

Közzététel napja: 2026. 10. 19.
 A jognyilatkozat megtételére nyitva álló 30 napos határidő
 első napja: 2026. 10. 20.
 utolsó napja: 2026. 11. 18. Ez a határidő jogvesztől
 kizárt napja: 2026. 11. 19.

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

mely létrejött egyrészről **Simon Nikolett**, születési családi és utóneve: (születési helye, ideje: , anyja neve: , személyi azonosítója: , adóazonosító jele: , magyar állampolgár) 8500 Pápa, Prohászka Ferenc utca 215/1. szám alatti lakos, mint **eladó** (a továbbiakban eladó) másrészről

Hercz Attila, születési családi és utóneve: (születési helye és ideje: , anyja neve: , személyi azonosítója: , adóazonosító jele: , magyar állampolgár) 8500 Pápa, Somody József utca 9. (élettvitelszerű lakáshasználati helye és tartózkodási helye: 8595 Kup, Külső Erdészlak 88/1) szám alatti lakos, mint **vevő** (a továbbiakban: vevő) között alulírott helyen és napon az alábbi feltételekkel:

1./ Felek lerögzítik azt, hogy a Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Osztály Pápai Járási Hivatalánál nyilvántartott **Pápa 21215/1. hrsz** alatt felvett, „kert és gazdasági épület” telekkönyvi megjelölésű, 1056 m² területű, 4,77 aranykorona kataszteri tiszta jövedelmű zártkerti ingatlan II/7. sorszám alatti bejegyzéssel kizárólagosan, 1/1 arányban Simon Nikolett eladó tulajdonát képezi. Az ingatlanra III/8. sorszám alatt az EON Észak-dunántúli Áramhálózati Zrt. javára vezetékgig van bejegyezve.

Az okiratot szerkesztő ügyvéd tájékoztatja a szerződő feleket, hogy az ingatlanra vonatkozóan a jelen szerződés aláírásának napján lehívott hiteles tulajdonlap-másolatok tanúsága szerint a fenti adatok az ingatlan-nyilvántartási adatokkal megegyeznek.

2./ Eladó eladja, vevő megvásárolja adásvétel jogcímén az 1./ pontban körülírt ingatlant, (a továbbiakban: ingatlan) a kölcsönösen kialakított **23.900.000 Ft, azaz huszonhárommillió-kilencszázezer forint** vételárért, míg eladó az írt feltételekkel az ingatlan birtokát átruházza vevőre. Felek az ingatlanon lévő gazdasági épület értékét közösen 20.000.000 Ft, azaz húszmillió forintban jelölik meg.

Felek tudomásul veszik, hogy a jelen vétel tárgyát képező ingatlan tulajdonjogának átruházására a jelen mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII törvény (továbbiakban: Földforgalmi törvény) rendelkezései az irányadók.

3./ A vételár az alábbiak szerint kerül kifizetésre:

- Eladó jelen okirat aláírásával elismeri és nyugtatja azt, hogy a vételárból, jelen szerződés aláírásával egyidejűleg felvett vevőtől foglalt jogcímén **2.390.000 Ft-ot, azaz kettőmillió-háromszázezer forintot**, melyet átutalással fizetett meg Marton Roland néven lévő és a .nál vezetett számú bankszámlájára. A foglalt összege a vételárba beszámít. Felek rögzítik, hogy a foglalt jogi természetével tisztában vannak. A jelen szerződés megkötésének esetén, amennyiben a vevő a felelős, úgy vevő az adott foglalt elveszíti, amennyiben az eladó a felelős, a vevő által megfizetett foglalt kétszeresen köteles a vevőnek visszafizetni, amennyiben pedig egyik fél sem felelős vagy mindegyik fél felelős, a foglalt a vevő részére visszajár.
- Szerződő felek megállapodnak abban – és vevő kötelezettséget vállal arra -, hogy a vételárból a jóváhagyás kézhez vételét követően, legkésőbb 2026. november 30. napjáig megfizet vételárelőleg címén uavancsak a Marton Roland néven lévő és a .nál vezetett számú bankszámlájára **17.610.000 Ft-ot, azaz tizenhétmillió-hatszázezer forintot**.

