Kormányza
közzététel i
Közlés kez
Az elővásárlási jognyilatkozat megtételre nyitva álló
30 napos határidő utolsó napja: 2026. december 10.
E határidő elmulasztása jogvesztő!
Levétel napja: 2026. december 11.

A felhasználót a dokumentumhoz rendelte:
Idomsoft Zrt.

Szászíné Dr. Horváth Henrietta

Ügyvéd

Tapolca, Marton L. u. 1. Tel:309898788 e-mail:szaszineugyved@gmail.com

INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről **Pintér Tomáš** sz. Pintér Tomáš (sz. anyja neve: személyazonosító ig.sz.: szlovák állampolgár) Szlovákia 945 01 Komárno, Zámoryho u. 107/14. szám alatti lakos, mint Eladó (a továbbiakban: Eladó),

másrészről
Haász Erika sz. Haász Erika (sz.: , anyja neve: személyi száma: adóazonosító jele: , személyazonosító ig.sz.: magyar állampolgár) 1142 Budapest 14., Szuglói utca 67/A. fsz.11a. szám alatti lakos, mint Vevő (továbbiakban: Vevő) (Eladó és Vevő a továbbiakban együttesen: „Felek", külön -külön: „Fél", a jelen szerződés a továbbiakban: „Szerződés") között az alulírott helyen és időben, a következő feltételek szerint:

I. A szerződés tárgya

1./A Felek rögzítik, hogy jelen szerződés tárgyát képező ingatlan a mező- és erdőgazdálkodási földek forgalmáról szóló 2013 évi CXXII. tv. (a továbbiakban: „Földtörvény") hatálya alá eső, alábbi földingatlanok. A Felek kijelentik, hogy a Földtörvény föld tulajdonának megszerzésére, ideértve különösen, de nem kizárólag az elővásárlási jog gyakorlására és az adásvételi szerződés hatósági jóváhagyására vonatkozó rendelkezéseit ismerik, azokra nézve az ellenjegyző ügyvédtől tájékoztatást kaptak.

Eladó 1/1 részarányú tulajdonát képezi a **Raposka zártkert 389 hrsz.** alatt felvett, 2766 m^2 nagyságú, 6,72AK kataszteri jövedelmű, szőlő és gazdasági épület megnevezésű ingatlan. Eladó tulajdonjogát a Veszprém Megyei Kormányhivatal által 2026 09.17.-én kiadott INYER/TULLAP/20260917/13985 számú tulajdoni lap másolattal igazolja.

II. A vételár és annak megfizetése

2./ Eladó eladja, Vevő pedig megtekintett állapotban, mint céljainak mindenben megfelelőt megvásárolja az 1. pontban megjelölt Ingatlant, a közösönösen kialkudott 67 000 000Ft azaz Hatvanhétmillió Forint vételárért. A vételár összegéből 4 000 000Ft a szőlőültetvény értéke, 3 000 000Ft a termőföld értéke, 60 000 000Ft a gazdasági épület értéke. A vételár összegéből Vevő 6 700 000Ft azaz Hatmillió-hétszázezer Forint foglalót átutalással megfizetett Eladó vezetett számú számlájára. Eladó a fenti számlára történő teljesítést joghatályos, saját kezéhez történő teljesítésként fogadja el. Szerződő Felek a foglaló jogi természetével tisztában vannak, miszerint, ha a teljesítés Vevőnek felróható okból hiúsul meg, Vevő az adott Foglalót elveszíti. Amennyiben a teljesítés Eladó hibájából hiúsul meg, Eladó a kan étszeresét köteles Vevőnek visszafizetni a meghiúsulástól számított 5

Haász Erika
Vevő

Szászíné Dr. Horváth Henrietta
ügyvéd, kasz: 36069251

(öt) napon belül. Az elővásárlási jogok gyakorlása esetén a foglaló összege visszafizetésre kerül Vevő részére. A fennmaradó 60 300 000Ft azaz Hatvanhatmillió-háromszázezer Forint vételárhátralékot Vevő a hatóság adásvételt jóváhagyó határozatának kézhezvételét követő 5 napon belül átutalással teljesíti Eladó fenti számlájára.

