

INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

Dr. Keskeny és Dr. Lukács Ügyvédi Iroda
Dr. Lukács Imre ügyvéd
8200 Veszprém, Ady E. u. 7/B. 1.em. 7.
Kamarai azonosító szám: 36064728
Tél.: 884423-817, 20/9730-751

amely létrejött egyrészről **Bartáné Bélafi Borbála,**

(továbbiakban: **Eladó**) másrészről
Szili Zsófia

lakcíme: 8200 Veszprém, Kinizsi Pál utca 1.), mint **Eladó**

lakcíme: 8225 Szentkirályszabadja, Kossuth Lajos utca 60.), mint **Vevő** (továbbiakban: **Vevő**) Eladó és Vevő együttesen felek (továbbiakban: **Felek**) között a mai napon az alábbi feltételek mellett.

- 1.) Szerződő felek megállapítják, hogy az ingatlan tulajdoni lapja szerint Bartáné Bélafi Borbála **Eladónak 1/1** tulajdoni hányadban kizárólagos tulajdonát képezi a **Szentkirályszabadja, Külterület 075/37 hrsz.** alatt nyilvántartott, 9 ha 963 m² területű, 129,58 AK értékű, „szántó” megnevezésű ingatlan, melyből:

- | | | |
|--|----------------------------|------------------|
| - 2 minőségi osztályba sorolt | 1 ha 3769 m ² , | 33,46 AK értékű, |
| - 3 minőségi osztályba sorolt | 5 ha 3020 m ² , | 78,47 AK értékű, |
| - 5 minőségi osztályba sorolt közösségi mintatér | 2 ha 4174 m ² , | 17,65 AK értékű. |

A tulajdoni lap III. rész 4. bejegyzése szerint az ingatlant a vázrajz szerinti légvezeték és földkábel biztonsági övezete által érintett 3391 m² területre és a tartószerkezetek által elfoglalt 2 m² területre az E.ON Észak-dunántúli Áramhálózati Zrt. (jogosult címe: 9027 Győr, Kandó Kálmán utca 11-13.) vezetékjoga terheli

A tulajdoni lap szerint az Eladó tulajdoni hányada per, teher és igénymentes, az ingatlan tulajdoni lapja az Eladó tulajdoni illetőségére vonatkozóan széljegyzést, további egyéb bejegyzést nem tartalmaz.

A földhasználati nyilvántartás adatai szerint az adásvétel tárgyát képező földrészleten Eladót illető tulajdoni hányadán Szili Gyula, mint jogosult javára 2006.12.07. napjától 2026.12.06. napjáig haszonbérleti szerződés alapján földhasználati joga áll fenn.

A megállapodás szerint a földrészlet után járó díj ellenértéke 30 kg búza/Ak/év évente, amit minden év december 31. napjáig kell a haszonbérbeadó részére természetben, készpénzben vagy banki átutalással megfizetni a használatba adó kívánságának megfelelően. Eladó teljes felelőssége ismeretében nyilatkozik, hogy az adásvétel tárgyát képező földrészletre a jövőre nézve további földhasználati szerződést nem kötött.

Eladó az ingatlan-nyilvántartási bejegyzések valóságtartalmáért teljes körű felelősséget vállal a Vevő felé.

Eladó nyilatkozza, hogy a fent hivatkozott, az adásvételi szerződés tárgyát képező tulajdoni hányadú tulajdonjogát a hivatkozott tulajdoni lap kiállítását megelőzően másnak nem idegenített el, nem ajándékozta el, egyéb módon harmadik személy tulajdonába nem adta, továbbá kötelezettségei fedezeteként nem használta fel.

- 2.) A fentiek ismeretében **Eladó eladja, a Vevő pedig a megismert, megtekintett állapotban megvásárolja a Szentkirályszabadja Külterület 075/37 hrsz-ú ingatlanban Bartáné Bélafi Borbála Eladó 1/1 tulajdoni hányadú tulajdonjogát a kölcsönösen megállapított és kialakított 20.000.000 Ft, azaz húszmillió forint összegű vételár megfizetése ellenében.**

Bartáné Bélafi Borbála
Eladó

Szili Zsófia
Vevő

A mező-és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. tv. (továbbiakban: Földforgalmi tv.) 8/A. § (3) bekezdésében foglaltaknak megfelelően felek kijelentik, hogy az adásvétel tárgyát képező tulajdoni hányadon (földrészleten) ültetvény, felépítmény, illetve a földrészlet hasznait növelő agrotechnikai létesítmény nem található. Felek által meghatározott és elfogadott vételár összege kizárólag a földrészlet ellenértékének minősül.

