

INGATLAN ADÁS-VÉTELI SZERZŐDÉS,

mely létrejött

egyrésztől

név: Fenyvesi József Kálmán sz.
lakóhelye: 8556.Béb, Kossuth Lajos utca 5.
anyja lánykori neve:
szül-i hely és idő: ...
személyi szám:
adóazonosító jele:

mint Eladó,

másrésztől

név: Masszi László sz. Masszi László,
lakóhelye: 8565.Béb, Kossuth Lajos utca 31.
tartózkodási helye: 8565.Béb, Esterházy utca 1.
an:
szül:
szem-i sz:
adóazonosító jel:

Nemzeti Agrárgazdasági Kamarai nyilvántartási száma:

családi gazdasági nyilvántartási száma:

MVH regisztrációs száma:

földművesként nyilvántartásba bejegyző határozat száma:

földművesként nyilvántartásba vevő: Pápai Járási Hivatal Járási Földhivatala,

mint Vevő

(a továbbiakban együttesen, mint: Felek!)

között, a mai alulírott napon, az alábbi feltételek mellett:

1./ Az Eladó kizárólagos, 1/1 arányú tulajdonában van (a tulajdoni lap II.rész 3.sz. alatt feltüntetve) a bébi 02/30. hrsz. alatt, 7,46 AK. kataszteri jövedelemmel, „szántó” művelési ággal nyilvántartott, összesen 2601 m² területű, külterületi ingatlan.

2./ Az Eladó ezennel eladja, a Vevő pedig megveszi az 1. pont alatt leírt ingatlant, kölcsönösen kialakított, 598.230,- (Ötszázkilencvennyolcezer-kettőszázharminc) Ft. összegű vételárért.

Tekintettel arra, hogy az adás-vételi szerződés hatósági jóváhagyásra szorul a 2013. évi CXXII.Tv. (továbbiakban: Földforgalmi Tv.) rendelkezései alapján, ezért a vételárát a Vevő akkor köteles az Eladónak megfizetni – akkor viszont haladéktalanul –, amikor a mezőgazdasági igazgatási szerv adás-vételt jóváhagyó határozatát okiratszerkesztő ügyvéd átveszi, de legkésőbb e határozatnak, okiratszerkesztő ügyvéd általi átvételét, és felhívását követő 8 azaz nyolc napon belül átutalással, az-nél vezetett-szű bankszámlára. Az Eladó a vételár ekként való megfizetését elismeri saját kezéhez való teljesítésként. A vételár akkor tekinthető megfizetettnek, ha az említett összeg hiánytalanul jóváírásra kerül az Eladó bankszámláján.

Amennyiben a Vevő a jelen pontban írt kötelezettségének, a rögzített határidőn belül maradéktalanul nem tesz eleget, az Eladó jogosult azonnali hatállyal elállni e szerződéstől. A vételár átadását-átvételét a Felek hitelt érdemlően (vagy eredeti, banki átutalási bizonylattal vagy teljes bizonyító erejű okiratba foglalt elismervénnyel) kötelesek okiratszerkesztő ügyvéd előtt igazolni.

3./ Az Eladó a Vevőt a vételár maradéktalan megfizetésének napján köteles tulajdonosként az ingatlan birtokába bocsátani. A Vevő attól kezdve húzza tulajdonosként az ingatlan hasznait, ill. viseli terheit, és mindazt a kárt, melynek megtérítésére más nem lehet kötelezni.

4./ A Felek rögzítik, hogy az ingatlan a Vevő haszonbérletében van. A használat kezdete 2025.01.01., a lejáratá pedig 2034.12.31. lenne. A haszonbérleti díj 2800,- Ft/AK/év.

Tekintettel arra, hogy a Vevő tulajdonába kerül ezen okirat alapján az ingatlan teljes egészében, ezért a haszonbérleti jogviszony értelemszerűen megszűnik azon a napon, mikor annak tulajdonosává válik.

Az Eladó e tehertől eltekintve, egyébként szavatol a Vevő akadálymentes tulajdonszerzéséért, az átruházott ingatlan per-, teher- és igénymentes megszerzéséért, valamint, hogy annak tulajdonjogára, használatára, hasznai szedésére más személynek érvényes jogcíme nincs.