III. Elővásárlási jogról való nyilatkozat, hatósági eljárás

3./ **Vevő kijelenti, hogy a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. tv. (továbbiakban: földforgalmi tv.) 18.§-ban rögzített elővásárlási jogosultak sorrendjében elővásárlási jog nem illeti meg.**

4./ A föld eladása esetén a földre vonatkozó, a tulajdonos (Eladó) által elfogadott vételi ajánlatot egységes okiratba foglalt szerződésbe (a továbbiakban: adásvételi szerződés) kell foglalni, és azt a tulajdonosnak – kivéve, ha a szerződés nem a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyáshoz kötött - a felek aláírásától számított 8 napon belül a mezőgazdasági igazgatási szerv részére meg kell küldeni jóváhagyás céljából. Ha az Ftv. 23.§ (1) bekezdése szerintielőzetes vizsgálat eredményeként a mezőgazdasági igazgatási szerv nem tagadja meg az adásvételi szerződés jóváhagyását, akkor - az Ftv. 20. §-ban foglalt esetek kivételével - végzésben megállapítja a szerződés közzétételre való alkalmasságát és hivatalból elrendeli a szerződés közzétételét. A közzétételre való alkalmasság megállapítása nem minősül az adásvételi szerződés hatósági jóváhagyásának. A mezőgazdasági igazgatási szerv az Ftv.21.§ (1a) bekezdés szerinti döntését közli az Eladóval, az adásvételi szerződés szerinti Vevővel, valamint az adásvételi szerződést megküldi a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat jegyzőjének. A jegyző - az e törvény végrehajtására kiadott rendeletben meghatározottak szerint - hirdetményi úton közli az adásvételi szerződést a törvényen vagy megállapodáson alapuló elővásárlási jog jogosultjaival. Az adásvételi szerződés hirdetményi úton történő közlése az elektronikus tájékoztatási rendszer keretében működő kormányzati honlapon (a továbbiakban: kormányzati portál) történő közzététellel valósul meg azzal, hogy a szerződésben felismerhetetlenné kell tenni az eladó és a vevő nevén, lakcímén vagy értesítési címén, valamint állampolgárságán kívül valamennyi természetes személyazonosító adatot. A szerződés tájékoztató jelleggel a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat polgármesteri hivatala hirdetőtábláján is kifüggeszthető az elektronikus közzététellel megegyező időtartamra. A mezőgazdasági igazgatási szerv az Ftv. 22. § (1) bekezdés szerinti okiratok beérkezésétől számított 15 napon belül dönt az adás-vételi szerződés jóváhagyásának a megtagadásáról, ha a jegyző által megküldött okiratok alapján megállapítja az elővásárlási jog gyakorlására vonatkozó eljárási szabályok megsértését, vagy megállapítja, hogy az Ftv. 23 § (2) bekezdés alapján az adásvételi szerződés jóváhagyása megtagadásának lett volna helye. A mezőgazdasági igazgatási szerv a részére a jegyző által megküldött okiratok közül az elfogadó jognyilatkozatokat először – kizárólag azok tartalma és alaki kellékei alapján - az érvényességi és hatályosulási feltételeknek való megfelelőség szempontjából vizsgálja meg, illetve ellenőrzi. Ha a mezőgazdasági igazgatási szerv nem tagadja meg az adásvételi szerződés jóváhagyását, és az elővásárlásra jogosult nyújtott be elfogadó jognyilatkozatot, a mezőgazdasági igazgatási szerv – kivéve a határidőn túl érkezett ill. hiányos tartalmú vagy valótlan nyilatkozatot - az elővásárlásra jogosultat vagy jogosultakat, valamint az adásvételi szerződés szerinti vevőt a törvény által meghatározott sorrend alapján rangsorolja, és arról jegyzéket készít (a továbbiakban: jegyzék). Az adás-vételi szerződés jóváhagyására irányuló eljárásban az agrárgazdasági tevékenységet folytatók kötelező tagságán, [illegible] egyenlő szavazati jogán alapuló, köztestületként működő Magyar

