



ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről **NAGY KÁLMÁNNÉ**

Pomáz, Radnóti Miklós u. 2. szám alatti lakos, mint Eladó – továbbiakban: **Eladó** –, másrészről **CSÁKI ANDRAS**

magyar állampolgár;

8200 Veszprém, Óváros tér 17. szám alatti lakos, mint Vevő – továbbiakban: **Vevő** – között az alulírott napon az alábbi feltételek mellett:

1. Felek rögzítik, hogy Eladó **1/1** tulajdoni hányad arányú tulajdonát képezi az ingatlan-nyilvántartásban **Nemesvámos külterület 071/167 hrsz.** alatt felvett, 1120 m² alapterületű, „*legelő*” művelési ágú ingatlan (továbbiakban: **Ingatlan**). Az Ingatlan per- és tehermentes a tulajdoni lap szerint.
2. Felek tudomásul veszik, hogy *mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról* szóló 2013. évi CXXII. törvény (Földforgalmi tv.) 18. §-a szerinti személyeket jelen okiratba foglalt vételi ajánlat tekintetében elővásárlási jog illeti meg, amelyet az elővásárlási jogosultak a közzétételtől számított 30 napos jogvesztő határidőben gyakorolhatnak. Eladó köteles – okiratszerkesztő ügyvéd, mint meghatalmazott útján - a vételi ajánlatot tartalmazó adásvételi szerződést a *Földforgalmi tv. 21. §* rendelkezéseinek megfelelően a mezőgazdasági igazgatási szerv részére közzétételre való alkalmasság céljából megküldeni. A szerződés közzétételre való alkalmasság megállapítását követően a mezőgazdasági igazgatási szerv az adásvételi szerződést az ingatlan fekvése szerinti települési önkormányzat jegyzőjének továbbítja 30 napos határidőre történő közzététel céljából.
3. Vevő nyilatkozik, hogy elővásárlási joga áll fenn a *Földforgalmi tv. 18. § (1) bekezdés e) pontja* és (4) bek. a) pontja alapján **őstermelők családi gazdaságának tagja** (OCSG-00083031 nyilvántartási számon) szerinti ranghelyen, mint olyan földművesnek, akinek az életvitelszerű lakáshasználatának helye legalább 3 éve azon a településen van, amelynek közigazgatási határa az adás-vétel tárgyát képező föld fekvése szerinti település közigazgatási határától közúton legfeljebb 20 km távolságra van. Vevő kijelenti, hogy földszerzési képességgel rendelkező - *Földforgalmi tv. 5. § 7. pontja* szerinti - földműves és szerepel a 2013. évi CCXII. törvény 100. § alapján a földművesek, a mezőgazdasági termelőszervezetek és a mezőgazdasági üzemközpontok közhiteles nyilvántartásában, a bejegyző határozat 510263/2015.07.15. számon kelt. Vevő nyilatkozik, hogy életvitelszerű lakáshasználatának helye lakcímkártyával igazolható módon 2007.03.27. óta Veszprém-ben van.
4. Eladó eladja, Vevő pedig a megismert és megtekintett állapotban megvásárolja az Ingatlant kölcsönösen kialakított **400.000,- forint, azaz négyszázezer forint vételárért**. Vevő a vételárát ielen szerződés aláírásától számított 3 munkanapon belül köteles megfizetni Eladó vezetett történő utalással.

Felek rögzítik, hogy a vételárból 40.000,- Ft összeget **foglalónak** tekintenek. Felek nyilatkoznak, hogy a foglaló jogi természetével tisztában vannak, mely alatt egyezően azt értik, hogy a szerződés teljesítésének meghíúsulásáért felelős fél az adott foglalót elveszti, illetve a kapott foglalót kétszeresen köteles azt visszaadni. Amennyiben az adásvételi szerződés olyan okból szűnik meg, amelyért egyik fél sem felelős, vagy mindkét fél felelős, úgy a foglaló visszajár. Az adásvételi szerződés teljesítése esetén a foglaló a vételárba beszámít. Felek megállapodnak, hogy Eladó köteles a foglalót egyszeres összegben visszafizetni azt követő 8 napon belül, ha az adásvételi szerződés a felek érdekkörén kívül eső okból a hatósági jóváhagyásának megtagadása miatt meghíúsul. Amennyiben a hatósági jóváhagyás orvosolható okból hiúsul meg, úgy a felek 15 napon belül és szerepel az orvoslásával cCEX-esek az adásvételi szerződést ismét megkötöni.

