ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

mely létrejött *egyrészről*
Bálint László (születési családi és utóneve: [redacted]
születési helye, ideje: [redacted].
anyja születési családi és utóneve: [redacted]
személyi azonosító: [redacted]
adóazonosító jel: [redacted]
állampolgárság: [redacted])
8500 Pápa, Csoknyai János u. 2/A. szám alatti lakos, mint **eladó**, *és*
Bálint Eszter (születési családi és utóneve: [redacted]
születési helye, ideje: [redacted].
anyja születési családi és utóneve: [redacted]
személyi azonosító: [redacted]
adóazonosító jel: [redacted]
állampolgárság: [redacted])
8500 Pápa, Jonathán sor 888. szám alatti lakos, mint **eladó**, *és*
Bálint László (születési családi és utóneve: [redacted]
születési helye, ideje: [redacted].
anyja születési családi és utóneve: [redacted]
személyi azonosító: [redacted]
adóazonosító jel: [redacted]
állampolgárság: [redacted])
8541 Takácsi, Táncsics u. 11. szám alatti lakos, mint **haszonélvezeti jog jogosult**, *és*
Bálint Lászlóné (születési családi és utóneve: [redacted]
születési helye, ideje: [redacted].
anyja születési családi és utóneve: [redacted]
személyi azonosító: [redacted]
adóazonosító jel: [redacted]
állampolgárság: [redacted])
8541 Takácsi, Táncsics u. 11. szám alatti lakos, mint **haszonélvezeti jog jogosult**
(továbbiakban együtt: eladók),
másrészről
Kovács András (születési családi és utóneve: [redacted]
születési helye, ideje: [redacted].
anyja születési családi és utóneve: [redacted]
személyi azonosító: [redacted]
adóazonosító jel: [redacted]
állampolgárság: [redacted]
NAK nyilvántartási szám: [redacted]
földmüves bejegyző határozat: [redacted])
8541 Takácsi, Kossuth u. 45. alatti lakos, mint **vevő** (továbbiakban: vevő)
között az alulírott helyen és napon, az alábbi feltételek szerint:

1./ Szerződő felek rögzítik, hogy a **Takácsi külterület 051/5 hrsz.-ú** „szántó" megnevezésű, 6,5715 ha területű, 46,00 ak értékű ingatlan Bálint László (sz. 1977.) és Bálint Eszter eladók egymásközt egyenlő, 1/2 – 1/2 arányú tulajdonát képezi.
Szerződő felek rögzítik, hogy az eladók tulajdoni hányadait terheli szüleik, Bálint László (sz. 1955.) és Bálint Lászlóné közösen illető holtigtartó haszonélvezeti joga, mely azonban az adásvétel során megváltásra kerül.
Szerződő felek rögzítik, hogy az ingatlant terheli az EON Észak-dunántúli Áramhálózati Zrt. vezetékjoga. Szerződő felek rögzítik, hogy az ingatlant nem érinti földhasználati szerződés.

2./ Szerződő felek megállapodnak, hogy az eladók - a vevő alábbi tartalom mellett tett vételi ajánlatát elfogadva - eladják, a vevő pedig 1/1 arányban megvásárolja az 1./ pontban meghatározott ingatlanban lévő eladói tulajdoni hányadokat és a haszonélvezeti jogot - az Itv. 72. § alapján számítva 2.400.000,-Ft (Kettőmillió-négyszázezer forint) értéken - megváltja a kölcsönösen kialkudott, összesen **12.000.000,-Ft** (Tizenkettőmillió forint) vételárért.
Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a vevő a vételárat részben önerőből, részben az MBH Bank Nyrt-től igényelt kölcsönből fizeti meg az eladók részére az alábbiak szerint:

[redacted]
Bálint László (sz. 1977.)
eladó

[redacted]
Bálint Eszter
eladó

[redacted]
Bálint László (sz. 1955.)
haszonélvezeti jog jogosult

[redacted]
Bálint Lászlóné
haszonélvezeti jog jogosult

[redacted]
Kovács András
vevő

[redacted]
Dr. Ruisch Attila
ügyvéd

2/1. Szerződő felek megállapítják, hogy a vevő a vételárból önerőből – előlegként - **1.200.000,-Ft** (Egymillió-kettőszázezer forint) vételárrészt jelen okirat aláírását megelőzően - 2026.10.05. napján - megfizetett az eladók részére, Bálint László (sz. 1955.) haszonélvezeti jog jogosult MBH Banknál vezetett 73612157-10249990 számú számlájára történő átutalással. Az eladók az így megfizetett vételárrészt a saját kezükhöz történő joghatályos teljesítésnek ismerik el, továbbá

Az eladók az ezen pontban rögzített összeg hiánytalan megfizetését jelen okirat aláírásával elismerik és nyugtázzák.

