

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

melv létrejött egyrészről **Kovács Lajos** (születési név: Kovács Lajos szül. hely, idő:
anyja neve: , adóazonosító jele: , személyi száma:
agrárkamara tagságának azonosító száma: MVH regisztrációs szám:
állampolgársága: magyar) 8246 Tótvázsony Magyar u. 96. szám alatti lakos **eladó** (a
továbbiakban együtt: **Eladó**)

másrészről **Szabó Miklós** (születési név: Szabó Miklós szül. hely, idő:
adószám , adóazonosító jele: , személyi száma:
állampolgársága: magyar, földműves nyilvántartási szám: ; agrárkamara
tagságának azonosító száma: regisztrációs szám:), 8246
Tótvázsony Magyar u. 97. szám alatti lakos **vevő** (a továbbiakban: **Vevő**) között a következők szerint:

1. Eladó eladja a kizárólagos tulajdonát képező **Tótvázsony külterület 094/19. helyrajzi számú, „szántó” művelési ágú, 2 ha 6810 m² területű 63,00 AK értékű ingatlanát (a továbbiakban: Ingatlan)** Vevőnek, aki azt 1/1 hányadban megveszi, adásvétel jogcímén.

2. Felek az adásvétel tárgyát képező ingatlan vételárát **4 289 600,- azaz Négymillió-kettőszáznolcvankilencezer-hatszáz forintban** határozzák meg, melyet Vevő a mai napon kezdeményezett banki átutalással fizet meg eladó vezetétt számú bankszámlájára.

Az Ftv. 8/A § (3) bekezdése alapján felek megállapítják, hogy az ingatlan jelen adásvételi szerződésben rögzített ellenértéken belül a föld forgalmi értéke: **4 289 600,- azaz Négymillió-kettőszáznolcvankilencezer-hatszáz forint**, az azon található ültetvény forgalmi értéke: **0,- azaz Nulla forint**, a felépítmény forgalmi értéke: **0,- azaz Nulla forint**, és a föld hasznait növelő agrotechnikai létesítmény ellenértéke: **0,- azaz Nulla forint**.

Eladó kijelenti, hogy a 2. pontban rögzített bankszámlára történő átutalást saját kezéhez történő joghatályos teljesítésként fogadja el. Az utalások akkor tekinthetők teljesítettnek, amikor azok a fentiekben megadott bankszámlákon jóváírásra kerültek.

3. Felek megállapítják, hogy a földhivatali E-ING rendszerből lekért INYER/TULLAP/20260915/22701 ügyazonosító számú E-hiteles tulajdoni lap szerint az ingatlan tehermentes és az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény 68/A. § (1a) bekezdésében foglaltak alkalmazása alapján a földhasználati nyilvántartás adatai szerint a földrészletre vevő bejelentett földhasználó.

Felek megállapítják, hogy az ingatlant terheli vezetékjog a vázrajz szerinti területre az E.ON Észak-dunántúli Áramhálózati Zrt. 9027 Győr, Kandó Kálmán utca 11-13. jogosult javára, melyet jelen szerződés nem érint, az változatlanul fennmarad.

Eladó szavatosságot vállal az adásvétel tárgyát képező ingatlan – fentiekben túlmenő – per- teher- és igénymentességéért, valamint azért, hogy azon harmadik személynek semminemű joga, igénye nem áll fenn, ami vevőt akadályozná vagy korlátozná a tulajdonjog megszerzésében, vagy a rendes birtoklásban.

4. Felek a jelen szerződés aláírásával nyilatkozzák egyben, hogy cselekvőképes magyar állampolgárok. Vevő nyilatkozza továbbá, hogy az 1. pontban körülírt ingatlan tulajdonjogának megszerzése tekintetében a vonatkozó jogszabályi rendelkezések alapján tulajdonszerzési korlátozás alá nem esik, tekintettel arra, hogy a mező- és erdőgazdálkodási földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 5. § 7. pontja szerinti földműves. Őt a Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 5. hatóság 510139/2/2014.04.24. ügyiratszámú határozatával földművesként nyilvántartásba vette. Erre tekintettel - a 2013. évi CXXII. törvény (Ftv.) 16. § szerint – nyilatkozza, hogy a megszerezni kívánt ingatlanok megszerzésével együtt sem haladja meg a már tulajdonában és hasznélvezetében lévő föld terület nagysága a 300 hektárt, a már birtokában lévő föld

Kovács Lajos eladó

Szabó Miklós vevő

Dr. ...
8230 Balatonfüred, Kőztársaság
Nyilvántartási szám: 19-018646
Veszprém Megyei Ügyvédi Kamara/
KASZ szám: 3606-475

területnagyságának a beszámításával az 1200 hektárt, illetőleg a már tulajdonában és használatában álló földterület hektárban kifejezett tértartékának húszszorosa, valamint a már tulajdonában álló és megszerzésre kerülő részarány-tulajdon összesített aranykorona értéke mennyiségének együttes összege a 6000-ret, mindebbe beleszámítva a földdel azonos helyrajzi számon nyilvántartott művelés alól kivett terület (alrészlet) területnagyságát is.

