

Erkezett: 20 2026 OKT 01.
59682 szám. Melléklet:
Előszám: Utószám: Előadó: Hagyomány

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS,

DR. SM'DÉLIUSZ SÁNDOR
ÜGYVÉD
9500 Celldömölk, Koptik O. u. 1/A.
Tel.: 06-95/420-005; Mobil: 30/9997 212
Kamarai azonosító: 38068472

amely létrejött egyrészről **KÁROLY JÁNOS**, születési családi és utóneve:
(, , an.: , 9516 Vönöck, Rózsa
u. 16. sz. alatti lakos, szem.sz.: adóazonosító jele:

),
KÁROLY MÁRIA VALÉRIA, születési családi és utóneve:
(, , an.: , 9500 Celldömölk, Kodály
Zoltán u. 5/B. III/7. sz. alatti lakos, szem.sz.: adóazonosító
jele:),

JUHÁSZ BRIGITTA BARBARA, születési családi és utóneve:
(, , an.: , 8400 Ajka, Liget u.
1/A. fsz.3. sz. alatti lakos, szem.sz.: adóazonosító jele:
) és

JUHÁSZ PÁL, születési családi és utóneve: (,
, an.: , 8360 Keszthely, Erkel Ferenc u.13. sz.
alatti lakos, szem.sz.: adóazonosító jele:)
eladók (a továbbiakban: eladók), másrésztől

CSISZLÉR JÁNOS, születési családi és utóneve: (,
, an.: , 9516 Vönöck, Kossuth u.16. sz. alatti
lakos, szem.sz.: adóazonosító jele: **vevő** (a
továbbiakban: vevő) között az alulírott helyen és időpontban az alábbi
feltételek szerint:

1./ A Vönöck belterület 218. hrsz-ú „Szántó, fásított terület, rét” művelési
ágban nyilvántartott, 2.9284 ha térmértékű, 61,21 Ak tiszta értékű ingatlan
az egészhez viszonyított személyenként 2/24-ed tulajdoni arányban Károly
János és Károly Mária Valéria eladók, személyenként 1/24-ed tulajdoni
arányban pedig Juhász Brigitta Barbara és Juhász Pál eladók közös
tulajdonában áll.

Az ingatlanra Vas Megye Tanácsa VB Celldömölki Járási Hivatal Műszaki
Osztálya jogosult javára építési tilalom van bejegyezve, egyebekben
tehermentes.

Az ingatlanban a vevő már rendelkezik 3 évet meg nem haladó bejegyzett
tulajdoni hányaddal.

Károly János
eladó

Károly Mária Valéria
eladó

Juhász Brigitta Barbara
eladó

Juhász Pál
eladó

Csiszlér János
vevő

2./ A vevő felelőssége tudatában kinyilatkoztatja, hogy a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. tv-ben (a továbbiakban: törvény) foglaltaknak megfelelő földműves személynek minősül, aki e minőségét a jelen jogügylet ingatlannyilvántartási átvezetése során megfelelően igazolja.

A vevő kamarai azonosító száma:

3./ A szerződő felek kijelentik, hogy az 1./ pontban körülírt földrészletre 2014.04.06-tól 2034.04.05-ig terjedő határozott időre a vevő földhaszonbérleti joga van bejegyezve.

A haszonbérleti díj mértéke: 40 kg búza/Ak/év.

4./ A vevő elővásárlás joga a törvény 18.§. /1/. bekezdés b./ pontjának bb./ alpontján alapul.

5./ Az eladók az 1./ pontban körülírt ingatlan nevükön nyilvántartott – ott feltüntetett – tulajdoni hányadaikat eladják, a vevő pedig azokat összesen 1.000.000,- (Egymillió) Ft vételárért megvásárolja.

(A szerződő felek az 1./pontban körülírt tulajdoni hányadok adásvételére egyedi megállapodásokat kötöttek, a teljes vételár tulajdoni arányoktól részben eltérő összegszerűségeit a szerződés alábbi pontja tartalmazza. A szerződő felek a jelen adásvétellel érintett 1./ pontban körülírt ingatlanban lévő szántó megnevezésű területet 800.000,- Ft-ban-, a fásított terület, illetve a rét művelési ágban megnevezésű területek (ingatlanrészek) forgalmi értékétpedig 100.000 – 100.000,- Ft-ban jelölik meg.)

