

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amelyet egyrészről **Tóth Attila sz. Tóth Attila** (

10780/140. szám alatti lakos, 1/2 részarányú tulajdonos és **Fodor Rajmund sz. Fodor Rajmund** (sz.: Vt

adós) 8105 Pétfürdő, Klapka György utca 2. szám alatti lakos, 1/2 részarányú tulajdonos, mint eladók (továbbiakban: **eladók**), másrészről **Nagy István sz. Nagy István** (sz.: Vt

adós) 8100 Várpalota, Pipacs utca 67/A szám 1. emelet 4. ajtószám alatti lakos, mint vevő (a továbbiakban: **vevő**) alulírott helyen és időben kötöttek a következő pontokban foglalt feltételek szerint:

- 1./ Eladók eladják, a vevő pedig ezennel megveszi a **várpalotai 10780/139. helyrajzi számú 904 m² nagyságú, „gyümölcsös és gazdasági épület” művelési águ, eladók osztatlan közös, 1/2 – 1/2 részarányú tulajdonát képező zártkerti ingatlant, a vevő által megtekintett és ismert állapotban, minden természetes és törvényes tartozékával együtt.**
- 2./ Az 1./ pontban részletesen körülírt zártkerti földingatlan vételárát **szereződő felek 7.250.000 Ft-ban**, azaz Hétmillió-kettőszázötvenezer forintban állapítják meg, amely vételárösszeg kifizetése az alábbiak szerint történik:
 - Vevő már 2026. június 11-én külön átvételi elismervény ellenében átutalt eladóknak fejenként 400.000 Ft-ot, azaz Négy százezer forintot, összesen 800.000 Ft-ot, azaz Nyolc százezer forintot. Ezen pénzüsszeget szereződő felek foglalónak tekintik és kijelentik, hogy a foglaló jogi természetével tisztában vannak.
 - A fennmaradó 6.450.000 Ft, azaz Hatmillió-négy százötvenezer forint oly módon kerül kifizetésre, hogy a jelen adásvételi szerződés aláírásával egy időben Internet Bankon keresztül vevő átutal **Tóth Attila eladó K&H Bank Zrt-nél vezetett** számú bankszámlámra 3.225.000 Ft-ot, azaz Hárommillió-kettőszázhuszonötezer forintot, illetve **Fodor Rajmund eladó K&H Bank Zrt-nél vezetett** számú bankszámlámra szintén 3.225.000 Ft-ot, azaz Hárommillió-kettőszázhuszonötezer forintot, eladók pedig a jelen szerződés aláírásával ezen bankszámlaszámokra való pénz megérkezését elismerik és teljesítésként elfogadják. Ezzel a teljes vételár kiegyenlítésre kerül. **Szerződő felek az ingatlanon található felépítmény értékét 1.250.000 Ft-ban, azaz Egy millió-kettőszázötvenezer forintban, a földterület értékét pedig 6.000.000 Ft-ban, azaz Hatmillió forintban állapítják meg.**
- 3./ Szerződő felek megállapítják, hogy az ingatlant a hatósági határozat és a vázrajz szerinti területre az E.ON Észak-dunántúli Áramhálózati Zrt. (9027 Győr, Kandó Kálmán u. 11-13. szám) javára szóló vezetékJog terheli. Ezen terhen kívül **eladók feltétlen szavatosságot vállalnak az 1./ pontban részletesen körülírt adásvétel tárgyát képező zártkerti földingatlan per-, igény-, és tehermentességéért**, valamint kijelentik, hogy földhasználati jog sem terheli az adásvétel tárgyát képező ingatlant.
- 4./ Eladók kijelentik, hogy az 1./ pontban megjelölt ingatlanon **harmadik személynek nincs olyan joga, amely a vevő tulajdonszerzését, valamint birtoklását megakadályozná, megnehezítené, megzavarná, illetőleg lehetetlenné tenné.**
- 5./ Eladók **feltétlen szavatosságot vállalnak azért is, hogy az ingatlant bármilyen jogcímen fennálló egyéb tartozás a birtokba adás napján nem terheli.** Eladók már most kötelezettséget vállalnak arra, hogy amennyiben bármilyen jogcímen tartozása merülne fel, úgy azt haladéktalanul kiegyenlítik annak érdekében, hogy a vevőt ezen esetlegesen fennálló tartozás miatt hátránv ne érje.