Vevő nyilatkozza, hogy az ingatlant elővásárlásra jogosultként vásárolja meg. Vevő olyan földműves, aki helyben lakónak minősül, elővásárlási jogát a mező- és erdőgazdálkodási földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: Ftv.) 18. § (1) b. pont ba) alpontja alapozza meg. Vevő olyan a földet használó földműves, aki helyben lakó szomszédnak minősül.

Vevő kizárólagos tulajdonát képezi a Tótvázsony Kültérület 094/25. helyrajzi számú ingatlan, mely jelen adásvételi szerződéssel megszerezni kívánt ingatlannal szomszédos.

Vevő földművesi regisztrációt bejegyző határozat száma: 510139/2/2014.04.24, agrárkamari azonosító száma: _____ regisztrációs száma: _____ a földhasználat jogcíme az ingatlan vonatkozásában: haszonbérlet, a bejelentés iktatószáma az ingatlan vonatkozásában: 752186/2/2024/2024.11.26., lejárat idő az ingatlan vonatkozásában: 2029. december 31., a haszonbérleti díj mértéke: 2300,- Ft/AK/év, azaz összesen 144 900,- Ft/év.

5. Vevő vállalja, a föld használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig más célra nem hasznosítja.

Vevő nyilatkozza, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása, továbbá azt is, hogy vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló ügyletet kötött.

6. Vevő a vételár teljes kiegyenlítése napján lép az ingatlan birtokába és ugyanezen naptól kezdve szedi annak hasznait, viseli terheit.

7. Felek megállapítják, hogy 2025. július 1. napján hatályba lépett a helyi önkormányzatok és megyei önkormányzatok közérdeklődésének védelméről szóló 2025. évi XLVIII. törvény, amely bizonyos feltételek fennállása esetén elővásárlási jogot biztosít a) az önkormányzat, vagy az önkormányzatnak az elővásárlási jog gyakorlására kijelölt, többségi tulajdonában álló gazdasági társasága, b) az ingatlannal telekhatáros ingatlan tulajdonosa, illetve c) az ingatlan fekvése szerinti településen ingatlanulajdonnal rendelkező személy számára. Felek kijelentik, hogy jelen pontban rögzítettek szerinti elővásárlási jog nem áll fenn.

8. Jelen szerződés kapcsán felmerülő költség és illeték Vevőt terheli.

9. Eladó a jelen szerződés aláírásával nyilatkozik arról, hogy a vételár megfizetéséig a tulajdonjogát fenntartja, felek – az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény (Új Inyvtv.) 48. § (1) a) pontja és az új Inyvtv. Végrehajtásáról szóló 179/2023. (V.15.) Korm.r. (Új Vhr.) 45. §-a szerint – jelen adásvételi szerződéssel 6 hónapra tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jogot alapítanak, melynek bejegyzését kérik az ingatlan-nyilvántartásba.

A tulajdonjog bejegyzési engedélyt eladó későbbi időpontban, de legfeljebb a jelen szerződés földhivatali benyújtását követő 6 hónapon belül megadja. Szerződő felek egyidejűleg kérik a Földhivatalt, hogy az új Inyvtv. 48. § (1) bekezdés a) pontja alapján a tulajdonjog bejegyzésére irányuló eljárást a tulajdonjog bejegyzési engedély benyújtásáig függeszesse fel.

Eladó a jelen szerződés aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy az ingatlanügyi hatóság tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jogot jegyezzen be az ingatlanokra, vevő javára 1/1 hányadban. A vevői jog az adásvételi szerződés földhivatalhoz történő benyújtásától számított 6 hónapig áll fenn. Amennyiben ezen időpontig a tulajdonjog bejegyzési engedély nem kerül benyújtásra, az ingatlan-nyilvántartási eljárás megszűnik.

