

TERMŐFÖLD ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről

Omász Béláné (születési név: _____, születési hely, idő: _____, anyja neve: _____)
 személyi azonosító: _____ adóazonosító jele: _____ állampolgársága: magyar) 8161 Ősi,
 Szigetpuszta utca 7. szám alatti lakos, mint eladó, úgyszintén mint holtig tartó haszonélvezeti jogról lemondó (a
 továbbiakban: **Eladó1**);

Omász Béla (születési név: _____, születési hely, idő: _____, anyja neve: _____)
 személyi azonosító: _____ adóazonosító jele: _____, állampolgársága: magyar) 8161 Ősi, Ladányi
 utca 1. szám alatti lakos, mint eladó (a továbbiakban: **Eladó2**) és

Omász Attila (születési név: _____, születési hely, idő: _____, anyja neve: _____)
 személyi azonosító: _____ adóazonosító jele: _____ állampolgársága: magyar) 8161 Ősi, Kossuth
 Lajos utca 48. szám alatti lakos, mint eladó (a továbbiakban: **Eladó3**)

– **Eladó1, Eladó2 és Eladó3 a továbbiakban együttesen: Eladók** –

másrészről

Dóráné Simon Márta (születési név: _____, születési hely, idő: _____, anyja neve: _____)
 személyi azonosító: _____ adóazonosító jele: _____ állampolgársága: magyar, tartózkodási helye:
 8161 Ősi, Kossuth Lajos utca 99.) 8416 Dudar, Arany János utca 48. szám alatti lakos, mint vevő (a továbbiakban:
Vevő1) és

Dóra Imre Milán (születési név: _____, születési hely, idő: _____, anyja neve: _____)
 személyi azonosító: _____ adóazonosító jele: _____, állampolgársága: magyar, földműves
 nyilvántartásba vételről szóló határozat száma: _____, agrárkamara azonosító:
 Ősi, Kossuth Lajos utca 99. szám alatti lakos, mint vevő (a továbbiakban: **Vevő2**)

– **Vevő1 és Vevő2 a továbbiakban együttesen: Vevők** –

– **Eladók és Vevők a továbbiakban együttesen: Felek** – között, az alulírott napon és helyen, az alábbi feltételek szerint:

1. Felek rögzítik, hogy **Omász Béláné (Eladó1) 2/8 arányú, Omász Béla (Eladó2) 3/8 arányú, valamint Omász Attila (Eladó3) 3/8 arányú** közös tulajdonát képezi az Ősi külterület 022/4 hrsz. alatti, a) „kivett lakóház, udvar, gazdasági épület” megnevezésű, 3921 m² területű, valamint b) „szántó” művelési ágú, 2139 m² területű, 3. minőségi osztályú, 4.64 AK értékű alrészletből álló, mindösszesen 6060 m² területű, 4.64 AK értékű, természetben az ingatlan-nyilvántartás szerint: „címkézés alatt” címen található földingatlan (a továbbiakban: **Ingatlan1**) az ingatlan-nyilvántartás adatai szerint. Felek rögzítik, hogy a vétel tárgyát képező Ingatlan1-t minden kétséget kizáróan beazonosították.

1.1. Felek rögzítik, hogy az Ingatlan1 tulajdoni lapján elintézetlen széljegy nem szerepel.

1.2. A tulajdoni lap tanúsága szerint az Ingatlan1-t az alábbiak terhelik:

- a) A tulajdoni lap III/4. sorszám alatt a földhivatal 31612/2/2011/2010.12.13. számú határozatával az E.ON Észak-dunántúli Áramhálózati Zrt. (9027 Győr, Kandó Kálmán utca 11-13.) javára bejegyzett **vezetékjog** a vázrajz szerinti 23 m² területre.
- b) A tulajdoni lap III/5. sorszám alatt a földhivatal 414419/2/2024.07.24. számú határozatával Omász Béláné (születési név: _____, született: _____, anyja neve: _____, lakcím: 8161 Ősi, Szigetpuszta utca 7.) javára bejegyzett **holtig tartó haszonélvezeti jog**.