Simon Nikolett eladó

Hercz Attila vevő

Dr. Mészáros László Attila ügyvéd



- A felek a fennmaradó **3.900.000 Ft, azaz hárommillió-kilencszázezer forint** vételár rész vonatkozásában **részletfizetésben** állapodnak meg. Vevő vállalja azt, hogy a 20.000.000 Ft-os vételár rész kifizetését követő hónaptól, minden hónap 10. napjáig megfizet eladó részére, a fentebb írt bankszámlára történő átutalással havi 200.000 Ft-ot, azaz kétszázézer forintot (az utolsó hónapban 100.000 Ft-ot, azaz százézer forintot). A részletfizetés időtartama **húsz hónap**. Vevő tudomásul veszi, hogy a részletfizetés időtartama alatt egy részlet elmulasztása az egész hátralékos összeget esedékessé teszi. Vevő előtörlesztésre jogosult. A bankszámla tulajdonosa a számlájára történő utalásokhoz hozzájárult.

4./ Felek tudomásul veszik, hogy jelen szerződés a Földforgalmi törvény rendelkezései szerint a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyásához kötött. Jelen szerződést a tulajdonos a Földforgalmi törvény 21 §-a alapján az általuk elfogadott vételi ajánlattal együtt az aláírásától számított 8 napon belül köteles megküldeni a mezőgazdasági igazgatási szerv részére, amely előzetes vizsgálatot végez, a döntését végzésben közli a felekkel és 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.

5./ Vevő nyilatkozik, hogy elővásárlási jogát megalapozza az, hogy a Földforgalmi törvény 18 § (1) bekezdés e) pontja alapján olyan földművest, akinek az életvitelszerű lakáshasználata helye vagy 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.

6./ Szerződő felek lerögzítik, hogy az ingatlan birtokba adása a felek megállapodása alapján **2027. május 01. napja**. A vevő a birtokba lépéstől kezdve jogosult az ingatlant használni, hasznait szedni, hasznosítani és köteles viselni az ingatlanral kapcsolatos terheket is, így a közüzemi fogyasztókkal kapcsolatos költségeket is. Eladó átadja vevőnek az ingatlan energetikai tanúsítványát, melynek száma:

Amennyiben a vevő a részletfizetési kötelezettségével harminc napot meghaladó késedelembe esik, és az eladó írásbeli, legalább nyolc napos póthatáridőt tartalmazó felszólítása ellenére sem teljesít, úgy a még fennálló vételárhátralék egy összegben esedékessé válik, és az eladó jogosult a szerződéstől egyoldalú nyilatkozattal írásban elállni. Ez esetben vevő az elállástól számított harminc napon belül köteles az ingatlanból saját ingóságaival együtt kiköltözni, az ingatlant eredeti állapotában eladó birtokába visszaadni.

7./ Eladó szavatosságot vállal azért, hogy a vétel tárgyát képező ingatlan per- teher- és igénymentes, illetőleg azért, hogy azt semmilyen tartozás vagy köztartozás nem terheli. Vevő tudomásul veszi az ingatlanra III/8. sorszám alatt feljegyzett és az EON Észak-dunántúli Áramhálózati Zrt. javára bejegyzett vezetékJogot.

8./ A Ptk. 6:216. § (1) és (2) bekezdésére figyelemmel a felek megállapodnak abban, hogy az eladó az ügylet tárgyát képező ingatlanra vonatkozó tulajdonjogát a teljes vételár megfizetéséig, de legkésőbb **2028. augusztus 30. napjáig** fenntartja. Eladó tudomásul veszi, hogy ennek időtartama alatt a felek a vevő tulajdonszerzésre irányuló jogát a vevő hozzájárulása nélkül nem csorbíthatja.

