

1

## INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött  
egyrésztől **Gombás Józsefné**

lakcíme: 8360

Keszthely, Gagarin u. 51.), mint eladó (továbbiakban: **Eladó**);  
másrésztől **Kertész József**

lakcíme: 8360

Keszthely, Bercsényi Miklós u. 68. sz. alatti lakos, mint vevő (továbbiakban: **Vevő**)  
- az Eladó és a Vevő együttesen: „**Szerződő Felek**” - között alulírott napon és helyen az  
alábbiak szerint:

1./ Szerződő Felek rögzítik, hogy Eladó osztatlan **1/2 arányú tulajdonát képezi a Keszthely külterület 0155/98 helyrajzi számú, szántó művelési ágú, 4361 m<sup>2</sup> nagyságú, 14,00 A. K értékű ingatlan** (a továbbiakban: Ingatlan).

2./ Az Ingatlan terhel a tulajdoni lap III. rész. 1. sz. alatt bejegyzett vezetékjog, melynek jogosultja a Pécsi Postaigazgatóság Pécs, címe: Pécs, Jókai u. 10.; a tulajdoni lap III. rész 2. sz. alatt bejegyzett vezetékjog, melynek jogosultja a DÉDÁSZ Rt., címe: 8360 Keszthely; a tulajdoni lap III. rész 3. sz. alatt bejegyzett vízelvezetési szolgalmi jog és a védősávra vonatkozó tilalom. Szennyvízelvezetési szolgalmi jog 48 m<sup>2</sup>-re, melynek jogosultja Dunántúli Regionális Vízmű Zrt, címe: 8600 Siófok, Tanácsház u. 7.; a tulajdoni lap III. rész 5. sz. alatt bejegyzett vezetékjog 198 m<sup>2</sup>-re, melynek jogosultja: E.ON Dél-dunántúli Áramhálózati Zrt, címe: 7626 Pécs, Búza tér 8/A.; a tulajdoni lap III. rész 6. sz. alatt bejegyzett vezetékjog 4 m<sup>2</sup>-re, melynek jogosultja: E.ON Dél-dunántúli Áramhálózati Zrt., címe: 7626 Pécs, Búza tér 8/A., a tulajdoni lap III. rész 7. sz. alatt bejegyzett vezetékjog 28 m<sup>2</sup>-re, melynek jogosultja: E.ON Dél-dunántúli Áramhálózati Zrt., címe: 7626 Pécs, Búza tér 8/A., a tulajdoni lap III. rész 8. sz. alatt bejegyzett vezetékjog 184 m<sup>2</sup>-re, melynek jogosultja: E.ON Dél-dunántúli Áramhálózati Zrt., címe: 7626 Pécs, Búza tér 8/A., a tulajdoni lap III. rész 9. sz. alatt bejegyzett vezetékjog 28 m<sup>2</sup>-re, melynek jogosultja: E.ON Dél-dunántúli Áramhálózati Zrt., címe: 7626 Pécs, Búza tér 8/A.

Ezt meghaladóan az Ingatlan per-, teher-, és igénymentes, melyet adók, illetve adók módjára behajtandó tartozások nem terhelnek. Eladó a jelen szerződés tárgyát képező tulajdoni illetősége fentieket meghaladó mindennemű per-, teher- és igénymentességéért szavatosságot vállal. Bejegyzett földhasználó az Eladó a saját tulajdoni illetőségére.

Eladó kijelenti, hogy – a törvény szerint elővásárlásra jogosultakat kivéve - harmadik személynek nincs olyan joga vagy követelése, amely a Vevő tulajdonszerzését korlátozná, akadályozná. Eladó polgári és büntetőjogi felelőssége tudatában kijelenti, hogy az Ingatlanra mással nem kötött sem adásvételi szerződést, sem adásvételi előszerződést és semmilyen olyan egyéb szerződést, amely a közhiteles nyilvántartásban nem szerepel, és amely bármely módon érintené Vevő birtoklási, használati vagy rendelkezési jogát. Eladó kijelenti, hogy az Ingatlan nem képezi házastársi vagy élettársi közös vagyont részét.

3./ Eladó eladja, Vevő pedig megveszi a jelen szerződés 1. pontjában meghatározott Ingatlan 1/2 tulajdoni arányban a 2./ pontban megjelölt terhekkel terhelt, de azt meghaladóan per-, igény- és tehermentesen.

