A felhasználót a dokumentumhoz rendelte:
Idomsoft Zrt.

Dr. Somogyi Orsolya
ügyvéd

8460 Devecser, Árpád utca 7.
somogyiorsolya.ugyved@gmail.com; +36 30 1335895

Adásvételi szerződés

amely létrejött egyrészről
Takács Miklós (születési neve: [redacted]), magyar állampolgár, 8492 Kerta, Dózsa utca 27. szám alatti lakos, a továbbiakban: mint Eladó,
másrészről
Bolla László ([redacted]), magyar állampolgár, 8492 Kerta, Somló utca 27. szám alatti lakos, a továbbiakban: mint Vevő,
között az alulírott helyen és napon, az alábbiak szerint:

1. Eladó eladja, Vevő pedig megtekintett állapotban megvásárolja az alábbi, Eladó tulajdonát képező ingatlanokat (a továbbiakban együttesen: Ingatlanok):
   a) Kerta, külterület, 072/5 hrsz. alatt nyilvántartott, 4 ha 9972 m² területű, 66,40 AK értékű, „szántó" megjelölésű ingatlan 1/1 tulajdoni hányadát;
   b) Kerta, külterület, 072/3 hrsz. alatt nyilvántartott, 6555 m² területű, 8,19 AK értékű, „legelő" megjelölésű, osztatlan közös tulajdonban álló ingatlan Eladó tulajdonát képező teljes, összesen 444/819 tulajdoni hányadát.
2. Szerződő felek az Ingatlanok E-hiteles tulajdonilap-másolatát megismerték. A 072/5 hrsz. ingatlan tulajdoni lapján a III/4. sorszám alatt az E.ON Észak-dunántúli Áramhálózati Zrt. javára HBGY-3578-2/2004 számú vezetékjog, a III/5. sorszám alatt az E.ON Közép-dunántúli Gázhálózati Zrt. javára a változási vázrajz és területkimutatás szerinti 5975 m² területre bányaszolgalmi jog áll fenn. A 072/3 hrsz. ingatlan III/3. sorszáma alatt az E.ON Észak-dunántúli Áramhálózati Zrt. javára HBGY-3578-2/2004 számú vezetékjog szerepel. Vevő e jogokat ismeri és fennállásukat elfogadja. Eladó a feltüntetett jogokon, a 072/3 hrsz. ingatlan tulajdonostársainak jogain és az alábbi haszonbérleti jogviszonyon túl szavatolja az eladott tulajdoni hányadok per-, teher- és igénymentességét, illetve kijelenti, hogy azokat adó- vagy adók módjára behajtható köztartozás nem terheli.
3. Eladó kijelenti, hogy a Kerta 072/3 hrsz. ingatlannak nincs földhasználója, azt hatályos vagy még hatályba nem lépett földhasználati szerződés, illetve többlethasználati megállapodás nem érinti.
   A Kerta 072/5 hrsz. ingatlant hatályos haszonbérleti szerződés érinti; a haszonbérlő Balogh Antal. A földhasználat kezdete: 2023.03.20.; lejárata: 2028.03.20. A haszonbérleti díj: 60.000,- Ft/ha/év. Eladó a haszonbérleti szerződést és annak esetleges módosításait Vevő rendelkezésére bocsátja. A tulajdonosváltozás a fennálló haszonbérleti jogviszonyt nem szünteti meg, Vevő a tulajdonjog megszerzésével a haszonbérbeadói jogok és kötelezettségek tekintetében Eladó helyébe lép.
4. Szerződő felek kikötik, hogy Eladó a továbbiakban az eladott tulajdoni hányadokat nem terhelheti meg, azokra új földhasználati jogviszonyt nem létesíthet, a fennálló haszonbérleti jogviszonyt pedig Vevő hozzájárulása nélkül nem módosíthatja. A tulajdonjog bejegyzéséig Eladó által létesített új terhek megszüntetésének költségei Eladót terhelik. Ha a tehermentesítés lehetetlen vagy aránytalan ráfordítással járna, Vevő a szerződéstől elállhat.
5. Szerződő felek rögzítik, hogy az Ingatlanok földnek minősülnek, így a szerződésre a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: Földforgalmi

Somogyi Orsolya ügyvéd -1.- 8460 Devecser, Árpád u. 7. TASZ 36082493

.....	.....	.....
Takács Miklós	*Bolla László*	*dr. Somogyi Orsolya*
Eladó	*Vevő*	*Ügyvéd*

Törvény) rendelkezései alkalmazandók.