Simon Nikolett eladó

Hercz Attila vevő

Dr. Mészáros László Attila ügyvéd



A jelen pontban írtakra figyelemmel a Ptk. 6:216. § (3) bekezdése és az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021.évi C. törvény 35. § (1) bekezdés g) pontja (a továbbiakban: Inytv.) alapján a jelen szerződés aláírásával a felek közösen kérik, továbbá az eladó ezennel feltétlen, végleges és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz és kéri azt, hogy az ügylet tárgyát képező ingatlan vonatkozásában tulajdonjog-fenntartás és az ahhoz kapcsolódó vevői jog a vevő javára, a tulajdonjog-fenntartásra meghatározott időpontig, 2028. augusztus 30. napjáig az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön 1/1 arányban, adásvétel jogcímén.

E körben az eljáró ügyvéd tájékoztatja a feleket arról, hogy az Inytv. végrehajtásáról szóló 179/2023. (V.15.) Kormányrendelet 45. § (3) bekezdése alapján a felek megállapodásban a tulajdonjog fenntartására megjelölt határozott idő elteltével a tulajdonjog fenntartásához kapcsolódó vevői jog az ingatlan-nyilvántartásból törlésre kerül.

9./ Vevő nyilatkozik, hogy földművesnek minősül, megfelel a Földforgalmi törvény 5. § 7. pontjában meghatározott feltételeknek, földműveskénti bejegyző határozat száma: .., Magyar Agrár-, Élelmiszergazdasági és Vidékfejlesztési Kamarai tagsági azonosítószám: .., FELIR azonosító: .. Felek a vevő földműveskénti nyilvántartásba vételére vonatkozó okiratot a szerződéshez mellékelik.

Vevő nyilatkozik, hogy részarány-tulajdonnal nem rendelkezik, a jelen szerződést megelőzően bármikor, bármilyen jogcímen megszerzett, tulajdonában álló vagy tulajdonában állt föld összes területe és a jelen adásvételi szerződéssel megszerzendő föld területe együttesen nem haladja meg a 300 hektárt. (földszerzési maximum)

Vevő kijelenti, hogy megfelel a Földforgalmi törvény 16. § (1) bekezdésében foglalt- földtulajdon, illetve a birtokban tartható összes föld megengedett mértékére vonatkozó – előírásoknak vagyis, mint földműves a föld tulajdonságát – a már tulajdonában és a haszonélvezetében lévő föld területnagyságának a beszámításával – 300 hektár mértékig szerzi meg (földszerzési maximum), továbbá a (2) bekezdésében foglaltaknak, vagyis mint földműves, a föld birtokát – a már birtokában lévő föld területnagyságának a beszámításával – legfeljebb 1200 hektár mértékig szerzi meg (birtokmaximum).

10./ Vevő kijelenti, hogy megfelel a Földforgalmi törvény 10. §, 13 § (1)-(4) bekezdésében, valamint a 14. §-ban foglalt feltételeknek. Vevő a jelen adásvételi szerződés egyidejű aláírásával vállalja:

-Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy a Földforgalmi törvény 13 §-ban foglaltak alapján, hogy az 1./ pontban körülírt föld használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy a földet 5 évig – a hivatkozott földforgalmi törvény – 13. § (3) bekezdésében meghatározott esetek kivételével más célra nem hasznosítja. Felek rögzítik, hogy a vétel tárgyát képező ingatlan nincs harmadik személy használatában, nincs bejelentett földhasználó.

-Vevő nyilatkozik továbbá arról, hogy a Földforgalmi törvény 14. § (1) bekezdésében foglaltak alapján nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj- vagy egyéb tartozás (a továbbiakban együtt: földhasználati díjtartozás).

