DR. PELŐCZ ESZTER
7400 Kaposvár, Zárda utca 13. I/1. sz.
Telefon:06/70/286-1798
adószám:50242478-1-34
peloczeszter@peloczugyved.hu

2026 OKT 28

ADÁS-VÉTELI SZERZŐDÉS

(a 2013. évi CXXII. törvény 21.§. (1) bekezdése szerinti egységes okiratba foglalt szerződés, mint, az eladó által elfogadott vételi ajánlat is)

Amely létrejött egyrészről **Németh Ferencné születési neve** (születési hely, idő: , személyi szám: , anyja neve: adóazonosító jel: , magyar állampolgár) 7541 Kutas, Ady Endre u. 23. sz. alatti lakos, **mint eladó és úgy is, mint ajánlat elfogadó**

másrészről **Kovács Zoltán** születési név Kovács Zoltán (születési hely, idő: személyi azonosító: anyja neve: , adóazonosító jel: , földműves reg. szám: ., agrárkamarai azonosító: magyar állampolgár) 7551 Lábod, Ady Endre utca 6. szám alatti lakos, **mint Vevő, és úgy is, mint ajánlattevő** között az alulírott helyen és időben az alábbi feltételek szerint.

1. Eladó tulajdonában áll a
   - **Szabás, Külterület, 091/4 hrsz.** alatt nyilvántartott, 3 ha 6013 m2 nagyságú, 87,51 AK értékű, „szántó" megnevezésű ingatlan 1/1 tulajdoni illetősége. Az okiratot szerkesztő ügyvéd tájékoztatja a szerződő Feleket, hogy az Ingatlanra vonatkozóan lekért hiteles tulajdonilap-másolat tanúsága szerint a fenti adatok az ingatlan-nyilvántartási adatokkal megegyeznek. Az ingatlan per-, igény-, és tehermentes, melyért eladó szavatol.
   - **Szabás, Külterület, 091/5 hrsz.** alatt nyilvántartott, 4909 m2 nagyságú, 11,93 AK értékű, „szántó" megnevezésű ingatlan 1/1 tulajdoni illetősége. Az okiratot szerkesztő ügyvéd tájékoztatja a szerződő Feleket, hogy az Ingatlanra vonatkozóan lekért hiteles tulajdonilap-másolat tanúsága szerint a fenti adatok az ingatlan-nyilvántartási adatokkal megegyeznek. Az ingatlan per-, igény-, és tehermentes, melyért eladó szavatol.
2. Eladó eladja, Vevő pedig megtekintett és megismert állapotban adásvétel jogcímén megvásárolja a jelen szerződés 1./ pontjában részletesen meghatározott ingatlanok 1/1 tulajdoni illetőségét, kölcsönösen kialkudott mindösszesen 9.000.000.-Ft, azaz kilencmillió forint vételár ellenében azzal, hogy a Szabás 091/4 hrsz. vételára 7.920.000.-Ft, a Szabás 091/5 hrsz. vételára 1.080.000.-Ft.
3. Vevő az ingatlanok vételárát az előző pontban meghatározott összegben jelen adásvételi szerződés hatósági jóváhagyó döntésének vevői kézhezvételétől számított 8 napon belül átutalással fizeti meg eladó részére, eladó a vételár átvételét külön nyilatkozatban ismeri el.
4. Felek kijelentik, hogy tudomással bírnak arról, hogy jelen szerződésre a 2014. január 1. napjától hatályba lépő 2013. évi CXXII. Törvény, valamint ennek átmeneti szabályairól rendelkező 2013. évi CCXII. törvény vonatkozik, melyek szerint felek az egységes szerkezetű adásvételi szerződést, mint az eladó által elfogadott vételi ajánlatot hirdetményi közzététel és hatósági jóváhagyás céljából, erre irányuló kérelemmel küldenek meg a mezőgazdasági igazgatási szervhez (Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály) a Földforgalmi törvény 21.§. alapján. Amennyiben a mezőgazdasági igazgatási szerv az adásvételi szerződést közzétételre alkalmasnak találta, hivatalból elrendeli a 30 napos hirdetményi közzétételét, az elővásárlási jogosultak ezen jogvesztő határidőn belül élhetnek elővásárlási jogukkal.
5. Felek tudomásul veszik, hogy tekintettel a 4./ pontban foglaltakra, jelen szerződés az egyéb elővételi jogosultak elfogadó nyilatkozatának hiányában a közzététel lejártát és a hatósági jóváhagyást követően, a záradékolt adásvételi szerződés kézhezvétele napján válik hatályossá.
6. Vevő (ajánlattevő) kijelenti, hogy a 2013. évi CXXII. Törvény 18. §. (1) bekezdése b) pontja bc) alpontja alapján vevő, a földet használó olyan földműves, 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, elővásárlási jog illeti meg.
7. Vevő a mező- és erdőgazdálkodási földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban földforgalmi törvény) 13-15.§-a alapján, valamint a földforgalmi törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvény alapján az alábbi nyilatkozatot teszi:
   - a 2013. CXXII. Tv. 5.§.7.) pontja alapján földművesnek minősülök;
   - a 2013. CXXII. Tv. 13.§. (1) bekezdésére figyelemmel a föld használatát másnak nem engedem át, azt magam használom, és ennek során eleget teszek a földhasznosítási kötelezettségnek, továbbá vállalom, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig más célra nem hasznosítom.
   - nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozásom,
   - ellenem a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötöttem.