6. Szerződő felek az 1. pontban meghatározott tulajdoni hányadok vételárát kölcsönösen kialkudták és azt 9.300.000,- Ft-ban, azaz kilencmillió-háromszázezer forintban határozták meg.
A teljes vételáron belül a Kerta 072/5 hrsz. ingatlan 1/1 tulajdoni hányadának ellenértéke 8.700.000,- Ft, azaz nyolcmillió-hétszázezer forint, a Kerta 072/3 hrsz. ingatlan 444/819 tulajdoni hányadának ellenértéke 600.000,-Ft, azaz hatszáz-ezer forint.
7. Vevő a teljes vételárat, 9.300.000,- Ft-ot, azaz kilencmillió-háromszázezer forintot jelen szerződés hatályosulását követően, azaz a Veszprém Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztálya általi jóváhagyó határozat kézhezvételét követő 15 napon belül fizeti meg Eladó részére oly módon, hogy átutalja azt Eladó nevén, a CIB Banknál vezetett, számú bankszámlájára. Eladó ezen bankszámlára történő teljesítést saját kezeihez történő, joghatályos teljesítésnek ismeri el. Az utalás akkor tekinthető teljesítettnek, amikor a fenti összeg az Eladó által megjelölt bankszámlán jóváírásra került.
8. Szerződő felek tudomásul veszik, hogy jelen szerződés a Földforgalmi Törvény rendelkezései szerint a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyásához kötött. A 373/2014. (XII.31.) Korm. rendelet 7. § (3) bekezdése szerint a föld hatósági jóváhagyáshoz kötött megszerzésére irányuló eljárásra a föld fekvése szerint illetékes kormányhivatal rendelkezik hatáskörrel.
9. Eladó és Vevő kifejezetten megállapodnak abban, hogy Eladó az eladott tulajdoni hányadokon fennálló tulajdonjogát a teljes vételár megfizetéséig fenntartja. Eladó a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg külön, ügyvéd által ellenjegyzett tulajdonjog-bejegyzési engedélyt állít ki, amelyben feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy a Kerta, külterület, 072/5 hrsz. ingatlan 1/1 tulajdoni hányadára és a Kerta, külterület, 072/3 hrsz. ingatlan összesen 444/819 tulajdoni hányadára Vevő tulajdonjoga adásvétel jogcímén, Eladó e tulajdoni hányadokra fennálló tulajdonjogának egyidejű törlésével bejegyzésre kerüljön.
10. Eladó a bejegyzési engedélyt az eljáró ügyvédnél okirati letétbe helyezi azzal, hogy azt a teljes vételár megfizetésének hitelt érdemlő igazolását és a szerződés hatósági jóváhagyását követően az illetékes ingatlanügyi hatósághoz benyújtsa.
11. Szerződő felek jelen szerződést egyben elfogadott vételi ajánlatnak tekintik. Eladót terheli annak teljesítése, hogy a szerződést a felek aláírásától számított 8 napon belül megküldje a mezőgazdasági igazgatási szerv részére jóváhagyás céljából. Ha az előzetes vizsgálat eredményeként a mezőgazdasági igazgatási szerv nem tagadja meg a jóváhagyást, végzésben megállapítja a szerződés közzétételre való alkalmasságát és hivatalból elrendeli annak közzétételét. A közzétételre való alkalmasság megállapítása nem minősül hatósági jóváhagyásnak.
A mezőgazdasági igazgatási szerv a döntését közli az Eladóval, a Vevővel, valamint az adásvételi szerződést megküldi a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat jegyzőjének. A jegyző - az e törvény végrehajtására kiadott rendeletben meghatározottak szerint - hirdetményi úton közli az adásvételi szerződést a Földforgalmi törvényen, valamint más törvényen vagy a megállapodáson alapuló elővásárlási jog jogosultjaival.
12. Vevő a Kerta 072/3 hrsz. ingatlan megvásárolt tulajdoni hányadának birtokába a teljes vételár megfizetésének napján lép. A Kerta 072/5 hrsz. ingatlan közvetlen birtokba adására a haszonbérleti jogviszony megszűnését követő napon kerül sor.
13. Vevő nyilatkozik, hogy a Földforgalmi Törvény 5. § 7. pontja szerint nyilvántartott földműves, családi gazdálkodó és agrárkamarai tag. Agrárkamarai nyilvántartási száma: E849200000170.
14. Vevőt mindkét Ingatlan tekintetében a Földforgalmi Törvény 18. § (1) bekezdés c) pontja szerinti, helyben lakó szomszéd földművest megillető elővásárlási jog illeti meg. Vevő nyilatkozik, hogy életvitelszerű lakáshasználatának helye legalább három éve Kerta településen van, és a Kerta 072/5 hrsz. ingatlannal szomszédos Kerta 067/6 hrsz., valamint a Kerta 072/3 hrsz. ingatlannal szomszédos Kerta 067/1 hrsz. föld legalább egy éve tulajdonában vagy használatában áll.
15. Vevő az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény végrehajtásáról 179/2023. (V.15.) Korm. rendelet 42. §-ban foglaltaknak megfelelően ezennel kijelenti, hogy nem rendelkezik részarány tulajdonnal.

dr. Somogyi Orsolya ügyvéd 2.

