E07/36249/2026

Adásvételi szerződés

Amely létrejött egyrészről :
Borsos Zoltán született / szül: . személyazonosító jele: An:
, adóazonosító: / 8451 Takácsi, Ady Endre utca 6. sz. alatti lakos,
személyi igazolvány száma : , bankszámlaszám :
mint eladó, másrészről
Gungl Zoltán született /szül: . személyazonosító jel: An:
, adóazonosító / 8500 Pápa, Hatodik utca 39. sz. alatti lakos,
mint vevő / a továbbiakban : vevő /
között alulírott napon és helyen, az alábbi feltételek mellett :

1. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy eladó - a vevő alábbi tartalom mellett tett vételi ajánlatát elfogadva - eladja, a vevő pedig megvásárolja tőle a Pápa külterület **0518/9 hrsz-ú**, 7587 m2 területű, szántó művelési ágú, 21,77 Ak ktj-ű külterületi termőföldingatlan II/5. sorszám alatti 1/1 tulajdoni hányadát (a továbbiakban: ingatlan) a vevő által ismert állapot szerint.
1.1. Vevő kijelenti, hogy az ingatlan tekintetében elővásárlásra a 2013. évi CXXII. tv. 18. § /1/ bekezdés d) pontja alapján, mint helyben lakó földműves jogosult.
A Pápa Járási Hivatal Járási Földhivatala sz. határozatával nyilvántartásba vett földműves (agrárkamarai nyilvántartási száma:),

2. Szerződő felek a fentiek szerint részletesen körülírt ingatlan vételáraként kölcsönösen kialkudott, összesen 2 300 000 - forint, azaz kétmillió háromszázezer forint vételárösszeget állapítanak meg, amelyből vevő a jelen szerződéskötéskor 1 000 000.- azaz egymillió forint vételárrészt megfizetett eladónak a nevénél megjelölt bankszámlaszámra történő banki átutalással.
Eladó az 1 000 000.- forint vételárrész megfizetését a szerződés aláírásával elismeri és nyugtázza és kijelenti, hogy a megadott bankszámlaszámra történő utalást a saját kezéhez való teljesítésként ismeri el.
A vételárból fennmaradó 1 300 000.- forint hátralékot vevő a mezőgazdasági igazgatási szerv részére történő jóváhagyás kézhezvételét követő 15 npon belül tartozik megfizetni eladónak ugyancsak banki átutalással.

3. Eladó jogszavatossággal tartozik vevő irányában az adásvétel tárgyát képező ingatlan per, igény- és tehermentességéért.
Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy az ingatlant a jóváhagyásig meg nem terheli és el nem idegeníti, és tudomásul veszi, hogy ezen kötelezettség vállalásáért bárhol fellelhető vagyonával felelősséggel tartozik.
Ugyanezen felelősséggel tartozik eladó a részére kifizetett vételár visszafizetéséért abban a nem várt esetben, ha a vevő bármilyen okból nem tudna az ingatlan tulajdonosává válni.

3.1. Feleknek kölcsönösen tudomásuk van arról, hogy az ingatlan 75 m2 területére III/3. sorszám alatt az E.ON ÉSZAK-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZRT. javára vezetékjog került bejegyzésre, ami a tulajdonosváltozást követően is változatlanul fennmarad az ingatlanon.

4. Felek jelen szerződés aláírásával is feltétlenül és visszavonhatatlanul hozzájárulnak és közösen kérik, hogy a vételár teljes megfizetése valamint az 5.2. pontban leírt mezei leltár értékének megtérítése esetén az eladó tulajdonjogának törlése mellett a vevő javára a tulajdonjog adásvétel jogcímén kerüljön bejegyzésre az ingatlan-nyilvántartásba az 1. pontban körülírt, adásvétel tárgyát képező ingatlanhányadra.

4.1. Mindkét szerződő fél nyilatkozik, hogy a vevő tulajdonjogának bejegyzéséhez szükséges bejegyzési engedélyt ingatlannyilvántartási eljárásra alkalmas okirati formában az ügyintéző ügyvédnél a jelen adásvételi szerződés megkötésekor letétbe helyezte azzal a rendeltetéssel, hogy a teljes vételár és mezei leltár értékének megfizetésével egyidőben használható fel vevő tulajdonjogának bejegyzéséhez, amelyhez eladó köteles az ügyintéző ügyvédet az itoth802@gmail.com elektronikus postacímére küldött e-mail üzenetben értesíteni. Amennyiben a kifizetést követő 3 napon belül a fenti értesítést az ügyintéző ügyvéd

Gungl Zoltán
vevő

Borsos Zoltán
eladó

„Közzététel napja: 2026. 10. 30
A jognyilatkozat megtételére nyitva álló 30 napos határidő
első napja: 2026. 10. 31
utolsó napja: 2026. 11. 30 Ez a határidő jogvesztő!"
Levétel napja: 2026. 12. 01.

nem kapja meg, úgy jogosult elfogadni a vevő által rendelkezésére bocsátott hitelt érdemlő banki igazolást a kifizetés megtörténtéről, amelynek alapján az ügyintéző ügyvéd a bejegyzési engedély földhivatali benyújtására jogosult és köteles lesz.