Az Eladó szavatol továbbá, hogy vele szemben nincs olyan lejárt vagy le nem járt igény, követelés, peres-vagy egyéb eljárás, mely a Vevő tulajdonszerzését, birtokbalépését akadályozná, vagy bármilyen módon befolyásolná. Az Eladó tájékoztatja a Vevőt, hogy semmiféle az ingatlanhoz kapcsolódó egyéb hátraléka nincs. Mindezek vonatkozásban az Eladót szavatosság terheli (jogszatosság).

Fenyvesi József Kálmán

Masszi László

dr. Szőke K. László

dr. Szőke K. László
ügyvéd

Iroda: Pépa, Ady Endre sétány 2. I. em. 9.
Postacím: 8501. Pépa, Pf.: 262.

Tel/Fax: Adószám: 11222014-1-30

Kötelezettséget vállal továbbá arra is, hogy amíg a jelen szerződésnek a Vevő tulajdonjoga bejegyzése érdekében történő, Földhivatali Osztályhoz való benyújtása meg nem történik, addig az ingatlant meg nem terheli, és nem biztosít más számára semmi olyan jogot, mely a Vevő tehermentes tulajdonszerzését, birtoklását, használatát akadályozná, ill. korlátozná. Az Eladó e kötelezettségei megszegése esetén a Vevő jogosult azonnali hatállyal elállni a szerződéstől.

- 5./ A Felek kijelentik, hogy magyar állampolgárok és tulajdonszerzési, elidegenítési képességük egyébként sem korlátozott. A Földforgalmi Tv. alapján földművesnek minősülő Vevő e mellett kijelenti, hogy a most megszerzendő ingatlannal sem haladja meg a tulajdonában álló összes földterület a Földforgalmi Tv. 16.§ (2) bek-ben írt 300 hektáros, ill. birtokában tartható 1200 hektáros mértéket. A saját és a közeli hozzátartozói tulajdonában lévő termőföld mennyisége a megszerezni kívánttal együtt sem haladja meg a település összes termőföld területének egynegyedét vagy az ezer hektárt. A Vevő részarány tulajdonnal nem rendelkezik.
- 6./ A Vevő elővásárlásra jogosult az ingatlan esetében a Földforgalmi Tv.18.§ (1) bek. c./pontja és (4) bek. a./ pontja alapján. Ugyanis tulajdonában van szomszédos, Béb, külterület 02/29.hrsz. alatt nyilvántartott ingatlan.
Elővásárlási jog illeti meg ugyanakkor a Földforgalmi Tv.18.§-ban írtakat is, az ott meghatározott sorrendben. Emiatt a jelen szerződést az aláírásától számított 8 napon belül az Eladónak meg kell küldenie a mezőgazdasági igazgatási szerv részére előzetes jóváhagyás céljából.
Ha a mezőgazdasági igazgatási szerv nem tagadja meg a szerződés előzetes jóváhagyását, akkor azt megküldi a föld fekvése szerint illetékes, az Ugodi Közös Önkormányzati Hivatal Jegyzőjéhez (8564.Ugod, Kossuth Lajos u. 32.) annak érdekében, hogy a jogosultakkal hirdetményi úton közölje, a Földforgalmi Tv. 21.§-a, ill. 474/2013. (XII. 12.) Korm.r.3.§ (4) bek-ben írtaknak megfelelően, valamint, hogy egyidejűleg ez utóbbi rendelet 13.§ (1) bek-e alapján tájékoztatót tegyen közzé az elektronikus tájékoztatási rendszer keretében.
A mezőgazdasági igazgatási szerv a Földforgalmi Tv-ben írt eljárást követően hagyhatja csak jóvá határozatával az adás-vételi szerződést, és láthatja el záradékával. Ezt követően megküldi a szerződést okiratszerkesztő ügyvédnek. Ez után lehetséges csak a szerződést benyújtani a Veszprém Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 3-hoz.
- 7./ A Vevő kötelezettséget vállal arra a Földforgalmi Tv.13.§ (1) bek-re figyelemmel, hogy a jelen szerződéssel megszerzendő ingatlan használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, és ennek során eleget tesz földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig – a Földforgalmi Tv.13.§ (3) bek-ben meghatározott esetek kivételével – más célra nem hasznosítja.
- 8./ A Vevő kijelenti a Földforgalmi Tv.14.§ (1) bek-re figyelemmel, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos, jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása.
- 9./ A Vevő kijelenti továbbá a Földforgalmi Tv.14.§ (2) be-re figyelemmel, hogy vele szemben a jelen szerződés alapján történő szerzést megelőző öt éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.
- 10./ Az Eladó ezennel kiköti, hogy eljáró ügyvéd akkor, és csak akkor nyújthatja be e szerződést a Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 3-hoz, a Vevő tulajdonjoga bejegyzése, és az Eladó tulajdonjogának törlése érdekében, ha a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyja a jogügyletet. Ez esetben is csak akkor, ha előtte a vételár jelen szerződés 2. pontjában írtak szerinti maradéktalan megfizetését az Eladó teljes bizonyító erejű okiratban igazolja eljáró ügyvéd előtt. Erre az esetre viszont a Felek már most kifejezetten és közösen kéri, az Eladó pedig feltétlenül és visszavonhatatlanul hozzájárul, hogy minden további feltétel, nyilatkozat és okirat nélkül, kizárólag e szerződés alapján a Vevő tulajdonjogát a Földhivatali Osztály 1/1 arányban bejegyezze adás-vétel jogcímén az ingatlan tulajdoni lapjára, az Eladó tulajdonjogának egyidejű törlése mellett.
Okiratszerkesztő ügyvéd tehát e feltételek teljesülése esetén jogosult és egyszersmind köteles is e szerződést benyújtani a Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 3-hoz a Vevő tulajdonjoga bejegyzése érdekében. Abban a nem várt esetben azonban, amennyiben bármelyik előfeltétel is hiányzik, e szerződés benyújtása számára tilos.
- 11./ Okiratszerkesztő ügyvéd tájékoztatja a Vevőt az 1990. évi XCIII. Tv. vonatkozó rendelkezéseiről - ezen belül különösen a 18-22., 26., 68-72., 78-82. és 86-88.§-it, melyet megértőleg, tudomásul vesz.
A Vevő ezzel kapcsolatban kijelenti, hogy igénybe kívánja venni az 1990. évi XCIII. Tv. 26.§ (1) bek. p./ pontjában írt mentességet, mert személyében, mindenben megfelel az ott írt feltételeknek. A személyi rész

