

Az adásvételi szerződés kiállításának napja: 20. 26. 10. 13.
20. 26. 10. 13. nap. A közlés kezdő napja: 20. 26. 10. 13. nap. Az elővásárlásra jogosult jognyilatkozatának megtételére nyitva álló 30 napos határidő utolsó napja: 20. 26. 11. 13. nap.
Felhívom a figyelmet, hogy a határidő elmulasztása jogvesztő!
Az adásvételi szerződés levételének napja: 20. 26. 11. 16. nap.

13/1-16/2025

- 1 -

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

Amely létrejött egyrészről

Dr. Horváthné Nemes Ildikó Gabriella szül.: Nemes Ildikó Gabriella (szül.:), anyja neve: szem. száma: adóazonosító jele 3600 Ozd, Vasvár út 27. 7./4.. szám alatti lakos, mint eladó (a továbbiakban: eladó),

másrészről

Sass Roland szül.: Sass Roland (szül.:), anyja neve: szem. száma: adóazonosító jele 8525 Egyházaskesző, Kossuth Lajos utca 77. szám alatti lakos, mint vevő (a továbbiakban: vevő) között, alulírott helyen és napon, az alábbi feltételekkel:

1., Eladó résztulajdonát képezi a **várkeszői 0115/2 hrsz-ú, 1 ha 5991 m² területű, 17,27 AK értékű, az ingatlan-nyilvántartásban szántó megjelölésű külterületi ingatlan II./9. sorszám alatt nyilvántartott 1/6-od tulajdoni illetősége.**

2., Szerződő felek rögzítik, hogy az 1. pontban körülírt ingatlan 2026. 09. 24.-i tulajdoni lap másolata bejegyzést, feljegyzést, elintézetlen széljegyet nem tartalmaz.

Eladó szavatolja, hogy nem létezik olyan eladó által ismert és eladó által jelen szerződésben nem közölt jog, kötelezettség és tény, vagy erre vonatkozó bejegyzés, illetve feljegyzés iránti kérelem, amely az ingatlan tulajdoni lap szemle másolatán felvezetésre nem került.

3., Eladó eladja, vevő pedig megtekintett és az általa megismert állapotban megvásárolja az eladó résztulajdonát képező, **várkeszői 0115/2 hrsz-ú, 1 ha 5991 m² területű, 17,27 AK értékű, az ingatlan-nyilvántartásban szántó megjelölésű külterületi ingatlan II./9. sorszám alatt nyilvántartott 1/6-od tulajdoni illetőségét 533.000 Ft, azaz Ötszáz-harminchéromezer forint vételáron.**

Felek rögzítik, hogy a vevő a teljes vételárát akkor fizeti meg az eladó részére, egyösszegben, ha az eladó és a vevő közötti jelen adásvételi szerződést, a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyja, a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. tv. (a továbbiakban: Földforg. tv.) alapján. A vételár megfizetése a fenti jóváhagyás kézhezvételét követő 15 napon belül eladónak az **OTP Bank Nyrt.-nél vezetett számú számlájára átutalással történik.**

Eladó a vételár fenti számlára történő teljesítését, a saját kezeihez történő teljesítésnek ismeri el azzal, hogy a vételárát akkor tekinti kiegyenlítettnek, ha a teljes vételár a fenti eladói számlán jóváírásra kerül.

Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy a vételár kiegyenlítéséről, a számláján történő jóváírást követő 3 munkanapon belül írásban értesíti eljáró ügyvédet.

Fentiek maradéktalan teljesülése esetén a teljes vételár kiegyenlítésre kerül.

Felek rögzítik, hogy amennyiben a jelen adásvételt a mezőgazdasági szerv, nem hagyja jóvá, vagy jelen jogügylet bármely ok miatt meghiúsul- akár az elővásárlási jogosult belépése miatt - és a vevő nem szerez tulajdonjogot, akkor a felek nem tartoznak semmivel egymásnak, azaz vevőtől a vételár megfizetése nem követelhető.

4., Szerződő felek egybehangzóan kijelentik, tudomással bírnak arról, hogy a szerződéskötésük a Mező- és Erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. tv. (továbbiakban: földforgalmi tv.) hatálya alá esik. Erre tekintettel tudomással bírnak arról, hogy jelen szerződés **érvényességéhez a mezőgazdasági igazgatási szerv, ill. a helyi földbizottság jóváhagyó nyilatkozata szükséges.** Tudomással bírnak továbbá arról, hogy a Magyar Allamot (képv.: Nemzeti Földalapkezelő Szervezet) első helyi elővásárlási jogosultság illeti meg.

5., Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy a Földforgalmi Tv. 21§ (1) bekezdésében foglaltak alapján, a mai naptól számított 8 napon belül az ingatlan fekvése szerint illetékes mezőgazdasági igazgatási szervhez benyújtja jelen adásvételi szerződést, annak mellékleteivel együtt. Jelen szerződés a jóváhagyással lép hatályba.

6., Felek megállapodnak abban, hogy vevő a teljes vételár megfizetésének napján lép, az általa korábban megismert, és megtekintett, az adásvétel tárgyát képező ingatlan birtokába.

Dr. Horváthné Nemes Ildikó Gabriella

Sass Roland

Dr. Kiss Beáta ügyvéd

Dr. Kiss Beáta
ügyvéd
száma: 54339749-9
telefon: 88/12

Felek jelen szerződés teljesítése és az ingatlan birtokbaadása során együttműködésre kötelesek, és a szerződés teljesítését érintő minden lényeges körülményről tájékoztatják egymást. Vevő az ingatlan birtokbaadásának napjától szedi annak hasznait és viseli annak terheit, valamint az esetleges közterheket. Az ingatlannal kapcsolatos kárveszély a birtokba lépéskor száll át a vevőre.

7., Eladó kijelenti, hogy az **adásvétel tárgyát képező ingatlant haszonbérlet terheli. A haszonbérlet vége. 2029. 07. 09. A haszonbérlető Sass Roland jelen adásvételi szerződés vevője.** A haszonbérleti díj évente és aranykoronánként 40 kg búza (termény) pénzbeli értékének megfelelő forintösszeg, melynek alapja az Agrárgazdasági Kutató Intézet Piaci Áruinformációs rendszere által közzétett étkezési búza adott év júliusi piaci átlagára. A haszonbérlető a haszonbérleti díjat természetben (gabona) vagy pénzben, (banki átutalással vagy belföldi postautalvány útján) tárgyév december hó 31. napjáig egy összegben köteles a bérbeadó részére megfizetni.

A szerződés aláírásával az eladó feltétlen szavatosságot vállal az adásvétel tárgyát képező - 1., pontban körülírt - ingatlanrész per-, - igény - és tehermentességéért, továbbá, hogy a jelen szerződés 3., pontjában meghatározott teljes vételár megfizetése esetén a vevő ingatlan feletti per-, teher - és igénymentes tulajdonszerzése biztosított. Eladó kijelenti, hogy a jelen szerződés tárgyát képező ingatlan nem képezi házassági közös vagyona részét.

Eladó kijelenti, hogy harmadik személynek az ingatlannal kapcsolatban nincs semmilyen olyan joga, amely a vevőt a tulajdonszerzésben, akadályozná, vagy korlátozná.

8., Eladó az adásvétel tárgyát képező ingatlan jelen adásvétel tárgyát képező, az 1. pontban hivatkozott tulajdoni illetőségének tulajdonjogát, a teljes vételár kiegyenlítéséig fenntartja. Vevő tulajdonjogának bejegyzése az ingatlan jelen szerződésben meghatározott tulajdoni illetőségére vonatkozóan, a teljes vételár eladó részére történő megfizetését követően lehetséges. Szerződő felek jelen adásvételi szerződés aláírásával kéri az ingatlanügyi hatóságot, hogy a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jogot vevő javára, a várkeszői 0115/2 hrsz-ú ingatlan 1/6-od tulajdoni illetőségére vonatkozóan a bejegyzés hatályának kezdetére irányadó időponttól számított 6 (hat) hónapos időtartamra jegyezzék be, melyhez eladó feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja jelen adásvételi szerződés aláírásával. Eladó feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy a teljes vételár kiegyenlítésével egyidejűleg, az 1. pontban körülírt várkeszői 0115/2 hrsz-ú ingatlan 1/6-od tulajdoni illetőségének a tulajdonjogát, vevő javára, adásvétel jogcímén, az eladó külön nyilatkozata (bejegyzési engedély) alapján, az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezzék. Szerződő felek rögzítik, hogy eladó a vevő tulajdonjog bejegyzéséhez szükséges bejegyzési engedélyét, jelen adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg 6 eredeti példányban megadta, és azt az eljáró ügyvédnél letétbe helyezte.

