TERMŐFÖLD ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

2026 SZEP 15

592.702

amely létrejött egyrészről

Tóth József Dezső (születési név: [redacted], születési hely, idő: [redacted], anyja neve: [redacted] személyi szám: [redacted] személyazonosító igazolvány szám: [redacted], adóazonosító jel: [redacted], magyar állampolgár) 8380 Hévíz, Móricz Zsigmond utca 17. szám alatti lakos, mint eladó (továbbiakban: **Eladó**)

másrészről

Röse Christa Elisabeth (születési név: [redacted], születési hely, idő: [redacted], anyja neve: [redacted], német személyazonosító igazolvány szám: [redacted]4, adóazonosító jellel nem rendelkezik, német állampolgár) Németország, 89079 Ulm Einsingen, Lachhaustrasse 6. szám alatti lakos, mint vevő (továbbiakban: **Vevő**) között, az alulírott helyen és napon az alábbi feltételek mellett:

I. Az ingatlan adatai

1. Eladó 1/1 tulajdoni arányú tulajdonát képezi a Zala Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály (Keszthely) által vezetett ingatlan-nyilvántartásban a **Hévíz külterület 060/10 helyrajzi szám** alatt felvett, mindösszesen 1346 m² nagyságú, 5. minőségi osztályú, 2,57 AK értékű, szántó művelési ágban nyilvántartott ingatlan.

Felek egybehangzóan rögzítik, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlan 20260824/29600 számon lekért E-hiteles tulajdoni lap másolat tanúsága szerint II. rész 3. sorszámon, 30970/2009.01.20 számon ajándékozás jogcímen bejegyzett 1/1 tulajdoni arányú tulajdonjoga Eladót illeti meg. Az ingatlan teherlapján (III. rész) ~~releváns bejegyzés nem található. Az ingatlan per-, teher- és igénymentes.~~ a vevőre eladó 524.032.- Ft és járulékai erejéig végrehajtási jog van bejegyezve.

A Szerződő felek az Ingatlanok tulajdoni lapjait megtekintették, tudomásul veszik az ellenjegyző ügyvéd azon tájékoztatását, hogy a kikért E-hiteles tulajdoni lap másolatok arra alkalmasak, hogy az Ingatlanoknak a tulajdoni lap lekérését megelőző napon hatályos állapotát tanúsítsa, és kijelentik, hogy e tájékoztatás ismeretében a Szerződést meg kívánják kötni.

Dr. Keserű Áron ügyvéd 360081532 8380 Hévíz, Kossuth L. u. 5. II/10. tel./fax: +36 83 340-327 mobil: +36 30 277-7405 e-mail: keseruaron@gmail.com

2. Eladó a jelen adásvételi szerződéssel eladja az adásvétel tárgyát képező ingatlanon fennálló **1/1 tulajdoni arányú tulajdonjogát**, amelyet Vevő szerez meg 1/1 tulajdoni arányban.

II. Elővásárlási jogra vonatkozó rendelkezések

3. A Felek tudomással bírnak arról, hogy a Hévíz külterület 060/10 helyrajzi számú ingatlan a mező- és erdőgazdálkodási földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: Földforgalmi tv.) alapján „földnek" minősül, így a Földforgalmi tv. 18. § (1) bekezdése szerinti jogosultakat az Ingatlanok értékesítése esetén elővásárlási jog illeti meg. Vevő kijelenti, hogy elővásárlási jogosultsága a Földforgalmi törvény alapján nem áll fenn.

4. Eladó kijelenti, hogy a Földforgalmi törvényben és a Ptk-ban foglalt elővásárlási jogosultakon kívül harmadik személynek olyan joga vagy igénye, mely a Vevő tulajdonosként történő ingatlan-nyilvántartási bejegyzését gátolná vagy korlátozná nem áll fenn.

5. Felek tudomásul veszik, hogy a jelen szerződés kapcsán szükség van arra, hogy (i) az illetékes jegyző azon iratjegyzékének Vevő részére történő megküldése, amelyben rögzítésre kerül, hogy a Vevőt elővásárlási sorrendben megelőző egyik elővásárlásra jogosult sem kíván az elővásárlási jogával élni (ii) a Nemzeti Földügyi Központ nem nyilatkozik a részére biztosított határidőn belül, hogy az elővásárlási jogával élni kíván, vagy akként nyilatkozik, hogy azzal nem kíván élni (iii) továbbá valamennyi, a vonatkozó jogszabályokban meghatározott szerv és hatóság a jelen szerződést jóváhagyja.