Vevő

Szászné Dr. Horváth Henrietta
ügyvéd, kasz: 36069251

Agrár-, Élelmiszergazdasági és Vidékfejlesztési Kamarának a szerződéssel érintett föld fekvése szerinti területi szerve (a továbbiakban: helyi földbizottság) állást foglal. A mezőgazdasági igazgatási szerv a rendelkezésére álló okiratok, a jegyzékben szereplő valamennyi elővásárlásra jogosult elfogadó jognyilatkozatának és az általa készített jegyzék másolatának megküldésével haladéktalanul megkeresi a helyi földbizottságot állásfoglalásának beszerzése céljából. A helyi földbizottság a feladatkörébe tartozó ügyben a mezőgazdasági igazgatási szerv megkeresésének beérkezésétől számított 30 napon belül adja ki az állásfoglalását. A jóváhagyásról a mezőgazdasági igazgatási szerv - a helyi földbizottság állásfoglalásának beérkezése napját követő naptól számított 15 napon belül - önálló határozatot hoz, és ezzel egyidejűleg az adás-vételi szerződést záradékkal látja el. A mezőgazdasági igazgatási szerv döntését közli az Eladóval, az adásvételi szerződés szerinti Vevővel, valamint azokkal az elővásárlásra jogosultakkal, akik az adásvételi szerződésre elfogadó jognyilatkozatot tettek, továbbá a helyi földbizottsággal.

Felek rögzítik, hogy tudomással bírnak arról, hogy jelen adásvételi szerződés Felek közötti hatályosulása a mezőgazdasági igazgatási szerv, mint hatóság jóváhagyásától, mint előzetes feltételtől függ.

IV. Ingatlannal kapcsolatos jogok és terhek

5./ Felek rögzítik és Eladó szavatol, hogy az ingatlannal kapcsolatosan harmadik személynek semmiféle igénye nincs, valamint az Eladónak az ingatlannal kapcsolatban semmilyen köztartozása, vagy közüzemi tartozása nincs. Eladó szavatosságot vállal azért is, hogy a birtokátruházáskor az ingatlannal kapcsolatban adó- vagy adók módjára behajtható köztartozás, közüzemi díjtartozás az ingatlant nem fogja terhelni, az ingatlant érintő végrehajtási eljárás nem lesz folyamatban, továbbá Eladóval szemben sem lesz olyan eljárás, amely miatt végrehajtási eljárás megindítására kerülhetne sor.
Eladó kijelenti, hogy az ingatlan tulajdonjoga iránt senki, semmiféle igényt a jelen Szerződés aláírásáig elő nem terjesztett és nincs olyan más teher vagy igény sem, amely a tulajdoni lapra ugyan nem került bejegyzésre, de arról bármilyen formában tudomása lenne.
Eladó szavatol a Vevő akadálymentes tulajdonszerzéséért, valamint azért, hogy Vevő per-, teher-, és igénymentes tulajdonjogot szerez az ingatlanon.
Az ingatlan a Balaton-felvidéki Nemzeti Park területén fekszik, ezért a természet védelméről szóló 1996. évi LIII. tv 68. § (6) bekezdése alapján a Magyar Állam elővásárlási joga terheli, melyet nevében az illetékes a Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatósága gyakorol az elővásárlásra felmálló 30 napos kifüggesztési időszak tartama alatt.