2/2. Szerződő felek megállapodnak, hogy a vevő a vételárból önerőből – előlegként - **2.400.000,-Ft** (Kettőmillió-négyszázezer forint) vételárrészt a mezőgazdasági igazgatási szerv szerződést jóváhagyó határozatának kézhezvételétől számított 8 (nyolc) napon belül fizet meg az eladók részére Bálint László (sz. 1955.) haszonélvezeti jog jogosult MBH Banknál vezetett 73612157-10249990 számú számlájára történő átutalással.

2/3. Szerződő felek megállapodnak, hogy a vevő a vételárból fennmaradó **8.400.000,-Ft** (Nyolcmillió-négyszázezer forint) utolsó vételárrészt a mezőgazdasági igazgatási szerv szerződést jóváhagyó határozatának kézhezvételétől számított **60 (hatvan) napon belül** az MBH Bank Nyrt-től igényelt kölcsönből fizeti meg az eladók részére akként, hogy a folyósító pénzintézet a teljes összeget Bálint László (sz. 1955.) haszonélvezeti jog jogosult MBH Banknál vezetett 73612157-10249990 számú számlájára utalja át közvetlenül.

A vevő tudomásul veszi és vállalja, hogy amennyiben a kölcsönt biztosító Bank az igényeltnél kevesebb kölcsönt nyújt, úgy a különbözeti összeget önerőből ki kell egészítenie és a kölcsönszerződés megkötése előtt közvetlenül meg kell fizetnie az eladók részére.

2/4. Az eladók a fentiekben megjelölt számlára utalással teljesített vételárrészeket a saját kezükhöz történő joghatályos teljesítésnek ismerik el, vállalják, hogy az egyes vételárrészek megfizetéséről a számlán történt jóváírást követően haladéktalanul – legkésőbb egy munkanapon belül - teljes bizonyító erejű, illetve szükség esetén ügyvéd által ellenjegyzett magánokiratba foglalt elismervényt adnak ki.

Az eladók kötelesek haladéktalanul értesíteni a teljesítés (folyósítás megtörténte) tényéről a letéteményes ügyvédet.

Amennyiben az eladók ezen értesítési kötelezettségüket nem teljesítik, úgy a letéteményes ügyvéd a folyósítás megtörténtének igazolására köteles elfogadni a Bank által kiállított, az ügyvédhez benyújtott igazolást is, amely alátámasztja, hogy a kölcsön összege az eladók részére az adásvételi szerződésben meghatározott bankszámlára átutalásra került.

Szerződő felek hozzájárulnak a vételár ilyen módon történő kiegyenlítéséhez, s a vevő hozzájárul ahhoz is, hogy a Pénzintézet a kölcsön címén folyósított összeget közvetlenül az eladók felé fizesse meg.

Bálint László (sz. 1977.) és Bálint Eszter eladók, valamint Bálint Lászlóné haszonélvezeti jog jogosult külön is hozzájárulnak ahhoz, hogy a nekik járó vételárrészek Bálint László (sz. 1955.) haszonélvezeti jog jogosult nevén vezetett számlára kerüljenek teljesítésre.

3./ A vevő kötelezettséget vállal arra, hogy a kölcsön folyósításához meghatározott feltételeknek a Pénzintézet által meghatározott határidőben eleget tesz. Az eladók kötelezettséget vállalnak arra, hogy a jelen szerződésben vállaltakon felül megtesznek minden észszerű nyilatkozatot – ideértve jelen szerződésnek a pénzintézet által megkívánt tartalmú esetleges módosítását is – annak érdekében, hogy a vevő hitel felvételét és az abból finanszírozandó vételárrész határidőben történő folyósítását elősegítsék.

Szerződő felek kijelentik, hogy tudomásuk van arról a tényről, hogy a bankkölcsön folyósítását követően a Bank írásbeli hozzájárulása nélkül a szerződés módosítása, felbontása, megszüntetése vagy az elállás érvényesen nem gyakorolható.