Fényvesi József Kálmán

Masszi László

dr. Szőke K. László

dr. Szőke K. László
ügyvéd

Hroda: Pápa, Ady Endre sétány 2. I. em. 9.
Postacím: 8501. Pápa, Pf.: 262.
Adószám: 41435014-1-39

alatt tartalmazza e szerződés, hogy őt földművesként nyilvántartásba vette a Pápai Járási Hivatal Járási Földhivatala.

Tudomással bír arról, hogy a most megvásárolt termőföldet 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 legalább 5 évig nem idegenítheti el - ide nem értve a kisajátítást, a kisajátítás alapjául szolgáló közérdekű célra történő elidegenítést és a birtok-összevonási célú földcserét -, azokon vagyoni értékű jogot nem alapíthat - ide nem értve az 1990. évi 26.§ (18) bek. b./ pontjában írt eseteket -, továbbá a termőföldet mező-, ill. erdőgazdasági célra köteles hasznosítani.

Ha a Vevő az eredetileg vállalt 5 év letelte előtt a termőföldet - az Itv.26.§ (18) bek-ben meghatározott tulajdonszerzési módok kivételével - elidegeníti, a termőföldön - az Itv.26.§ (18) bek-ben meghatározottaktól eltérően - vagyoni értékű jogot alapít, vagy a termőföldet saját maga vagy a (18) bekezdésben meghatározott közeli hozzátartozója igazolhatóan nem mező-, illetve erdőgazdasági tevékenység céljára hasznosítja, a saját maga ill. közeli hozzátartozójának a mezőgazdasági termelőszervezetben meglévő tulajdoni hányadát 25% alá csökkenti az egyébként járó illeték kétszeresét kell megfizetnie, kivéve a vagyonszerző elhalálozásának az esetét. Ha a vagyonszerző vagy a (18) bekezdésben meghatározott mezőgazdasági termelőszervezet, ill. közeli hozzátartozója által vállalt feltételek csak a termőföld meghatározott tulajdoni hányada tekintetében teljesültek, az egyébként járó illeték kétszeresét kizárólag azon tulajdoni hányad vonatkozásában kell megfizetni, amelyre a feltételek nem teljesültek.