6./ A vevő a vételarat az adásvételi szerződés hirdetményi úton történő közlését követően, az elővásárlási joggyakorlásra nyitva álló határidő lejártával a meghatalmazott jogi képviselő részére a más személy (személyek) elővásárlási joggyakorlása nemlétét igazoló – hatályos jogszabályokban írt - dokumentumok részére való kézbesítése napjától számított 8 napon belül az eladóknak a tulajdoni hányadaikhoz igazodóan az alábbiak szerint köteles megfizetni:

- Károly János eladónak járó 300.000,- (Háromszázezer) Ft-ot a nevezett eladó kifejezett kérésére a fű házastársa, Károly Attiláné nevén kezelt számú számlára utalással,

- Károly Mária Valéria eladónak a nevén a Banknál kezelt számú számlára utalással 350.000,- (Háromszázötvenezer) Ft-ot-,

Károly János
eladó

Károly Mária Valéria
eladó

Juhász Brigitta Barbara
eladó

Juhász Pál
eladó

Csiszlér János
vevő

- Juhász Brigitta Barbara eladónak a nevén az _____ Banknál kezelt
számú számlára utalással 175.000,-
(Egyszázhetvenötezer) Ft-ot,
- Juhász Pál eladónak a nevén az _____ Banknál kezelt
számú számlára utalással ugyancsak 175.000,-
(Egyszázhetvenötezer) Ft-ot.

7./ Az eladók kötelezettséget vállalnak arra, hogy a hatósági jóváhagyást követően a tulajdonjog bejegyzési engedélyt a vételár kifizetésével egyidőben minden további feltétel nélkül aláírják.

8./ A szerződő felek kölcsönösen kérik a földhivatalt arra – s ehhez az eladók feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják -, hogy az 1./ pontban körülírt ingatlan eladók nevén nyilvántartott – ott feltüntetett – tulajdoni hányadaira a tulajdonjogot a bejegyzési engedély aláírását követően adásvétel címén a vevő javára jegyezzék be az ingatlannyilvántartásba azzal, hogy a szerződés az 1./pontban körülírt bejegyzett építési tilalom létét nem érinti, az az ingatlannyilvántartásban változatlanul fennmarad.

9./ A vevőt a megszerzett földrészletre vonatkozóan a tulajdonosi jogosultságok és kötelezettségek a vételárak kiegyenlítése napjától kezdődően illetik meg, illetőleg terhelik.

10./ Az eladók – az 1./ pontban körülírt és fennmaradó építési tilalom létén túl - szavatosságot vállalnak az adásvétel tárgyát képező ingatlanhányadaik per-, teher- és igénymentességéért, kijelentik, hogy azokat adó- és adók módjára behajtható köztartozások nem terhelik.

11./ A jelen szerződés megkötésével járó költséget a vevő viseli.

12./A vevő kinyilatkoztatja, hogy a termőföld tulajdonjogát a jelen szerződéssel mint földműves, ellenérték fejében szerezte, vállalja, hogy a birtokbaadástól, de legkésőbb az illetékkötelezettség keletkezését követő 12. hónap utolsó napjától számítva 5 évig azt nem idegeníti el, a termőföldön vagyoni értékű jogot nem alapít és a termőföldet mezőgazdasági tevékenység céljára hasznosítja.

Károly János
eladó

Károly Mária Valéria
eladó

Juhász Brigitta Barbara
eladó

Juhász Pál
eladó

Csiszlér János
vevő

A fenti vállalásra tekintettel a jelen jogügylet az illetékekről szóló 1990. évi XCIII.tv. (Illetékkódex) 26.§. /1/. bekezdés p./ pontja, valamint a 18./ pont alapján mentes a visszerthes vagyonátruházási illeték alól, illetve mentesül a törvény 13.§. /4/. bekezdés szerinti nyilatkozattételi kötelezettség alól.

13./ A vevő 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 más célra nem hasznosítja.

A vevő kinyilatkoztatja, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása, vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

14./ A vevő kinyilatkoztatja azt is, hogy nem rendelkezik részarány-tulajdonnal, így nem lépi túl azon szerzési korlátozást, amely szerint a tulajdonában álló részarány-tulajdon összesített aranykorona értéke mennyiségének huszada és a már tulajdonában és haszonélvezetében álló, továbbá a megszerzésre kerülő földterület hektárban kifejezett térmértékének együttes összege nem több, mint 300.

15./ A szerződő felek egyezően kijelentik, hogy valamennyien teljes cselekvőképességgel rendelkező magyar állampolgárok.

16./ A vevő, mint szerző fél kinyilatkoztatja, hogy megértette az általános ügyintézással megbízott ügyvéd tájékoztatását a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. tv. hatályos tartalmáról.

„16.§. (1). A földműves, valamint a 10.§. (3). bekezdésében meghatározott személy a föld tulajdonjogát – a már tulajdonában és a haszonélvezetében lévő föld területnagyságának a beszámításával – 300 hektár mértékig szerezheti meg (földszerzési maximum).

(2). A földműves, valamint mezőgazdasági termelőszervezet – a (3). bekezdésben meghatározott esetek kivételével – a föld birtokát – a már birtokában lévő föld területnagyságának a beszámításával – legfeljebb 1200 hektár mértékig szerezheti meg (birtokmaximum).

Károly János
eladó

Károly Mária Valéria
eladó

Juhász Brigitta Barbara
eladó

Juhász Pál
eladó

Csiszlér János
vevő

(3). Az állattartó telep üzemeltetője, a szántóföldi és kertészeti növényfajok vetőmagjának előállítója esetében – a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló törvényben meghatározottak szerint – a birtokmaximum mértéke – a (2). bekezdésben meghatározottaktól eltérően – 1800 hektár területnagyság (kedvezményes birtokmaximum).

