Önkormányzati hivatalba érkezés
Időpontja: 2026 év 11 hó 03 nap
Vas Vármegyei Kormányhivatal
Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály1
Érkezett: 2026 OKT 22
596984 szám. Melléklet: -
Előszám: ..... Utószám: ..... Előadó

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről:
MAYER BERTALAN TIHAMÉR születési neve: születési hely, idő:
anyja születési neve: , állampolgársága: magyar, személyi
azonosító: adóazonosító: grárkamarai azonosító: -, lakóhelye: 9735
Csepreg, Csokonai utca 10. sz., tart. hely: 9531 Mersevát, Kossuth u. 5. sz.), mint **eladó**, (a továbbiakban: eladó),

másrészről:
NAGY-KOVÁCS KATALIN születési neve: ületési hely, idő:
anyja születési neve: állampolgársága: magyar, személyi azonosító:
adóazonosító: , agrárkamarai nyilvántartási azonosító:
földműves nyilvántartásba vétel száma: ., lakóhelye: 9531 Mersevát, Dózsa utca 20. sz.), mint **vevő,** (a továbbiakban: vevő) között alulírott helyen és napon az alábbi feltételekkel:

1.) MAYER BERTALAN TIHAMÉR születési neve: r (születési hely, idő:
anyja születési neve: , állampolgársága: magyar, személyi
azonosító: adóazonosító: agrárkamarai azonosító: -, lakóhelye: 9735
Csepreg, Csokonai utca 10. sz.) mint **eladó és** NAGY-KOVÁCS KATALIN születési neve:
n (születési hely, idő: , anyja születési neve:
állampolgársága: magyar, személyi azonosító: , adóazonosító: , lakóhelye: 9531 Mersevát, Dózsa utca 20. sz.), mint **vevő,** együttesen mint **szerződő felek** jelen szerződés elkészítésével, ellenjegyzésével az ingatlan-nyilvántartási eljárás során az illetékes mezőgazdasági igazgatási hatóság, és ingatlanügyi hatóság előtti teljes körű képviselettel ezennel **megbízzák és meghatalmazzák** Baliné Dr. Takács Katalin ügyvédet (8500 Pápa, Fő u. 23. II/8 sz., kamarai azonosító:), aki az ingatlan-nyilvántartási eljárásban teljes jogkörrel képviseli a szerződő feleket a **Mersevát 053/22 hrsz.** alatti mezőgazdasági ingatlan adásvétele tárgyában a mezőgazdasági hatósági és a földhivatali eljárás során. Eljáró ügyvéd a meghatalmazást ezennel elfogadja.

2.) Eladónak 4/5-öd tulajdoni arányban tulajdonát képezi a Vas Megyei Kormányhivatal ingatlan-nyilvántartásában **Mersevát külterület 053/22 hrsz.** alatti, 2 ha 7113 m2 területű, 79,98 AK értékű, szántó megnevezésű, 3 minőségi osztályú mezőgazdasági ingatlan. Eladó nyilatkozik, hogy a tulajdonát képező ingatlanhányadra ő a bejelentett földhasználó.

3.) Eladó eladja, vevő ezennel megvásárolja a **Mersevát külterület 053/22 hrsz.** alatti, 2 ha 7113 m2 területű, 79,98 AK értékű, szántó megnevezésű, 3 minőségi osztályú mezőgazdasági ingatlanban a **tulajdoni hányadát, azaz az egész ingatlanhoz viszonyítottan, annak 4/5-öd tulajdoni hányadát,** tehermentesen. Vevő az ingatlanhányadot az általa megismert állapotban kívánja megvásárolni, a vételár megállapításánál szerződő felek az ingatlan állapotát, a helyi ingatlanforgalmi viszonyokat is figyelembe vették.

4.) Szerződő felek a fenti 2.) pontban meghatározott **Mersevát külterület 053/22 hrsz.** alatti, 2 ha 7113 m2 területű, 79,98 AK értékű, szántó megnevezésű, 3 minőségi osztályú mezőgazdasági ingatlan **4/5-öd tulajdoni hányadának** vételárát 4.600.000,-Ft, azaz Négymillió-hatszázezer Forint összegben határozzák meg. Vevő az eladó részére a teljes vételárat az eladó nevére nyitott és vezetett bankszámlára utalással teljesítette a mai napon az alábbiak szerint: 4.600.000,-Ft, azaz Négymillió-hatszázezer Forint összeget a nevére nyitott és az vezetett akossági bankszámlára, mely összeg jóváírását az eladó jelen okirat aláírásával is elismeri és egyben nyugtázza.
Ha az illetékes hatóság a jelen szerződéshez hozzájáruló nyilatkozatát nem adná meg, abban az esetben az eladó az átutalt vételár összegét 3 (három) napon belül köteles visszautalni Nagy-Kovács Katalin vevőnek.

5.) Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a vevő az ingatlan birtokába, mint tulajdonos, a mezőgazdasági hatósági szerv jóváhagyó határozatának kézhezvételét követő napon lép.

IFJ. DR. TAKÁCS KATALIN ÜGYVÉD 8500 Pápa, Fő u. 23. II/8. TEL/FAX: 89/320-863

6.) Szerződő felek nyilatkoznak, hogy cselekvőképes, nagykorú, magyar állampolgárok, akiknek szerződéskötési képessége jogszabály, vagy hatósági határozat által korlátozva nincs.

7.) Eladó nyilatkozik, hogy megállapodáson alapuló elővásárlási joga senkinek nem áll fenn ezen ingatlanra. A felek tisztában vannak az alábbiak szerint a Földtörvény vonatkozó rendelkezéseivel:

21. § (1) A föld eladása esetén a földre vonatkozó, a tulajdonos által elfogadott vételi ajánlatot egységes okiratba foglalt szerződésbe (a továbbiakban: adásvételi szerződés) kell foglalni, és azt a tulajdonosnak - az (1c) bekezdésben foglalt kivétellel - a felek aláírásától számított 8 napon belül **a mezőgazdasági igazgatási szerv részére meg kell küldeni jóváhagyás céljából.**
A vevő kifejezetten nyilatkozik, hogy a Földtörvény 18. § (1) bekezdésének d.) pontja alapján, (olyan földműves, aki helyben lakónak minősül), valamint a (4) bekezdés b.) pontja alapján (fiatal földműves) **elővásárlási joga áll fenn** jelen ügylet esetében.

A vevő kijelenti, hogy nem rendelkezik olyan mértékű, mennyiségű termőfölddel, mely a hatályos földtörvényben foglaltak szerint akadályát képezné annak, hogy a jelen adásvételi szerződésben meghatározott termőföld tulajdonjogát megszerezze.
Nyilatkozik vevő arról, hogy a jelen szerződéssel megvásárolt földdel együtt, a már tulajdonában álló és a haszonélvezetében és használatában lévő föld területnagyságának a beszámításával sem haladja meg a 300 hektárt.
Vevő nyilatkozik továbbá a hatályos Földtörvény alábbi rendelkezései ismeretében, hogy tisztában van a földszerzési jogosultság feltételeivel az alábbiak szerint, és azt magára nézve kötelezőnek ismeri el:

13. § (1) A tulajdonszerzési jogosultság feltétele – ide nem értve a 11. §-ban, a 17. §-ban, valamint a 36. § (1) bekezdés d) pontjában foglalt eseteket –, hogy a szerző fél a tulajdonjog átruházásáról szóló szerződésben vállalja, 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 (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével – más célra nem hasznosítja.

(1a) E törvény alkalmazásában föld más célú hasznosításának minősül az erdő termelésből való időleges vagy végleges kivonása is.

(2) Az (1) bekezdés alkalmazásában nem minősül a használat átengedésének az, ha a tulajdonjogot szerző fél

a) a föld használatát valamely érvényes jogcímen

aa) földművesnek minősülő közeli hozzátartozója,

ab) a legalább egy éve legalább 25%-ban tulajdonában, vagy a közeli hozzátartozójának legalább egy éve legalább 25%-ban tulajdonában álló mezőgazdasági termelőszervezet, vagy

ac) olyan családi mezőgazdasági társaság, amelyben tag javára engedi át;

b) társult erdőgazdálkodást folytat, az erdőnek minősülő földet erdőkezelésbe adja, vagy osztatlan közös tulajdonban álló erdőnek minősülő föld használati jogosultságát tulajdoni hányadot meghaladó mértékű többlethasználati megállapodással másik tulajdonostársnak engedi át;

c) vetőmagtermeléshez szükséges terület biztosítása céljából valamely érvényes jogcímen engedi át a használatot más személy részére;

d) gazdaságátadási szerződés keretében engedi át a használatot;

e) a gazdaságátadási szerződés keretében átengedett használat időtartamának lejártát követően, vagy a használati jogviszonynak a gazdaságátadási szerződésben rögzített időtartamot megelőző megszűnése esetén engedi át a használatot,

f) a rizstelephez tartozó föld használatát engedi át a rizstelep használója részére, vagy

g) haszonbérleti szerződés keretében engedi át a használatot.

(2a) A (2) bekezdés c) pontjában foglalt esetben a földhasználati szerződésnek tartalmaznia kell, hogy a használat átengedésére vetőmagtermeléshez szükséges terület biztosítása céljából került sor. A földhasználónak – ideértve az előhaszonbérletre jogosultat is –

a) igazolnia kell, hogy a növénytermesztési hatóság földet használó és a vetőmagtáblát bejelentő szaporítóanyag- előállítóként nyilvántartásba vette, és

b) a szerződésben vagy az elfogadó nyilatkozatban a jogutódra is kiterjedő hatállyal kötelezettséget kell vállalnia arra, hogy a földhasználat időtartama alatt a földhasználati szerződés hatálybalépését közvetlenül megelőző öt befejezett gazdasági év számtani átlagához képest legalább a szerződés tárgyát

TAKÁCS KATALIN
ÜGYVÉD

előállítási tevékenységet fog folytatni.

(2b A (2a) bekezdés megsértésével

a) megkötött szerződés semmis,

b) megtett elfogadó jognyilatkozat esetén az 51. § (5) bekezdése szerint kell eljárni.

(3) A föld más célra hasznosítható a következő célokból:

a) talajvédelmet szolgáló létesítmény megvalósítása;

b) öntözéshez szükséges létesítmény megvalósítása;

c) öntözőcsatorna és belvízcsatorna létesítése;

d) tájgazdálkodási célú vízpótló csatorna és víztározó létesítése;

e) védett természeti területek természetvédelmi kezeléséért felelős szerv által jogszabályban, vagy e szerv alapító okiratában foglalt, valamint közösségi vagy hazai költségvetési forrás felhasználásával megvalósuló természetvédelmi célú feladatok ellátása;

f)mezőgazdasági termeléshez, erdőgazdálkodáshoz szükséges gazdasági épület és annak megközelítését szolgáló, legfeljebb 200 négyzetméter területű út létesítése;

g)lakóépület és ahhoz tartozó, legfeljebb 500 négyzetméter területű udvar, illetve út létesítése;

h) a föld megközelítését, illetve a föld használatát biztosító út kialakítása;

i) állandó jellegű növényház létesítése;

j)a föld művelési ágának megfelelő műveléshez, mezőgazdasági termeléshez vagy erdőgazdasági tevékenységhez közvetlenül kapcsolódó eszköz telepítése vagy építmény elhelyezése;

k)ha a föld igénybevétele olyan területen történik, amelyet a Kormány a Magyar Közlönyben közzétett határozatával beruházási célterületté nyilvánított.

(4) Ha a tulajdonjog átruházásáról szóló szerződés tárgyát képező föld harmadik személy használatában van, a szerző félnek kötelezettséget kell vállalnia, hogy a fennálló földhasználati jogviszony

a) időtartamát nem hosszabbítja meg, és

b) megszűnését követő időre az (1) bekezdésben foglalt kötelezettségeket vállalja.

(5) Ha a tulajdonjogot e törvény alapján megszerző személy a föld megszerzésekor megtette az (1) bekezdés szerinti nyilatkozatot, majd a tulajdonjogot közeli hozzátartozója részére ruházza át, a közeli hozzátartozó tulajdonszerzési jogosultságának feltétele, hogy a tulajdonjog átruházásáról szóló szerződésben vállalja, hogy – a (2) bekezdésben meghatározott esetek kivételével – a föld használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének.

(6)Ha a tulajdonjogot e törvény alapján megszerző személy a földet az (1) bekezdésben meghatározott 5 éves időtartamon belül átruházza közeli hozzátartozója részére, a tulajdonszerzési jogosultság feltétele, hogy a közeli hozzátartozóként tulajdonjogot szerző személy a tulajdonjog átruházásáról szóló szerződésben vállalja, hogy a földet az 5 éves időtartamból még hátralévő ideig – a (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével – más célra nem hasznosítja.

14. § (1)A tulajdonszerzési jogosultság további feltétele, hogy a szerző fél a tulajdonjog átruházásáról szóló szerződésben nyilatkozzon arról, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása (a továbbiakban együtt: földhasználati díjtartozás).

(2) A tulajdonszerzési jogosultság további feltétele, hogy a szerző fél a tulajdonjog átruházásáról szóló szerződésben nyilatkozzon arról, hogy vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

14/A. § A szerző fél tekintetében a 13–14. §-ban jogosultsági feltételként előírt kötelezettségvállalásokat és nyilatkozatokat, valamint a szerző fél által megjelölt elővásárlási jogosultsághoz kapcsolódóan törvény által előírt kötelezettségvállalásokat és nyilatkozatokat a tulajdonjog átruházásról szóló szerződés tartalmazza.

15/A. § (1) Ha a tulajdonjog átruházásáról szóló szerződés tárgyát képező földet hatályos vagy a szerződéskötés időpontjában még hatályba nem lépett földhasználati szerződés vagy többlethasználati megállapodás érinti, akkor a szerződés tartalmazza a földhasználat időtartamára és ellenértékére vonatkozó tájékoztatást.

(2) Az (1) bekezdésben foglaltak megsértésével megkötött szerződés semmis.

16. § (1) A földműves, valamint a 10. § (3) és (3a) bekezdésben meghatározott módon szerző személy a föld tulajdonjogát – a már tulajdonában és a haszonélvezetében lévő föld területnagyságának a beszámításával – 300 hektár mértékig szerezheti meg (földszerzési maximum).

LINÉ DR. TAKÁCS KATALIN
ÜGYVÉD
TAX: 89/320-863

A 2013. évi CXXII. törvény 13. § (1) bekezdése szerint a szerző fél kijelenti, és a fentiek alapján vállalja, 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 Fétv. 13. § (3) bekezdésében meghatározott esetek kivételével - más célra nem hasznosítja. Felek kijelentik, hogy a 2013. évi CXXII. törvény 14. § alapján, hogy **nincs** a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása, és hogy a szerzést megelőző 5 éven belül **nem állapították meg**, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött. Vevő nyilatkozik a 109/1999. (XII. 29.) FVM rendelet 68/C § alapján, hogy a szerződés tárgyát képező ingatlanban részarány-tulajdonnal nem rendelkezik.

8.) Szerződő felek nyilatkoznak, hogy jelen szerződéssel és a tulajdonjog megszerzésével kapcsolatos a módosított 1990. évi XCIII. törvény rendelkezései szerinti **esetleges illetékfizetési,** és a módosított 1995. évi CXVII. törvény szerinti esetleges **személyi jövedelemadó fizetési kötelezettségükkel** tisztában vannak. Felek kijelentik, hogy a NAV Illetékhivatala előtt önállóan járnak el, vevő maga eleget tesz a B400E adatlap NAV felé történő benyújtásával a jogszabályi kötelezettségének a tulajdonjoga bejegyzésétől számított 30 napon belül.
Jelen adásvételi szerződés alapján a tulajdon megszerzésével kapcsolatosan felmerülő költségek vevőt terhelik, melyeket vevő azok felmerülésekor tartozik megfizetni (ügyvédi munkadíj, földhivatali eljárási díj, esetlegesen vagyonszerzési illeték), míg a tulajdoni lap költsége az eladót terheli.

9.) Eladó **feltétlen és visszavonhatatlan** megadja megengedő nyilatkozatát arra, hogy a Vas Megyei Kormányhivatalnál **a Mersevát külterület 053/22 hrsz.** alatti, 2 ha 7113 m2 m2 területű, 79,98 AK értékű, szántó megnevezésű, 3 minőségi osztályú mezőgazdasági ingatlannak a 4/5-öd tulajdoni hányadára **adásvétel** jogcímen a tulajdonjog a vevő javára bejegyzésre kerüljön, az eladó tulajdonjogának törlésével egy eljárásban.

10.) Szerződő felek ezennel feltétlen hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy személyi adataik az ingatlan-nyilvántartási eljáráshoz szükséges mértékben felhasználásra kerüljenek, az eljáró ügyvéd a felek személyi azonosító igazolványairól, adóazonosító igazolványairól, lakcímet igazoló hatósági igazolványairól fénymásolatot készítsen. Az eljáró ügyvéd a szerződő felek adatait a pénzmosásról és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvényben (a továbbiakban: Ptm.) foglalt kötelezettsége teljesítése érdekében kezelheti. Eljáró ügyvéd tájékoztatja a feleket, hogy a Ptm. szerint kerülnek rögzítésre a személyes adataik, a szerződő felek adatszolgáltatása és az általuk bemutatott személyazonosságuk igazolására szolgáló okirat bemutatása alapján.
Nyilatkozik vevő továbbá arról, hogy a vételárként felhasználásra kerülő összeg nem bűncselekményből származik, az nem esik a pénzmosásról és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény előírásaiban foglalt rendelkezések hatálya alá.

11.) Szerződő felek ezennel kölcsönösen kötelezettséget vállalnak arra, hogy jelen szerződésből eredő esetleges jogvitáikat egyezséggel rendezik. Amennyiben megegyezni nem tudnának, úgy arra az esetre kikötik a Pápai Járásbíróság kizárólagos illetékességét.

12.) Szerződő felek kinyilatkoztatják, hogy a jelen okiratban foglaltak teljes egészében megfelelnek a tényállásnak, azt **tényvázlat**nak is elfogadják, kifejezetten nyilatkoznak, hogy külön tényvázlat készítését nem kérik. A felek kijelentik, hogy a saját nevükben járnak el, és nyilatkoznak, hogy az okirat tartalma a szerződéskötési és az eljáró ügyvéddel is közölt tényleges akaratukat tartalmazza, valamint, hogy a jogügylettel kapcsolatos szükséges tájékoztatást maradéktalanul megkapták, az ügyvédi munkadíjban megállapodtak.

13) A jelen adásvételi szerződésben nem szabályozott kérdésekben a 2013. évi CXXII. törvény és a Polgári Törvénykönyv (2013. évi V. törvény) adásvételre vonatkozó rendelkezései az irányadók.

BALINÉ DR. TAKÁCS KATALIN ÜGYVÉD 9320-863

Szerződő felek nyilatkoznak, hogy jelen adásvételi szerződést, mely 5 sorszámozott oldalon 13 pontból áll, elolvasták, megértették, és mint akaratukkal mindenben egyezőt, a szerződést ellenjegyző ügyvéd előtt, hét eredeti példányban, melyből egy eredeti példány a 2013. évi CXXII. törvény 8.§ -a alapján biztonsági kellékkel ellátott papír alapon készült -, jóváhagyólag aláírják.

Kelt: Pápa, 2026. 10. 14.

Mayer Bertalan Tihamér
eladó

Nagy-Kovács Katalin
vevő

Szerkesztettem és ezennel ellenjegyzem:

Pápa, 2026. 10. 14. napján

Baliné Dr. Takács Katalin
ügyvéd
8500 Pápa, Fő u. 23. II/8. sz.,
Kamarai azonosító: 36056846
Telefon: 06/303274669, 06/89/320863

BALINÉ DR. TAKÁCS KATALIN ÜGYVÉD 8500 Pápa, Fő u. 23. II/8. TEL./FAX: 89/320-863

Záradék:
Közzététel napja: 2026. 11. 04.
Az elővásárlásra/előhaszonbérletre jogosult jognyilatkozatának megtételére nyitva álló 30 napos határidő
első napja: 2026. 11. 05. utolsó napja: 2026. 12. 04. A határidő jogvesztő!
Levétel napja: .....

CELLDÖMÖLKI KÖZÖS ÖNKORMÁNYZATI HIVATAL 16.