Tóth Attila
sz. **Tóth Attila**
eladó

Fodor Rajmund
sz. **Fodor Rajmund**
eladó

Nagy István
sz. **Nagy István**
vevő

DR. HARCOS GÁBOR
ügyvéd
105 Pétfürdő, Liszt Ferenc u. 9-11.
Adószám: 54025354-1-39
Mobil: 06-30/9569-227
harcosugyved@gmail.com
KASZ: 36061248
Dr. Harcos Gábor

- 6./ Vevő az 1./ pontban részletesen körülírt adásvétel tárgyát képező ingatlan birtokába a jelen adásvételi szerződés aláírásának napján lép, ettől az időponttól kezdve szedi annak minden hasznát és viseli összes terhet. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy az ingatlan birtokbaadásakor a mérőórák (1 db villanyóra) állását közösen rögzítik, és intézkednek a mérőórák vevők nevére történő átíratásáról a szolgáltató cégeknél.
- 7./ Szerződő felek tudomásul veszik, hogy a 2013. évi CXXII tv. 23.§ (1.) bekezdésében foglaltak szerint 2022. január 1-től a jelen jogügylettel kapcsolatos okiratokat a mezőgazdasági igazgatási szervnek (VVMKH Földhivatali Főosztály - 8200 Veszprém, Vörösmarty tér 9.) kell benyújtani annak jóváhagyása érdekében, 4 db eredeti példányban, amelyből 1 db biztonsági példány. A szerződés jóváhagyása esetén a mezőgazdasági igazgatási szerv végzésben megállapítja a szerződés közzétételére való alkalmasságát és elrendeli a szerződés közzétételét. Közzététel iránti kérelmet a csatolandó szerződési példányokkal együtt a mezőgazdasági igazgatási szerv a területileg illetékes Települési Önkormányzat Jegyzője részére küldi meg.
- Ezen kapcsolatos ügyek intézésével a szerződő felek szintén megbízzák Dr. Harcos Gábor ügyvédet. Az elővásárlási jog jogosultja a kifüggesztés kezdő napjától számított 30 napos jogvesztő határidőn belül tehet a szerződésre vonatkozó elfogadó, vagy az elővásárlási jogról lemondó nyilatkozatot. Az elővásárlási jogról való lemondásnak kell tekinteni, az elővásárlásra jogosult határidőn belül nem nyilatkozik.
- 8./ Szerződő felek kijelentik, hogy valamennyien nagykorú, cselekvőképes magyar állampolgárok, elidegenítési, szerzési és ügyletkötési képességük semmilyen módon korlátozva nincsen, esedékessé vált kiegyenlítésen köztartozásuk nem áll fenn.
- 9./ Vevő nyilatkozik arról, hogy a földforgalmi törvény 13§-ban foglaltak szerint vállalja, hogy a földek használatát másnak nem engedi át, azokat maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy a földeket a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig - a (3) bekezdésben foglaltak kivételével – más célra nem hasznosítja.
- 10./ Vevő nyilatkozik arról, hogy a földforgalmi törvény 14§ (1) bekezdése szerint nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj- vagy egyéb tartozása (a továbbiakban együtt: földhasználati díjtartozás), valamint a 14§ (2) bekezdése szerint vele szemben a szerződést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.
- 11./ Szerződő felek tudomásul veszik, hogy a földforgalmi törvény 10§ (2) bekezdése szerint a földművesnek nem minősülő belföldi természetes személy és EU tagállami állampolgár – a (3) bekezdésben meghatározott személyek kivételével – akkor szerezheti meg, a föld tulajdonjogát, ha a birtokában álló földterület nagysága a megszerezni kívánt földterület nagyságával együtt nem haladja meg az egy (1) hektárt. Tekintettel arra, hogy a vevő az illetékes Kormányhivatali földműves nyilvántartásba bejegyzett személy, 300 ha-ig szerezhethet külterületi ingatlant, amely mértékét a jelen ingatlanszerzése nem éri el.
- 12./ Vevő az 1997. évi CXLI törvény végrehajtásáról szóló 109/1999 (XII.29.) FVM rendelet 68/C §-ban foglaltak alapján nyilatkozik, hogy részarány-tulajdonnal nem rendelkezik. Az ezt igazoló okiratokat csatolja.
- 13./ Vevő tudomásul veszi, hogy a Földforgalmi Törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvény 95 § (1) bekezdésében foglaltak alapján a föld használatát a szerzést követően 30 napon belül nyilvántartásba vétel céljából be kell jelentenie az ingatlan fekvése szerint illetékes a Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Veszprémi Járási Hivatala Földhivatali Osztályának (8200 Veszprém, Vörösmarty tér 9.)