12./ A tulajdonjoga bejegyzésével, és e szerződés szerkesztésével kapcsolatos költségek - beleértve a 10.600,- (Tíz-ezer-hatszáz) Ft. összegű, a Földhivatali Osztálynak fizetendő igazgatási szolgáltatási díjat is! - kizárólag a Vevőt terhelik, melyet ő tartozik megfizetni azok felmerülésekor.

13./ A szerződő Felek ezennel megbízzák dr.Szőke K. László ügyvédet (8500.Pápa, Ady Endre sétány 2. B. lcsh.I. em.2.) e szerződés elkészítésére, és meghatalmazzák, hogy őket a mezőgazdasági igazgatási szerv, a Jegyző, és a Veszprém Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 3. előtti eljárásokban az ÜTtv-ben és Ptk-ban meghatározott teljes jogkörrel képviselje. Eljáró ügyvéd a meghatalmazást elfogadja.

14./ Eljáró ügyvéd tájékoztatja a Feleket, hogy a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény (a továbbiakban: Pmt.) és az abban meghatározott kötelezettségek körébe tartozó feladatok teljesítésére kiadott 1/2017. (VII.10.) MÜK szabályzat (továbbiakban együttesen „rendelkezések”) alapján azonosítási kötelezettség terheli a Feleket, illetve adott esetben a képviselőikben eljáró személyek adatai vonatkozásában. A Felek tudomásul veszik, hogy a hivatkozott rendelkezésekben számára előírtakat okiratszerkesztő ügyvéd köteles elvégezni. A Felek aláírták ennek keretében a kitöltött, ún. „Azonosítási adatlapot”, valamint az ún. „Tényleges tulajdonosra vonatkozó nyilatkozatot”. Tudomásul veszik, hogy mivel ingatlan tulajdonjogának átruházásáról van szó, ezért a szerződés aláírását megelőzően okiratszerkesztő ügyvéd köteles személyi adataikat, ill. okirataik érvényességét a Belügyminisztérium nyilvántartásából a fenti rendelkezésekben előírt szabályok szerint ellenőrizni. Ehhez hozzájárulnak. A Felek adatai a szerződésben, a hivatkozott rendelkezéseknek megfelelően kerülnek rögzítésre és okiratszerkesztő ügyvéd a felvett adatokat azok alapján kezeli. A Felek adatai az adatszolgáltatásaikra, ill. az általuk bemutatott, a fenti rendelkezésekben meghatározott adatforrások (okiratok) és az imént említett ellenőrzés 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, okiratszerkesztő ügyvédnek bejelentik. Okiratszerkesztő ügyvéd a birtokába jutott iratokat, adatokat nyolc évig köteles megőrizni, majd a megőrzési idő leteltét követően köteles azokat megsemmisíteni.

Az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény értelmében okiratszerkesztő ügyvéd adatkezelőnek minősül. A rábízott adatokat az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény, a természetes személyeknek a személyes adatok kezelése tekintetében történő védelméről és az ilyen adatok szabad áramlásáról, valamint a 95/46/EK rendelet hatályon kívül helyezéséről (általános adatvédelmi rendelet) szóló, az Európai Parlament és a Tanács (EU) 2016/679. rendelete (a továbbiakban: GDPR), valamint az egyéb vonatkozó jogszabályi előírások - így különös tekintettel a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (Ptk.) üzleti titokra, valamint az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény (Üttv.) ügyvédi titokra vonatkozó szabályainak - figyelembe vételével készült Adatvédelmi Tájékoztatójában írtaknak megfelelően jogosult és köteles kezelni.