4./ Szerződő Felek az adásvétel tárgyát képező ingatlanilletőség vételárát **500.000, azaz ötszázezer forintban** határozzák meg. Szerződő Felek kijelentik, hogy a vételárát a helyben kialakult és általuk ismert piaci értéket figyelembe véve határozták meg, azzal arányban állónak tekintik, és jelen szerződés aláírásával lemondanak arról, hogy a szerződést feltűnő értékaránytalanság vagy egyéb jogcímen megtámadják. Az ingatlanon nincs épület, építmény vagy olyan ültetvény, vagy egyéb dolog, amely külön értéket képviselne.

5./ Eladó kijelenti, hogy a vételárat a Vevő a jelen szerződés hatósági jóváhagyását követő öt napon belül utalja az Eladó OTP Bank Nyrt.-nél vezetett sz. bankszámlájára. Eladó a vételár ilyen módon történő teljesítését a saját kezeihez való megfizetesként fogadja el. Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy a vételár számlájára történő utalását követő három napon belül az [ihaszlajos@yahoo.com](mailto:ihaszlajos@yahoo.com) email címre küldendő üzenetben értesíti az okiratszerkesztő és ellenjegyző ügyvédet. Az elfogadó jognyilatkozatot tevő elővásárlásra jogosult köteles a vételár összegét az Eladó javára ügyvédi letétbe helyezni és ennek igazolását az elfogadó jognyilatkozathoz csatolni. Ha az elővásárlásra jogosult az adásvételi szerződésben a Vevő helyébe lép, akkor a letétbe helyezett összeget az Eladó részére kell megfizetni. Minden más esetben a letétbe helyezett összeg a letevő részére visszajár.

6./ Vevő kéri, Eladó pedig külön okiratba foglaltan feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy a jelen szerződés 1. pontjában meghatározott Ingatlan Eladó tulajdonát képező 1/2 arányú tulajdoni illetőségére a Zala Vármegyei Kormányhivatal a Vevő tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartásba adásvétel jogcímén bejegyezze, Eladó tulajdonjogának egyidejű törlésével. Eladó ezen külön okiratba foglalt nyilatkozatát 4 (négy) eredeti példányban a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg letétbe helyezi a jelen okiratot szerkesztő és ellenjegyző ügyvédnél, mint Letéteményesnél, aki ezen okiratok átvételét a jelen szerződés ellenjegyzésével elismeri. Amennyiben a jelen szerződés hatályba lép a Felek között (a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyó határozata kézhezvételének napja), úgy eljáró ügyvéd a vételár maradéktalan megfizetéséről szóló Eladói értesítést követően jogosult a bejegyzési engedélyt a jelen szerződéssel, és a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyó határozatával együtt az illetékes ingatlanügyi hatóság részére megküldeni.

7./ Eladó kijelenti, hogy az Ingatlan tekintetében bármilyen díj vagy egyéb hátralékos tartozása nincs. Szerződő Felek rögzítik, hogy amennyiben jelen szerződés tárgyát képező Ingatlan tulajdoni illetőségére harmadik személy javára olyan jog kerül bejegyzésre, amely a Vevő fentiek szerinti tulajdonszerzését akadályozza, úgy a Vevő jogosult a szerződéstől egyoldalúan elállni. Elállás esetén Szerződő Felek kötelesek egymással elszámolni.

8./ Szerződő Felek tudomással bírnak arról, hogy a jelen szerződés hatályba lépéséhez a mezőgazdasági igazgatási szerv hatósági jóváhagyása szükséges. Szerződő Felek jelen szerződés aláírásával tudomásul veszik, és kijelentik, hogy amennyiben a szerződést a mezőgazdasági igazgatási szerv nem hagyja jóvá, úgy a szerződés teljesítése nem követelhető, és a Szerződő Felek kötelesek az eredeti állapotot helyreállítani, és egymással elszámolni.

9./ Szerződő Felek rögzítik, hogy a jelen szerződést a Földforgalmi törvény alapján az Eladónak a szerződés aláírásától számított 8 napon belül a mezőgazdasági igazgatási szerv részére meg kell küldeni jóváhagyás céljából. Ha az előzetes vizsgálat eredményeként a mezőgazdasági igazgatási szerv nem tagadja meg az adásvételi szerződés jóváhagyását, akkor – a Földforgalmi törvény 20. §-ban foglalt esetek kivételével – végzésben megállapítja a szerződés közzétételre való alkalmasságát és hivatalból elrendeli a szerződés közzétételét. A közzétételre való alkalmasság megállapítása nem minősül az adásvételi szerződés hatósági jóváhagyásának. A mezőgazdasági igazgatási szerv a döntését közli az Eladóval, az adásvételi szerződés szerinti Vevővel, valamint az adásvételi szerződést megküldi a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat jegyzőjének. A jegyző hirdetményi úton közli az adásvételi szerződést a törvényen vagy megállapodáson alapuló elővásárlási jog jogosultjaival. Az elővásárlási jog jogosultja 30 napos jogvesztő határidőn belül tehet az adásvételi szerződést elfogadó vagy lemondó nyilatkozatot.