- 1.3. Felek rögzítik továbbá, hogy a földhasználati nyilvántartás adatai szerint az adásvétel tárgyát képező Ingatlan1-re Omász Béláné javára „saját tulajdon”, valamint „szívességi használat” jogcímen földhasználati jog van bejegyezve. Jelen pontban foglaltakra hivatkozással Omász Béláné kötelezettséget vállal arra, hogy legkésőbb a Vevők tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzését követő 30 (harminc) napon belül földhasználati joga törlése érdekében eljár az illetékes földhivatal előtt.

- 1.4. Eladók szavatosságot vállalnak, és felelősségük tudatában nyilatkoznak arról, hogy az Ingatlan1 – a fentiekben meghatározottakon kívül – per-, teher-, igény- és ügymentes, illetőleg az ingatlan-nyilvántartáson kívül sincs tudomásuk arról, hogy az Ingatlan1-gyel kapcsolatban polgári pert indítottak, teher bejegyzését kérték, illetőleg harmadik személy igénybejelentéséről sem tudnak. Eladók teljes körű polgári jogi-, kártérítési jogi-, és büntetőjogi felelőssége tudatában nyilatkoznak, hogy az Ingatlan1-t Vevők tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséig semmilyen módon nem idegenítik el és nem terhelik meg. Eladók kötelezettséget vállalnak arra, hogy abban a nem várt esetben, amennyiben a Vevők tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséig az Ingatlan1-t bármely módon megterhelik, akkor kötelesek az Ingatlan1-t saját költségükön 8 (nyolc) napon belül tehermentesíteni.
- 1.5. Eladók szavatolnak azért, hogy az Ingatlan1-t adó vagy adók módjára behajtandó köztartozás, illetve egyéb tartozás nem terheli.
- 1.6. Eladók kijelentik, hogy az Ingatlan1 tényleges és jogi határai megegyeznek, és az Ingatlan1-gyel összefüggésben semmilyen hatósági kötelezés, bírság korábban nem született.
2. Felek rögzítik, hogy **Omász Béláné (Eladó1) 1/1 arányú kizárólagos tulajdonát képezi az Ősi külterület 022/3 hrsz. alatti „szántó” művelési ágú, 5270 m² területű, 3. minőségi osztályú, 11.44 AK értékű földingatlan (a továbbiakban: Ingatlan2) az ingatlan-nyilvántartás adatai szerint. Felek rögzítik, hogy a vétel tárgyát képező Ingatlan2-t minden kétséget kizáróan beazonosították.**
- 2.1. Felek rögzítik, hogy az Ingatlan2 tulajdoni lapján elintézetlen széljegy nem szerepel.
- 2.2. Felek egyezően megállapítják, hogy az Ingatlan2-t a tulajdoni lap III/1. sorszám alatt a földhivatal 1006/1973.01.22. számú határozatával a Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata javára feljegyzett építési tilalom terheli.
- 2.3. Felek rögzítik továbbá, hogy a földhasználati nyilvántartás adatai szerint az adásvétel tárgyát képező Ingatlan2-re Omász Béláné, valamint Omász Béla (születési név: _____ született: _____ anyja neve: _____ lakcím: 8161 Ősi, Szigetpuszta utca 7.) javára „saját tulajdon” jogcímén földhasználati jog került bejegyzésre. *Felek rögzítik, hogy Omász Béla (születési név: _____ született: _____ anyja neve: _____ lakcím: 8161 Ősi, Szigetpuszta utca 7.) földhasználati jog jogosultja elhunyt. Felek rögzítik, hogy nemi Omász Béla „saját tulajdon” jogcímén bejegyzett földhasználati joga jelen pontban foglaltakra hivatkozással megszűnt. Omász Béláné kötelezettséget vállal arra, hogy legkésőbb a Vevők tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzését követő 30 (harminc) napon belül földhasználati joga törlése érdekében eljár az illetékes földhivatal előtt.*
- 2.4. Eladó1 szavatosságot vállal, és felelőssége tudatában nyilatkozik arról, hogy az Ingatlan2 – a fentiekben meghatározottakon kívül – per-, teher-, igény- és ügymentes, illetőleg az ingatlan-nyilvántartáson kívül sincs tudomása arról, hogy az Ingatlan2-vel kapcsolatban polgári pert indítottak, teher bejegyzését kérték, illetőleg harmadik személy igénybejelentéséről sem tud. Eladó1 teljes körű polgári jogi-, kártérítési jogi-, és büntetőjogi felelőssége tudatában nyilatkozik, hogy az Ingatlan2-t Vevők tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséig semmilyen módon nem idegeníti el és nem terheli meg. Eladó1 kötelezettséget vállal arra, hogy abban a nem várt esetben, amennyiben a Vevők tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséig az Ingatlan2-t bármely módon megterheli, akkor köteles az Ingatlan2-t saját költségén 8 (nyolc) napon belül tehermentesíteni.
- 2.5. Eladó1 szavatol azért, hogy az Ingatlan2-t adó vagy adók módjára behajtandó köztartozás, illetve egyéb tartozás nem terheli.
- 2.6. Eladó1 kijelenti, hogy az Ingatlan2 tényleges és jogi határai megegyeznek, és az Ingatlan2-vel összefüggésben semmilyen hatósági kötelezés, bírság korábban nem született.
3. Felek **megállapodnak**, hogy Omász Béláné, mint holtig tartó haszonélvezeti jogról lemondó a jelen szerződés tárgyát képező Ingatlan1-en fennálló – jelen adásvételi szerződés 1.2. pontjában részletezett – **holtig tartó haszonélvezeti jogáról ingyenesen, ellenérték nélkül lemond.** A lemondás egyenesági rokonai, gyermekei, Omász Béla és Omász Attila eladók javára történik.

