

Az adásvételi szerződés kifüggesztésének napja: 20. 08. 15. nap. A közlés kezdő napja: 20. 08. 15. nap. Az elővásárlásra jogosult jognyilatkozatának megkötésére nyitva álló 30 napos határidő utolsó napja: 20. 09. 14. nap. Felhívom a figyelmet, hogy a határidő elmulasztása jogvesztő! Az adásvételi szerződés levételének napja: 20. 08. 15. nap. mely létrejött egyrészről

08/1-15/2026

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

Dr. Horváthné Nemes Ildikó Gabriella (születési családi és utóneve:

születési helye, ideje:

anya születési családi és utóneve:

személyi azonosító:

adóazonosító jel:

állampolgárság: magyar)

3600 Ózd, Vasvár út 27. 7. em. 4. szám alatti lakos, mint eladó (továbbiakban: eladó),

másrészről

Visi Zoltánné (születési családi és utóneve: F

születési helye, ideje

anya születési családi és utóneve:

személyi azonosító:

adóazonosító jel

állampolgárság: magyar

NAK nyilvántartási szám

földműves bejegyző határozat szám: 510471/2/2014.04.30.)

8532 Marcaltó, Dózsa köz 2. (tart.hely: 2112 Verezegyház, Határ u. 5/A.) szám alatti lakos, mint vevő (továbbiakban: vevő) között az alulírott helyen és napon, az alábbi feltételek szerint:

1./ Szerződő felek rögzítik, hogy az eladó tulajdonát képezi az alábbi ingatlan, az alábbi arányok szerint:

Település	Fekvés	Hrsz	Művelési ág	Terület	Ak	Tulajdoni hányad	Vételár
Várkesző	külterület	026/9	szántó	4,5438 ha	106,78	5339/32034 (tul.lap II/14.)	1.500.000,-Ft

Az ingatlan terhel az E.ON Észak-dunántúli Áramhálózati Zrt. vezetékjoga., továbbá az ingatlan-hányad a vevő haszonbérletében áll 2023.01.17. napjától 2033.01.31. napjáig 60.000,-Ft/ha/év bérleti díj mellett.

2./ Szerződő felek megállapodnak, hogy az eladó - a vevő alábbi tartalom mellett tett vételi ajánlatát elfogadva - eladja, a vevő pedig megvásárolja az 1./ pontban meghatározott ingatlanban lévő eladói tulajdoni hányadot a kölcsönösen kialakított összesen **1.500.000,-Ft** (Egymillió-ötszázezer forint) vételárért.

Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a vevő a vételárát az alábbiak szerint fizeti meg az eladó részére:

2/1. Szerződő felek megállapítják, hogy a vevő a vételárból **800.000,-Ft** (Nyolcszázezer forint) vételárreszt - előlegként - jelen szerződés aláírását megelőzően - 2026.09.18. napján - megfizetett az eladó részére az OTP Banknál vezetett számú számlára történő átutalással.

Az eladó a fenti bankszámlára megfizetett vételárreszt a saját kezéhez történő joghatályos teljesítésnek ismeri el.

Az eladó ezen vételárész hiánytalan megfizetését jelen okirat aláírásával elismeri és nyugtázza.

Szerződő felek megállapodnak, hogy amennyiben a vevő tulajdonszerzését a mezőgazdasági igazgatási szerv nem hagyja jóvá, úgy az eladó a vételárreszt a határozat kézhezvételétől számított 8 (nyolc) napon belül visszafizeti a vevő részére.

2/2. Szerződő felek megállapodnak, hogy a vevő a vételárból fennmaradó **700.000,-Ft** (Hétszázezer forint) utolsó vételárreszt a szerződés mezőgazdasági igazgatási szerv általi jóváhagyásának kézhezvételétől számított 8 (nyolc) napon belül fizeti meg az eladó részére az OTP Banknál vezetett számú számlára történő átutalással.