Eljáró ügyvéd akkor jogosult és köteles a hozzájáruló nyilatkozatot kiadására, ha a felek bármelyike írásban, hitelt érdemlően igazolja, hogy a teljes vételár kiegyenlítésre került. Ez történhet az eladó drkissbeata@kabelszat2002.hu e-mail címre küldött, vagy eljáró ügyvéd előtt személyesen tett nyilatkozatával, a vételár kiegyenlítését követő 3 munkanapon belül. A vételár kiegyenlítésének megtörténtét vevő is jogosult igazolni az eladói értesítés elmaradása esetén, eredeti bank igazolással. Eljáró ügyvéd, kötelezettséget vállal arra, hogy a teljes vételár kiegyenlítéséről történő értesítést követően, a letétbe helyezett hozzájáruló nyilatkozatot (bejegyzési engedély) kiadja a feleknek, és benyújtja az illetékes Földhivatalhoz, vagy az E-ing rendszeren keresztül benyújtja.

9., Szerződő felek tudomásul veszik, hogy amennyiben a mezőgazdasági igazgatási szerv jelen jogügyletet nem hagyná jóvá, úgy a szerződés közöttük nem jött létre, az eredeti állapot helyreállításának van helye.

10., Vevő tudomásul veszi, hogy az illetékfizetés mértékét az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. tv. határozza meg. Eladó tudomásul vette, hogy az ügyletből származó bevételt a személyi jövedelemadóról szóló 1995. évi CXVII. törvény 62§ (4) bekezdésének 5. pontja szerint adófizetési kötelezettség nem terheli.

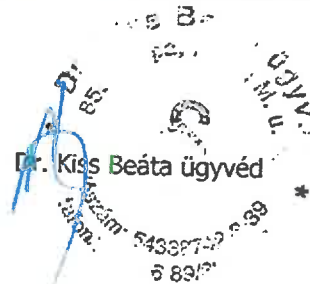
11., Vevő a Földforg. tv. alapján, büntetőjogi felelőssége tudatában, az alábbi nyilatkozatokat teszi:

- Vevő az adásvétel tárgyát képező ingatlant a Földforg. tv. 18§ (1) bekezdés bc pontja szerinti elővásárlási jogosultként vásárolja meg.

Dr. Horváthné Nemes Idiko Gabriella

Sass Roland

Dr. Kiss Beáta ügyvéd



(földet használó olyan földműves, akinek az életvitelszerű lakáshasználatának helye legalább 3 éve olyan, Magyarország területén fekvő településen van, amelynek közigazgatási határa az adásvétel tárgyát képező föld fekvése szerinti település közigazgatási határától közúton, vagy közforgalom elől ei nem zárt magánúton legfeljebb 20 km távolságra van)

- Vevő kijelenti, hogy Egyházaskeszőn lakóhellyel rendelkező földműves, aki Magyarországon történő nyilvántartásba vételét kezdeményezte a Pápai Járási Hivatal Járási Földhivatalánál. **A bejegyző határozat száma: 510299/2. 2014. 04. 29.**

- Vevő jelen szerződés aláírásával nyilatkozik, hogy földművesnek minősülő belföldi természetes személy, vagyis az ingatlant földművesként vásárolja meg. Vevő nyilatkozik, hogy a Mezőgazdasági és Vidékfejlesztési Támogatási Szerv által kiadott regisztrációs igazolással rendelkező mezőgazdasági tevékenységet végző egyéni vállalkozó, (nyilvántartási száma: 33022990, adószáma: 66244424-2-39, regisztrációs száma: 1004783723, **NAK nyilvántartási száma: E852300441385**), és a tulajdonában álló föld területnagysága a megszerezni kívánt föld területnagyságával együtt nem haladja meg a 300 hektárt, illetve a birtokában álló föld területnagysága a megszerezni kívánt föld területnagyságával együtt nem haladja meg az 1200 hektárt, tehát a **Földforg. tv. 16 § (1)** bekezdésében meghatározott **földszerzési maximumot nem éri el.**

- Vevő vállalja, hogy a földek használatát másnak nem engedi át, azt maga használja és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy a földeket a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig - a Földforg. tv. 13 § (3) bekezdésében meghatározott esetek kivételével - más célra nem hasznosítja., vállalja továbbá a Földforgalmi tv. 13 § (4) bekezdésében foglaltak teljesítését.

- Vevő a Földforg. tv. 14 § (1) bekezdése alapján kijelenti, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj -, vagy egyéb tartozása.

- Vevő a Földforg. tv. 14 § (2) bekezdése alapján kijelenti, hogy vele szemben a szerződést megelőző **5 éven** belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

- Vevő jelen adásvételi szerződés aláírásával nyilatkozik, hogy részarány- tulajdonnal nem rendelkezik. A Vevő, mint szerződő fél jelen adásvételi szerződés aláírásával nyilatkozik arról, hogy a tulajdonszerzése nem ütközik korlátozásba.