.....
Takács Miklós
Eladó

.....
Bolla László
Vevő

.....
dr. Somogyi Orsolya
Ügyvéd

dr. Somogyi Orsolya ügyvéd
MKVK SZ 36082493
8060 Devecser, Árpád u. 7

Korm. rendelet 42. §-ban foglaltaknak megfelelően ezennel kijelenti, hogy nem rendelkezik részarány tulajdonnal.

16. Vevő nyilatkozza, hogy a tulajdonában és haszonélvezetében álló földterület hektárban kifejezett térmértéke mennyiségének hússzorosa, valamint a már tulajdonában álló és megszerzésre kerülő részarány-tulajdon összesített aranykorona értéke mennyiségének együttes összege legfeljebb 6000.
17. Vevő kijelenti, hogy a jelen szerzéssel együtt a tulajdonában és haszonélvezetében álló földterület, valamint a tulajdonában álló részarány-tulajdon összesített aranykorona-értékének huszada együttesen nem haladja meg a 300 hektáros földszerzési maximumot.
18. Vevő a szerzési korlátozásokra vonatkozó nyilatkozatát a teljes meglévő tulajdoni, haszonélvezeti és részarány-tulajdoni állományának figyelembevételével teszi meg; vállalja az ezekre vonatkozó adatoknak az eljáró ügyvéd és az eljáró hatóság rendelkezésére bocsátását.
19. Vevő a Földforgalmi Törvény 13. § (1) bekezdése alapján vállalja, hogy a föld használatát – a törvény 13. § (2) bekezdése szerinti kivételekkel – másnak nem engedi át, azt maga használja, és ennek során eleget tesz földhasznosítási kötelezettségének, továbbá a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig – a törvény 13. § (3) bekezdésében meghatározott esetek kivételével – más célra nem hasznosítja. A harmadik személy használatában álló Kerta 072/5 hrsz. ingatlan tekintetében Vevő a 13. § (4) bekezdése alapján kötelezettséget vállal arra, hogy a fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg, és annak megszűnését követő időre a 13. § (1) bekezdésében foglalt kötelezettségeket vállalja.
20. Vevő kijelenti, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatása teljesítéséből eredő, bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos, jogerősen megállapított és fennálló díj- vagy egyéb tartozása.
21. Vevő nyilatkozik arról, hogy vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.
22. Vevő a Földforgalmi Törvény 16. § (1) bekezdése alapján nyilatkozik, hogy jelen ingatlanszerzése a már tulajdonában és haszonélvezetében álló földek beszámításával nem ütközik a 300 hektáros földszerzési maximumba.
23. Vevő a Földforgalmi Törvény 16. § (2) bekezdése alapján nyilatkozik, hogy jelen ingatlanszerzése a már birtokában lévő földek beszámításával nem ütközik az 1200 hektáros birtokmaximumba.
24. Vevő nyilatkozik, hogy termelőszövetkezeti különlapon nyilvántartott részarány-tulajdonnal nem rendelkezik.
25. Eladó és a Vevő kijelentik, hogy cselekvőképes, nagykorú magyar állampolgárok, továbbá azt, hogy szerződéskötési képességüket, valamint rendelkezési jogukat sem jogszabály, sem bírói ítélet, sem szerződés vagy egyéb megállapodás nem zárja ki.
26. Jelen szerződés megkötésével, illetve a tulajdonosváltozás ingatlan-nyilvántartási bejegyzésével kapcsolatos költségek Vevőt terhelik.
27. A szerződésben nem szabályozott kérdésekben a felek a Ptk., a Földforgalmi Törvény, és az egyéb vonatkozó jogszabályok rendelkezései alá vetik magukat.
28. Szerződő felek egyezően úgy nyilatkoznak, hogy ügyleti akaratukat és jognyilatkozataikat ezen szerződés szerint az eljáró ügyvéd a szerződés tartalmával egyező tényvázlatba foglalta, azt megmagyarázta, felek a kioktatás megértőleg és jóváhagyólag tudomásul vették, ezért nem kérik annak külön íven szövegezve az újrafelvételét, megismétlését. Felek tudomásul veszik, hogy eljáró ügyvéd ezen ügyben a felek által szolgáltatott tájékoztatás alapján jár el, melynek helytállóságáért a felek tartoznak felelősséggel. Felek rögzítik, hogy jelen megbízás nem terjed ki az adó- és illetékfizetési kötelezettséggel kapcsolatos jogi tanácsadásra.
29. Vevő tudomásul veszi, hogy a termőföld földműves általi, ellenérték fejében történő megszerzéséhez kapcsolódó illetékmentesség az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 26. § (1) bekezdés p) pontja szerinti feltételek teljesülésétől és a szükséges nyilatkozat megtételétől függ. Az illetékmentességi igényről és a kapcsolódó vállalásokról Vevő az adóhatósági adatlap kitöltésekor nyilatkozik.
30. Szerződő felek hozzájárulnak ahhoz, hogy a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről szóló 2017. évi LIII. törvény szerinti ügyfél-átvilágítás során bemutatott okiratokról a