Omász Béláné, mint holtig tartó haszonélvezeti jogról lemondó a holtig tartó haszonélvezeti jog törléséhez szükséges nyilatkozatát a jelen adásvételi szerződés megkötésével egyidejűleg külön, ügyvéd által ellenjegyzett dokumentumban adja meg, melyet az adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg okiratszerkesztő ügyvédnél letétbe helyez. Eljáró

ügyvéd kötelezettséget vállal arra, hogy a tulajdonjog bejegyzési engedéllyel együtt a haszonélvezeti jog törrlésére vonatkozó engedélyt is az illetékes földhivatalhoz vagy az E-Ing rendszeren keresztül benyújtja.

4. Felek megállapodnak, hogy Eladók eladják, Vevők pedig $\frac{1}{2}$ - $\frac{1}{2}$ arányban megveszik az 1. pontban meghatározott Ősi külterület 022/4 helyrajzi számú, valamint a 2. pontban meghatározott Ősi külterület 022/3 helyrajzi számú ingatlanokat (a továbbiakban együttesen: **Ingatlanok**) az általuk megismert és megtekintett állapotban, a kölcsönösen és egybehangzóan kialakított egybefoglalt 32.800.000,- Ft., azaz harminckettőmillió-nyolcszázezer forint vételárért „adásvétel” jogcímén.

Felek rögzítik, hogy az 1-2. pontban meghatározott ingatlanok eladására a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: **Földforgalmi törvény**) 19. § (5) bekezdés a) pont szerint meghatározott egybefoglalt vételáron kerül sor, tekintettel arra, hogy azok egymással szomszédosak.

Felek rögzíteni kívánják, hogy az Ingatlan1-en található lakóház nettó alapterülete 151,54 m², melyre tekintettel a nettó alapterület egy négyzetméterre vonatkozó ára: bruttó 206.546,- Ft/m². Felek rögzítik, hogy a nettó alapterület megjelölése a Felek előadásán és nyilatkozatán alapul.

Felek rögzítik, hogy a vételár Eladókat a tulajdoni illetőségük arányában, azaz az alábbiak szerint illeti meg:

Eladó	Eladót megillető vételár
Omász Béláné	9.325.000,- Ft.
Omász Béla	11.737.500,- Ft.
Omász Attila	11.737.500,- Ft.

5. Felek megállapodnak, hogy az egyes ingatlanok forgalmi értékét az alábbiak szerint határozzák meg:

- a) Az 1. pontban meghatározott Ősi külterület 022/4 hrsz. alatti a) „*kivett lakóház, udvar, gazdasági épület*” megnevezésű, 3921 m² területű, valamint b) „*szántó*” művelési ágú, 2139 m² területű, 3. minőségi osztályú, 4.64 AK értékű alrészletből álló, mindösszesen 6060 m² területű, 4.64 AK értékű ingatlan 1/1 arányú tulajdoni illetőségének forgalmi értéke/vételára 31.300.000,- Ft., azaz harmincegymillió-háromszázezer forint.

