A felhasználót a dokumentumhoz rendelte:
Idomsoft Zrt.

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

mely létrejött *egyrészről*
Kristály Attila László (születési családi és utóneve: Kristály Attila László
születési helye, ideje: ———————
anyja születési családi és utóneve: ———————
személyi azonosító: ———————
adóazonosító jel: ———————
állampolgárság: magyar)
8500 Pápa, Bánki Donát u. 14. 1. a. (tart. hely: 8500 Pápa, Ányos Pál u. 5. 1. em. 5.) szám alatti lakos, mint **eladó** (továbbiakban: eladó),

másrészről
Csicsai Balázs (születési családi és utóneve: ———————
születési helye, ideje: ———————
anyja születési családi és utóneve: ———————
személyi azonosító: ———————
adóazonosító jel: ———————
állampolgárság: magyar
NAK nyilvántartási szám: ———————
földműves bejegyző határozat: ———————
8553 Lovászpatona, József Attila u. 16. szám alatti lakos, mint **vevő** (továbbiakban: vevő)
között az alulírott helyen és napon, az alábbi feltételek szerint:

1./ Szerződő felek rögzítik, hogy az eladó tulajdonát képezi az alábbi ingatlan, az alábbi arányok szerint:

Település	Fekvés	Hrsz	Művelési ág	Terület	Ak	Tul.hányad	Vételár
Lovászpatona	zártkert	1279	szőlő és gazdasági épület, szántó	3405 m2	6,95	2/2 (azaz 1/1) (II/4.,5.)	16.000.000,-Ft

Szerződő felek rögzítik, hogy az ingatlant terheli az E.ON Észak-dunántúli Áramhálózati Zrt. vezetékjoga.
Az ingatlant nem érinti földhasználati szerződés.

2./ Szerződő felek megállapodnak, hogy az eladó - a vevő alábbi tartalom mellett tett vételi ajánlatát elfogadva - eladja, a vevő pedig 1/1 arányban megvásárolja az 1./ pontban meghatározott ingatlanban lévő eladói tulajdoni hányadot a kölcsönösen kialkudott **16.000.000,-Ft** (Tizenhatmillió forint) vételárért.
Szerződő felek rögzítik, hogy a vételából a „gazdasági épület" alrészlet 15.000.000,-Ft, a „szőlő" alrészlet 200.000,-Ft, „szántó" alrészlet 800.000,-Ft értéket képvisel.
Szerződő felek megállapodnak, hogy a vevő a teljes vételárat a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyásának kézhezvételétől számított 8 (nyolc) napon belül fizeti meg az eladó részére a K&H Banknál vezetett 10404845-68494948-48541000 számú számlára történő átutalással.
Az eladó a vételár saját kezéhez történő joghatályos teljesítésének ismeri el, amennyiben az összeg a megadott számlán jóváírásra kerül. Az eladó kötelezettséget vállal arra, hogy a vételár teljesítésről a jóváírás napján teljes bizonyító erejű magánokiratban rögzített elismervényt ad ki és küld meg az eljáró ügyvédnek, vagy e-mail útján az eljáró ügyvédet (ruischdr@gmail.com) értesíti.
Szerződő felek az e-mail útján érkező levelek kapcsán előzetesen kijelentik, hogy azt saját nyilatkozatuknak és az írásos közléssel egyenértékűnek ismerik és fogadják el, mely alkalmas joghatás kiváltására.
Szerződő felek megállapodnak abban is, hogy amennyiben az eladói értesítés valamely oknál fogva elmarad, úgy a vevő által adott – akár elektronikus utalásról szóló – bizonylat pótolja az eladói nyilatkozatot.

3./ Az eladó a tulajdonjogát a vételár kifizetéséig fenntartja, a vevő tulajdonjoga a vételár maradéktalan megfizetését követően kerülhet bejegyzésre az ingatlanra.

3/1. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy az eladó jelen szerződés aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy az ingatlan-hányadaira 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.