V. Ingatlan-nyilvántartási rendelkezések

6./ Eladó tulajdonjogát a vételár teljes kifizetéséig fenntartja, ezt követően feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja, hogy az 1. pontban részletesen körülírt Ingatlanra a Tapolcai Járási Hivatal Földhivatali Osztálya Vevő tulajdonjogát 1/1 tulajdoni részarányban adásvétel jogcímén bejegyezze, Eladó tulajdonjogát pedig törölje. Fentiek biztosítására tulajdonjog bejegyzési engedélyét és törlési kérelmét eljáró ügyvédnél letétbe helyezi, aki azt az Eladó írásbeli (e-mail útján történő) értesítését követően jogosult az illetékes földhivatal részére benyújtani.

VI. Birtokátruházás

Eladó Vevő

Szászné Dr. Horváth Henriette
ügyvéd, kasz: 36069281

7./Vevő a vételár teljes megfizetését követően, 10 napos, a Szerződő Felek között kölcsönösen egyeztetett időpontban veszi birtokba az ingatlant, ezt követően Vevő húzza az ingatlan hasznait és viseli annak terheit és a kárveszélyt. Felek birtokbaadási jegyzőkönyvben rögzítik a közüzemi mérőórák állását a birtokbaadáskor, valamint a változásbejegyzési formanyomtatványokat együttesen kitöltik, hogy Vevő a közüzemi szolgáltatóknál az ingatlan mérőóráinak átírásáról 15 napon belül gondoskodni tudjon.

VII. Nyilatkozatok

8./ Vevő kijelenti, hogy a 2013. évi CXXII. törvény 10. § (1),(2) bekezdése alapján, mint földművesnek nem minősülő belföldi természetes személy vásárolja meg az ingatlant ill. ingatlanrészt, akinek a birtokában álló föld területnagysága - a megszerezni kívánt földek területnagyságát is beszámítva – nem éri el az 1 ha térmértéket. Tudomásul veszi, hogy a fent meghatározott tulajdonszerzési jogosultság mértékének megállapításánál a területnagyság mértékébe a földdel azonos helyrajzi számon nyilvántartott művelés alól kivett terület (alrészlet) területnagyságát is be kell számítani. Vevő a 109/1999 FVM rendelet 68/C § alapján nyilatkozik, hogy nem rendelkezik részarány tulajdonnal.

9./ Vevő a 2013. évi CXXII. törvény 13–15. §-ai szerint az alábbi nyilatkozatokat teszi:
a) Vevő – a 2013. évi CXXII. törvény 13. § (1) bekezdésében meghatározottak szerint – 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 más célra nem hasznosítja, kivéve a 2013. évi CXXII. törvény 13. § (2),(3) bekezdésében foglalt eseteket.
b) Vevő – a 2013. évi CXXII. törvény 14. § (1) bekezdésében meghatározottak szerint – nyilatkozik, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatás teljesítéséből eredő, bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos, jogerősen megállapított és fennálló díj- vagy egyéb tartozása.
c) Vevő – a 2013. évi CXXII. törvény 14. § (2) bekezdésében meghatározottak szerint – nyilatkozik, hogy vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött. Vevő – a 2013. évi CXXII. törvény 13. § (4) bekezdése alapján – kötelezettséget vállal arra, hogy a fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg, és a földhasználati jogviszony megszűnését követő időre vállalja a 2013. évi CXXII. törvény 13. § (1) bekezdésében meghatározott hasznosítási kötelezettséget. Az ingatlannak nincs bejegyzett földhasználója.
Vevő kijelenti, hogy jelen szerződéssel érintett tulajdonszerzés nem ütközik a törvényben megállapított tulajdonszerzési korlátokba.

VIII. Adó- és illetékfizetési kötelezettség

10./ Szerződő felek megállapodnak, hogy ezen szerződés megkötésével és a tulajdonjog megszerzésével kapcsolatos összes költségeket Vevő viseli.

11./Jelen okiratot készítő és ellenjegyző ügyvéd tájékoztatja Eladót, hogy a személyi jövedelemadóról szóló 1995. évi CXVII. törvény alapján a szerzés időpontja alapján Eladó bevétele személyi jövedelemadó mentes.

12./ Vevőt 4% tulajdonszerzési illeték terheli az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. tv. alapján.