Németh Ferencné eladó

DR. PELŐCZ ESZTER 7400 Kaposvár, Zárda utca 13. I/1. sz.

Kovács Zoltán vevő

8. Az eladó a tulajdonjogát a vételár teljes kiegyenlítéséig fenntartja és külön nyilatkozatban adja feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását a vétel tárgyát képező ingatlanok 1/1-ed arányú tulajdonjogának a vevő javára adásvétel jogcímén történő ingatlan-nyilvántartási átvezetéséhez. Eladó a tulajdonjog bejegyzéshez szükséges jelen szerződéssel egyidejűleg aláírt hozzájáruló nyilatkozatot 5 eredeti példányban Dr. Pelőcz Eszter okiratszerkesztő ügyvédnél letétbe helyezi, amelynek átvételét eljáró ügyvéd az adás-vételi szerződés ellenjegyzésével elismeri. Egyben az okiratszerkesztő ügyvéd kötelezettséget vállal arra, hogy a vételár teljes kiegyenlítését - melyről eladó haladéktalanul írásban értesíti eljáró ügyvédet a peloczeszter@peloczugyved.hu email címen- követő 2 munkanapon belül, a hozzájáruló nyilatkozatot az ingatlan-nyilvántartási kérelemmel együtt megküldi az illetékes földhivatalhoz az ingatlan-nyilvántartásába történő bejegyzése végett. Felek megállapodnak abban, hogy a teljes vételár kifizetését banki igazolással vevő is jogosult igazolni eljáró ügyvéd felé az eladói értesítés elmaradása esetén, és eljáró ügyvéd a vevő általi igazolás alapján is jogosult, valamint köteles a bejegyzési engedély ingatlan-nyilvántartási benyújtására.
9. Erre tekintettel eladó jelen adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy jelen adásvételi szerződés hatósági jóváhagyását és a teljes vételár igazolt megfizetését követően vevő tulajdonjoga az 1./ pontban részletesen megnevezett ingatlanokban, az ott megjelölt 1/1 tulajdoni hányad tekintetében vevő nevére és javára adásvétel jogcímén az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön külön nyilatkozat alapján. Ezzel egyidejűleg eladó feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy jelen adásvételi szerződés hatósági jóváhagyását és a teljes vételár igazolt megfizetését követően 1/1 arányú tulajdonjoga vevő tulajdonjogának bejegyzésével egyidejűleg törlésre kerüljön.
10. Felek megállapodnak abban, amennyiben megelőző elővásárlási jogosult hiányában, az illetékes mezőgazdasági igazgatási szerv, illetve a helyi földbizottság a szerződést mégsem hagyná jóvá, felek ismételten adásvételi szerződést kötnek a megtagadásra okot adó hiba kiküszöbölésével.
11. Eljáró ügyvéd mind Vevőt, mind Eladót köteles értesíteni a mezőgazdasági igazgatási szerv által részére visszaküldött adásvételi szerződés megérkezéséről, megérkezést követő legkésőbb 2 (kettő) napon belül.
12. Felek egyezően előadják, hogy az 1./ pontban meghatározott ingatlanokon 2023. január 1. napjától 2027. december 31. napjáig vevő van haszonbérleti szerződés alapján bejegyezve földhasználóként, haszonbérleti díj mértéke 2.550 Ft/AK/év, mely minden gazdasági év végén 5 %-kal emelkedik. Vevő már az ingatlan birtokában van.
13. A jelen szerződéssel felmerülő, Vevő tulajdonjoga megszerzésével összefüggő valamennyi költség és illeték a Vevőt terheli.
