TERMŐFÖLD ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről **Kovács Ferenc** (születési neve: [redacted], születési helye és ideje: [redacted], anyja neve: [redacted], személyi azonosítója: [redacted], adóazonosító jele: [redacted]) és **Kovács Ferencné** (születési neve: [redacted], születési helye és ideje: [redacted], anyja neve: [redacted] személyi azonosítója: [redacted] adóazonosító jele: [redacted]) mindketten 8500 Pápa, Mikszáth Kálmán utca 16. szám alatti lakosok, mint eladók (a továbbiakban: **eladók**)

másrészről **Sas Csaba** (születési neve: [redacted], születési helye és ideje: [redacted], anyja neve: [redacted] személyi azonosítója: [redacted], adóazonosító jele: [redacted]) 8572 Bakonyszücs, Petőfi utca 68. (tartózkodási helye: 8184 Balatonfüzfő, Gagarin utca 9. földszint 1.) szám alatti lakos, mint vevő (a továbbiakban: **vevő**)

között az alulírott napon és helyen az alábbi feltételek mellett

1.) Az eladók osztatlan közös, 1/2-1/2 tulajdonában áll a **bakonyszücsi 1057 helyrajzi számon** felvett, 1262 m² területű, 4,28 kataszteri jövedelmű (AK), szőlő művelési ágú, zártkerti ingatlan. (Kovács Ferenc eladó tulajdonjoga a II/5. sorszámon, míg Kovács Ferencné eladó tulajdonjoga a II/6. sorszámon van bejegyezve az ingatlan-nyilvántartásba.)

2.) Szerződő felek tudomással bírnak arról, hogy az ingatlan – mivel az borszőlő termőhelyi kataszterben nyilvántartott föld – a hegyközségekről szóló 2012. évi CCXIX. törvény 20/A. §-a alapján a szomszédos borszőlő termőhelyi kataszterben nyilvántartott földet használó és a megkereséskor legalább 24 hónapos folyamatos hegyközségi tagsággal rendelkező személyeket elővásárlási jog illeti meg. Ennek érdekében a jelen szerződés aláírását követően a területileg illetékes hegyközséget a jelen okiratot szerkesztő és ellenjegyző ügyvéd megkeresi az adatok közlése érdekében, majd ezt követően az érintett szomszédokat nyilatkoztatja az elővásárlási joguk gyakorlásáról.

3.) Az adásvétel tárgyát képező ingatlan per-, teher- és igénymentes, azt adók- és adók módjára behajtható köztartozások nem terhelik, melyért az eladók szavatosságot vállalnak.

4.) Szerződő felek kölcsönös egyetértésben rögzítik, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlan fekvése szerinti település esetében jogvédelmi eszközök alkalmazását szabályozó helyi önkormányzati rendelet nincs hatályban.

5.) a.) Az eladók eladják, a vevő – a megtekintett és tehermentes állapotában – 1/1 arányban megveszi az 1.) pontban részletesen körülírt ingatlant a kölcsönösen kialkudott **200.000,- Ft, azaz Kétszázezer forint** vételárért.

b.) A vevő a teljes vételárat, a 200.000,- Ft-ot, azaz Kétszázezer forintot saját erőként, egy összegben és banki átutalással fizeti meg az eladók részére akkor, amikor a jelen jogügylet a 12.) pontban írtak alapján hatályba lép oly módon, hogy ezen összeget Kovács Ferenc eladó [redacted].-nél vezetett [redacted] számú bankszámlájára utalja át, amit az eladók saját kezükhöz történő teljesítésnek ismerik el és külön átvételi elismervény aláírásával nyugtázzák.

6.) A vevő az ingatlant megtekintette, így előtte ismert annak állapota, és azt a vételárral értékarányosnak ismeri el.

7.) Szerződő felek nyilatkoznak, hogy az ingatlan haszonbérlettel nem lekötött, azt a vevő a teljes vételár kiegyenlítésével egyidejűleg saját használatába veszi, így e naptól húzza annak hasznait, viseli terheit, valamint a kárveszélyt.

8.) A tulajdonjog bejegyzésével kapcsolatos valamennyi költség és illeték a vevőt terheli.

9.) A vevő nyilatkozik, hogy a jelen jogügylettel megszerzett ingatlannal együtt a tulajdonában lévő külterületi és zártkerti ingatlanok és ingatlanhányadok térmértéke és kataszteri tiszta jövedelme nem éri el a törvényben meghatározott birtokmaximumot. A vevő kijelenti, hogy a jelen jogügylet eredményeképpen megszerzett tulajdonrésszel – a már a tulajdonában vagy haszonélvezetében lévő föld területnagyságának a beszámításával – a tulajdonában lévő föld területnagysága a 300 hektárt, míg a birtokában álló föld területnagysága az 1200 hektárt nem haladja meg. A vevő nyilatkozik továbbá, hogy részarány-tulajdonnal nem rendelkezik.