Felek megállapodnak és rögzítik, hogy az a) jelű alrészleten található gazdasági épület forgalmi értékét 100.000,- Ft. összegben, az alrészleten található lakóház forgalmi értékét 30.700.000,- Ft. összegben, míg a b) jelű „szántó” művelési ágú alrészlet forgalmi értékét 500.000,- Ft. összegben határozzák meg.

- b) A 2. pontban meghatározott Ősi külterület 022/3 hrsz. alatti „szántó” művelési ágú, 5270 m² területű, 3. minőségi osztályú, 11.44 AK értékű földingatlan 1/1 arányú tulajdoni illetőségének forgalmi értéke/vételára 1.500.000,- Ft., azaz egymillió-ötszázezer forint.

6. A vételárat Vevők a következők szerint fizetik meg Eladók részére:

- 6.1. Felek megállapodnak és Vevők kötelezettséget vállalnak arra, hogy legkésőbb a mezőgazdasági szakigazgatási szerv jelen szerződés jóváhagyásáról szóló határozatának Felek általi kézhezvételétől számított 8 (nyolc) napon belül kezdeményezett utalással megfizetnek Eladók részére önerőből mindösszesen 15.800.000,- Ft., azaz tizenötmillió-nyolcszázezer forint összegű vételárrészletet az alábbiak szerint:

- a) Omász Béláné eladó részére 1.500.000,- Ft., azaz egymillió-ötszázezer forint összeget Omász Béláné eladó által megadott, Omász Roland Attila nevén lévő OTP Bank Nyrt. banknál vezetett számú számlaszámára,
b) Omász Béla eladó részére 7.150.000,- Ft., azaz hétmillió-százötvenezer forint összeget Omász Béla OTP Bank Nyrt. banknál vezetett számú számlaszámára, valamint
c) Omász Attila eladó részére 7.150.000,- Ft., azaz hétmillió-százötvenezer forint összeg Omász Attila eladó OTP Bank Nyrt. banknál vezetett számú számlaszámára.

Felek megállapodnak és rögzíteni kívánják, hogy jelen pontban rögzített vételárrészlet összegéből az Ingatlan1-en található gazdasági épület, valamint az Ingatlan1 „szántó” művelési ágú alrészlet vételárát, továbbá az Ingatlan2, azaz az Ősi külterület 022/3 helyrajzi számú ingatlan vételárát megfizetettnek tekintik.

- 6.2. Felek megállapodnak és Vevők kötelezettséget vállalnak arra, hogy a teljes vételárból fennmaradó 17.000.000,- Ft., azaz tizenhétmillió forint összegű vételárrészletet, mint utolsó vételárrészletet legkésőbb 2027. március

31. napjáig az OTP Bank Nyrt. bank által nyújtott Otthon Start Program keretében biztosított lakáshitel igénybevétele útján fizetik meg Eladók részére úgy, hogy a jelen pontban meghatározott kölcsönösszeget a hitelintézet közvetlenül átutalja Eladók részére az alábbiak szerint:

- a) **Omász Béla** eladó részére **8.500.000,- Ft.**, azaz nyolcmillió-ötszázezer forint összeget Omász Béla OTP Bank Nyrt. banknál vezetett számú számlaszámára, valamint
- b) **Omász Attila** eladó részére **8.500.000,- Ft.**, azaz nyolcmillió-ötszázezer forint összeg Omász Attila eladó OTP Bank Nyrt. banknál vezetett számú számlaszámára.