13., Szerződő felek nyilatkoznak, hogy mindketten magyar állampolgárok., vevő kijelenti, hogy tulajdonszerzését jogszabályi rendelkezések nem korlátozzák, illetve akadályozzák, vagyis szerződéskötésüket a földforgalmi törvény hatályos rendelkezésein felül jogszabály nem korlátozza.

14., Szerződő felek megbízzák **Dr. Kiss Beáta** (8500 Pápa, Mándi Márton I. u. 3., kamarai azonosító száma: 36063095) ügyvédet , a fenti szerződés elkészítésével, ellenjegyzésével, földhivatali eljárásban, a jóváhagyás beszerzésével kapcsolatos eljárást is ideértve, való képviselőjükkel, továbbá hogy őket jelen jogügylet kapcsán az **Ütv - ben** meghatározott teljes jogkörrel képviselje. Meghatalmazott a meghatalmazást jelen szerződés ellenjegyzésével elfogadja.

Szerződő felek jelen szerződés aláírásával tudomásul veszik, hogy ez egyben az **ügyvédi tényvázlat** is.

15., Szerződő felek megállapodnak abban, hogy jelen adásvételi szerződéssel kapcsolatban felmerült költségeket és a tulajdonszerzési illetéket vevő viseli, az okiratszerkesztési díj kivételével, melyet eladó fizet.

A szerződést kötő felek ezen okirat aláírásával kijelentik, hogy az okirat tartalma az általuk előadott tényeket mindenre kiterjedően, megfelelően tartalmazza, ezért azokat az ügyvédi irodának adott megbízási szerződés tényállási részének tekintik és fogadják el.

Dr. Horváthné Nemes Ildikó Gabriella

Sass Roland

Dr. Kiss Beáta ügyvéd



16, Eljáró ügyvéd tájékoztatja a Feleket, hogy a Pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény (a továbbiakban: Pmt.) alapján azonosítási kötelezettség terheli a Felek adatait, illetve a képviselőikben eljáró személyek vonatkozásában. A Felek tudomásul veszik, hogy a hivatkozott rendelkezések alapján, az ezzel kapcsolatos kötelezettségeit, eljáró ügyvéd a mai napon elvégezte. A Felek aláírták ezzel kapcsolatban a kitöltött, ún. „Azonosítási adatlapot”, valamint az ún. „Tényleges tulajdonosra vonatkozó nyilatkozatot”. A Felek adatai a szerződésben, a hivatkozott jogszabályok megfelelő rendelkezései alapján kerülnek rögzítésre és eljáró ügyvéd a felvett adatokat annak alapján kezeli. A Felek adatai az adatszolgáltatásaikra, ill. az általuk bemutatott, a rendelkezésekben meghatározott adatforrások (okiratok) alapján kerülnek rögzítésre.

A Felek adatai kizárólag az általuk adott megbízás teljesítéséhez használhatóak fel. A Felek hozzájárulnak személyes okirataik fénymásolásához. Büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy fent rögzített személyi adataik a valóságnak megfelelőek, azok az aktuális állapotot tükrözik, az azok azonosításának alapjául szolgáló okiratok érvényesek. Büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy a jogokat és kötelezettségeket, mint tényleges tulajdonosok vállalják, ill. teljesítik. Kötelezettséget vállalnak arra, hogy az adataikban bekövetkezett változásokat, a változás bekövetkeztétől számított öt napon belül, eljáró ügyvédnek bejelentik. Eljáró ügyvéd a birtokába jutott iratokat, adatokat tíz évig köteles megőrizni, majd a megőrzési idő leteltével azokat köteles megsemmisíteni.

Vevő nyilatkozik, hogy a vételárként felhasználásra kerülő összeg nem bűncselekményből származik, az nem esik pénzmosásról és terrorizmusról szóló jogszabályokban foglalt rendelkezések hatálya alá.

Jelen adásvételi szerződést, amely négy (4) számozott oldalból áll, szerződő felek elolvasták, értelmezték, s mint akaratukkal mindenben megegyezőt, jelen okiratot szerkesztő és ellenjegyző ügyvéd előtt jóváhagyólag aláírták.

Kelt Pápa, 2026. szeptember 24.

Dr. Horváthné Nemes Ildikó Gabriella

eladó

Sass Roland

vevő

Ellenjegyzem: Pápa, 2026. szeptember 24.

Dr. Kiss Beáta ügyvéd

8500 Pápa, Mátyás M. I. u. 3.

KASZ: 36063095