10./ Vevő kijelenti, hogy

a) földművesnek minősülő belföldi természetes személy, magyar állampolgár, akit a Keszthelyi Járási Földhivatal sz. határozatával földművesként

nyilvántartásba vett;

b) a Földforgalmi törvény 16. § (1) bekezdése alapján jogosult megszerezni a jelen szerződés tárgyát képező Ingatlanokat, mivel a jelenleg birtokában és tulajdonában álló földterület nagysága a megszerezni kívánt termőföld területnagyságával együtt nem haladja meg a földszerzési maximumot (300 hektár), és a birtokmaximumot (1200 hektár);

c) 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 Földforgalmi törvényben meghatározott esetek kivételével – más célra nem hasznosítja. Abban az esetben, ha a Földforgalmi törvény 13. § (4) bekezdése alapján a szerződés tárgyát képező föld (Ingatlan) harmadik személy használatában van, úgy kötelezettséget vállal arra, hogy a fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg, és megszűnését követő időre 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 Földforgalmi törvényben meghatározott esetek kivételével – más célra nem hasznosítja;

d) nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása (a továbbiakban együtt: földhasználati díjtartozás);

e) vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött;

f) az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény végrehajtásáról szóló 109/1999. (XII. 29.) FVM rendelet 68/C. §-a alapján arról, hogy részarány-tulajdonnal nem rendelkezik;

g) tagja a Magyar Agrár-, Élelmiszergazdasági és Vidékfejlesztési Kamarának (tagsági azonosító szám: \_\_\_\_\_, MVH regisztrációs száma: \_\_\_\_\_, családi gazdálkodó,

nyilvántartási száma: \_\_\_\_\_ (előző nyilvántartási szám: \_\_\_\_\_);

h) nem minősül pályakezdő gazdálkodónak, ennek következtében a Földforgalmi törvény 15. § szerinti nyilatkozattételi kötelezettség nem terheli;

i) elővásárlási jogára vonatkozóan kijelenti, hogy a szerződés tárgyát képező Ingatlan tekintetében az elővásárlási joga a Földforgalmi törvény 18. § (1) bekezdés c) pontján, ezen belül a (4) a) pontján alapul, mivel olyan földműves, aki helyben lakó szomszéd ((az általa tulajdonolt szomszédos ingatlan: 0155/183. hrsz.-ú ingatlan), és őstermelők családi gazdaságának tagja.

11./ Vevő az ingatlan birtokába 2026. december 1. napján lép.

12./ Eladó és Vevő külön-külön kijelentik, hogy valamennyien cselekvőképes, nagykorú magyar állampolgárok, és az elidegenítést, illetve a tulajdonszerzést jogszabályi rendelkezések nem korlátozzák, illetve nem akadályozzák. A jelen jogügylettel kapcsolatos költségeket Vevő viseli. Eladó tudomásul vette a jelen okiratot szerkesztő és ellenjegyző ügyvéd tájékoztatását, hogy amennyiben a jelen jogügyletből adóköteles jövedelme származik, arról bevallást kell adni a NAV felé. Adóköteles jövedelem akkor keletkezik, amikor a szerzéstől számítottan öt év még nem telt el, és a szerzés kori érték jogszabályban meghatározott költségekkel növelt értéke alacsonyabb, mint a jelen szerződés szerinti vételár.

13./ Az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény (Itv.) 26. § (1) bekezdés p) pontja alapján mentes a visszerthes vagyonátruházási illeték alól a termőföldnek a földműves általi, ellenérték fejében történő megszerzése, feltéve, ha a birtokbaadástól, de legkésőbb az illetékkötelezettség keletkezését követő 12. hónap utolsó napjától – vagyoni értékű joggal terhelt termőföld szerzése esetén a vagyoni értékű jog megszűnésétől, megszüntetésétől, de legkésőbb az illetékkötelezettség keletkezését követő 5. év utolsó napjától – számítva 5 évig a termőföld tulajdonjogát nem idegeníti el, a termőföldön vagyoni értékű jogot nem alapít, és a termőföldet mező-, illetve erdőgazdasági tevékenység céljára hasznosítja. Vevő, mint földműves kijelenti, hogy az Ingatlan vonatkozásában élni kíván az Itv. 26. § (1) bekezdés p) pontjában írt illetékkedvezményrel.