Eladó a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg a jelen szerződést ellenjegyző ügyvédnél 6 példányban letétbe helyezi a tulajdonjog bejegyzés engedélyező nyilatkozatát, amellyel feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását

Kovács Lajos eladó

Szabó Miklós vevő

Hormann György ügyvéd
8230 Balatonfüred, Köztársaság út 19-018646
Nyilvántartási szám: 19-018646
Keszteményi Megyei Ügyvédi Kamara
KASZ szám: 36061475

adja ahhoz, hogy tulajdonjogának törlesztéssel egyidejűleg az 1. pontban körülírt ingatlanokra nézve a tulajdonjog – adásvétel jogcímén – Vevő javára 1/1 hányadban ingatlan-nyilvántartási bejegyzést nyerjen. A letéteményes ügyvéd jogosult és köteles a tulajdonjog bejegyzési engedélyt a vételár teljes kiegyenlítését követően haladéktalanul kiadni, illetve a Földhivatalhoz benyújtani. Felek ezért a szerződés 2. pontja szerinti vételár megfizetését kötelesek a szerződést ellenjegyző ügyvédnél – hitelt érdemlően, eljáró ügyvéd hermann.orsolya@balatoniugyved.hu e-mail címére megküldött elektronikus levél útján – igazolni.

10. Felek adatai a pénzmosás és terrorizmus finanszírozásának megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvényben (a továbbiakban: Pmt.) meghatározott azonosítási kötelezettségnek megfelelően a bemutatott személyazonosító igazolványok és lakcímet igazoló hatósági igazolványok alapján kerültek felvételre. A Felek hozzájárulnak ahhoz, hogy ezen okiratokat az ellenjegyző ügyvéd lefénymásolja. A Felek jelen okirat aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy jelen okiratot ellenjegyző ügyvéd a Felek személyazonosságát, illetve okmányai eredetiségét és érvényességét a Jogügyletek Biztonságát Erősítő Adatszolgáltatási Keretrendszeren (JÜB) keresztül ellen őrizze, illetőleg igazolványairól és hatósági igazolásairól fénymásolatot készítsen, személyes adataik zárt kezelésének meilőzésével. Felek jelen szerződés aláírásával úgy nyilatkoznak, hogy a Pmt. 8. § (1) bekezdésében foglaltak értelmében a megállapodás megkötése során saját nevükben járnak el.

11. Felek kölcsönösen megbízzák, illetve meghatalmazzák Dr. Hermann Orsolya ügyvédet – iroda: 8230 Balatonfüred, Köztársaság u. 6., aliroda: 8100 Várpalota, Újlaki u. 8/A. – a jelen szerződés elkészítésével, ellenjegyzésével, majd annak kapcsán az ingatlan-nyilvántartás felé szükséges teendők végzésével, továbbá hogy őket a földhivatali eljárásban mindenre kiterjedően képviselje. Eljáró ügyvéd a meghatalmazást a szerződés ellenjegyzésével elfogadja.

Felek kijelentik továbbá, hogy az okiratban foglaltakkal mindenben egyetértenek és azt kérik egyben ügyvédi tényvázlatnak is tekinteni.

Felek jelen okiratban megállapodnak abban, hogy eljáró ügyvéd az okirat elkészítését, ellenjegyzését és az ingatlan-nyilvántartási képviseletet mindösszesen 75 000,- forint ügyvédi munkadíj megfizetése ellenében vállalta, melyet számla ellenében, valamint az ingatlan-nyilvántartási eljárás költségeként 10 600,- forintot vevő eljáró ügyvéd részére a mai napon megfizet.

12. A szerződésben nem szabályozott egyéb kérdésekben a Polgári Törvénykönyv vonatkozó rendelkezései irányadók.

Felek a jelen szerződést elolvasás és együttes értelmezés után – mint kölcsönös és egybehangzó akaratukkal mindenben megegyezőt – jóváhagyólag aláírták.

Balatonfüred, 2026. szeptember 16.

Kovács Lajos
eladó

Szabó Miklós
vevő

Ellenjegyzem:

Balatonfüred, 2026. szeptember 16.

Dr. Hermann Orsolya ügyvéd
8230 Balatonfüred, Köztársaság u. 6.
Nyilvántartási szám: 19-018646
/Veszprém Megyei Ügyvédi Kamara/

Dr. Hermann Orsolya ügyvéd
cím: 8230 Balatonfüred, Köztársaság u. 6.
Nyilvántartási szám: 19-018646
/Veszprém Megyei Ügyvédi Kamara/
KASZ szám: 36061475

Kovács Lajos eladó

Szabó Miklós vevő

Dr. Hermann F. Spitz uő
8230 Békéscsaba, Kőzetudvar u. 5.
Nyilvántartási szám: 19-0-18346
Veszprém Megyei Ügyvédi Kamara
Kész szám: 8905/1977