A jelen okirat az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. tv. 43. § (4) bekezdése, és az okirati ellenjegyzés szabályairól szóló MÜK tájékoztató szerint került összefűzésre, így a szerződő felek oldalankénti szignóját/kézjegyét a törvény értelmében mellőztem.

III. Vételár és fizetési feltételek

6. A szerződő felek az adásvétel tárgyát képező ingatlan vételárát – egybehangzó akaratnyilatkozattal – **6.500.000, - forint**, azaz **Hatmillió-ötszázezer forint** összegben állapítják meg. Szerződő felek a vételár megfizetéséről az alábbiak szerint rendelkeznek:

Szerződő felek egyezően rögzítik, hogy Vevő a teljes 6.500.000,- forint összegű vételárat a jelen adásvételi szerződés aláírásának a napján átutalással megfizette **Tóth József Dezső Eladónak az Raiffeissen Bank Zrt-nél vezetett 1208 3600 0111 7029 0010 0008 számú bankszámlájára.** Az átutalás abban az időpontban minősül teljesítettnek, amely időpontban fentiekben meghatározott összeg Eladó jelen pontban meghatározott bankszámláján jóváírásra kerül.

Szerződő felek megállapodnak, hogy amennyiben a termőföldre elővásárlásra jogosult személy az elővásárlási jogával él és a jelen szerződésbe a Vevő helyébe belép, az Eladó köteles a Vevő által megfizetett teljes vételárat a Vevő részére legkésőbb az erről szóló írásbeli értesítés kézhezvételétől számított 8 (nyolc) napon belül visszafizetni, az elővásárlásra jogosult pedig köteles ugyanezen határidőn belül az Eladó részére a Vevő által eredetileg megfizetett teljes vételár összegét megfizetni.

7. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy Eladó az adásvétel tárgyát képező ingatlant a teljes vételár megfizetésének napján Vevő birtokába adja. A birtokba bocsátás napjától az eladott ingatlan hasznai és terhei Vevőt illetik, illetve terhelik. Felek egyezően rögzítik, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlanok elhelyezkedését ismerik.

IV. Földforgalmi törvény szerinti nyilatkozatok

8. Vevő büntetőjogi felelőssége tudatában kijelenti, hogy a Földforgalmi tv-ben (10. § (2) bekezdésében) meghatározott törvényi maximumként meghatározott mennyiségű termőföld nincs a tulajdonában és/vagy a haszonélvezetében (azaz a már tulajdonában álló és a haszonélvezetében lévő föld területnagyságának a beszámításával az 1 hektárt nem éri el, továbbá nem rendelkezik részarány tulajdonnal), azaz tulajdonszerzésének törvényi akadálya nincs, azaz úgy nyilatkozik, hogy tulajdonszerzése nem ütközik szerzési korlátozásba.

Vevő kijelenti, hogy az Fftv. 10. § (2) bekezdése szerint német állampolgárként tagállami állampolgárnak minősül, ezért tulajdonszerzése nem ütközik szerzési korlátozásba.

9. Vevő kijelenti, hogy a földek (Ingatlanok) használatát másnak nem engedi át, azokat maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy a földeket a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig más célra nem hasznosítja. Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy amennyiben a tulajdonjog átruházásáról szóló szerződés tárgyát képező föld harmadik személy használatában van, a fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg, és megszűnést követő időre a Földforgalmi törvény 13. § (1) bekezdésben foglalt kötelezettségeket vállalja.

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

Felek nyilatkoznak, hogy tudomással bírnak a hatályos adó- és illeték-jogszabályi rendelkezésekről, amelyekről eljáró ügyvédtől részletes tájékoztatást kaptak, továbbá, hogy a tájékoztatást megértették és ennek ismeretében kötik meg jelen szerződést.

Vevő tudomással bír arról, miszerint az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 19. § (1) bekezdése szerint a visszterhes vagyonátruházási illeték általános mértéke - ha a törvény másként nem rendelkezik - a megszerzett vagyon terhekkel nem csökkentett forgalmi értéke után 4%.

A jelen okirat az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. tv. 43. § (4) bekezdése, és az okirati ellenjegyzés szabályairól szóló MÜK tájékoztató szerint került összefűzésre, így a szerződő felek oldalankénti szignóját/kézjegyét a törvény értelmében mellőztem.

