztességtelen befolyásolás nem játszott szerepet abban, hogy jelen jognyilatkozatukat megtették, illetve, hogy a szerződést, mint akaratukkal egyezőt írták alá.

.....
Kukorelly Katalin
eladó

.....
Csomai Annamária
vevő

22./

Szerződő felek ezután megbízzák és egyben meghatalmazzák **Dr. Ivók Irma ügyvédet** (székhely: 8230 Balatonfüred, Kossuth u. 25., KASZ: 36062106) – aki a megbízást elfogadja – az adásvételi szerződés elkészítésével, ellenjegyzésével, valamint, hogy teljes joggal képviselje őket a földhivatali eljárásban.

Eljáró ügyvéd kijelenti, hogy a jelen adásvételi szerződésben foglaltak a szerződő felek szerződési akaratának, a rendelkezésre álló földhivatali okiratoknak és személyi okmányoknak, valamint a hatályos jogszabályok előírásainak mindenben megfelelnek, a szerződés egyes rendelkezéseit a felek előtt részletesen megmagyarázta, melynek tényét szerződő felek jelen okirat aláírásával is elismerik.

23./

Felek kinyilatkozzák, hogy a másik felet a szerződés valamennyi lényeges kérdésével összefüggésben teljeskörűen tájékoztatták. Lényeges kérdésnek tekintik felek azon tények ismeretét, amelyek szerződéskötési szándékukat és a szerződés teljesítését befolyásolják. Szerződő felek kijelentik, hogy a közöttük létrejött jelen jogügylet tekintetében együttműködnek egymással.

24./

Szerződő felek kijelentik, hogy a jelen szerződésben ügyleti szándékukat az ellenjegyző ügyvéd helyesen foglalta írásba, a jelen okiratban foglaltak teljes egészében megfelelnek akaratuknak, ezáltal a szerződés tartalmával szemben kifogást nem emelnek. Felek egyhangzóan nyilatkoznak, hogy a jelen okirat szerződési akaratukat pontosan tükrözi. Ezen adásvételi szerződést egyúttal tényvázlatnak is tekintik és annak minősül.

A szerződést elolvastuk, azt közösen értelmeztük, és mint akaratunkkal mindenben egyezőt jelen okiratot szerkesztő és ellenjegyző ügyvéd jelenlétében jóváhagyólag aláírtuk.
Jelen adásvételi szerződés 11 oldalból áll és 8 eredeti példányban készült.

Balatonfüred, 2026. július 24. napján

.....
Kukorelly Katalin
eladó

.....
Csomai Annamária
vevő

Ellenjegyzési záradék

Az okiratot szerkesztettem és „ellenjegyzem” akként, hogy Csomai Annamária vevő jelen adásvételi szerződést előttem, saját kezűleg írta alá, Kukorelly Katalin eladó azonosítása elektronikus kép-, és hangtovábbíttó eszközön keresztül történt meg a mai napon, melyről a szerződés aláírásának a napján mentett videofelvétel is készült, amely az ügy iratai között az ügyvédi irodánál megtalálható.

Balatonfüred, 2026. július 24. napján

Dr. Ivók Irma
ügyvéd

DR. IVÓK IRMA
ÜGYVÉD
DR. IVÓK ÜGYVÉDI IRODA
KASZ: 36062106
8230 Balatonfüred, Kossuth u. 25.
Adószám: 11524317-1-01

ZÁRADÉK:

Kormányzati portálon történő közzététel napja: 2026. szeptember 3.
Az elővásárlásra jogosult jognyilatkozatának megtételére nyitva álló
30 napos határidő első napja 2026. szeptember 4., utolsó napja 2026.
október 5., mely határidő jogvesztő.

A j k a, 2026. szeptember 3.

Dr. Jäger László
címzetes főjegyző nevében és megbízásából

Mály Viktória
ügyintéző