- 6.3. Fenti bankszámlaszámokra történő teljesítést Eladók saját kezükhöz történő teljesítésként ismerik el. A bankszámlaszámokat Eladók jelen szerződés aláírása előtt ismétellen ellenőrizték, és a szerződés aláírásával kijelentik, hogy a bankszámlaszámok jelen szerződésben helyesen szerepelnek. A banki utalások akkor tekinthetők teljesítettnek, amikor azok az Eladók által fentiekben megadott bankszámlaszámokon jóváírásra kerültek.
- 6.4. Eladók kifejezetten kérik és hozzájárulnak ahhoz, hogy a fenti kölcsönből származó vételárresztlet megfizetését a folyósító hitelintézet Eladók jelen szerződés 6. pontjában megjelölt számlaszámokra teljesítse utalással.
- 6.5. Felek rögzítik, hogy a fent leírtaknak megfelelő teljesítést szerződésszerű teljesítésnek ismerik el. Eladók kijelentik, hogy a szerződésszerű teljesítést követően Vevőkkel szemben semmilyen további követelésük nem áll fenn.
- 6.6. Eladók vállalják, hogy az egyes vételárresztletek beérkezését követő 2 munkanapon belül – amennyiben azt a Hitelintézet kéri – azokról minden esetben ügyvéd előtt aláírt, ügyvéd által ellenjegyzett átvételi elismervényt adnak.

- 7. Vevők nyilatkoznak, hogy a kölcsön/támogatott kölcsön jogszabályi feltételeinek mindenben megfelelnek. Felek rögzítik, hogy a kölcsön/támogatott kölcsön folyósításának feltétele a kölcsön/támogatott kölcsön összegén felüli vételárreszt maradéktalan megfizetése és annak hitelező részére történő igazolása.

Vevők kötelezettséget vállalnak arra, hogy amennyiben az OTP Bank Nyrt./OTP Jelzálogbank Zrt. bármely okból a Vevők által igényelt kölcsönnél kevesebb kölcsönösszeg nyújtását vállalná, a vételárnak a kölcsön összegét meghaladó részének Eladók részére történő megfizetését saját erejéből teljesítik.

- 8. Felek kölcsönös kötelezettséget vállalnak arra, hogy a kölcsön/támogatott kölcsön folyósítása érdekében együttműködnek egymással, minden ésszerű nyilatkozatot megtesznek (ideértve a jelen szerződésnek a Hitelező által megkívánt tartalmú esetleges módosítását is) annak érdekében, hogy a Vevők hitelfelvételét, valamint a bankhitelből finanszírozandó vételárresztlet határidőben történő folyósítását elősegítsék.
- 9. Felek megállapodnak abban, hogy a kölcsön/támogatott kölcsön folyósítását követően egyik fél sem jogosult a jelen adásvételi szerződéstől elállni, a jelen adásvételi szerződést felbontani vagy a szerződést megszüntetni. Ezek a jogok csak abban az esetben gyakorolhatóak, ha ehhez az OTP Bank kifejezetten írásban hozzájárult. A Hitelező írásbeli hozzájárulása nélkül az adásvételi szerződéstől történő elállás, az adásvételi szerződés felbontása, vagy megszüntetése érvényesen nem gyakorolható.
- 10. Felek megállapodnak, hogy az Eladók a tulajdonjogukat a teljes vételár kifizetéséig fenntartják, azaz az Eladók az Ingatlanokat a teljes vételár hiánytalan megfizetéséig a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 6:216. §-a szerinti ún. tulajdonjog-fenntartással adják el. Az Eladók a tulajdonjog-fenntartás időtartama alatt a Vevők tulajdonszerzésre irányuló jogát – hozzájárulásuk nélkül – nem csorbíthatják. Az Eladók a Vevők tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséhez külön tulajdonjog bejegyzési engedélyben járulnak hozzá.
- 11. Felek megállapodnak, továbbá nyilatkoznak, hogy jelen szerződés aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy az Ősi külterület 022/4 hrsz. alatti ingatlan és az Ősi külterület 022/3 hrsz. alatti ingatlan mindösszesen 1/1 arányú tulajdoni hányada vonatkozásában Vevők javára (1/2-1/2 arányban) az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény végrehajtásáról szóló 179/2023. (V.15.) Korm. rendelet 45. §-a szerinti tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog a bejegyzés hatályának kezdetére irányadó időponttól (azaz a jelen szerződés ingatlan-nyilvántartási hatósághoz történő benyújtástól) számított 6 hónapra (határozott időre) bejegyzésre kerüljön az ingatlan-nyilvántartásba.