IX. Egyéb rendelkezések

Haasz Erika
Vevő

Szászinéː Dr. Horváth Henrietta
ügyvéd, kész: 36069251

13./ A Felek a jelen szerződés aláírásával tanúsítják, hogy őket az eljáró ügyvéd a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény (Pmt.) rendelkezéseivel összhangban, annak megfelelően azonosította.

14./A Felek a jelen szerződés aláírása előtt a jelen Szerződésbe foglalt tényeket és a rendelkezésre álló iratokat gondosan áttanulmányozták, a jelen szerződésben szereplő, ill. jelen szerződés teljesítésével kapcsolatos jogi fogalmakkal kapcsolatosfelvilágosítást megértették és mindezek ismeretében írják alá a Szerződést.
Szerződő felek jelen adásvételi szerződés aláírásával hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy az okiratot készítő és ellenjegyző ügyvéd személyi azonosító igazolványukról, lakcímkártyájukról és adóazonosító jelüket tartalmazó kártyáról fénymásolatot készítsen és azt az adásvételi szerződéssel együtt annak selejtezéséig megőrizze.

15./ A Felek jelen adásvételi szerződés elkészítésére, ellenjegyzésére, valamint a szükséges földhivatali, valamint az illetékes és hatáskörrel rendelkező mezőgazdasági igazgatási szerv, jegyző, az elővásárlásra jogosultak és egyéb hatóságok előtti eljárás során a Felek képviseletére Szászinéː Dr. Horváth Henrietta ügyvédet (8300 Tapolca, Márton L. u.1., kasz:36069251) bízzák meg, aki a fenti megbízást a jelen Szerződés ellenjegyzésével elfogadja. Felek rögzítik, hogy jelen adásvételi szerződés egyben tényvázlatnak is minősül, valamint kijelentik, hogy a jelen adásvételi szerződés tartalmára, jogkövetkezményeire vonatkozó tájékoztatást megértették, azt tudomásul vették és a jelen adásvételi szerződést akaratuknak megfelelően, kimondottan a jelen szerződésben körülírt feltételekkel kívánják megkötni.

16./ Felek kijelentik, hogy cselekvőképes magyar (Vevő) ill. szolvák (Eladó) állampolgárok, szerződéskötési képességüket jogszabály vagy hatósági határozat nem korlátozza.

17./ Szerződő felek egymás személyazonosságáról, az azokat tanúsító okiratok érvényességéről kölcsönösen meggyőződtek.

18./ Felek kijelentik, hogy mind az Eladó, mind a Vevő a másik Fél kérésére bármely további ellenszolgáltatás nélkül kötelesek aláírni, kiadni és benyújtani minden olyan további dokumentumot és megtenni minden olyan intézkedést, ami általában elvárható abból a célból, hogy a jelen Adásvételi szerződésben meghatározott célok teljesüljenek, továbbá a Vevőnek az Ingatlanra vonatkozó jogai, tulajdonosi jogcíme és érdekei védelemben részesüljenek.

19./ A jelen Szerződés csak írásban, közös megegyezéssel és legalább ügyvéd által ellenjegyzett magánokiratba vagy közokiratba foglaltan módosítható, a szóban vagy ráutaló magatartással létrejött módosítás érvénytelen.

20./ Egyéb, itt nem szabályozott kérdésekben a Földtörvény, a Hegyközségről szóló 2012. évi CCXIX. tv. és a Polgári Törvénykönyv rendelkezései az irányadóak. Ezen adásvételi szerződést a felek magyarázat és értelmezés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt a mai napon jóváhagyólag és saját kezűleg 8 példányban -melyből 1 példány biztonsági okmányon készült- aláírták.
Tapolca, 2026 09. 17. napján Készítettem és ellenjegyzem. Tapolcán, 2026.09.17-én:

Haász Erika
Vevő

Szászinéː Dr. Horváth Henrietta
ügyvéd, kasz.: 36069251