Tóth Attila
sz. Tóth Attila
eladó

Fodor Rajmund
sz. Fodor Rajmund
eladó

Nagy István
sz. Nagy István
vevő

Dr. Harcos Gábor
ügyvéd

- 14./ Eladók nyilatkozzák, hogy az 1./pontban részletesen körülírt külterületi földingatlant 2020. március 13-án szerezték vétel jogcímén, emiatt a jelen elidegenítésig már több mint öt (5) év eltelt, ezért adófizetési kötelezettségük nincs.
- 15./ Eladók megengedik, hozzájárulnak és ezennel feltétlen és visszavonhatatlan beleegyezésüket adják ahhoz, hogy az 1./ pontban részletesen körülírt ingatlan tulajdonjogát vevő javára kizárólagos 1/1 részarányban vétel jogcímén az ő minden további megkérdezésük nélkül az ingatlan-nyilvántartásban lévő tulajdoni lapra bejegyezzék.
- 16./ A jelen adásvételi szerződéssel kapcsolatosan felmerülő mindennemű költség és illeték a vevőt terheli. Továbbá az ő kötelessége ezen adásvételi szerződést a törvényesen előírt határidőn belül a területileg illetékes a **Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Veszprémi Járási Hivatala Földhivatali Osztályának (8200 Veszprém, Vörösmarty tér 9.)** benyújtani és ezzel a vagyonátruházási illeték megállapításának lehetőségét biztosítani. Ezen kötelezettségét a vevő a 17./ pontban foglalt megbízás alapján jogi képviselője útján tesz eleget. Vevő már most nyilatkozza, Agrárkamrai nyilvántartásba vett földműves (bejegyző határozat száma:535079/2/2026.06.04.), így igénybe kívánja venni az 1990. évi XCIII. törvény (Illetéktörvény) 26 § (1) bekezdésének p./ pontja szerinti illetékmentességet, és vállalja a pa./, pb./ és pc./ pontokban foglalt feltételeket. Vevő nyilatkozza, hogy **2026.06.04.-e óta a Nemzeti Agrárgazdasági Kamara P000000899456 kamarai számon nyilvántartott tagja.**
- 17./ Vevő és az eladók a jelen adásvételi szerződés aláírásával közösen megbízzák **Dr. Harcos Gábor** ügyvédet ezen okirat szakszerű elkészítésével és ügyvédi ellenjegyzésével, valamint a NAV B400-as adatlap helyette és nevében történő aláírásával és tulajdonjogi és egyéb változások ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzésével kapcsolatos földhivatali eljárás teljes körű lebonyolításával, illetve a jelen szerződés mezőgazdasági igazgatási szerv részére történő eljuttatására, amely megbízást az eljáró ügyvéd ezen okirat ellenjegyzési aláírásával elfogad. Vevő a jelen okirat aláírásával egy időben **10.600.Ft-ot** átad az eljáró ügyvéd részére, igazgatási-szolgáltatási díj földhivatalhoz történő befizetése érdekében.
- Dr. Harcos Gábor ügyvéd kötelezettséget** vállal arra, hogy ezen pénzüsszeget a tulajdonjog bejegyzésére irányuló kérelem benyújtásával egy időben a **Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Veszprémi Járási Hivatala Földhivatali Osztályának** pénztárába befizeti és az erről kapott számlát a vevőnek átadja.
- Szerződő felek rögzítik, hogy a megbízás nem terjed ki az ügyfelek részére a földhivatal által megküldendő végzések és határozatok átvételére, ezért a felek kéri az illetékes földhivatalt, hogy a jogi képviselő példányát a jogi képviselő részére szíveskedjenek kiadni, a felek példányát pedig a felek részére szíveskedjenek megküldeni postai úton vagy amennyiben van elektronikus elérhetőségük akkor a tárhelyükre a **2016. évi CL törvény (Ákr.) 13 § (6)** bekezdése alapján.
- 18./ Szerződő felek a jelen adásvételi szerződés aláírásával igazolják, hogy az eljáró ügyvéd tájékoztatta őket a hatályos jogszabályokban foglalt jövedelemadó és illetékfizetési kötelezettségeikről, illetve annak szabályairól, amely tájékoztatást szerződő felek tudomásul vettek.
- 19./ A jelen szerződésben nem szabályozott kérdések tekintélyében a Mező- és Erdőgazdasági Földek Forgalmáról szóló **2013. évi CXXII. törvény** és a jelenleg hatályos **2013. évi V. törvény (Polgári törvénykönyv)**, valamint a vonatkozó jogszabályi rendelkezések az irányadóak.