Az eladók és a vevő - tudomásul véve, hogy a vételár megfizetésére részben kölcsönből kerül sor - a hitel folyósítás esetére a szerződés aláírásával feltétel nélkül és visszavonhatatlanul hozzájárul ahhoz, hogy a Bank jelzálogjoga és az azt biztosító elidegenítési és terhelési tilalom – a vevő tulajdonjogának bejegyzésével együtt – az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön az ingatlanra, melynek értelmében az eladók e terhelés vonatkozásában az ingatlan rendelkezési jogát a vevőnek átengedik.

Szerződő felek hozzájárulnak ahhoz és tudomásul veszik, hogy a hitelintézet az adásvételi szerződést (és annak esetleges módosításait/megszüntetését/felbontását) megismerhesse és arról egy másolati példánnyal rendelkezzen, továbbá a benne található adatokat és információkat kezeli, a vevő támogatás- és/vagy kölcsönigénylésével, a támogatás/kölcsön folyósításával kapcsolatos feladatok elvégzése céljából a hitelintézet jogos érdeke alapján. A szerződő felek tudomásul veszik továbbá, hogy az adatkezeléssel kapcsolatos részletes tájékoztatást és információt a hitelintézet honlapján az adatkezelési tájékoztató tartalmazza.

4./ Az eladók a tulajdonjogukat a vételár kifizetéséig fenntartják, a vevő tulajdonjoga a vételár maradéktalan megfizetését követően kerülhet bejegyzésre az ingatlanra.

4/1. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy az eladók jelen szerződés aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy az ingatlan-hányadaikra a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog a vevő javára szólóan bejegyzésre kerüljön az ingatlan-nyilvántartásba.

Szerződő felek megállapodnak, hogy a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog határozott időre, a tulajdonjog bejegyzés iránti kérelem elbírálásáig, de legfeljebb a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog bejegyzése iránti kérelem ingatlanügyi hatósági benyújtásától számított 6 (hat) hónapos határidő elteltéig áll fenn.

[redacted]
Bálint László (sz. 1977.)
eladó

[redacted]
Bálint Eszter
eladó

[redacted]
Bálint László (sz. 1955.)
haszonélvezeti jog jogosult

[redacted]
Bálint Lászlóné
haszonélvezeti jog jogosult

[redacted]
Kovács András
vevő

Dr. Ruisch Attila
ügyvéd

4/2. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy az eladók és a haszonélvezeti jog jogosultak jelen szerződés aláírásával egyidejűleg külön nyilatkozatban adják meg feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat (bejegyzési és törlési engedély) ahhoz, hogy az ügylet tárgyát képező ingatlanról a tulajdonjogukat és a haszonélvezeti jogokat töröljék, egyúttal a vevő tulajdonjogát – 1/1 arányban - adásvétel jogcímén bejegyezzék az ingatlan-nyilvántartásba.

Az eladók a bejegyzési (és egyben törlési) engedélyt jelen szerződést készítő és egyben letétkezelő ügyvédnél 4 (négy) eredeti példányban letétbe helyezik azzal a rendeltetéssel, hogy a letéteményes ügyvéd a vételár kifizetésének bármely fél részéről történő - a fentiekben rögzítettek szerinti - igazolását követően jogosult és köteles a bejegyzési engedélyt a földhivatalba benyújtani, továbbá a letétkezelő ügyvéd a letétbehelyezés tényét és a letét kiadásának feltételeit írásban köteles igazolni a Bank részére.

Szerződő felek megállapodnak, hogy az eladók kötelesek haladéktalanul értesíteni a teljesítés (folyósítás megtörténte) tényéről a letéteményes ügyvédet. Amennyiben az eladók ezen kötelezettségüket nem teljesítik, úgy a letéteményes ügyvéd a folyósítás megtörténtének igazolására köteles elfogadni a Bank által kiállított, az ügyvédhez benyújtott igazolást is, amely alátámasztja, hogy a kölcsön összege az eladók részére az adásvételi szerződésben meghatározott bankszámlára átutalásra került. Az eljáró ügyvéd az igazolás alapján is jogosult és köteles a bejegyzési engedély ingatlanügyi hatósághoz történő benyújtására.

Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a letét megszűnik azzal, amennyiben az eljáró ügyvéd a bejegyzési engedélyt az ingatlanügyi hatósághoz benyújtja. Szerződő felek megállapodnak abban is, hogy amennyiben a vételár kifizetésére a vevői jog bejegyzésének határideje alatt valamely oknál fogva nem kerül sor, az eljáró ügyvéd köteles a bejegyzési engedélyeket megsemmisíteni, lerontani. Az eljáró ügyvéd jelen szerződés ellenjegyzésével kijelenti, hogy a bejegyzési engedélyt letétbe veszi.

Szerződő felek a jelen pontban foglaltakat kifejezetten letéti megállapodásként fogadják el.

5./ Az eladók szavatolnak az ügylet tárgyát képező ingatlan – jelen szerződésben foglaltakon felüli - per-, teher- és igénymentességéért, valamint azért, hogy annak tulajdonjogára, használatára, és hasznai szedésére más személynek érvényes jogcíme nincsen.

6./ Szerződő felek rögzítik, hogy az eladók a teljes vételár kifizetés napjával ruházzák át az ingatlan birtokát a vevőre, aki e naptól húzza annak hasznait és viseli terheit, a kárveszélyt. A vevő kijelenti, hogy az ügylet tárgyát képező ingatlant megtekintette, állagát ismeri és azt rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban vásárolja meg.

7./ A vevő kijelenti, hogy az ügylet tárgyát képező ingatlan tekintetében elővásárlási joga áll fenn a 2013. évi CXXII. tv. (Fftv.) 18. § (1) bek. c) pontja alapján, mint olyan földműves, aki helyben lakó szomszédnak minősül, hiszen az ingatlannal szomszédos Takácsi külterület 042/2 hrsz.-ú ingatlan a tulajdonában áll; továbbá elővásárlási joga áll fenn a Fftv. 18. § (1) bek. d) pontja alapján is, mint olyan földműves, aki helyben lakónak minősül. A vevő kijelenti, hogy a Fftv. 18. § (4) bekezdésben meghatározott sorrendben az a) pont szerinti őstermelők családi gazdasága tagjának minősül.

8./ A vevő a 2013. évi CXXII. tv. 13. §-ban foglalt rendelkezéseket megismerve vállalja, hogy

- a föld használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének,
- a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig – a 2013.évi CXXII. tv. 13. § (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével - más célra nem hasznosítja.

A vevő a 2013. évi CXXII. tv. 14. §-ban foglalt rendelkezéseket megismerve nyilatkozik, hogy

- nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-,vagy egyéb tartozása (együtt:földhasználati díjtartozás),és
- vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

A vevő – amennyiben a szerződés tárgyát képező föld harmadik személy használatában van - kötelezettséget vállal arra, hogy a földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg és annak megszűnését követő időre vállalja a 2013. évi CXXII. tv. 13. § (1) bekezdésében foglaltakat.

9./ A vevő jelen okiratban nyilatkozik arról is, hogy a jelen jogügylettel megszerzett ingatlannal együtt sem rendelkezik a 2013. évi CXXII. tv. 16. § (1)-(7) bekezdésében rögzített földszerzési maximumot meghaladó föld tulajdonjoggal vagy haszonélvezeti joggal, továbbá részarány-tulajdonnal nem rendelkezik.

10./ Szerződő felek tudomásul veszik, hogy a szerződés a 2013. évi CXXII. tv. (Fftv.) rendelkezései szerint a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyásához kötött. Szerződő felek rögzítik, hogy a jogügyletre alkalmazni kell a Fftv. elővásárlási jogra vonatkozó rendelkezéseit, így a 21. § alapján a tulajdonos az általa elfogadott vételi ajánlattal

[redacted]
Bálint László (sz. 1977.)
eladó

[redacted]
Bálint Eszter
eladó

[redacted]
Bálint László (sz. 1965.)
haszonélvezeti jog jogosult

[redacted]
Bálint Lászlóné
haszonélvezeti jog jogosult

Kovács András
vevő

dr. Ruisch Attila
ügyvéd

[redacted]

egységes okiratba foglalt szerződést - a felek aláírásától számított 8 napon belül - kötelesek megküldeni a mezőgazdasági igazgatási szerv részére, amely előzetes vizsgálatot végez, döntését végzésben közli a felekkel, s 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.
Szerződő felek rögzítik, hogy az ingatlanon nem került sor a magyar építészetről szóló 2023. évi C. tv. 127. §-a szerinti elővásárlási jog alapítására, megállapodáson és egyéb jogszabályon alapuló elővásárlási jog nem áll fenn, a Fftv. 21. § alapján pedig az elővásárlásra jogosultak értesítése hirdetményi úton történik.