12. Felek tudomással bírnak arról, hogy a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog bejegyzése esetén az Ingatlanokra vonatkozó további jogok, tények bejegyzése iránti eljárást az ingatlanügyi hatóság felfüggeszti.
13. Eladók kötelezettséget vállalnak arra, hogy a Vevők $\frac{1}{2}$ - $\frac{1}{2}$ arányú tulajdonjogának adásvétel jogcímén történő bejegyzéséhez szükséges feltétlen és visszavonhatatlan nyilatkozatukat (bejegyzési engedélyt) az adásvételi szerződés megkötésével egyidejűleg külön, ügyvéd által ellenjegyzett dokumentumban adják meg, melyet a szerződéskötéssel egyidejűleg ügyvédi letétbe helyeznek.

Eladók kötelezettséget vállalnak arra, hogy a vételár maradéktalan megfizetésének tényéről az utolsó vételár-részlet bankszámlájukon történő jóváírását követően haladéktalanul értesítik az eljáró ügyvédet elektronikus levél útján az ugyvéd.mail@gmail.com e-mail címre. Felek megállapodnak, hogy a teljes vételár kifizetését banki igazolással Vevők is jogosultak igazolni eljáró ügyvéd felé az eladói értesítés elmaradása esetén, és eljáró ügyvéd a Vevők általi igazolás alapján is jogosult és köteles a bejegyzési engedély benyújtására.

Eljáró ügyvéd kötelezettséget vállal arra, hogy a folyósítást követően a bejegyzési engedélyt az illetékes földhivatalhoz vagy az E-Ing rendszeren keresztül benyújtja.

Vevők kötelezettséget vállalnak arra vonatkozóan, hogy a bejegyzési engedély földhivatalhoz történő benyújtásának tényét a kölcsön folyósítását követő 5 (öt) munkanapon belül igazolják a hitelnyújtó pénzintézet felé, az illetékes földhivatal által érkeztetett bejegyzési engedéllyel, vagy annak elektronikus visszaigazolásának e-mailben történő megküldésével, papír alapú eljárás esetében a bejegyzéssel kapcsolatos igazgatási szolgáltatási díj megfizetéséről szóló igazolás csatolásával.

Fentiek kapcsán szerződő felek, valamint a jelen okirat szerkesztésével megbízott ügyvéd kifejezetten rögzítik, hogy a jelen adásvételi szerződés 13. pontjában foglalt rendelkezéseket az Eladók, mint letevők, valamint ügyvéd, mint letéteményes között létrejött letéti szerződésként is tekintik, és annak külön okiratba foglalását közös megegyezéssel mellőzik azzal, hogy a fenti letéteményesi kötelezettségek teljesítéséért külön díjazást nem kötnek ki.

14. Felek megállapodnak, hogy Eladók *legkésőbb a teljes vételár megfizetését követő 8 (nyolc) napon belül* kötelesek az Ingatlanok birtokát Vevőkre átruházni. Felek megállapodnak, hogy az Ingatlanokkal kapcsolatos terheket, költségeket a birtokbaadásig az Eladók, attól kezdve a Vevők kötelesek viselni, a használatra és hasznok szedésére a birtokbaadásig az Eladók, attól kezdve pedig a Vevők jogosult.
15. Felek rögzítik, hogy az 1. és 2. pontokban meghatározott Ingatlanok földnek minősülnek, ezért vonatkoznak rá a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 18-20. §-ában foglalt elővásárlási joggal kapcsolatos szabályok. Ennek értelmében Felek jelen szerződést egyben elfogadott vételi ajánlatnak tekintik.
16. Felek tudomásul veszik, hogy **jelen szerződés hatósági – mezőgazdasági igazgatási szerv – jóváhagyásához kötött**. Felek rögzítik, hogy a föld tulajdonjogának hatósági jóváhagyáshoz kötött megszerzésének jóváhagyására irányuló eljárásra a föld fekvése szerint illetékes kormányhivatal rendelkezik hatáskörrel.
17. Dóra Imre Milán vevő nyilatkozik, hogy a Földforgalmi törvény 5. § 6. pontjában meghatározott **fiatal földműves** fogalmi kritériumainak megfelel. Vevő nyilatkozik, hogy a Veszprém Vármegyei Kormányhivatal számú határozatával földművesként nyilvántartásba vette.