Vevő a 20.000.000.-Ft, azaz húszmillió forint összegű vételárat a jelen adásvételi szerződésnek az illetékes mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyó határozatának (földforgalmi jóváhagyás) kézhezvételét követő öt munkanapon belül átutalással fizeti meg az Eladó által megjelölt az Eladó nevén az OTP Bank-nál vezetett 11773487-01526404 számú bankszámlájára.

Eladó visszavonhatatlanul nyilatkozza, hogy az általa megadott, fent megjelölt bankszámlára teljesítést saját kezeihez történő joghatályos teljesítésként ismeri el. Felek egyezően nyilatkozzák, hogy az ingatlan vételárának megfizetésének napja az Eladó által megjelölt bankszámlán történő jóváírással egyező nap.

Amennyiben a közzétételi eljárás során a Vevővel azonos ranghelyről érkezik harmadik személy elővásárlásra jogosulttól érvényes elfogadó nyilatkozat, úgy Eladó élve a 2013. évi CXXII. törvény (továbbiakban: Földforgalmi tv.) 29. § (1) bekezdésében biztosított választás jogával, már a jelen szerződés aláírásával a jelen szerződésben meghatározott Vevőt választja szerződéses partnernek minden további nyilatkozat megtétele nélkül.

Eladó továbbá kötelezettséget vállal arra, hogyha bármely okból mégis nyilatkoznia kellene a választásról, úgy abban a jelen szerződésben meghatározott Vevőt választja.

- 3.) Eladó a tulajdonjogát a vételár teljes kifizetéséig fenntartja. Eladó a jelen adásvételi szerződés aláírásával feltétlen hozzájárulását adja ahhoz, hogy a Vevő javára 1/1 tulajdoni hányadú tulajdonjogának tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői joga az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény végrehajtásáról szóló 179/2023.(V.15.) Korm. rendelet 20. § 18. pontja alapján hat hónapra bejegyzésre kerüljön.
- 4.) Felek-tudomásul veszik az ügyvéd tájékoztatását, miszerint, ha a szolgáltatás és az ellenszolgáltatás értéke között anélkül, hogy az egyik felet az ingyenes juttatás szándéka vezetné, a szerződés megkötésének időpontjában feltűnően nagy az aránytalanság, a sérelmet szenvedett fél a szerződést megtámadhatja. Felek a Ptk. 6:98. § (2) bekezdésében biztosított jogukkal élve a fenti okok (Ptk. 6:98. § (1) bekezdése miatt őket megillető megtámadási jogot e szerződés aláírásával kizárják.
- 5.) Eladó a Vevő Szentkirályszabadja Külterület 075/37 hrsz-ú ingatlanra vonatkozó 1/1 tulajdoni hányadú tulajdonjogának adásvétel jogcímén történő bejegyzéséhez szükséges feltétlen és visszavonhatatlan bejegyzési engedélyét a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg ügyvédi letétbe helyezi. A letétbe vett Eladó tulajdonjog bejegyzési engedélyét a teljes vételár kifizetését követően az eljáró ügyvéd nyújtja be az illetékes földhivatal részére.
Eladó a tulajdonjog bejegyzéséhez szükséges bejegyzési engedélyét azzal a letéti utasítással helyezi letétbe, hogy az adásvételi szerződést szerkesztő és ellenjegyző ügyvéd a bejegyzési engedélyt a tulajdoni hányad teljes vételárának maradéktalan megfizetését követően haladéktalanul köteles és jogosult az illetékes földügyi hatósághoz a Vevő tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzése végett benyújtani. A vételárnak jelen adásvételi szerződésnek megfelelő megfizetése Eladó vagy Vevő részéről az ügyvéd felé hitelt érdemlően igazolásra kerül.
- 6.) Eladó visszavonhatatlan kötelezettséget vállal arra, hogy a vételárnak az általa megadott bankszámlára történő megfizetését követően haladéktalanul az ügyvédet a vételár megfizetéséről értesíti, valamint ennek tényét hitelt érdemlően igazolja.
Felek rögzítik, amennyiben Eladó nem tesz eleget az ügyvéd felé a bejelentési kötelezettségének, úgy a Vevő is jogosult az ügyvéd részére a vételár megfizetését (visszavonhatatlan hiteles banki bizonylattal) igazolni. Felek tudomásul veszik, hogy ez esetben Vevő igazolása Eladó jognyilatkozatát pótolja.