4.2. Eladó a tulajdonjog bejegyzéséhez hozzájáruló nyilatkozatát azzal a letéti utasítással helyezi letétbe, hogy eljáró ügyvéd a nyilatkozatot a folyósítást követően köteles az illetékes földhivatalhoz benyújtani, vevő tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzése végett, amennyiben - a 4.1. pontban foglaltak szerint - bármely szerződő fél részéről a teljes vételár vevő általi - jelen szerződésnek megfelelő megfizetése eljáró ügyvéd felé eredeti okirat átadásával igazolást nyer.

A bonyolító ügyvédi iroda a letétbehelyezés tényét az adásvételi szerződés ellenjegyzésével elismeri és nyugtázza, és felek megállapodnak abban, hogy a letéteményes ezen, jelen szerződésbeli nyilatkozata ***letétigazolásul is szolgál*** azzal, hogy a bejegyzési engedély letétbe helyezése azzal a rendeltetéssel történt, hogy azt a vételár teljes kifizetését követően a letétkezelő ügyvéd haladéktalanul, bármilyen más feltételtől függetlenül benyújtja az illetékes földhivatalhoz. Fentiekre tekintettel külön íven szedett letétigazolás kiállítására nem kerül sor.

5. Vevő az ingatlan birtokába a tulajdonjogának bejegyzésével egyidőben léphet. Eladó ezzel vevőre az ingatlan birtokát átruházza, aki ettől jogosult szedni annak hasznait, de viseli terheit is, valamint a kárveszélyt.

5.1. Eladó nyilatkozik, hogy tulajdonjog átruházásáról szóló szerződés tárgyát képező földet (tulajdoni hányadot) hatályos vagy a szerződéskötés időpontjában még hatályba nem lépett földhasználati szerződés vagy többlethasználati megállapodás nem érinti, az ingatlanon még Gervald Péter / szül: An: / 8500 Pápa, Rét utca 24. sz. alatti lakos, korábbi tulajdonos földhasználati joga szerepel a földhasználati nyilvántartásban 2015.07.14-től kezdődő hatállyal bejegyezve, lejárat és ellenérték meghatározása nélkül, saját tulajdon jogcímén, amelyet felek együttesen kérnek törölni vevő tulajdonjogának bejegyzésével egyidőben.

5.2. Tekintettel az engedélyezési eljárás lefolytatásának közel féléves időszükségletére, felek megállapodnak abban, hogy eladó a termőföldet – a munkálatok költségeit általa megelőlegezve - elmunkálja terménnyel elveti és vevő – amennyiben az adásvételt vele hagyja jóvá a mezőgazdasági igazgatási szerv – a 2. pontban rögzített vételár hátralék megfizetésével egyidőben 200 000.- forint összegű mezei leltár térítést fizet meg a részére azzal, hogy a betakarítandó termés tulajdonjoga már vevőt illeti, de a betakarításig a jóváhagyástól hátra lévő munkálatokat már neki kell elvégeznie saját költségén.

6. Vevő tudomásul veszi, hogy az ingatlan tulajdonjogának átszállásával kapcsolatos költségek, így különösen az ügyvédi munkadíj és a tulajdonátruházás illetéke őt terheli. Az ő kötelessége ezen felül a szerződésnek ingatlannyilvántartási bejegyzés és illetékkiszabás végett történő bemutatása is.
Vevő tudomásul veszi, hogy a szerződéskötés ügyvédi munkadíját abban az esetben sem jogosult az ügyintéző ügyvédtől visszakövetelni, ha nem ő lesz a végleges vevő vagy tulajdonjogot bármelyl más okból nem szerez az adásvétel tárgyát képező ingatlanon.

7. Felek kijelentik, hogy magyar állampolgárok és ingatlan megszerzési, illetőleg elidegenítési képességük korlátozva egyéb módon sincs, eladó személyi jövedelemadóval kapcsolatos kötelezettségeit ismeri.
A vevő nyilatkozik, hogy a 2013. évi CXXII. tv. 5. § 7. pontjában foglalt földműves fogalomnak megfelel, jogosult a termőföld tulajdonjogának megszerzésére.
7.1.Vevő egyben kijelenti, hogy a tulajdonában és birtokában lévő termőföld mennyisége jelen adásvétellel együtt sem haladja meg a 2013. évi CXXII. tv. 16 § /1/- /7/ bekezdésében meghatározott maximumot és részarány-tulajdonnal nem rendelkezik.
Vevő - a 2013. évi CXXII. tv. 13. §-ban foglalt rendelkezéseket megismerve - a 2013. évi CXXII. tv. 13. § /1/ és /2/ bekezdésében felsorolt törvényi kivételeken túlmenően – kötelezi magát, hogy ha a föld harmadik személy használatában áll, a föld használati jogviszonyát a használóval nem hosszabbítja meg - vállalja.