- Vevő nyilatkozik, továbbá arról, hogy a Földforgalmi törvény 14. § (2) bekezdésében foglaltak alapján vele szemben a szerzés megelőzően 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

11./ A jelen adásvételi szerződés megkötésével járó költségeket és a tulajdonváltás ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzésével kapcsolatos költséget vevő viseli. Vevő nyilatkozik, hogy regisztrációs számmal rendelkező földművesként az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény (továbbiakban: Itv.) 26. § (1) bekezdés p) pontja alapján járó illetékmentességet igénybe kívánja venni.

Simon Nikolett eladó

Hercz Attila vevő

Dr. Mészáros László Attila ügyvéd



12./ Szerződő felek kijelentik, hogy mindannyian cselekvőképess, nagykorú magyar állampolgárok, az ingatlan tulajdonjogának átruházását és annak megszerzését jogszabályi rendelkezések nem akadályozzák és nem korlátozzák.

13./ Szerződő felek ezennel meghatalmazzák Dr. Mészáros László Attila ügyvédet (8500 Pápa, Vásár tér 1. 2/4. KASZ. szám: 36084242), hogy a mezőgazdasági igazgatási szerve és a illetékes földhivatal előtt a jelen szerződéssel kapcsolatosan eljárjon. Eljáró ügyvéd a meghatalmazást jelen okirat aláírásával elfogadja.

14./ Nyilatkozik vevő arról, hogy a vételárként felhasználásra kerülő összeg nem bűncselekményből származik, az nem esik a pénzmosásról és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény előírásaiban foglalt rendelkezések hatálya alá.

15./ Eljáró ügyvéd a szerződő felek személyi adatairól a személyi azonosító igazolványaik, lakcímet igazoló hatósági igazolványaik, valamint az adóazonosító igazolványaik ellenőrzése alapján meggyőződött, ennek alapján kerültek a személyes adatok e szerződésben feltüntetésre. Eljáró ügyvéd felhívja a szerződő felek figyelmét, hogy amennyiben adataikban változás történik, azt kötelesek eljáró ügyvéd részére 5 (öt) napon belül igazolható módon közölni.

16./ Eljáró ügyvéd tájékoztatja a szerződő feleket a helyi önazonosság védelméről szóló 2025. évi XLVIII. törvény rendelkezéseiről és arról, hogy jelen szerződés aláírásakor az ingatlan fekvése szerinti önkormányzat vonatkozásában jogvédelmi rendelet nincs hatályban.

17./ A felek adatait az eljáró ügyvéd az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény rendelkezései alapján, kizárólag a jelen szerződéshez kapcsolódó megbízás és a Pmt.-ben foglalt kötelezettség teljesítése érdekében kezelheti.

18./ Az ellenjegyző ügyvéd a felek adatait ideértve az ellenőrzés során tudomására jutott adatokat is, csak a jelen szerződés okiratba foglalásával, valamint az ellenjegyzéssel kapcsolatos tevékenysége során használhatja fel, és azokat kizárólag a bíróság, az ügyész, a büntetőügyben eljáró hatóság és a fegyelmi eljárást lefolytató ügyvédi kamara részére továbbíthatja.

19./ A jelen szerződésben nem szabályozott kérdések tekintetében a felek a Polgári Törvénykönyv (2013. évi V. törvény) rendelkezéseit tekintik irányadónak.

Szerződő felek jelen szerződést átolvasták, megértették és mint akaratukkal mindenben egyezőt, jóváhagyólag aláírták. Az adásvételi szerződés 4 számozott oldalból áll és 7 példányban készült.

Kelt Pápa, 2026-09-17

Simon Nikolett eladó

Hercz Attila vevő

Készítettem és ellenjegyzem:
Kelt Pápa, 2026-09-17

Dr. Mészáros László Attila ügyvéd
8500 Pápa, Vásár tér 1. 2/4.
KASZ. szám: 36084242