- 7.) Eladó, valamint Vevő a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg közösen kéri és Eladó -külön íven szövegezett bejegyzési engedélyben- minden további megkérdezésük nélkül, feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy a Szentkirályszabadja, Küllerület 075/37 hrsz.-ú ingatlanban Bartáné Bélafi Borbála Eladónak fennálló 1/1 tulajdoni hányadú tulajdonjoga törlésre, egyidejűleg a nevezett ingatlanra Szili Zsófia Vevő javára 1/1 tulajdoni hányadú tulajdonjog „adásvétel” jogcímén az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön.
- 8.) Vevő az 1. pontban megjelölt földhasználat lejáratí határideje (2026.12.06.) követő napon lép az ingatlan birtokába és művelési ágának megfelelően hasznosítja.
- 9.) Eladó kijelenti, hogy az ingatlanban fennálló tulajdoni hányadú tulajdonjoga 1.) pontban jelölt terhelésen túl per, teher és igénymentes, ahhoz harmadik személynek sem joga sem kötelezettsége nem fűződik.
- 10.) Vevő a mező-és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. tv. (továbbiakban: Földforgalmi tv.) rendelkezései szerint teljes polgári és büntetőjogi felelőssége tudatában az alábbi jelen adásvételi szerződés aláírásakor az alábbiakat nyilatkozza:
- a) Vevő nyilatkozza, hogy a Földforgalmi tv. 5. § (7) bekezdése szerint földművesnek minősül,
 - b) Vevő kijelenti, hogy a Földforgalmi tv. 5. § (10) bekezdésének a) pontja szerint helyben lakó szomszédnak minősül, mivel legalább egy éve tulajdonában lévő föld (Szentkirályszabadja, Küllerület 073/3 hrsz.-ú ingatlan) szomszédos az adásvételi szerződés tárgyát képező földdel;
 - c) Vevő nyilatkozza, hogy a jelen adásvétel tárgyát képező föld esetében a Földforgalmi tv. 5. § (10) bekezdésének a) pontja szerint helyben lakó szomszédnak minősül, ezért az adásvétel tárgyát képező föld eladásánál az Eladó által értékesített tulajdoni hányadra a hivatkozott törvény Földforgalmi tv. 18. § (1) bekezdésének c) pontja alapján elővásárlási joga áll fenn;
 - d) Vevő nyilatkozik, hogy legalább egy éve őstermelők családi gazdaságának tagja, ezért esetében az elővásárlási jogosultak sorrendjére a Földforgalmi tv. 18. § (4) bekezdés a) pontja irányadó;
 - e) Vevő nyilatkozik, hogy az OCSG-00068940 számú őstermelők családi gazdaságának képviselője (FELIR azonosító: AA0638142, képviselői tevékenységazonosítója: NEBIH1038872515), földműves (földműves nyilvántartási száma: 510355/2014.05.09.), a Nemzeti Agrárgazdasági Kamara tagja (kamarai nyilvántartási száma: S822500064492), MÁK támogatásazonosító száma: 1003460021;
 - f) Vevő a Földforgalmi tv. 13. § (1) bekezdése alapján nyilatkozza, hogy az adásvétel tárgyát képező termőföld 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 – a (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével - más célra nem hasznosítja, illetve a (4) bekezdésben foglaltakat betartja, vagyis a fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg, illetve a megszűnését követő időre az (1) bekezdésben foglalt kötelezettséget vállalja;
 - g) Vevő a Földforgalmi tv. 14. § (1) bekezdése szerint nyilatkozza, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásnak teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása, (továbbiakban együtt: földhasználati díjtartozás);
 - h) Vevő a Földforgalmi tv. 14. § (2) bekezdésének megfelelően nyilatkozza, hogy vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött;
 - i) Vevő nyilatkozza, hogy a jelen jogügylettel megszerzett termőföld-tulajdona nem ütközik a Földforgalmi tv. 16. § (1) bekezdésébe, azaz a már tulajdonában és a haszonélvezetében lévő föld területnagyságának a beszámításával nem haladja meg a 300 hektárt (földszerzési maximum);