5. Eladó tulajdonjogát az Ingatlan teljes vételárának hiánytalan megfizetéséig fenntartja.
Felek megállapodnak abban, hogy Eladó jelen adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg okiratot szerkesztő ügyvédnél letétbe helyezte 3 db egymással egyező, ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre alkalmas formában azon nyilatkozatát, amelyben feltétlenül és visszavonhatatlanul hozzájárul ahhoz, hogy Vevő tulajdonjoga az Ingatlan 1/1 tulajdoni hányada vonatkozásában – adásvétel jogcímén – bejegyzésre kerüljön az ingatlan-nyilvántartásba, minden teherrel mentesen, Eladó tulajdonjogának egyidejű törlésével. Felek rögzítik, hogy az Eladó az utolsó vételár-részlet megfizetéséről haladéktalanul kötelesek tájékoztatni letéteményes ügyvédet.
Az eladói értesítés elmaradása esetén Vevő is jogosult a teljes vételár megfizetését hitelt érdemlően igazolni letéteményes ügyvéd felé. Eladó a tulajdonjog bejegyzéséhez hozzájáruló nyilatkozatát azzal a letéti utasítással helyezi letétbe, hogy letéteményes ügyvéd a nyilatkozatokat a folyósítást követően köteles az ingatlanügyi hatósághoz 5 munkanapon belül benyújtani, Vevő tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzése végett, amennyiben bármelyik szerződő fél részéről a teljes vételár Vevő általi – jelen adásvételi szerződésnek megfelelő – megfizetése letéteményes ügyvéd felé eredeti okirat átadásával igazolást nyert.
Eladó és letéteményes ügyvéd a jelen pontban foglaltakat kifejezetten letéti megállapodásként fogadják el.



6. Eladó az Ingatlan birtokát a teljes vételár megfizetésével egyidejűleg köteles a Vevőnek átadni. A Vevő a teljes vételár megfizetésének napjával jogosult az Ingatlant használni, használt szedni, a tényleges birtokba adás napjától köteles annak terheit viselni.
7. Vevő nyilatkozik, hogy földművesnek minősül, a VEMKH Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 5. 510263/2015.07.15. számú határozatával a nyilvántartásba vétele megtörtént. Vevő jelen okirat aláírásával kijelenti, hogy jelen szerződés aláírásával egyidejűleg a jogszabályok által előírt szükséges szerzőképességgel rendelkezik, azaz a tulajdonában és használatában álló termőföldek területe a megszerezni kívántakkal együtt nem haladja meg a 300 hektárt vagy 6000 AK értéket, ill. az Ingatlan fekvése szerinti településen az ő és közeli hozzátartozója [Ptk. 8:1. § (1) a) pont] tulajdonában és használatában lévő termőföld mennyisége a megszerezni kívánt ingatlanal együtt nem haladja meg a település összes termőföld-területének egynegyedét vagy az ezer hektárt, így a Vevő megszerzése a törvényi szerzőképességi korlátot nem lépi túl. Vevő a Földforgalmi tv. 13-15. §-ok alapján vállalja, hogy a föld használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségnek, továbbá vállalja, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig - a 13. § (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével - más célra nem hasznosítja. Vevő nyilatkozik arról, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatás teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása és vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött. Amennyiben az Ingatlan harmadik személy használatában van, úgy a Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy a fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg, és a megszűnését követő időre a jelen pontban rögzített kötelezettségeket vállalja. Vevő nyilatkozik, hogy részarány tulajdonnal nem rendelkezik.
8. Eladó szavatolja az Ingatlan per-, teher- és igénymentességét.
9. Felek rögzítik, hogy Eladó cselekvőképes magyar állampolgár, vevő cselekvőképes magyar állampolgár, ügyletkötési képességüket és a Vevő szerzőképességét jogszabály, vagy bírósági határozat nem korlátozza és nem zárja ki.
10. Jelen okirat elkészítésének ügyvédi munkadíja és az esetleges elővásárlási jogra történő felhívással összefüggő költségek, a tulajdonjogban bekövetkezett változás földhivatali igazgatási-szolgáltatási díja (10.600,- Ft) a Vevőt terhelik.
11. Felek jelen okirat szerkesztésére és ellenjegyzésére megbízást, ingatlanügyi hatóság, jegyző, a mezőgazdasági igazgatási szerv, az elővásárlásra jogosultak és az adóhatóság illeték osztálya előtti képviseletük ellátására meghatalmazást adnak dr. Szigeti Balázs ügyvédnek (8200 Veszprém, Budapest út 13.), aki a megbízást és a meghatalmazást elfogadja. Felek kijelentik, hogy a hatályos jogszabályokról ügyintéző ügyvédtől megfelelő kioktatást kaptak, annak részletes írásba foglalását nem kérik, jelen szerződést, mint ügyvédi tényvázlatot is elfogadják. Felek jelen okirat aláírásával hozzájárulnak ahhoz, hogy eljáró ügyvéd személyi okmányaikról másolatot készítsen és személyes adataikat jelen jogügylettel összefüggésben kezelje.
12. A Felek adataikat a Pénzmosás és a terrorizmus finanszírozásának megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény 7. § (1) bekezdésben meghatározott azonosítási kötelezettségnek megfelelően, a bemutatott személyazonosító igazolvány, illetve a lakcímet igazoló hatósági igazolvány alapján rögzítették jelen szerződésben.
13. Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk. rendelkezései az irányadók.

Felek jelen adásvételi szerződést közösen értelmezve, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, elolvasás után saját kezűleg írták alá.

Veszprém, 2026. szeptember 22.

.....
Nagy Kálmánné
Eladó

.....
Szigeti András
Vevő

Jelen adásvételi szerződést készítettem és ellenjegyzem Veszprém, 2026. szeptember 22. napján, dr. Szigeti Balázs ügyvéd (KASZ: 36069520):

Közzététel/kifüggesztés időpontja: 2026. 10. 08.
Jognyilatkozatának megtételére nyitva álló 30 napos
határidő első napja: 2026. 10. 09.
utolsó napja: 2026. 11. 09. E határidő jogvesztő!

Dr. Szigeti Balázs
jegyző