[redacted]
Kovács Ferenc
eladó

[redacted]
Kovács Ferencné
születési neve: Holczinger Magdolna
eladó

[redacted]
Sas Csaba
vevő

Az okiratot szerkesztettem és az alulírott napon és helyen ellenjegyzem:
Pápán, 2026. október 28. napján
Dr. Péntek Árpád ügyvéd, biztosítási szakjogász
Veszprémi Ügyvédi Kamara tagja
Kamarai Azonosító Száma (KASZ): 36067039

Dr. Péntek Árpád ügyvéd biztosítási szakjogász KASZ 36067039 Tel./Fax: 89/320-970 Pápa, Fő u. 23. Mobil: 20/554-4869

10.) A vevő vállalja, hogy a föld használatát másnak át nem engedi. Amennyiben az harmadik személy használatában van, vállalja, hogy a használat időtartamát nem hosszabbítja meg, annak megszünte után azt maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig más célra nem hasznosítja. A vevő kijelenti továbbá, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatása teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított, és fennálló díj- vagy egyéb tartozása, illetve e jogügylettel történő ingatlanszerzését megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

11.) Szerződő felek tudomásul veszik, hogy aki termőföldet használ, köteles a használatot, annak megkezdésétől számított 30 napon belül az ingatlanügyi hatósághoz nyilvántartásba vétel céljából – bejelentési adatlapon – bejelenteni. Ha a használó nem a tulajdonos, illetőleg haszonélvezet fennállása esetén nem a haszonélvező, a bejelentési adatlapot a földhasználó mellett a tulajdonosnak, illetve a haszonélvezőnek is alá kell írnia. A földhasználó a bejelentéssel egyidejűleg köteles nyilatkozni arról, hogy a termőföld használata a törvényben foglalt korlátozásokat nem sérti.

12.) Szerződő felek tudomásul veszik, hogy a jelen szerződés megküldésre kerül a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat jegyzője részére, aki azt a polgármesteri hivatal hirdető tábláján kifüggeszti abból a célból, hogy a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 18. §-ában megjelölt elővásárlási jogosultak gyakorolhassák elővásárlási jogukat.

A kifüggesztési határidő elteltét követően a jegyző a szerződést megküldi hatósági jóváhagyás céljából a hatáskörrel és illetékességgel rendelkező mezőgazdasági igazgatási szervnek, aki 15 napon belül döntést hoz az adásvételi szerződés jóváhagyásának megtagadásáról, illetve jóváhagyásáról.

Szerződő felek tudomásul veszik, hogy a jelen szerződés a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyását követően lép hatályba, ellenkező esetben az eladók az elővásárlási jog jogosultjával kötelesek az adásvételi szerződést megkötni.

Szerződő felek kölcsönös egyetértésben rögzítik, hogy a vevő a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 18. §-ában rögzítettek szerint nem rendelkezik elővásárlási joggal.

13.) Az eladók kijelentik, hogy a teljes vételár megfizetéséig a tulajdonjogukat fenntartják, annak kifizetésével egyidejűleg – az átvételi elismervény aláírásával – feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy a vevő az adásvétel tárgyát képező ingatlanra a tulajdonjogát 1/1 arányban – adásvétel jogcímén – az ingatlan-nyilvántartásba – saját költségére – bejegyeztesse.

14.) Szerződő felek kijelentik, hogy mindegyikük cselekvőképes magyar állampolgár, így ingatlanszerzési- és elidegenítési képességüket jogszabály nem korlátozza.

15.) Szerződő feleknek tudomása van arról, hogy ezen jogügylet alapján az eladókat a személyi jövedelemadóról szóló 1995. évi CXVII. törvény 59-64. §-aiban foglaltak szerint személyi jövedelemadó fizetési kötelezettség nem terheli, mivel az ingatlan tulajdonjogát több mint 5 évvel ezelőtt szerezték meg, míg a vevőt az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény II. részének rendelkezései szerint visszterhes vagyonszerzési illetékfizetési kötelezettség terheli, mely hatóságok előtt a felek önállóan járnak el, az ezzel kapcsolatos kötelezettségükre vonatkozó ügyvédi tájékoztatást tudomásul vették.

16.) Szerződő felek ezen okirat elkészítésével és ellenjegyzésével, valamint a tulajdonjog átvezettetésével kapcsolatos földhivatali eljárásban történő képviseletükkel megbízzák Dr. Péntek Árpád ügyvédet (székhelye: 8500 Pápa, Fő utca 23. földszint 2.), aki ezen megbízást elfogadja. Ezen okirat egyben ügyvédi tényvázlat és megbízás is, mellyel kapcsolatosan szerződő felek kijelentik, hogy az eljáró ügyvéd a jelen eljárás tartalmáról őket részletesen kioktatta az ezen okirat tartalmáról, a benne foglalt, a feleket megillető jogosultságokról és az őket terhelő kötelezettségekről, illetve teendőikről részletesen tájékoztatta.

Szerződő felek kijelentik, hogy a jelen okirat tartalma a szerződéskötési- és az eljáró ügyvéddel közölt tényleges ügyletkötési akaratukat tartalmazza, a vevő az eljáró ügyvéddel a munkadíj összegében megállapodott.

