



Adásvételi szerződés

Amely létrejött egyrészről :

Szabó Lilla Margit született

(szül:

, személyazonosító jel:

An:

, adóazonosító:

) 8500 Pápa, Vörösmarty Mihály utca 6. sz. alatti lakos (*tul. lapon*

még korábbi címmel), mint eladó /továbbiakban : **eladó** /

Másrészről

Ruzsás Kálmán Bálint született

(szül:

, személyazonosító jel :

An:

) 8500 Pápa Erkel Ferenc u. 22. sz. alatti lakos (adóazonosító jel:

, regisztrációs

szám :

), mint vevő között alulírott napon és helyen, az alábbi feltételek mellett :

1. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy eladó - a vevő alábbi tartalom mellett tett vételi ajánlatát elfogadva - eladja, vevő pedig megvásárolja tőle a Pápa külterület **0198/19 hrsz-ú 5484 m² területű, 20,02 Ak értékű, „szántó”** művelési ágú külterületi ingatlan II/1. sorszám alatti 1/1 tulajdoni hányadát (továbbiakban : ingatlan) vevő által ismert állapot szerint.

1.1. Vevő kijelenti, hogy a Pápai Járási Hivatal Járási Földhivatala sz. határozatával nyilvántartásba vett földműves és az ingatlan tekintetében a 2013. évi CXXII. tv. 18 § /1/ bekezdésének d) pontja szerint elővásárlási joggal rendelkezik, mint helyben lakó földműves, valamint, mint gazdálkodó család tagja is (a 18 § /4/ bekezdés a.) pontja / A Veszprém Megyei Kormányhivatal Pápai Járási Hivatal által hozott határozat száma:

Nyilvántartási szám:

(agrárkamrai nyilvántartási száma:

.)

2. Szerződő felek a fentiek szerint részletesen körülírt ingatlan vételárának összegeként kölcsönösen kialakított, 1 100 000.- azaz egymillió egyszázezer forintban állapodnak meg, amelyet vevő eladó részére a sz. bankszámlára történt banki átutalással megfizetett, aki a teljes vételár hiánytalan átvételét a szerződés aláírásával elismeri és nyugtazza, továbbá az e bankszámlára történő utalást saját kezéhez történő teljesítésként ismeri el.

3. Eladó jogszavatossággal tartozik vevő irányában az adásvétel tárgyát képező ingatlan per, igény- és tehermentességéért.

4. Felek a szerződés aláírásával feltétlenül és visszavonhatatlanul hozzájárulnak és közösen kérik, hogy az eladó tulajdonjogának törlése mellett a vevő javára a tulajdonjog adásvétel jogcímén kerüljön bejegyzésre az ingatlan-nyilvántartásba a pápai 0198/19 hrsz-ú ingatlanra 1/1 arányban.

5. Vevő az ingatlan birtokába a tulajdonjogának bejegyzésével egyidőben léphet. Eladó ezzel vevőre az ingatlan birtokát átruházza, aki ettől jogosult szedni annak hasznait, de viseli terheit is, valamint a kárvészt.

5.1. Eladó tájékoztatja vevőt, hogy tulajdonjog átruházásáról szóló szerződés tárgyát képező földet (tulajdoni hányadot) hatályos vagy a szerződéskötés időpontjában még hatályba nem lépett földhasználati szerződés vagy többtelehasználati megállapodás oly módon érinti, hogy arra 2023.12.05 napjától 2033.08.31. napjáig az AGROPRODUKT ZRT. PÁPA került földhasználóként bejegyzésre, haszonbérlet jogcímén 66 066.- Ft/év (50 kg/Ak, de minimum 60 eft/ha, 66 000.- HUF/kg) haszonbérleti díj meghatározása mellett.

6. Vevő tudomásul veszi, hogy az ingatlan tulajdonjogának átszállásával kapcsolatos költségek, így különösen a tulajdonátruházás illetéke őt terheli. Az ő kötelessége ezen felül a szerződésnek ingatlannyilvántartási bejegyzés és illetékkiszabás végett történő bemutatása is.

Vevő tudomásul veszi, hogy a szerződéskötés ügyvédi munkadíját abban az esetben sem jogosult az ügyintéző ügyvédtől visszakövetelni, ha nem ő lesz a végleges vevő vagy tulajdonjogot bármely más okból nem szerez az adásvétel tárgyát képező ingatlanon.

7. Felek kijelentik, hogy magyar állampolgárok és ingatlan megszerzési, illetőleg elidegenítési képességük korlátozva egyéb módon sincs, eladó személyi jövedelemadóval kapcsolatos kötelezettségeit ismeri. A vevő nyilatkozik, hogy a 2013. évi CXXII. tv. 5. § 7. pontjában foglalt földműves fogalomnak megfelel, jogosult az adásvétel tárgyát képező termőföld tulajdonjogának megszerzésére.

„Közzététel napja: 2026. 10. 08.