Dóra Imre Milán vevő jelen okirat aláírásával akként **nyilatkozik**, hogy a **Földforgalmi törvény 18. § (1) bekezdés d) pontja** alapján **elővásárlási joga áll fenn**, mely jogszabályhely kimondja, hogy a föld eladása esetén elővásárlási jog illeti meg a **helyben lakó földművest**.

Dóra Imre Milán vevő egyúttal nyilatkozik, hogy a Földforgalmi törvény 18. § (4) bekezdésében meghatározott jogosulti csoporton belül – **fiatal földművesként** – a 18. § (4) bekezdés b) pont alapján áll fenn az elővásárlási joga.

Dóráné Simon Márta nyilatkozik, hogy földművesnek nem minősülő természetes személy és a Földforgalmi törvény alapján elővásárlásra sem jogszabályi rendelkezés, sem pedig szerződés alapján nem jogosult.

18. Felek rögzítik, hogy amennyiben bármelyik rangsorban előrébb álló vagy egyéb elővásárlásra jogosult a jogszabályban rögzített határidőn belül elfogadó nyilatkozatot tesz, úgy az adásvételi szerződés az elővásárlásra jogosult és az Eladók között jön létre a jelen okiratban rögzített feltételek mellett.
19. Vevők, mint szerződő felek a jelen adásvételi szerződésben úgy nyilatkoznak, hogy

- vállalják, hogy a földek használatát másnak nem engedik át, azokat maguk használják, és ennek során eleget tesznek a földhasznosítási kötelezettségüknek, továbbá vállalják, hogy a földeket a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig más célra nem hasznosítják;
 - nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj- vagy egyéb tartozásuk (a továbbiakban együtt: földhasználati díjtartozás);
 - a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg velük szemben, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötöttek;
 - Dórané Simon Márta vevő nyilatkozik, hogy a jelen jogügylettel megszerzett földtulajdonnal együtt a már tulajdonában és a hasznélvezetében lévő föld területnagyságának mértéke nem haladja meg az 1 hektárt, továbbá Dóra Imre Milán vevő nyilatkozik tulajdonszerzése nem ütközik a Földforgalmi törvény 16. § (1) és (2) bekezdésében meghatározott földszerzési maximum és birtokmaximum mértékébe;
 - amennyiben az ingatlanokon földhasználati jogviszony áll fenn, az ingatlanokon fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítják meg, és a megszűnését követő időre a Földforgalmi törvény 13. § (1) bekezdésében foglalt kötelezettségeket vállalják;
 - tisztában vannak a termőföld tulajdonosokat terhelő mindazon kötelezettségekkel, amelyeket a hatályos jogszabályok – így különösen a Földforgalmi törvény, a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvény, valamint a termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. törvény – meghatároznak;
 - részarány tulajdonnal nem rendelkezik.
20. Eladók felelősségük tudatában kijelentik, hogy a termőföldre vonatkozó jogszabályok által előírt kötelezettségeiket tulajdonosi jogviszonyának fennállása alatt maradéktalanul betartották, ellenük semmiféle eljárás nincs folyamatban.
21. Felek rögzítik, hogy jelen adásvételi szerződés aláírását megelőzően meggyőződtek arról, miszerint **Ösi Község Önkormányzata** a helyi önkormányzatok védelméről szóló 2025. évi XLVIII. törvény felhatalmazása alapján nem vezetett be olyan jogvédelmi eszközt, amely az adásvétellel érintett ingatlanokra vonatkozó tulajdonszerzésre hatással lehet.
22. Tekintettel arra, hogy az épületek energetikai jellemzőinek tanúsításáról szóló 176/2008. (VI.30.) Korm. rendelet rendelkezései szerint a szerződés tárgyát képező Ingatlan1-en található lakóház vonatkozásában energetikai tanúsítvány készítése kötelező, Eladók kijelentik, hogy Vevők részére a **HET-1042-8162** hatályos energetikai tanúsítványt a jelen szerződés aláírását megelőzően átadták, Vevők pedig jelen szerződés aláírásával arról is nyilatkoznak, hogy az azonosító kód szerinti energetikai tanúsítványt, illetve annak másolatát Eladóktól átvették.
23. Felek kijelentik, hogy cselekvőképés magyar állampolgárok, kiknek szerződéskötési képességét jogszabály nem zárja ki és nem is korlátozza.
24. Felek a jelen okirat elkészítésére és ellenjegyzésére, valamint az elővásárlási joggal kapcsolatos eljárásban való képviselőikre, a bejegyzési engedély tekintetében a letétkezeléssel, továbbá a Vevők tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzésére irányuló földhivatali eljárásban való képviselőre meghatalmazást adnak Dr. Kovács Gergely ügyvéd (8200 Veszprém, Buhim u. 12., kamarai nyilvántartási szám: 389., kamarai azonosító szám: 36063737) részére, aki jelen szerződés ellenjegyzésével a meghatalmazást elfogadja. Jelen meghatalmazás kiterjed mind az ingatlan-nyilvántartási kérelem, mind az adásvételi szerződés és a hozzá kapcsolódó okiratok ügyvéd általi esetleges módosítására, javítására. Okiratszerkesztő ügyvéd nyilatkozik, hogy a meghatalmazást elfogadja.
25. Felek kijelentik, hogy az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény (Itv.) rendelkezéseit és az ingatlaneladásból származó bevételek bevallására vonatkozó jogszabályi rendelkezéseket ismerik. Szerződést készítő ügyvéd felhívta Felek figyelmét, hogy ingatlanok adásvétele esetén az adóhatóság által rendszeresített formanyomtatvány alkalmazása (kitöltése és benyújtása) kötelező, amelyet Felek vállalnak teljesíteni.
26. Felek rögzítik, hogy jelen okirat szerződési akaratukat pontosan tükrözi. Ennél fogva kötelezettséget vállalnak arra és felelősségük tudatában nyilatkoznak, hogy a szerződés megkötését követően is együttműködnek, és a másik fél, illetve az illetékes földhivatal részére minden további feltétel kikötése nélkül haladéktalanul megadnak minden ahhoz szükséges jognyilatkozatot, hogy a szerződésben foglaltak bejegyzésre kerüljenek az ingatlan-nyilvántartásba. Ezen