5./ Eladó kijelenti, hogy a vételárat a Vevő a jelen szerződés hatósági jóváhagyását követő öt napon belül utalja az Eladó OTP Bank Nyrt.-nél vezetett bankszámlájára. Eladó a vételár ilyen módon történő teljesítését a saját kezeihez való megfizetésként fogadja el. Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy a vételár számlájára történő utalását követő három napon belül az [ihaszlajos@yahoo.com](mailto:ihaszlajos@yahoo.com) email címre küldendő üzenetben értesíti az okiratszerkesztő és ellenjegyző ügyvédet. Az elfogadó jognyilatkozatot tevő elővásárlásra jogosult köteles a vételár összegét az Eladó javára ügyvédi letétbe helyezni és ennek igazolását az elfogadó jognyilatkozathoz csatolni. Ha az elővásárlásra jogosult az adásvételi szerződésben a Vevő helyébe lép, akkor a letétbe helyezett összeget az Eladó részére kell megfizetni. Minden más esetben a letétbe helyezett összeg a letevő részére visszajár.

6./ Vevő kéri, Eladó pedig külön okiratba foglaltan feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy a jelen szerződés 1. pontjában meghatározott Ingatlan Eladó tulajdonát képező 1/2 arányú tulajdoni illetőségére a Zala Vármegyei Kormányhivatal a Vevő tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartásba adásvétel jogcímén bejegyezze, Eladó tulajdonjogának egyidejű törlésével. Eladó ezen külön okiratba foglalt nyilatkozatát 4 (négy) eredeti példányban a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg letétbe helyezi a jelen okiratot szerkesztő és ellenjegyző ügyvédnél, mint Letéteményesnél, aki ezen okiratok átvételét a jelen szerződés ellenjegyzésével elismeri. Amennyiben a jelen szerződés hatályba lép a Felek között (a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyó határozata kézhezvételének napja), úgy eljáró ügyvéd a vételár maradéktalan megfizetéséről szóló Eladói értesítést követően jogosult a bejegyzési engedélyt a jelen szerződéssel, és a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyó határozatával együtt az illetékes ingatlanügyi hatóság részére megküldeni.

7./ Eladó kijelenti, hogy az Ingatlan tekintetében bármilyen díj vagy egyéb hátralékos tartozása nincs. Szerződő Felek rögzítik, hogy amennyiben jelen szerződés tárgyát képező Ingatlan tulajdoni illetőségére harmadik személy javára olyan jog kerül bejegyzésre, amely a Vevő fentiek szerinti tulajdonszerzését akadályozza, úgy a Vevő jogosult a szerződéstől egyoldalúan elállni. Elállás esetén Szerződő Felek kötelesek egymással elszámolni.

8./ Szerződő Felek tudomással bírnak arról, hogy a jelen szerződés hatályba lépéséhez a mezőgazdasági igazgatási szerv hatósági jóváhagyása szükséges. Szerződő Felek jelen szerződés aláírásával tudomásul veszik, és kijelentik, hogy amennyiben a szerződést a mezőgazdasági igazgatási szerv nem hagyja jóvá, úgy a szerződés teljesítése nem követelhető, és a Szerződő Felek kötelesek az eredeti állapotot helyreállítani, és egymással elszámolni.

9./ Szerződő Felek rögzítik, hogy a jelen szerződést a Földforgalmi törvény alapján az Eladónak a szerződés aláírásától számított 8 napon belül a mezőgazdasági igazgatási szerv részére meg kell küldeni jóváhagyás céljából. Ha az előzetes vizsgálat eredményeként a mezőgazdasági igazgatási szerv nem tagadja meg az adásvételi szerződés jóváhagyását, akkor – a Földforgalmi törvény 20. §-ban foglalt esetek kivételével – végzésben megállapítja a szerződés közzétételre való alkalmasságát és hivatalból elrendeli a szerződés közzétételét. A közzétételre való alkalmasság megállapítása nem minősül az adásvételi szerződés hatósági jóváhagyásának. A mezőgazdasági igazgatási szerv a döntését közli az Eladóval, az adásvételi szerződés szerinti Vevővel, valamint az adásvételi szerződést megküldi a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat jegyzőjének. A jegyző hirdetményi úton közli az adásvételi szerződést a törvényen vagy megállapodáson alapuló elővásárlási jog jogosultjaival. Az elővásárlási jog jogosultja 30 napos jogvesztő határidőn belül tehet az adásvételi szerződést elfogadó vagy lemondó nyilatkozatot.

10./ Vevő kijelenti, hogy

a) földművesnek minősülő belföldi természetes személy, magyar állampolgár, akit a Keszthelyi Járási Földhivatal sz. határozatával földművesként