A jognyilatkozat megtételére nyitva álló 30 napos határidő

első napja: 2026. 10. 09.

utolsó napja: 2026. 11. 09. Ez a határidő jogvesztő!

Levétel napja: 2026. 11. 10.

Szabó Lilla Margit
eladó

Ruzsás Kálmán Bálint
vevő

7.1. Vevő egyben kijelenti, hogy a tulajdonában és birtokában lévő termőföld mennyisége jelen adásvétellel együtt sem haladja meg a 2013. évi CXXII. tv. 16 § /1/- /7/ bekezdésében meghatározott maximumot és részarány-tulajdonnal nem rendelkezik.

Vevő - a 2013. évi CXXII. tv. 13. §-ban foglalt rendelkezéseket megismerve - a 2013. évi CXXII. tv. 13. § /1/ és /2/ bekezdésében felsorolt törvényi kivételeken túlmenően - kötelezi magát, hogy ha a föld harmadik személy használatában áll, a föld használati jogviszonyát a használóval nem hosszabbítja meg - 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 2013. évi CXXII. tv. 13 § (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével - más célra nem hasznosítja.

Vevő - a 2013. évi CXXII. tv. 14. §-ban foglalt rendelkezéseket megismerve - felelőssége tudatában nyilatkozik, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának 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.

7.2. Felek rögzítik, hogy a jogügylet a 2013. évi CXXII. tv. 20 §-ában foglaltak alapján nem mentesített az elővásárlási jogra történő felhívás alól, így eladó a szerződés keltétől számított 8 napon belül köteles a 2013. évi CXXII. tv. 21 § /1/ bekezdésében foglaltak alapján a jelen, egységes okiratba foglalt adásvételi szerződést a mezőgazdasági igazgatási szerv részére megküldeni jóváhagyás céljából. Eladó ebben a körben is teljes körűen meghatalmazza képviselőt az ügyintéző ügyvédet, aki a meghatalmazást ellenjegyzésével elfogadja.

7.3. Szerződő felek megállapítják, hogy a 2013. évi CXXII. tv. 18. § rendelkezései szerint lehet a vevőt az elővásárlási jog tekintetében megelőző jogosult, melyre tekintettel rögzítik, hogy jelen szerződés az elővásárlási jog gyakorlására nyitva álló határidő lejártát követően, akkor lép hatályba, amennyiben a megelőző jogosult a jogát nem gyakorolja, nyilatkozataikhoz azonban a felek kötve vannak.

7.4. Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy amennyiben a szerződés a vevővel hatályba nem léphet, úgy a részére megfizetett vételárat a jegyzői iratok, vagy - a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyását igénylő szerződés esetén - a megtagadást tartalmazó iratok kézhezvételétől számított 8 napon belül visszafizeti a vevőnek.

7.5. Eladó nyilatkozik, hogy tudomása szerint az adásvétel tárgyát képező föld fekvése szerinti önkormányzat a helyi önkormányzatok jogköréről szóló 2025. évi XLVIII. tv. és a végrehajtására kiadott 240/2025.(VII.31.) Korm rendelet szerint rendeletben elővásárlási jogot nem alapított. Vevő nyilatkozik, hogy nem minősül a helyi önkormányzat jogköréről szóló 2025. évi XLVIII. tv. 3 § a) pontja szerinti betelepülőnek, miután a céltelepülésen évek óta rendelkezik lakóhellyel és ingatlanal.

Felek rögzítik végül, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlanon nem került sor a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. tv. 127 §-a szerinti elővásárlási jog alapítására.

8. Szerződő felek ezennel megbízzák és meghatalmazzák a 8420 Zirc Békefi Antal u. 42. sz. alatti székhelyű Dr Tóth István Ügyvédi Irodát, dr. Tóth István ügyvéd ügyintézője mellett az adásvételi szerződés megszerkesztésével és ellenjegyzésével, a jelen szerződésben foglaltak realizálása érdekében eladó tulajdonjogának törlése és vevő tulajdonjogának bejegyzése során földhivatal előtti képviselőjükkel, továbbá vevő képviselőjében a B400 E típusú adatlap NAV-hoz történő benyújtásával, egyben jelen szerződés rendelkezéseit ügyvédi tényvázlatként is elfogadják. A bonyolító ügyvédi iroda a megbízást a képviselőjében eljáró ügyintéző ügyvéd ellenjegyzésével elfogadja.

Jelen, ügyvéd által szerkesztett szerződést megmagyarázás és kölcsönös értelmezés után, mint akaratunkkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag írtuk alá.

Pápa, 2026. szeptember 22.

Szabó Lilla Margit
eladó

Ruzsás Kálmán Bálint
vevő

Ellenjegyzem : dr. Tóth István ügyvéd,

Pápa, 2026.09.22.

Veszprém Megyei Ügyvédi Kamara

Kamarai azonosító szám: 36070413.,

Ügyvédi igazolvány száma: Ü-101613.

Kamarai nyilvántartási száma : 19-018581.