Az eladó a vételár saját kezéhez történő joghatályos teljesítésnek ismeri el, amennyiben az összeg a megadott számlán jóváírásra kerül. Az eladó kötelezettséget vállal arra, hogy a vételár teljesítéséről a jóváírás napján teljes bizonyító erejű magánokiratban rögzített elismervényt ad ki és küld meg az eljáró ügyvédnek, vagy e-mail útján az eljáró ügyvédet (ruischdr@gmail.com / ugyvved@ruisch.hu) értesíti.

Szerződő felek az e-mail útján érkező levelek kapcsán előzetesen kijelentik, hogy azt saját nyilatkozatuknak és az írásos közléssel egyenértékűnek ismerik és fogadják el, mely alkalmas joghatás kiváltására.

Szerződő felek megállapodnak abban is, hogy amennyiben az eladói értesítés valamely oknál fogva elmarad, úgy a vevő által adott - akár elektronikus utalásról szóló - bizonylat pótolja az eladói nyilatkozatot.

3./ Az eladó a tulajdonjogát a vételár kifizetéséig fenntartja a vevő tulajdonjoga a vételár maradéktalan megfizetését követően kerülhet bejegyzésre az ingatlanra.

3/1. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy az eladó jelen szerződés aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy az ingatlan-hányadára a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog a vevő javára szívesen bejegyzésre kerüljön az ingatlan-nyilvántartásba.

Dr. Horváthné Nemes Ildikó Gabriella eladó

Visi Zoltánné vevő

dr. Ruisch Attila ügyvéd

Dr. Ruisch Attila
Ügyvéd
H-1051 Budapest, Nagy 4. u. 1. 1/5.
KASZ: 30367924
T: 303-305 Mobil: 30305-8882

Szerződő felek megállapodnak, hogy a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog határozott időre, a tulajdonjog bejegyzés iránti kérelem elbírálásáig, de legfeljebb a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog bejegyzése iránti kérelem ingatlanügyi hatósági benyújtásától számított 6 (hat) hónapos határidő eltelteig áll fenn.

3/2. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy az eladó jelen szerződés aláírásával egyidejűleg külön nyilatkozatban adja meg feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását (bejegyzési engedély) ahhoz, hogy az ügylet tárgyát képező ingatlanról a tulajdonjogát töröljék és a vevő tulajdonjogát adásvétel jogcímén bejegyezzék az ingatlan-nyilvántartásba.

Az eladó a bejegyzési engedélyt jelen szerződést készítő és egyben letétkezelő ügyvédnél 3 (három) eredeti példányban letétbe helyezi azzal a rendeltetéssel, hogy a letétkezelő a nyilatkozatot a vételár kifizetésének bármely fél általi - a fentiekben rögzítettek szerinti - igazolását követően jogosult és köteles kiadni az ingatlanügyi hatóság felé a tulajdonjog átvezetése érdekében. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a letét megszűnik azzal, amennyiben az eljáró ügyvéd a bejegyzési engedélyt az ingatlanügyi hatósághoz benyújtja.

Szerződő felek megállapodnak abban is, hogy amennyiben a vételár kifizetésére valamely oknál fogva nem kerül sor, vagy a hatóság nem hagyja jóvá a szerződést, az eljáró ügyvéd köteles a bejegyzési engedélyeket megsemmisíteni, lerontani. Az eljáró ügyvéd jelen szerződés ellenjegyzésével kijelenti, hogy a bejegyzési engedélyt letétbe veszi.

4./ Az eladó szavatol az ügylet tárgyát képező ingatlan-hányad – jelen szerződésben foglaltakon felüli - per-, teher- és igénymentességéért, valamint azért, hogy annak tulajdonjogára, használatára, és hasznai szedésére más személynek érvényes jogcíme nincsen.

5./ Szerződő felek rögzítik, hogy a vevő használoként az ingatlan birtokában van, az eladó a teljes vételár kifizetés napjával ruházza át az ingatlan kiadása iránti igényt a vevőre, aki e naptól húzza annak hasznait és viseli terheit, a kárveszélyt. A vevő kijelenti, hogy az ügylet tárgyát képező ingatlant megtekintette, állapotát ismeri és azt rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban vásárolja meg.