11. Eladó kijelenti, hogy nagykorú és cselekvőképes magyar állampolgár. Vevő kijelenti, hogy nagykorú és cselekvőképes német állampolgár, aki a magyar nyelvet érti és ismeri. Szerződő felek elidegenítési, szerzési és nyilatkozattételi képessége korlátozás vagy tilalom alá nem esik.

12. Vevő kijelenti, hogy tudomással bír a termőföld szerzési jogosultság korlátozása tekintetében a 2013. évi CXXII. törvény 16. § (1), (2), (3) és (4) bekezdéseiben foglaltakról. Vevő kijelenti, hogy ezen feltételeknek eleget tesz, termőföld szerzési korlátozás alá nem esik.

13. Vevő kijelenti és nyilatkozik, hogy a birtokában álló föld jogellenes más célú hasznosítása, vagy hasznosítási kötelezettség megsértése miatt az ingatlanügyi hatóság – a jelen adásvételi szerződés közlését megelőző 5 éven belül – jogerős földvédelmi bírságot nem szabott ki. Vevő kijelenti, hogy részarány tulajdonnal nem rendelkezik.

V. Ingatlan-nyilvántartási rendelkezések

14. Eladó a teljes vételár kifizetéséig a tulajdonjogát fenntartja. Eladó a teljes vételár részére történő megfizetést követően – külön nyilatkozatban - feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlanról 1/1 tulajdoni arányú tulajdonjoga törlésével egyidejűleg, Vevő tulajdonjoga - adásvétel jogcímén – **1/1 tulajdoni arányban** - az ingatlan nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön.

VI. Vegyes rendelkezések

15. A Szerződő Felek a Szerződés aláírásával egyben meghatalmazzák a Dr. Keserű Ügyvédi Irodát, 8380 Hévíz, Kossuth Lajos utca 5. (eljáró ügyvéd: Dr. Keserű Áron), hogy jelen okiratot megszerkessze, ellenjegyezze, és a Szerződő feleket a földhivatali eljárással kapcsolatban a Földhivatal és más hatóságok, valamint harmadik személyek előtt teljes jogkörrel képviselje. A meghatalmazás kiterjed a Szerződéssel összefüggésben a Szerződés Földhivatalhoz történő benyújtásával egyidejűleg az állami adóhatóság felé megtenni szükséges B400E nyomtatvány benyújtására is. Eljáró ügyvéd a kapott meghatalmazást elfogadja.

16. Eljáró ügyvéd tájékoztatja a feleket, hogy a Pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény – a továbbiakban: Pmt. – és a Jogügyletek biztonságának erősítése érdekében szükséges törvénymódosításokról szóló 2007. évi LXIV. törvény (a továbbiakban: JÜB) és az annak alapján kiadott 2/2007. (XI.19.) MÜK szabályzat a jogügyletek biztonságának elősegítésével kapcsolatos feladatokról alapján azonosítási kötelezettség terheli a szerződő felek adatai vonatkozásában.

17. Jelen szerződés magyar nyelven készült 7 (hét) eredeti példányban. Szerződő felek a szerződés egy-egy ellenjegyzett példányát átvették.

18. Alulírott szerződő felek a fenti adásvételi szerződést, amelyet egyben egyszerűsített ügyvédi tényvázlatnak is tekintenek - a készítő ügyvéd általi felolvasást és értelmezést követően - mint az ügyleti akaratuknak és nyilatkozataiknak maradéktalanul megfelelő okiratot jóváhagyólag írták alá.

Kelt: Hévíz, 2026. szeptember 7.

Tóth József Dezső
eladó

Röse Christa Elisabeth
vevő

Ellenjegyzem Hévízen, 2026. szeptember hó 7. napján akként, hogy ellenjegyzésem az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény 44. § (1) bekezdése a) pontjában foglaltakat.

Dr. Keserű Áron
ügyvéd
KASZ: 36081532

Kifüggesztés időpontja: 2026. 10. 30.

Közlés kezdő napja: 2026. 10. 31.

A jogorvoslatkozat megtételére nyitva álló határidő utolsó napja: 2026. 11. 30.

Figyelemfelhívás, hogy ez a határidő jogvesztő

Levétel napja: 2026. 12. 01.

ELEKTRONIKUSAN KÖZZÉTÉVE 2026.10.30.