[redacted]
Kovács Ferenc
eladó

[redacted]
Kovács Ferencné
születési neve: Holczinger Magdolna
eladó

[redacted]
Sas Csaba
vevő

Az okiratot szerkesztettem és az alulírott napon és helyen ellenjegyzem:
Pápán, 2026. október 28. napján
Dr. Péntek Árpád ügyvéd, biztosítási szakjogász
Veszprémi Ügyvédi Kamara tagja
Kamarai Azonosító Száma (KASZ): 36067039

Dr. Péntek Árpád
ügyvéd
biztosítási szakjogász
KASZ: 36067039
Tel./Fax: 89/320-970 Pápa, Fő u. 23. Mobil: 20/954-9998

17.) A szerződő felek azonosítását a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény előírásainak megfelelően a jelen okiratot szerkesztő ügyvéd a szerződéskötéskor elvégezte, személyazonosságukról a személyazonosító igazolványuk és lakcímet igazoló hatósági bizonyítványuk, valamint adóazonosító jelüket tartalmazó okiratuk ellenőrzése révén meggyőződött. Ennek alapján az eljáró ügyvéd az előírt adatokat a szerződésben való feltüntetéssel rögzítette. Szerződő felek kizárják annak lehetőségét, hogy ügyvéd elektronikus úton megkeresse a lakcímnyilvántartó hatóságot a személyes adatok kontrollálása érdekében

18.) A panaszokról, a közérdekű bejelentésekről, valamint a visszaélések bejelentésével összefüggő szabályokról szóló 2023. évi XXV. törvény 18. §-ának (2) bekezdésének a) pontja alapján egyéni ügyvédként belső visszaélés-bejelentési rendszer létrehozásáról és működtetésére köteles gondoskodni az ügyvéd.

Az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény 194/A. §-a alapján az ügyvédi tevékenység vonatkozásában a belső visszaélés-bejelentési rendszert a Magyar Ügyvédi Kamara működteti. A Magyar Ügyvédi Kamara által a honlapján (www.mük.hu) elérhetővé tett „Tájékoztató" alapján a szerződő felek a belső visszaélés-bejelentési rendszerrel kapcsolatos összes lényeges tudnivalóról tájékozódhatnak, valamint a honlapon elérhető űrlapon keresztül a bejelentések megtehetők.

Emellett a bejelentéseket a Magyar Ügyvédi Kamara 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 Magyar Ügyvédi Kamara részére kell megküldeni.

19.) A jelen okiratban rögzített személyes adatokat a szerkesztő és ellenjegyző ügyvéd a megbízásból eredő jogi kötelezettség teljesítése végett kezeli, illetve az ügyfelekkel való kapcsolattartásra szolgáló adatokkal a felek hozzájárulása alapján e célból rendelkezhet. Az adatok kizárólag az ingatlan-nyilvántartási és az ahhoz kapcsolódó eljárásban használhatók fel, és a jogszabályban előírt irattárazási ideig tárolhatók. Az érintett személynek joga van bármikor kérelmezni a szerkesztő ügyvédtől, adatkezelőtől a rá vonatkozó személyes adatokhoz való hozzáférést, információkiadást, azok helyesbítését, törlését vagy kezelésének korlátozását, és tiltakozhat az ilyen személyes adatok kezelése ellen, valamint a joga van az adathordozhatósághoz. Joga van a hozzájárulása bármely időpontban történő visszavonásához, amely nem érinti a visszavonás előtt a hozzájárulás alapján végrehajtott adatkezelés jogszerűségét.

20.) A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyv vonatkozó rendelkezései az irányadóak.

A szerződő felek a jelen okiratot elolvasták, annak tartalmát megértették és mint akaratukkal mindenben egyezőt, jóváhagyólag aláírták.

Kelt: Pápán, 2026. október 28. napján

[redacted]
Kovács Ferenc
eladó

[redacted]
Kovács Ferencné
születési neve: Holczinger Magdolna
eladó

[redacted]
Sas Csaba
vevő

Az okiratot szerkesztettem és az alulírott napon és helyen ellenjegyzem:
Pápán, 2026. október 28. napján
Dr. Péntek Árpád ügyvéd, biztosítási szakjogász
Veszprémi Ügyvédi Kamara tagja
Kamarai Azonosító Száma (KASZ): 36067039

Dr. Péntek Árpád ügyvéd biztosítási szakjogász KASZ 36067039 Tel./Fax: 89/320-570 8200 Pápa, Pf. u. 23. Mobil: 20/954-9999

U/2022-1/2026.

Az adásvételi szerződés kifüggesztésének napja: 2026. november 3.
A közlés kezdő napja: 2026. november 4.
Az elővásárlásra jogosult jognyilatkozatának megtételére nyitva álló 30 napos határidő utolsó napja: 2026. december 3.
Felhívom a figyelmet, hogy a határidő elmulasztása jogvesztő!
Az adásvételi szerződés levételének napja: 2026. december 4.

jegyző nevében és megbízásából
ügyintéző
P.H.

Ugod