(4). A részarány-tulajdon megszerzése esetén az (1). bekezdésben foglalt földszerzési maximumot azzal az eltéréssel kell alkalmazni, hogy a szerző fél tulajdonában és haszonélvezetében álló földterület hektárban kifejezett térmértéke mennyiségének húszszorosa, valamint a már tulajdonában álló és megszerzésre kerülő részarány-tulajdon összesített aranykorona értéke mennyiségének együttes összege legfeljebb 6000 lehet.

(5). Az (1)-(4). bekezdésben meghatározott földszerzési és birtokmaximum mértékének megállapításánál a területnagyság mértékébe a földdel azonos helyrajzi számon nyilvántartott művelés alól kivett terület (alrészlet) területnagyságát is be kell számítani.

(6). A föld kényszerhasznosítójaként kijelölt személy vagy szervezet esetében a (2)-(4). bekezdésben meghatározott birtokmaximum mértékének megállapításánál figyelmen kívül kell hagyni az általa kényszerhasznosítással hasznosított föld területnagyságát.

(7). A 11.§-ban meghatározott jogi személyekre és a 40.§. (3). bekezdésében meghatározott intézményre az (1)-(4). bekezdésben megállapított korlátozások nem terjednek ki.

17.§. A 2014. május 1-én meglévő

a./ föld kisajátítása folytán kapott kártalanítás összegéből vásárolt,

b./ földön fennálló közös tulajdon megszüntetése során a tulajdonostárs tulajdoni hányadának megfelelő mértékű, illetve

c./ földön fennálló házastársi vagyontöredék megszüntetésével a volt házastársak tulajdonába kerülő föld területnagyságával a 16.§. (1). bekezdésében meghatározott földszerzési maximum túlléphető.,

A vevő, mint szerző fél kijelenti, hogy a földtulajdon, illetve birtokban tartható összes föld fent idézettekben követező megengedett mértékét a jelen tulajdonszerzéssel nem éri el.

17./ A szerződő felek a jelen jogügylettel összefüggő teendők ellátására dr. Smidéliusz Sándor ügyvédet hatalmazzák meg, aki a meghatalmazásban foglaltakat elfogadja.

Károly János
eladó

Károly Mária Valéria
eladó

Juhász Brigitta Barbara
eladó

Juhász Pál
eladó

Csiszlér János
vevő

Záróadás:
A kormányzati portálon töltendő közzététel
időpontja: 2026. 10. 19. Közzététel kezdő napja: 2026. 10. 20.
Levétel időpontja: 2026. 11. 19. Az elővárlásra
jogosult jognyilatkozatokat megtehetőre utalva
a 30 napos határidő betartása napja: 2026. 11. 18., mely
határidő jogvesztő.
Kecskemét, 2026. 10. 19.



18./ Az okiratszerkesztő ügyvéd tájékoztatja a szerződő feleket, hogy a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. tv. (a továbbiakban: Pmt.) alapján azonosítási kötelezettség terheli a szerződő felek adatai vonatkozásában.

A szerződő felek jelen szerződés aláírásával büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy jelen szerződés aláírása során saját nevükben járnak el, tudomásul veszik, hogy a szerződéses kapcsolat fennállása alatt az azonosítás során megadott adatokban, illetve amennyiben nem saját nevükben járnak el az ügy során, a tényleges tulajdonos adataiban bekövetkezett változásról a tudomásszerzéstől számított 5 napon belül kötelesek eljáró ügyvédet írásban értesíteni.

A szerződő felek jelen szerződés aláírásával kifejezetten hozzájárulnak ahhoz, hogy eljáró ügyvéd szerződő felek személyi adatait tartalmazó okmányaikról fénymásolatot készítsen és adataikat kezelje.

A szerződő felek adatait az eljáró ügyvéd a személyes adatok védelméről és a közérdekű adatok nyilvánosságáról szóló törvény rendelkezései alapján kizárólag a jelen szerződéshez kapcsolódó megbízás és a Pmt-ben foglalt kötelezettsége teljesítése érdekében kezelheti.

A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyvnek a szerződésekre vonatkozó általános és az adásvételi szerződésre vonatkozó különös szabályai az irányadók.

A jelen szerződést a felek akaratukkal egyezőnek ismerik el és aláírásukkal hitelesítik.

Celldömölk, 2026.09.28.

Károly János
eladó

Károly Mária Valéria
eladó

Juhász Brigitta Barbara
eladó

Juhász Pál
eladó

Csiszlér János
vevő

Készítettem és ellenjegyzem Celldömölkön 2026.09.28-án:

DR. SM'DÉLIUSZ SÁNDOR
ÜGYVÉD
9500 Celldömölk, Koptik O. u. 1/A.
Tel.: 06-95/420-005; Mobil: 30/9997 212
Kamárát azonosító: 36069472