Somogyi Orsolya ügyvéd

.....
Takács Miklós
Eladó

.....
Bolla László
Vevő

.....
dr. Somogyi Orsolya
Ügyvéd 8460 Devecser, Kápolna u. 7
KASZ 36057493

megbízott ügyvéd másolatot készítsen és adataikat a megbízás teljesítése keretében kezelje, valamint esetleges vizsgálat esetén az arra jogosult szerv rendelkezésére bocsássa a GDPR és az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény rendelkezései szerint.

31. Szerződő felek tudomásul vették személyes adataik kezelésére vonatkozó, ellenjegyző ügyvéd által adott részletes, előzetes tájékoztatást, így különösen, hogy az adatkezelés jogalapja az Európai Palament és a Tanács (EU) 2016/679 Rendelete (2016. április 27.) a természetes személyeknek a személyes adatok kezelése tekintetében történő védelméről és az ilyen adatok szabad áramlásáról, valamint a 95/46/EK rendelet hatályon kívül helyezéséről (általános adatvédelmi rendelet) 6 cikk b) pontja alapján, a jelen szerződés előkészítése és ellenjegyzése, valamint kapcsolódó jogi eljárások teljesítése érdekében szükséges, valamint az ellenjegyző ügyvéd a 2017. évi LXXVIII. törvény szerinti kötelezettségeinek teljesítése érdekében a 6. cikk c) pontja alapján kezeli.
32. Tájékoztatás a 2023. évi XXV. tv. (Panasztv.) alapján: a Panasztv. 18. § (2) bek. a) pontja alapján egyéni ügyvédként belső visszaélés-bejelentési rendszer létrehozásáról és működtetésére vagyok köteles gondoskodni. Az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. tv. (Üttv.) 194/A. § alapján az ügyvédi tevékenységem vonatkozásában a belső visszaélés-bejelentési rendszert a Magyar Ügyvédi Kamara (MÜK) működteti. A MÜK által a honlapján (www.mük.hu) elérhetővé tett "Tájékoztató" alapján Ön a belső visszaélés-bejelentési rendszerrel kapcsolatos összes lényeges tudnivalóról tájékozódhat, valamint a honlapon elérhető űrlapon keresztül a bejelentések megtehetők. Emellett a bejelentéseket a MÜK személyesen (előre egyeztetett ügyfélfogadás keretében), elektronikus levélben (a bejelentes@muknet.hu e-mail címen), valamint postai úton is fogadja. A területi kamarához (Veszprémi Ügyvédi Kamara) bejelentés nem tehető, a bejelentést közvetlenül a MÜK részére kell megküldeni.
33. Szerződő felek ezennel megbízzák és meghatalmazzák dr. Somogyi Orsolya ügyvédet (szh.: 8460 Devecser, Árpád utca 7.) jelen adásvételi szerződés megszerkesztésével, ellenjegyzésével, az illetékes ingatlanügyi hatóság és a mezőgazdasági igazgatási szerv előtti teljes körű képviselettel. Szerződő felek meghatalmazzák továbbá az eljáró ügyvédet, hogy helyettük és nevükben az illetékes adóhatóság felé benyújtandó B400E jelű adatlapot aláírásával lássa el. Eljáró ügyvéd a megbízást és meghatalmazást elfogadja.

Jelen szerződést a felek elolvasás és kölcsönös értelmezés után, mint a tényekkel és akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag írták alá.

Devecser, 2026.10.01.

Takács Miklós
Eladó

Bolla László
Vevő

Záradék:
Kormányzati Portálon történő közzététel időpontja: 2026. november 2.
A közlés kezdő napja: 2026. november 3.
A jognyilatkozat megtételére nyitva álló 30 napos határidő utolsó napja: 2026. december 21.
E határidő elmulasztása jogvesztő:
Kelt: 2026. november 21.
Szarka Gyula jegyző nevében és megbízásából:
Loth Sándorné
ügyintéző

Készítettem és ellenjegyzem:
Devecser, 2026.10.01.

dr. Somogyi Orsolya
ügyvéd
KASZ 36082493

dr. Somogyi Orsolya ügyvéd KASZ 36082493 8460 Devecser, Árpád u. 7.

Tüskevári Közös Önkormányzati Hivatal Körjegyzőségének Hivatala Veszprém megye