Güngl Zoltán
vevő

Borsos Zoltán
eladó

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 – a 2013.évi CXXII. tv. 13 § (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével - más célra nem hasznosítja.

Vevő - a 2013. évi CXXII. tv. 14. §-ban foglalt rendelkezéseket megismerve - felelőssége tudatában nyilatkozik, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása és vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

7.2. Felek rögzítik, hogy a jogügylet a 2013. évi CXXII. tv. 20 §-ában foglaltak alapján nem mentesített az elővásárlási jogra történő felhívás alól, így eladó a szerződés keltétől számított 8 napon belül köteles a jelen, egységes okiratba foglalt adásvételi szerződést a mezőgazdasági igazgatási szerv részére megküldeni jóváhagyás céljából. Eladó ebben a körben is teljeskörűen meghatalmazza képviseletére az ügyintéző ügyvédet, aki a meghatalmazást ellenjegyzésével elfogadja.

7.3. Vevő nyilatkozik, hogy az ingatlant regisztrációs számmal rendelkező földművesként vásárolja meg, és az így vásárolt termőföldet a birtokbaadástól, de legkésőbb az illetékkötelezettség keletkezésétől számított 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 – számított 5 évig nem idegeníti el, azon vagyoni értékű jogot nem alapít, és a termőföldet egyéni vállalkozóként, mezőgazdasági őstermelőként vagy családi gazdálkodóként mező-, illetve erdőgazdasági tevékenység céljára hasznosítja.

Ezzel megfelel az illetékekről szóló 1990. évi XCIII.tv. 26 § /1/ bek. p.) pontjában foglalt illetékmentesség szabályainak, valamint az SZJA törvény 1 sz. mellékletének 9.5.1. pontjában foglalt, az eladó számára biztosított adómentesség feltételeinek, amelynek alapján az eladó az Szja tv. 1 sz. mellékletének 9.5.1. pontja alapján a termőföld átruházásából származó jövedelméből *évi 200 000.- forintot meg nem haladó rész után* adómentességet élvez vevő jelen nyilatkozata alapján.

7.4. Eladó nyilatkozik, hogy tudomása szerint az adásvétel tárgyát képező föld fekvése szerinti önkormányzat a helyi önazonosság védelméről szóló 2025. évi XLVIII. tv. és a végrehajtására kiadott 240/2025.(VII.31.) Korm rendelet szerint rendeletben elővásárlási jogot nem alapított, vevő pedig nyilatkozik, hogy a céltelepülésen lakóhellyel és ingatlantulajdonnal már rendelkezik, így egyébként sem minősülne betelepülőnek.

Felek rögzítik végül, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlanon nem került sor a magyar építészetről szóló 2023. évi C. tv. 127 §-a szerinti elővásárlási jog alapítására.

8. Szerződő felek kijelentik, hogy adataik helyesen lettek rögzítve és ezennel megbízzák és meghatalmazzák a 8420 Zirc Békefi Antal u. 42. sz. alatti székhelyű Dr Tóth István Ügyvédi Irodát, dr. Tóth István ügyvéd ügyintézése mellett az adásvételi szerződés megszerkesztésével és ellenjegyzésével, valamint jelen szerződésben foglaltak realizálása érdekében eladó tulajdonjogának törlése és vevő tulajdonjogának bejegyzése során földhivatal előtti képviseletükkel, továbbá vevő meghatalmazza az ügyintéző ügyvédet a B-400 (E) adatlap NAV-hoz helyette és nevében történő benyújtásra is, egyben jelen szerződés rendelkezéseit ügyvédi tényvázlatként is elfogadják. A bonyolító ügyvédi iroda a megbízást és meghatalmazást ellenjegyzésével elfogadja.Az eljáró ügyvéd tájékoztatja a feleket, hogy az általuk adott megbízás nem terjed ki adó és illetékfizetési tanácsadásra, adóbevallás készítésére, az ezzel kapcsolatos teendők feleket terhelik. A tájékoztatást a felek tudomásul vették.

Jelen, ügyvéd által szerkesztett szerződést megmagyarázás és kölcsönös értelmezés után, mint akaratunkkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag írtuk alá.

Zirc, 2026. október 16.

Gungl Zoltán
vevő

Borsos Zoltán
eladó

Ellenjegyzem : dr. Tóth István ügyvéd
Zirc, 2026. 10.16.
Ügyvédi igazolvány száma: Ü-101613.
Veszprém Megyei Ügyvédi Kamara
Kamarai azonosító szám: 36070413.,
Kamarai nyilvántartási száma : 19-018581