

Közzététel napja: 2026. 10. 22.

A jognyilatkozat megtételére nyitva álló **30** napos határidő

első napja: 2026.10.23.

utolsó napja: 2026. 11. 23. Ez a határidő jogvesztő!

Levél napja 2026. 11. 24.

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

mely létrejött egyrészről **Kálmán Balázs Jenő**, születési családi és utóneve:

(születési helye, ideje:

. anyja neve:

személyi azonosítója:

adóazonosító jele:

magyar állampolgár) 8500 Pápa, Celli út 39/B. szám

alatti lakos, mint **eladó** (a továbbiakban eladó)

másrészről **Orbán Melinda**, születési családi és utóneve:

(születési helye és ideje:

anyja neve:

személyi azonosítója:

adóazonosító jele:

magyar állampolgár) 8542 Vaszar, Zrínyi utca 23. 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 Főosztály Földhivatali Osztály 3. (8500 Pápa, Kisliget 9.) által nyilvántartott **Pápa 21229/28 hrsz** alatt felvett „kert” megjelölésű, 890 m2 területű, 4,02 aranykorona kataszteri tiszta jövedelmű zártkerti ingatlan II/8. sorszám alatti bejegyzéssel 1/1 arányban eladó kizárólagos tulajdonát képezi. Az ingatlant III/2. sorszám alatti bejegyzéssel az E.ON Észak-dunántúli Áramhálózati Zrt. (9027 Győr, Kándó Kálmán utca 11-13.) javára vezetőékig van bejegyezve.

Az okiratot szerkesztő ügyvéd tájékoztatja a szerződő feleket, hogy az ingatlanra vonatkozóan lehívott hiteles tulajdonilap-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 **2.000.000 Ft, azaz kettőmillió forint** vételárért, míg eladó az írt feltételekkel az ingatlan birtokát átruházza vevőre. Felek tudomásul veszik, hogy a jelen vétel tárgyát képező ingatlan tulajdonjogának átruházására a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (továbbiakban: Földforgalmi törvény) rendelkezései az irányadók.

3./ Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a vevő a teljes vételár összegét a szükséges jóváhagyást követően fizeti meg átutalással abban az esetben, amennyiben elővásárlási joggal rendelkező a vevőt megelőző ranghelyen nem tett elfogadó nyilatkozatot, és a vevő tulajdonjog bejegyzésének egyéb akadályva nincs.

Ebben az esetben a vevő köteles a teljes vételárat eladó részére a jóváhagyás kézhez vételét követő öt napon belül megfizetni átutalással a felek együttesen jóváhagyásával eladó testvérének, Kálmán Péternek az _____nél vezetett _____számú bankszámlájára, melyhez a bankszámla tulajdonosa hozzájárulását adta.

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 földműves, akinek az életvitelszerű lakáshasználata helye vagy a mezőgazdasági üzemközpontja legalább 3 éve olyan, Magyarország területén lévő településen van, amelynek közigazgatási határa az adásvétel tárgyát képező föld fekvése szerinti település közigazgatási határától közúton vagy közforgalom elől el nem zárt magánúton legfeljebb 20 km távolságra van, a (4) bekezdés b) pontja alapján fiatal földműves.

Kálmán Balázs Jeno eladó

Orbán Melinda vevő

Dr. Bertha Szilvia ügyvéd



6./ Szerződő felek lerögzítik, hogy az ingatlan birtokba adása a teljes vételár kifizetésének időpontjában történik meg. A vevő a birtokba lépéstől kezdve jogosult az ingatlant használni, hasznait szedni, hasznosítani és köteles viselni az ingatlannal kapcsolatos terheket is.

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. Szerződő felek egyezően lerögzítik azt, hogy az ügylet tárgyát képező ingatlannak nincs bejelentett földhasználója. Vevő tudomásul veszi az 1./ pontban írt 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 hat hónap időtartamig fenntartja. Eladó tudomásul veszi, hogy ennek időtartama alatt a felek a vevő tulajdonszerzésre irányuló jogát a vevő hozzájárulása nélkül nem csorbíthatja. 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, tehát hat hónapig 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: 525117/2/2026.09.09, agrárkamaraival számmal nem rendelkezik. Vevő nyilatkozik, hogy az életvitelszerű tartózkodási helye Vaszar. Felek a vevő földműveskénti nyilvántartásba vételére vonatkozó okiratot a szerződéshez mellékelik.

10./ 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.

11./ 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:

- o -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.
- o 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).
- o 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.

12./ 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 terület nagyságának 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 terület nagyságának a beszámításával – legfeljebb 1200 hektár mértékig szerzi meg (birtokmaximum).

Kálmán Balázs János Eladó

Orbán Melinda Vevő

Dr. Bertha Szilvia ügyvéd



13./ A jelen adásvételi szerződés megkötésével járó költségeket és a tulajdonváltozás 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.

14./ Szerződő felek kijelentik, hogy mindannyian cselekvőképes, nagykorú magyar állampolgárok, az ingatlan tulajdonjogának átruházását és annak megszerzését jogszabályi rendelkezések nem akadályozzák és nem korlátozzák. Felek egyben kijelentik, hogy jelen ügylet kapcsán a saját nevükben járnak el.

15./ Szerződő felek ezennel meghatalmazzák Dr. Bertha Szilvia ügyvédet (8500 Pápa, Vásár tér 1. 2/4. KASZ. szám: 36082207), hogy a mezőgazdasági igazgatási szerve és a illetékes földhivatal előtt a jelen szerződéssel kapcsolatosan eljárjon. Eljáró ügyvéd a meghatalmazást jelen okirat aláírásával elfogadja.

16./ 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.

17./ 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.

18./ 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.

19./ 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.

20./ 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.

21./ 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 3 számozott oldalból áll és 7 példányban készült.

Kelt Pápa, 2026-09-25

Kálmán Balázs Jenő eladó

Orbán Melinda vevő

Készítettem és ellenjegyzem:
Kelt Pápa, 2026-09-25

Dr. Bertha Szilvia ügyvéd
8500 Pápa, Vásár tér 1. 2/4.
KASZ. szám: 36082207