- j) Vevő az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021.évi C. törvény végrehajtásáról szóló 179/2023.(V.15.) Korm. rendelet 42.§ -a alapján nyilatkozza, hogy a részarány-tulajdonnal nem rendelkezem. Vevő nyilatkozza, hogy a tulajdonában álló részarány-tulajdon összesített aranykorona értéke mennyiségének huszada és a már tulajdonában és haszonélvezetében álló, továbbá a megszerzésre kerülő földterület hektárban kifejezett területének együttes összege nem több, mint 300.
- 11.) Felek kijelentik, hogy az ingatlan megszerzésével kapcsolatban a vagyonszerzési illeték alapjául szolgáló nyilatkozatukat *(ingatlan-vagyonszerzés adatainak bejelentése visszerhes és ajándékozással történő szerzés esetén, B400 E adatlap)* Vevő közvetlenül a Nemzeti Adó-és Vámhivatalhoz saját ügyfélkapujukon keresztül nyújtja be. Fentiekre figyelemmel a Felek kéri a Nemzeti Adó-és Vámhivatalt, hogy a vagyonszerzési illeték kiszabása során keletkezett mindennemű irat (felhívás, határozat, végzés, fizetési meghagyás, stb.) közvetlenül a Vevő részére kerüljön továbbításra.
- 12.) Felek kijelentik, hogy cselekvőképes, nagykorú magyar állampolgárok és jognyilatkozat-tételi képességük sem korlátozva sem kizárva nincs.
- 13.) Felek meghatalmazzák dr. Lukács Imre ügyvédet (8200 Veszprém, Ady Endre u. 7/B. 1. emelet 7.), hogy a jelen szerződést elkészítse, azt ellenjegyezze és az mezőgazdasági igazgatási szervhez jóváhagyás, az illetékes ingatlanügyi hatósághoz tulajdonjog bejegyzés végett benyújtsa, valamint a mezőgazdasági igazgatási szerv, ingatlanügyi hatóság előtti eljárásban képviselje őket. Az eljáró ügyvéd a meghatalmazást elfogadja. Felek kéri az illetékes ingatlanügyi hatóságot Földhivatalt), hogy a jogi képviselő példányát a meghatalmazott ügyvéd részére, még a feleket illető példányokat a felek részére az Általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016.évi CL. tv. 13.§ (6) bekezdése alapján szíveskedjenek megküldeni.
- 14.) Felek tudomásul vették, hogy az eljáró ügyvéd részükre a hatályos illeték és adójogszabályokról tájékoztatást adott.
Vevő kijelenti, hogy az ingatlant 5 éven belül nem idegeníti el, arra vagyonértékű jogot nem alapít, valamint regisztrált gazdálkodóként a termőföldet mezőgazdasági célra hasznosítja az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. tv. 26. § (1) bekezdés p) pontja alapján és kéri ezen tény figyelembevételét a vagyonátruházási illeték megállapításánál az illeték mentesség biztosítására.
- 15.) Felek tudomásul veszik és elfogadják, hogy jelen jogügylet a Földforgalmi tv. 23. § (1) bekezdése alapján a hivatkozott törvényben meghatározott módon jelen jogügylet hatósági jóváhagyáshoz kötött.
- 16.) Felek egybehangzóan nyilatkozzák, hogy a jelen adásvételi szerződésben rögzítettek valós szerződési akaratukkal egyezők, ezért egyben ügyvédi tényvázlatnak is tekintik. Felek egybehangzóan kijelentik, hogy a szerződés aláírása előtt tárgyi ügyben az eljáró ügyvédtől a részletes, mindenre kiterjedő tájékoztatást és felvilágosítást megkapták.
- 17.) Felek tudomásul veszik, hogy az okiratot szerkesztő és ellenjegyző ügyvéd a Felek tekintetében A pénzmosás és terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló, 2017. évi LIII. törvény (Pmt.) 73.§ (1) bekezdése alapján ügyfél azonosítási kötelezettségének eleget tett, ebben a körben felek előadják, hogy az ügylet során a saját nevükben és képviselőikben járnak el. Felek kijelentik, hogy az okiratot szerkesztő és ellenjegyző ügyvéd előzetesen tájékoztatta a Feleket, a jogügyletek biztonságának erősítése érdekében a személyazonosság ellenőrzés lehetőségéről, céljáról, továbbá annak módjáról és tartalmáról, valamint a közreműködés megtagadásának kötelezettségéről, a bejelentési kötelezettségről és az ellenőrzés során megismert adatok kezeléséről. Felek teljes polgári és büntetőjogi felelősségük ismeretében nyilatkoznak, hogy a jogügylet során saját nevükben járnak el, valamint a szerződésben feltüntetett személyes adataik az általuk bemutatott okiratok alapján kerültek rögzítésre.