Tóth Attila
sz. Tóth Attila
eladó

Fodor Rajmund
sz. Fodor Rajmund
eladó

Nagy István
sz. Nagy István
vevő

DR. HARCOS GÁBOR
ügyvéd
105 Budapest, 1122 Ferenc utca 9-11.
Tel.: 54022000-1-30
Tel.: 06-30/535079-227
csugarcos@gmail.com
Dr. Harcos Gábor
ügyvéd

- 20./ Szerződő felek tudomásul veszik, hogy az ellenjegyző ügyvéd a felek tekintetében a pénzmosás és terrorizmus megakadályozásáról szóló 2007. évi CXXXVI. Törvény (a továbbiakban: Pmt) szerinti ügyfél átvilágítási kötelezettségének eleget tett. Alulírottak hozzájárulnak ahhoz, hogy a Pmt 18 §-19 § szerinti más szolgáltató által végzett ügyfél- átvilágításhoz a megbízott ügyvéd az átvilágítás során rögzített azonosító adatokat ellenőrizze, okmányaikról fénymásolatot készítsen.
- 21./ Felek a jelen okiratot, mint tényvázlatot is aláírták. Ez magában foglalja különösen azt, hogy az eljáró ügyvéd a jelen szerződésben foglalt szándékok, nyilatkozatok valóságtartalmáért felelősséget nem vállal, az okiratot szerződő felek egybehangzó előadásai alapján szerkesztette és kérésüknek mindenben megfelelően foglalta írásba. **Szerződő felek az okiratban foglalt tényelőadásokért kizárólagos felelősséget vállalnak. Szerződő felek a jelen okirat aláírásával kijelentik, hogy az okiratszerkesztő ügyvédtől az adásvételi szerződés tartalmára, annak végleges jellegére vonatkozóan a kellő jogi felvilágosítást megkapták, a szerződés tartalmát megértették, kijelentik, hogy részükről tévedés, meg tévesztés esete nem áll fenn.**
- 22./ Eljáró ügyvéd tájékoztatja a szerződő feleket, hogy a személyes adataikat kizárólag az Európai Parlament és a Tanács (EU) 2016/679. számú rendelete (2016. április 27.) a természetes személyeknek a személyes adatok kezelése tekintetében történő védelméről és az ilyen adatok szabad áramlásáról, a **GDPR (General Data Protection Regulation)** rendelkezéseit betartva, a 95/46/EK rendelet hatályon kívül helyezéséről (általános adatvédelmi rendelet), valamint az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény, továbbá az ügyvédi tevékenységre vonatkozó magyar jogszabályok és kamarai előírások rendelkezéseinek megfelelően kezeli, illetve az ezen jogszabályok által előírt esetekben, az arra felhatalmazott szervek, hatóságok részére adja ki, egyébként bizalmasan kezeli.
- 23./ A most megkötött adásvételi szerződéssel kapcsolatos minden esetleges jogvita eldöntésére szerződő felek a **Veszprémi Járásbíróság kizárólagos illetékességét kötik ki.**

A jelen adásvételi szerződés tíz (10) egymással szó szerint megegyező eredeti példányban készült, amelyet szerződő felek elolvastak, tartalmát közösen értelmezték és mint akaratukkal mindenben megegyezőt az okiratot ellejegyző ügyvéd előtt helybenhagyólag, saját kezűleg aláírtak.

Pétfürdő, 2026. augusztus 24.

Tóth Attila sz. Tóth Attila

Fodor Rajmund sz. Fodor Rajmund

eladók

Nagy István sz. Nagy István

vevő

A jelen okiratban foglalt adásvételi szerződést készítettem, ellenjegyezem és az aláírások valóságát igazolom:

Pétfürdő, 2026. augusztus 24.

DR. HARCOS GÁBOR
ügyvéd
8105 Pétfürdő, 12-11. Petőfi u. 9-11.
Adószám: 60923541-39
Munk. ór. 20/9569-297
harcosugyvad@gmail.com
KASZ: 35061248

Dr. Harcos Gábor
ü g y v é d