14. Vevő nyilatkozik, hogy a vételárként felhasznált összeg nem bűncselekményből származik, az nem esik a pénzmosásról és terrorizmusról szóló jogszabályokban foglalt rendelkezések hatálya alá.
15. Vevő kijelenti, hogy tulajdonszerzése a 2013. évi CXXII. tv. 16.§-ban foglalt jogszabályi korlátozásba nem ütközik, és nincs a tulajdonában 300 hektár nagyságú, valamint a birtokába 1200 hektár nagyságú földterület.
16. Felek kijelentik, hogy mindannyian cselekvőképes magyar állampolgárok.
17. A felek nyilatkoznak, hogy adataikat személyi okmányaik alapján azonosítják, igazolják, mely adatok a valóságnak megfelelnek, az okiratok annak kiállítójától származnak. Felek hozzájárulnak a jogügyletek biztonsága érdekében adataik ellenőrzéséhez, irataik másolásához, valamint adataik kezeléséhez és a szerződéssel összefüggésben más hatóság előtti felhasználáshoz. Továbbá hozzájárulnak, hogy a Pmt. 22. § szerinti, más szolgáltató által végzett ügyfél-átvilágításhoz a megbízott ügyvéd az átvilágítás során rögzített azonosító adatokat átadja.
18. Felek kijelentik, hogy jelen szerződésből 1-1 eredeti példányt átvettek.
19. Eladó az Szja. 62.§ törvényben foglaltak szerint adó fizetésre nem köteles.
20. Vevő kijelenti, hogy a jelen szerződéssel megvásárolt ingatlant 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 a termőföld tulajdonjogát nem idegeníti el, a termőföldön vagyoni értékű jogot nem alapít, a termőföldet egyéni vállalkozóként, mezőgazdasági őstermelőként vagy családi gazdálkodóként mező-, illetve erdőgazdasági tevékenység céljára hasznosítja, így kéri, hogy vele szemben az Itv.26.§. (1) bekezdés p.) pontja alapján illetékmentességet megállapítani szíveskedjenek.
21. A felek tudomásul veszik, az okiratot szerkesztő ügyvédnek az adó és illeték fizetésére vonatkozó kioktatását. A felek az adó és az illeték kötelezettségek vonatkozásában részletesebb kioktatást nem igényelnek.
22. Vevő kijelenti, az 179/2023 (V.15.) Korm. rendelet 42.§ §. alapján, hogy részarány-tulajdonnal nem rendelkezik.
23. Felek a jelen szerződés elkészítésével, ellenjegyzésével, az illetékes jegyző, mezőgazdasági igazgatási szerv, valamint jelen jogügylettel érintett jog vagy tény bejegyzésével és törlésével kapcsolatos valamennyi eljárás lefolytatására az ingatlanügyi hatóság előtt az ingatlan-nyilvántartási eljárás során felek képviseletében teljes jogkörrel eljárjon, a NAV adatlap benyújtásra dr. Pelőcz Eszter ügyvédet (Kaposvár, Zárda utca 13. I/1. sz.) hatalmazzák meg, aki a megbízást elfogadja.

A jelen szerződésben nem szabályozott kérdések tekintetében a Ptk. előírásai az irányadóak.

Felek a jelen szerződést, gondos áttanulmányozás és közös értelmezés után, mint az akaratukkal és érdekeikkel mindenben megegyezőt aláírásukkal látták el.

Kaposvár, 2026. 10. 22.

Németh Ferencné eladó

.....

Kovács Zoltán vevő

A 2017. évi LXXVIII. tv. 43.§ (1) bekezdés és 44.§. alapján szerkesztettem és ellenjegyzem Kaposvár, 2026. 10. 22. napján. Dr. Pelőcz Eszter ügyvéd, KASZ.36059285

DR. PELŐCZ ESZTER
Ügyvéd
7400 Kaposvár, Zárda u. 13. I/1
Adószám: 50242478-1-34