pont alá esik különösen, amennyiben jelen szerződés módosítása az illetékes földhivatal felhívása nyomán válik szükségessé. Az ezzel járó költségeket Vevők tartoznak viselni.

27. Felek rögzítik, hogy a szerződés megkötésével, esetleges későbbi módosításával, felbontásával, illetőleg a tulajdonjog ingatlan-nyilvántartási bejegyzésével kapcsolatosan felmerülő költségek, valamint a vagyónátruházási illeték megfizetése Vevőket terheli.
28. A jelen szerződésben nem szabályozott kérdések tekintetében a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény, a Földforgalmi törvény, a 474/2013. (XII.12.) Korm. rendelet, valamint a földforgalmi törvénnyel kapcsolatos átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvény vonatkozó szabályai és a kapcsolódó jogszabályok az irányadóak.

Jelen szerződést Felek elolvasták, értelmezték, és mint akaratukkal mindenben megegyezőt aláírták.

Várpalota, 2026. augusztus 26.

.....
Omász BÉLÁNE
 Eladó1, úgysis mint holtig tartó
 haszonélvezeti jogról lemondó

.....
Omász Béla
 Eladó2

.....
Omász Attila
 Eladó3

.....
Dóráné Simon Márta
 Vevő1

.....
Dóra Imre Milán
 Vevő2

Ellenjegyzem Várpalotán, 2026. augusztus 26. napján, Dr. Kovács Gergely ügyvéd (8200 Veszprém, Buhim utca 12., kamarai nyilvántartási szám: 389., kamarai azonosító szám: 36063737):

A kormányzati portálon történő közzététel
 időpontja:2026. 09. 04.....
 Az elővásárlásra jogosult jognyilatkozatának
 megtételére nyitva álló 30 napos határidő
 első napja:.....2026. 09. 05.....
 utolsó napja:.....2026. 10. 05.....
 E határidő jogvesztő.
 Levétel napja:.....