Okiratszerkesztő ügyvéd vállalja, hogy a részére átadott személyes adatokat bizalmasan kezeli, kizárólag a szükséges mértékben, a feladat ellátásának céljából használja fel. Az Adatkezelőt az Üttv.9.§-ában foglaltakra figyelemmel titoktartási kötelezettség terheli minden olyan adatot, információt és tényt illetően, amelyről az ügyvédi tevékenységének gyakorlása során szerzett tudomást.

A Felek kijelentik, hogy a Megbízottól lehetőséget kaptak arra, hogy tanulmányozzák az általa bevezetett Adatkezelési Tájékoztatót, ennek megfelelően a megbízás keretei között az annak teljesítéséhez szükséges személyes adataik kezeléséhez ezennel hozzájárulnak.

15./A Felek e szerződést egyidejűleg az erre vonatkozó ügyvédi tényválatnak és megbízásnak is nyilvánítták. Megállapodtak az ügyvédi munkadíjban is, melyet a Vevő tartozik megfizetni.

Fényvesz József Kálmán

Masszi László

3

dr.Szőke K. László

dr. Szőke K. László
ügyvéd

iroda: Pápa, Ady Endre sétány 2. I. em. 9.
Postacím: 8501. Pápa, Pf.: 262.

Eljáró ügyvéd ismerteti a felekkel a vonatkozó jogszabályokat, melyet ők megértőleg tudomásul vesznek. A Felek kijelentik, hogy okiratszerkesztő ügyvéd a jogügylet jogi lebonyolításának menetét és formáját részletesen elmagyarázta, az aláírandó okiratok tartalmáról, az azokba foglalt kötelezettségekről, jogosultságokról és teendőkről őket részletesen tájékoztatta. A szerződés a Felek szerződéskötéskori, kinyilvánított akaratát tartalmazza.

A Felek által adott megbízás nem terjed ki adó-és illetékfizetési tanácsadásra, adóbevallás készítésére. Az ezekkel kapcsolatos kötelezettségek a Feleket terhelik. Minden, ami ezzel kapcsolatban a szerződésbe került tájékoztató jellegű.

Az okirat tartalmának a valóságáért a szerződő Felek büntetőjogi felelősséget vállalnak. Saját adataikat alaposan áttekintették, és felelősséget vállalnak, hogy azok a valóságnak megfelelnek, és helyesen vannak feltüntetve.

A Felek feljogosítják okiratszerkesztő ügyvédet, hogy bármilyen név-, szám- vagy számítási hiba, elírás, kihagyás, hiányosság esetén az értelemszerűen szükséges változást, kijavítást a szerződésen a szerződés lényegi tartalmának érintése nélkül, az okiratba foglalt meghatalmazás alapján elvégezze.

Ezt, az összesen négy számozott oldalból, és 15 pontból álló szerződést, mint akaratunknak, és kinyilvánított szándékunknak mindenben megfelelő, kölcsönös értelmezés, elmagyarázás, és teljes terjedelmében történt átolvasás után, helybenhagyólag aláírjuk:

Pápa, 2026. szeptember 21.

Fényvesi József Kálmán
eladó

Masszi László
vevő

Alulírott, dr.Szőke K. László ügyvéd (KASZ száma: 36069759), aki ezt az okiratot szerkesztettem, a mai, 2026. szeptember 21-i napon, Pápa városában ezennel ellenjegyzem:

dr. Szőke K. László
ügyvéd
Hiroda: Pápa, Ady Endre sétány 2. I. em. 9.
Postacím: 8501. Pápa, Pf.: 262.
Adószám: 41425014-1-39
Tel/Fax: +36-89/419-488; Mobil: +36-20/9663-600

U/2594-1/2026.

Az adásvételi szerződés kifüggesztésének napja: 2026. október 21.
A közlés kezdő napja: 2026. október 22.
Az elővásárlásra jogosult jognyilatkozatának megtételére nyitva álló 30 napos határidő utolsó napja: 2026. november 20.
Felhívom a figyelmet, hogy a határidő elmulasztása jogvesztő!
Az adásvételi szerződés levételének napja: 2026. november 23.

jegyző
névében és
megbízásából

ügyintéző
PH.

