

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

mely létrejött *egyrésről*

Mészárosné Baki Mária Ilona (születési családi és utóneve: I

születési helye, ideje:

anyja születési családi és utóneve:

személyi azonosító:

adóazonosító jel:

állampolgárság: magyar)

8513 Mihályháza, Kossuth u. 155. szám alatti lakos, mint **eladó** (továbbiakban eladó),

másrészről

Vargáné Kiss Nikolett (születési családi és utóneve:

születési helye, ideje: P

anyja születési családi és utóneve:

személyi azonosító:

adóazonosító jel:

állampolgárság: magyar

NAK nyilvántartási szám:

földműves bejegyző határozat:!.)

8500 Pápa, Puskás Tivadar u. 29. szám alatti lakos, mint **vevő** (továbbiakban: vevő)

között az alulírott helyen és napon, az alábbi feltételek szerint:

1./ Szerződő felek rögzítik, hogy a Nagyacsád külterület 0188/43 hrsz-ú „szántó, legelő, szántó” megnevezésű, 3,9731 ha területű, 81,49 ak értékű ingatlan az eladó tulajdonát képezi az alábbiak szerint:

Eladó	Tulajdoni hányad	Vételár
Mészárosné Baki Mária Ilona	7654/16442 (tul.lap II/9.) 4	3.700.000,-Ft, Hárommillió-hétszázezer forint

Szerződő felek rögzítik, hogy az ingatlan-hányad harmadik személy haszonbérletében áll, a földhasználati nyilvántartás szerint 2030.04.15. napjáig, azonban a felek már új haszonbérleti szerződést kötöttek, mely 2046.04.10. napjáig szól 30 kg/Ak/év búza értékének megfelelő bérleti díj mellett.

2./ Szerződő felek megállapodnak, hogy az eladó - a vevő alábbi tartalom mellett tett vételi ajánlatát elfogadva - tehermentesen eladja, a vevő pedig megvásárolja az 1./ pontban írt ingatlanban rögzített eladói tulajdoni-hányadot a kölcsönösen kialakított **3.700.000,-Ft** (Hárommillió-hétszázezer forint) vételárért.

Szerződő felek megállapodnak, hogy a vevő a teljes vételárat a szerződés mezőgazdasági igazgatási szerv általi jóváhagyásának kézhezvételétől számított 15 (tizenöt) napon belül fizeti meg az eladó részére az OTP Banknál vezetett 11773487-12255458 számú számlára történő átutalással.

Az eladó a vételár saját kezéhez történő joghatályos teljesítésének 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 / ugyved@ruisch.hu) értesíti.

Szerződő felek az e-mail útján érkező levelek kapcsán előzetesen kijelentik, hogy azt saját nyilatkozatának és az írásos közléssel egyenértékűnek ismeri és fogadja 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-hányadra a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog a vevő javára szólóan bejegyzésre kerüljön az ingatlan-nyilvántartásba.

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.

Mészárosné Baki Mária Ilona eladó

Vargáné Kiss Nikolett vevő

Dr. Ruisch Attila ügyvéd

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 más személyre 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 – 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 a haszonbérleti jogviszony megszűnése napjával lép az ingatlan-hányadok birtokába, az eladó a vételár kifizetés napjával ruházza át az ingatlan-hányad 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, állagát ismeri és azt rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban vásárolja meg.

6./ A vevő kijelenti, hogy az ingatlan tekintetében elővásárlási joga áll fenn a 2013. évi CXXII. tv. (Fftv.) 18. § (1) bek. e) pontja alapján, mint olyan földműves, akinek az életvitelszerű lakáshasználata helye/üzemközpontja legalább 3 éve olyan Magyarország területén fekvő településen van, melynek közigazgatási határa az ügylet tárgyát képező földek fekvése szerinti település közigazgatási határától közúton, vagy közforgalom elől el nem zárt magánúton legfeljebb 20 km távolságra van. A vevő kijelenti, hogy a Földforgalmi tv. 18. § (4) bekezdésben meghatározott sorrendben az a) pont szerinti östermelők 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.

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.

Mészárosné Baki Mária Iona eladó

Vargáné Kiss Nikolett vevő

dr. Rulsch Attila ügyvéd

Szerződő felek rögzítik, hogy megállapodáson alapuló elővásárlási jog az ingatlan-hányadok kapcsán nem áll fenn, az ingatlanok tulajdonostársainak a Ptk. és a Fftv. rendelkezései alapján lehet elővásárlási joga, továbbá az ingatlanokon nem került sor a magyar építészetről 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 kapcsolatban felmerülő valamennyi költség, ügyvédi munkadíj, esetlegesen kiszabásra kerülő illeték a vagyonszerzést terheli. Szerződő felek rögzítik, hogy a 2013. évi CCXII. tv. (Fétv.) 13/A. § (1) bek. rendelkezései szerint a vevő helyébe lépő elővásárlásra jogosultat az adásvételi szerződésnek a vevőre vonatkozó rendelkezései jogositják 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 vagyonszerzési illetékhez kapcsolódó NAV adatlapot helyette és nevében eljárva kitöltse és benyújtsa az Adóigazgatási Osztály felé azzal, hogy a meghatalmazás nem terjed ki az 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 az eladó tulajdonát több mint 5 éve szerezte, így a vételár adómentes.

14./ Szerződő felek jelen okirat megszerkesztésével, ellenjegyzésével, 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 képviselők 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 elolvasása és értelmezése után, mint akaratunkkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag aláírtuk.

Pápa, 2026. szeptember 23.

Mészárosné Baki Mária Ilona
eladó

Vargáné Kiss Nikolett
vevő

Az okiratot szerkesztettem, és Pápán, 2026. szeptember 23. napján ellenjegyzem:
Dr. Ruisch Attila ügyvéd (KASZ: 36067924)
8500 Pápa, Budai Nagy A. u. 1. I/5.

Kormányzati portálon történő közzététel időpontja:

2026. október 12.

Közlés napja: 2026. október 13.

Az elővásárlásra / előhasználatra jogosult jognyilatkozatának megtételére nyitva álló

30

napos határidő

lejárt: 2026. november 11. E határidő jogvesztő!

Levétel napja: 2026. november 12.

A/ánlat érkezett:

