DR. TÓTH ISTVÁN ÜGYVÉDI IRODA
Dr. Tóth István
ügyvéd
e-mail: tothist@gmail.com
mobil: 30/252 6541
8420 Zirc, Békefi Antal u. 42. KASZ: 36070413

Adásvételi szerződés

Amely létrejött egyrészről :
Molnárné Rédl Valéria született (született: személyazonosító jel:
An: , adóazonosító jele :) 2886 Réde Kinizsi utca 16. sz. alatti lakos,
bankszámlaszám : , számlatulajdonos: Molnárné Rédl Valéria

mint eladó / a továbbiakban : **eladó** /

Másrészről
Tóth Gábor született / szül: . személyazonosító jel : An :
, adóazonosító : / 8430 Bakonyszentkirály, Ivókút utca 8. sz. alatti lakos,
mint **vevő**

Veszprém Vármegyei Kormányhivatal
Földhivatali Főosztály
Földhivatali Koordinációs Osztály
tás id.: 2026 SZEP 22
szám: 571598
Melléklet:

között alulírott napon és helyen, az alábbi feltételek mellett :

1. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy az eladó - a vevő alábbi tartalom mellett tett vételi ajánlatát elfogadva - eladja, a vevő pedig megvásárolja tőle a
1.1. Csatka külterület **023/5** hrsz-ú , 9,7765 ha területű, szántó művelési ágú külterületi termőföldingatlan II/8-10 sorszám alatti, összesen 48088/48088-ad (1/1) tulajdoni hányadát - 24 441 250.- forint vételárért,
1.2. Csatka külterület **014/12** hrsz-ú , 7,7712 ha területű, a) alrészletű legelő és út, b) alrészletű szántó és út művelési ágú, elnevezésű külterületi termőföldingatlan II/5 sorszám alatti 1/1 tulajdoni hányadát - 19 428 000.- forint vételárért,
(a továbbiakban az eddigiek együtt : ingatlan) az általa ismert állapot szerint.

1.3. Vevő kijelenti, hogy az ingatlanok tekintetében a 2013. évi 122. tv. 18 § /1/ bekezdés e) pontja alapján minősülő olyan földművesként, akinek az életvitelszerű lakáshasználata helye vagy a mezőgazdasági üzemközpontja legalább 3 éve olyan, Magyarország területén fekvő településen van, amelynek közigazgatási határa az adás-vétel tárgyát képező föld fekvése szerinti település közigazgatási határától közúton vagy közforgalom elől el nem zárt magánúton legfeljebb 20 km távolságra van, jogosult elővásárlásra. /, agrárkamarai nyilvántartási száma: , Földműves határozat száma :
Vevő rögzíti, hogy Csatka község és Bakonyszentkirály község településhatárai egymással szomszédosak és a fenti kritériumnak a lakóhelyének minősülő Bakonyszentkirály község közigazgatási településhatárára kifutó csatkai 094 hrsz-ú „közút" ingatlanon át történő megközelítéssel tesz eleget.

2. Szerződő felek a fentiek szerint részletesen körülírt ingatlanok vételáraként összesen kölcsönösen kialkudott, 43 869 250.-, azaz negyvenhárommillió nyolcszázhatvankilencezer kettőszázötven forint vételárösszeget állapítanak meg, amelyet vevő a mezőgazdasági igazgatási szerv engedélyező határozatának kézhezvételét követő 30 napon belül fizet meg eladónak a nevénél megjelölt bankszámlára történő banki átutalással.
Eladó kijelenti, hogy a fenti bankszámlára történő átutalást a saját kezeihez való teljesítésnek ismeri el.

3. Eladó jogszavatossággal tartozik vevő irányában az adásvétel tárgyát képező ingatlan per, igény- és tehermentességéért.

3.1. Feleknek kölcsönösen tudomásuk van arról, hogy a 023/5 hrsz-ú ingatlan 2460 m2 területére és a 014/12 hrsz-ú ingatlan 4438 m2 területére vonatkozóan az E.ON ÉSZAK-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG javára vezetékjogok kerültek bejegyzésre, amelyek a tulajdonosváltozást követően is változatlanul fennmaradnak az ingatlanokon.

4. Felek jelen szerződés aláírásával feltétlenül és visszavonhatatlanul hozzájárulnak és közösen kérik, hogy a teljes vételár megfizetése esetén az eladó tulajdonjogának törlése mellett a vevő javára a tulajdonjog adásvétel jogcímén kerüljön bejegyzésre az ingatlan-nyilvántartásba az 1.1. – 1.2. pontban körülírt, adásvétel tárgyát képező ingatlanhányadokra.

4.1. Felek nyilatkoznak, hogy a vevő tulajdonjogának bejegyzéséhez szükséges bejegyzési engedélyt ingatlannyilvántartási eljárásra alkalmas okirati formában az ügyintéző ügyvédnél a jelen adásvételi szerződés megkötésekor letétbe helyezték azzal a rendeltetéssel, hogy a vételár megfizetésével egyidőben használható fel vevő tulajdonjogának bejegyzéséhez.

Tóth Gábor
vevő

Molnárné Rédl Valéria
eladó

4.2. Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy a vételár teljes kifizetésével egyidőben a teljesítést az ügyintéző ügyvéd részére annak _____ elektronikus postacímére küldött e-mail üzenetben jelzi. Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben az ügyintéző ügyvéd ezen visszajelzést a teljes vételár kifizetésétől számított 5 napon belül nem kapja meg, jogosult elfogadni a vevőtől hitelt érdemlő igazolást a folyósítás megtörténtéről, amelynek alapján az ügyintéző ügyvéd a bejegyzési engedély földhivatali benyújtására jogosult és köteles lesz.

5. Vevő az ingatlan birtokába a tulajdonjogának bejegyzésével egyidőben léphet. Eladó ezzel vevőre az ingatlan birtokát átruházza, aki ettől jogosult szedni annak hasznait, de viseli terheit is, valamint a kárveszélyt.

5.1. Eladó tájékoztatja vevőt, hogy tulajdonjog átruházásáról szóló szerződés tárgyát képező földet (tulajdoni hányadot) hatályos vagy a szerződéskötés időpontjában még hatályba nem lépett földhasználati szerződés vagy többlethasználati megállapodás nem érinti.

6. Vevő tudomásul veszi, hogy az ingatlan tulajdonjogának átszállásával kapcsolatos költségek, így különösen a tulajdonátruházás illetéke őt terheli. Az ő kötelessége ezen felül a szerződésnek ingatlannyilvántartási bejegyzés és illetékkiszabás végett történő bemutatása is.
Vevő tudomásul veszi, hogy a szerződéskötés ügyvédi munkadíját abban az esetben sem jogosult az ügyintéző ügyvédtől visszakövetelni, ha nem ő lesz a végleges vevő vagy tulajdonjogot bármely más okból nem szerez az adásvétel tárgyát képező ingatlanon.

7. Felek kijelentik, hogy magyar állampolgárok és ingatlan megszerzési, illetőleg elidegenítési képességük korlátozva egyéb módon sincs, eladó személyi jövedelemadóval kapcsolatos kötelezettségeit ismeri.
A vevő nyilatkozik, hogy a 2013. évi CXXII. tv. 5. § 7. pontjában foglalt földműves fogalomnak megfelel, így jogosult a szerződés tárgyát képező termőföld tulajdonjogának megszerzésére.

7.1.Vevő egyben kijelenti, hogy a tulajdonában és birtokában lévő termőföld mennyisége jelen adásvétellel együtt sem haladja meg a 2013. évi CXXII. tv. 16 § /1/- /7/ bekezdésében meghatározott maximumot és részarány-tulajdonnal nem rendelkezik.
Vevő - a 2013. évi CXXII. tv. 13. §-ban foglalt rendelkezéseket megismerve - a 2013. évi CXXII. tv. 13. § /1/ és /2/ bekezdésében felsorolt törvényi kivételeken túlmenően – kötelezi magát, hogy ha a föld harmadik személy használatában áll, a föld használati jogviszonyát a használóval nem hosszabbítja meg - 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 2013.évi CXXII. tv. 13 § (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével - más célra nem hasznosítja.
Vevő - a 2013. évi CXXII. tv. 14. §-ban foglalt rendelkezéseket megismerve - felelőssége tudatában nyilatkozik, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása és vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapítottak meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

07.2. Felek rögzítik, hogy a jogügylet a 2013. évi CXXII. tv. 20 §-ában foglaltak alapján nem mentesített az elővásárlási jogra történő felhívás alól, így eladó a szerződés keltétől számított 8 napon belül köteles a jelen, egységes okiratba foglalt adásvételi szerződést a mezőgazdasági igazgatási szerv részére megküldeni jóváhagyás céljából. Eladó ebben a körben is teljeskörűen meghatalmazza képviseletére az ügyintéző ügyvédet, aki a meghatalmazást ellenjegyzésével elfogadja.

7.3. Szerződő felek megállapítják, hogy jelen szerződés az engedélyezéssel lép hatályba, nyilatkozataikhoz azonban a felek kötve vannak.

7.4. Eladó nyilatkozik, hogy tudomása szerint az adásvétel tárgyát képező föld fekvése szerinti önkormányzat a helyi önazonosság védelméről szóló 2025. évi XLVIII. tv. és a végrehajtására kiadott 240/2025.(VII.31.) Korm rendelet szerint rendeletben elővásárlási jogot nem alapított.
Felek rögzítik végül, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlanon nem került sor a magyar építészetről szóló 2023. évi C. tv. 127 §-a szerinti elővásárlási jog alapítására.

Tóth Gábor
vevő

Molnárné Rédl Valéria
eladó

Dr. TÓTH ISTVÁN ÜGYVÉDI IRODA
Dr. Tóth István
ügyvéd
e-mail: [illegible]@gmail.com
mobil: 30/[illegible]
8420 Zirc, Békefi Antal u. 42. KASZ: [illegible]

7.5. Vevő nyilatkozik, hogy az ingatlant regisztrációs számmal rendelkező földműveskénti vásárolja meg, és az így vásárolt termőföldet a birtokbaadástól, de legkésőbb az illetékkötelezettség keletkezését követő 12. hónap utolsó napjától – vagyoni értékű joggal terhelt termőföld szerzése esetén a vagyoni értékű jog megszűnésétől, megszüntetésétől, de legkésőbb az illetékkötelezettség keletkezését követő 5. év utolsó napjától – számítva 5 évig nem idegeníti el, azon vagyoni értékű jogot nem alapít, és a termőföldet egyéni vállalkozóként, mezőgazdasági őstermelőként vagy családi gazdálkodóként – a 6.2. pontban foglaltak szerint - mező-, illetve erdőgazdasági tevékenység céljára hasznosítja.
Ezzel megfelel az illetékekről szóló 1990. évi XCIII.tv. 26 § /1/ bek. p.) pontjában foglalt illetékmentesség szabályainak, valamint az SZJA törvény 1 sz. mellékletének 9.5.1. pontjában foglalt, az eladók számára biztosított adómentesség feltételeinek, amelynek alapján eladó az Szja tv. 1 sz. mellékletének 9.5.1. pontja alapján a termőföld átruházásából származó jövedelméből *évi 200 000.- forintot meg nem haladó rész után* adómentességet élvez vevő jelen nyilatkozata alapján./Tulajdonszerzésének időpontja alapján eladót SZJA fizetési kötelezettség nem terheli./

8. Szerződő felek ezennel megbízzák és meghatalmazzák a 8420 Zirc Békefi Antal u. 42. sz. alatti székhelyű Dr Tóth István Ügyvédi Irodát, dr. Tóth István ügyvéd ügyintézése mellett az adásvételi szerződés megszerkesztésével és ellenjegyzésével, a jelen szerződésben foglaltak realizálása érdekében eladó tulajdonjogának törlése és vevő tulajdonjogának bejegyzése során földhivatal előtti képviseletükkel, továbbá vevő képviseletében a B400 E típusú adatlap NAV-hoz történő benyújtásával, egyben jelen szerződés rendelkezéseit ügyvédi tényvázlatként is elfogadják.
A bonyolító ügyvédi iroda a megbízást és meghatalmazást a képviseletében eljáró ügyintéző ügyvéd ellenjegyzésével elfogadja.

Jelen, ügyvéd által szerkesztett szerződést megmagyarázás és kölcsönös értelmezés után, mint akaratunkkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag írtuk alá.

Zirc, 2026. szeptember 17.

Tóth Gábor
vevő

Molnárné Rédl Valéria
eladó

Ellenjegyzem : dr. Tóth István ügyvéd
Zirc, 2026.09.17.
Ügyvédi igazolvány száma: Ü-101613.
Veszprém Megyei Ügyvédi Kamara
Kamarai azonosító szám: 36070413.,
Kamarai nyilvántartási száma : 19-018581

DR. TÓTH ISTVÁN ÜGYVÉDI IRODA
Dr. Tóth István
ügyvéd
e-mail: [illegible]@gmail.com
mobil: [illegible] 6519
8420 Zirc, Békefi Antal u. 42. KASZ: 36070413

Záradék:
Közzétéve a kormányzati portálon.

Közzététel napja: 2026.11. 05.
Levétel napja: 2026.12. 08.
Elővásárlásra jogosultak jognyilatkozatainak megtételére nyitva álló határidő
első napja: 2026.11. 06.
utolsó napja: 2026.12. 07.

E határidő jogvesztő!