6./ A vevő kijelenti, hogy az ügylet tárgyát képező ingatlan tekintetében elővásárlási joga áll fenn a 2013. évi CXXII. tv. (Fftv.) 18. § (1) bek. b) pont bc) alpontja alapján, mint olyan földet használó földműves, akinek a mezőgazdasági üzemközpontja legalább 3 éve olyan Magyarország területén fekvő településen van, amelynek közigazgatási határa az adás-vétel tárgyát képező föld fekvése szerinti település közigazgatási határától közúton vagy közforgalom elől el nem zárt magánúton legfeljebb 20 km távolságra van; továbbá a Fftv. 18. § (1) bek. e) pontja alapján is, mint olyan földműves, akinek a mezőgazdasági üzemközpontja legalább 3 éve olyan, Magyarország területén fekvő településen van, melynek közigazgatási határa az ügylet tárgyát képező föld fekvése szerinti település közigazgatási határától közúton, vagy közforgalom elől el nem zárt magánúton legfeljebb 20 km távolságra van.

A vevő kijelenti, hogy a Fftv. 18. § (4) bekezdésben meghatározott sorrendben az a) pont szerinti őstermelők családi gazdasága tagjának minősül.

7./ A vevő a 2013. évi CXXII. tv. 13. §-ban foglalt rendelkezéseket megismerve vállalja, hogy

- a föld használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének,
- a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig – a 2013.évi CXXII. tv. 13. § (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével - más célra nem hasznosítja.

A vevő a 2013. évi CXXII. tv. 14. §-ban foglalt rendelkezéseket megismerve nyilatkozik, hogy

- nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-,vagy egyéb tartozása (együtt:földhasználati díjtartozás),és
- vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

A vevő – amennyiben a szerződés tárgyát képező föld harmadik személy használatában van - kötelezettséget vállal arra, hogy a földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg és annak megszűnését követő időre vállalja a 2013. évi CXXII. tv. 13. § (1) bekezdésében foglaltakat.

8./ A vevő jelen okiratban nyilatkozik arról is, hogy a jelen jogügylettel megszerzett ingatlannal együtt sem rendelkezik a 2013. évi CXXII. tv. 16. § (1)-(7) bekezdésében rögzített földszerzési maximumot meghaladó föld tulajdonjoggal vagy haszonélvezeti joggal, továbbá részarány-tulajdonnal nem rendelkezik.

Dr. Horváthné Nemes Ildikó Gabriella eladó

Visi Zoltánné vevő

Dr. Ruisch Attila ügyvéd

9./ Szerződő felek tudomásul veszik, hogy a szerződés a 2013. évi CXXII. tv. (Fftv.) rendelkezései szerint a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyásához kötött. Szerződő felek rögzítik, hogy a jogügyletre alkalmazni kell a Fftv. elővásárlási jogra vonatkozó rendelkezéseit, így a 21. § alapján a tulajdonos az általa elfogadott vételi ajánlattal egységes okiratba foglalt szerződést - a felek aláírásától számított 8 napon belül - köteles megküldeni a mezőgazdasági igazgatási szerv részére, amely előzetes vizsgálatot végez, döntését végzésben közli a felekkel, s amennyiben nem tagadja meg a jóváhagyást, úgy hivatalból elrendeli a szerződés közzétételét, ennek során megküldi a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat jegyzőjének a törvényen vagy megállapodáson alapuló elővásárlási jog jogosultjaival történő hirdetményi úton való közlés érdekében, valamint ezzel egyidejűleg megkeresi a föld fekvése szerint illetékes ingatlanügyi hatóságot a föld tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés benyújtása tényének feljegyzése érdekében.

Szerződő felek rögzítik, hogy megállapodáson alapuló elővásárlási jog az ingatlan-hányad kapcsán nem áll fenn, az ingatlan tulajdonostársainak a Ptk. és a Fftv. rendelkezései alapján lehet elővásárlási joga, továbbá az ingatlanon nem került sor a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. tv. 127. §-a szerinti elővásárlási jog alapítására, egyéb jogszabályon alapuló elővásárlási jog nem áll fenn, a Fftv. 21. § alapján pedig az elővásárlásra jogosultak értesítése hirdetményi úton történik.