11./ Szerződő felek kijelentik, hogy cselekvőképes magyar állampolgárok, szerződéskötési képességük nem esik korlátozás alá. A vevő nyilatkozik, hogy belföldi természetes személy, a 2013. évi CXXII. tv. 5. § 7. pontjában foglalt földműves fogalomnak megfelel, jogosult a termőföld tulajdonjogának megszerzésére.

12./ Szerződő felek megállapodnak, hogy jelen szerződés elkészítésével, a változások ingatlan-nyilvántartási átvezetésével kapcsolatban felmerülő valamennyi költség, ügyvédi munkadíj, esetlegesen kiszabásra kerülő illeték a vagyonszerzőt terheli.
Szerződő felek rögzítik, hogy a 2013. évi CCXII. tv. (Fétv.) 13/A. § (1) bek. rendelkezései szerint a vevő helyébe lépő elővásárlásra jogosultat az adásvételi szerződésnek a vevőre vonatkozó rendelkezései jogosítják és kötelezik.

13./ Szerződő felek tudomásul veszik a hatályos illeték szabályokra való kioktatást. A vevő – mint földműves - jelen szerződésben nyilatkozik és kijelenti, hogy a termőföldet a birtokbaadástól, de legkésőbb az illetékkötelezettség keletkezését követő 12. hónap utolsó napjától számítva – vagyoni értékű joggal terhelt termőföld szerzése esetén a vagyoni értékű jog megszűnésétől, megszüntetésétől, de legkésőbb az illetékkötelezettség keletkezését követő 5. év utolsó napjától - 5 évig nem idegeníti el, azon vagyoni értékű jogot nem alapít, és egyéni vállalkozóként/őstermelőként a termőföldet mező-, illetve erdőgazdasági tevékenység céljára hasznosítja.
A vevő megbízza az eljáró ügyvédet, hogy a vagyonszerzési illetékhez kapcsolódó NAV adatlapot helyette és nevében eljárva kitöltse és benyújtsa az Adóigazgatási Osztály felé azzal, hogy a meghatalmazás nem terjed ki az NAV-tól érkező küldemények átvételére, így azokat közvetlenül a saját részére kéri kézbesíteni. Az eljáró ügyvéd az okirat ellenjegyzésével a meghatalmazást elfogadja.

14./ Szerződő felek tudomásul veszik a hatályos adószabályokra adott kioktatást, mely szerint az eladók adófizetési kötelezettségére az Szja. tv. 59-64. § rendelkezései irányadóak, megállapítják ugyanakkor, hogy az eladók tulajdonukat több mint 5 éve szerezték, így a vételár teljes egészében adómentes.

15./ Szerződő felek jelen okirat megszerkesztésével, ellenjegyzésével, a jegyző és a mezőgazdasági igazgatási szerv előtti, az eladók tulajdonjogának és a haszonélvezeti jognak a törlése, továbbá a vevő javára a tulajdonjog fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog és a tulajdonjog bejegyzése érdekében az ingatlanügyi hatóság előtti eljárásban teljes körű képviseletük ellátásával - az esetleges elírások javítására is kiterjedően - megbízzák és meghatalmazzák dr. Ruisch Attila ügyvédet (8500 Pápa, Budai Nagy A. u. 1. I/5.), aki az okirat ellenjegyzésével a meghatalmazást elfogadja.

Jelen okiratot elolvasása és értelmezése után, mint akaratunkkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag aláírtuk.

Pápa, 2026. október 6.

[redacted]
Bálint László (sz. 1977.)
eladó

[redacted]
Bálint Eszter
eladó

[redacted]
Bálint László (sz. 1955.)
haszonélvezeti jog jogosult

[redacted]
Bálint Lászlóné
haszonélvezeti jog jogosult

[redacted]
Kovács András
vevő

Az okiratot szerkesztettem, és Pápán, 2026. október 6. napján ellenjegyzem:
Dr. Ruisch Attila ügyvéd (KASZ: 36067924)
8500 Pápa, Budai Nagy A. u. 1. I/5.

[redacted]
Dr. Ruisch Attila