Kristály Attila László eladó | Csicsai Balázs vevő | dr. Ruisch Attila ügyvéd

3/2. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy az eladó jelen szerződés aláírásával egyidejűleg külön nyilatkozatban adja meg feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását (bejegyzési engedély) ahhoz, hogy az ügylet tárgyát képező ingatlanról a tulajdonjogát töröljék és a vevő tulajdonjogát adásvétel jogcímén bejegyezzék az ingatlan-nyilvántartásba.
Az eladó a bejegyzési engedélyt jelen szerződést készítő és egyben letétkezelő ügyvédnél 3 (három) eredeti példányban letétbe helyezi azzal a rendeltetéssel, hogy a letétkezelő a nyilatkozatot a vételár kifizetésének bármely fél általi - a fentiekben rögzítettek szerinti - igazolását követően jogosult és köteles kiadni az ingatlanügyi hatóság felé, a tulajdonjog átvezetése érdekében. 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 valamely oknál fogva nem kerül sor, vagy a hatóság más személyre hagyja jóvá a szerződést, az eljáró ügyvéd köteles a bejegyzési engedélyeket megsemmisíteni, lerontani. Az eljáró ügyvéd jelen szerződés ellenjegyzésével kijelenti, hogy a bejegyzési engedélyt letétbe veszi.

4./ Az eladó szavatol 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.

5./ Szerződő felek rögzítik, hogy a vevő a vételár kifizetés napjával lép az ingatlan birtokába, az eladó e nappal ruházza 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.

6./ A vevő kijelenti, hogy az ügylet tárgyát képező ingatlan tekintetében elővásárlási joga áll fenn a 2013. évi CXXII.tv. (Fftv.) 18. § (1) bek. d) pontja alapján, mint olyan földműves, aki helyben lakónak minősül.

7./ 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.

8./ 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.

9./ 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 egységes okiratba foglalt szerződést - a felek aláírásától számított 8 napon belül - köteles 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.

Kristály Attila László eladó | Csicsai Balázs vevő | dr. Ruisch Attila ügyvéd

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.
Szerződő felek kijelentik, hogy a helyi önazonosság védelméről szóló 2025. évi XLVIII. tv. (Hövtv.) alapján a helyi önkormányzatnak nincsen hatályban jogvédelmi eszközök alkalmazását szabályozó rendelete, az ingatlan nem tartozik az ott meghatározott dologi jogvédelmi eszköz hatálya alá.

10./ 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.

11./ Szerződő felek megállapodnak, hogy jelen szerződés elkészítésével 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.

12./ 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 eladó tulajdonát több mint 5 éve szerezte, így a vételár adómentes.
Szerződő felek tudomásul veszik a hatályos illetékszabályokra adott kioktatást, mely szerint vevő a forgalmi érték után – melynek meghatározására a NAV Illeték Osztály jogosult – 4 % illeték fizetésére köteles az Itv. 19. § (1) bek. alapján.
A vevő megbízza az eljáró ügyvédet, hogy a vagyonszerési 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.

13./ Szerződő felek jelen okirat megszerkesztésével, ellenjegyzésével, a mezőgazdasági igazgatási szerv előtti, továbbá az eladó tulajdonjogának törlése, 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 19.

Kristály Attila László
eladó

Csicsai Balázs
vevő

Az okiratot szerkesztettem, és Pápán, 2026. október 19. napján ellenjegyzem:
Dr. Ruisch Attila ügyvéd (KASZ: 36067924)
8500 Pápa, Budai Nagy A. u. 1. I/5.

Dr. Ruisch Attila
ügyvéd
8500 Pápa, Budai Nagy A. u. 1. I/5
KASZ: 36067924
Tel./Fax: 89 320 [illegible] Mobil: 30 305-5862

Ugodi Közös Önkormányzati Hivatal
8553 Lovászpatona, Kossuth tér 2.
Iktatószám: L128-117/2026
Kifüggesztés időpontja: 2026. év 11. hónap 03. nap
Közlés kezdő napja: 2026. év 11. hónap 03. nap
Levétel időpontja: 2026. év 12. hónap 01. nap
Ugodi Közös Önkormányzati Hivatal
Ugod
Jogi és ügyintézésre nyitva álló határidő utolsó napja:
2026. év 12. hónap 01. nap, mely határidő jogvesztő!