- 18.) Jelen okiratban rögzítésre került adatokat az ellenjegyző ügyvéd kizárólag az ügyvédi törvényben előírtak szerint és a megbízásból eredő kötelezettség teljesítése érdekében kezeli. Az adatok kizárólag jelen jogügylettel kapcsolatban használhatóak fel. Ügyvéd tájékoztatja a feleket, hogy az adatvédelmi törvény értelmében adatkezelőnek minősül, az adat kezelésének célja a jogszabályokban az adatkezelőt terhelő meghatározott ideig terjedő (nyilvántartási, azonosítási) kötelezettségek teljesítése. Felek az ügyvéd tájékoztatását tudomásul veszik.
- 19.) Ügyvéd tájékoztatja a feleket, hogy a jelen adásvételi szerződés megkötésének időpontjában a helyi önkormányzat önkormányzatok jogszabályai alapján az ingatlan fekvése szerinti önkormányzat esetében nincs a helyi önkormányzat védelmére vonatkozó rendelet. Az ingatlanok tekintetében illetékességgel bíró önkormányzat az ingatlan adásvétellel megszerzésével kapcsolatban a helyi önkormányzat védelmére tekintettel nem vezetett be olyan jogvédelmi eszközt, amely az adásvétellel érintett ingatlanokra vonatkozó tulajdonszerzésre hatással lenne.
- 20.) A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Földforgalmi tv. és a Ptk. vonatkozó rendelkezései az irányadók.

Jelen szerződés, mely 5, azaz öt számozott oldalból áll, és 8, azaz nyolc darab eredeti példányban készült, a felek elolvasták, azt megértették és azt, mint valós üzleti akaratukkal mindenben egyezőt jóváhagyólag aláírták. A szerződésből az Eladó hat példányt, Vevő egy példányt az aláírással egyidejűleg átvettek.

Veszprém, 2026. október 15.

Bartáné Bélafi Borbála
Eladó

Szili Zsófia
Vevő

Készítettem és ellenjegyzem:
Veszprém, 2026. október 15.

Dr. Keskeny és Dr. Lukács Ügyvédi Iroda
Dr. Lukács Imre ügyvéd
8200 Veszprém, Ady E. u. 7/B. 1.em. 7.
Kamarai azonosító szám: 36064728
Tel.: 88423-617, 20/9730-751

dr. Lukács Imre
ügyvéd

székhely : 8200 Veszprém, Ady E. u. 7/B. 1.em. 7.
KASZ: 36064728

Kitűzgetési dátuma: 2026. 10. 26. Pm

Közlés dátuma: 2026. 10. 27. Pm

Konradnypati pontákon történő közzététel dátuma: 2026. 10. 26. Pm

Jognyilatkozat határideje: 2026. 11. 25. Pm

Határidő jogvesztő.

Levelezési dátuma: 2026. 11. 26. Pm

Csallik Éva jegyző nevében és megbízásából Papp Tamara