10./ Szerződő felek kijelentik, hogy cselekvőképes magyar állampolgárok, szerződéskötési képességük nem esik korlátozás alá. A vevő nyilatkozik, hogy belföldi természetes személy, a 2013. évi CXXII. tv. 5. § 7. pontjában foglalt földműves fogalomnak megfelel, jogosult a termőföld tulajdonjogának megszerzésére.

11./ Szerződő felek megállapodnak, hogy jelen szerződés elkészítésével, a változások ingatlan-nyilvántartási átvezetésével kapcsolatban felmerülő valamennyi költség, ügyvédi munkadíj, esetlegesen kiszabásra kerülő illeték a vagyonszerzőt terheli.

Szerződő felek rögzítik, hogy a 2013. évi CCXII. tv. (Fftv.) 13/A. § (1) bek. rendelkezései szerint a vevő helyébe lépő elővásárlásra jogosultat az adásvételi szerződésnek a vevőre vonatkozó rendelkezései jogosítják és kötelezik.

12./ Szerződő felek tudomásul veszik a hatályos illeték szabályokra való kioktatást. A vevő – mint földműves - jelen szerződésben nyilatkozik és kijelenti, hogy a termőföldet a birtokbaadástól, de legkésőbb az illetékkötelezettség keletkezését követő 12. hónap utolsó napjától számítva – vagyoni értékű joggal terhelt termőföld szerzése esetén a vagyoni értékű jog megszűnésétől, megszüntetésétől, de legkésőbb az illetékkötelezettség keletkezését követő 5. év utolsó napjától - 5 évig nem idegeníti el, azon vagyoni értékű jogot nem alapít, és egyéni vállalkozóként/őstermelőként a termőföldet mező-, illetve erdőgazdasági tevékenység céljára hasznosítja.

A vevő megbízza az eljáró ügyvédet, hogy a vagyonszerési illetékhez kapcsolódó NAV adatlapot helyette és nevében eljárva kitöltse és benyújtsa az Adóigazgatási Osztály felé azzal, hogy a meghatalmazás nem terjed ki a NAV-tól érkező küldemények átvételére, így azokat közvetlenül a saját részére kéri kézbesíteni. Az eljáró ügyvéd az okirat ellenjegyzésével a meghatalmazást elfogadja.

13./ Szerződő felek tudomásul veszik a hatályos adószabályokra adott kioktatást, mely szerint az eladó adófizetési kötelezettségére az Szja. tv. 59-64. § rendelkezései irányadóak, megállapítják ugyanakkor, hogy a eladó tulajdonát több mint 5 éve szerezte, így a vételár adómentes.

14./ Szerződő felek jelen okirat megszerkesztésével, ellenjegyzésével, a jegyző és a mezőgazdasági igazgatási szerv előtti, továbbá az eladó tulajdonjogának törlése, a vevő javára a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog és a tulajdonjog bejegyzése érdekében az ingatlanügyi hatóság előtti eljárásban teljes körű képviseletük ellátásával - az esetleges elírások javítására is kiterjedően - megbízzák és meghatalmazzák dr. Ruisch Attila ügyvédet (8500 Pápa, Budai Nagy A. u. 1. I/5.), aki az okirat ellenjegyzésével a meghatalmazást elfogadja.

Jelen okiratot felolvasása és értelmezése után, mint akaratunkkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag aláírtuk.

Pápa, 2026. szeptember 24.

Dr. Horváthné Nemes Ildikó Gabriella
eladó

Visi Zoltánné
vevő

Az okiratot szerkesztettem, és Pápán, 2026. szeptember 24. napján ellenjegyzem:
Dr. Ruisch Attila ügyvéd (KASZ: 36067924)
8500 Pápa, Budai Nagy A. u. 1. I/5.

Dr. Ruisch Attila
Ügyvéd
8500 Pápa, Budai Nagy A. u. 1. I/5.
KASZ: 36067924
Tel./Fax: 89/320-300 Mobil: 30/305-5082

