ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

Amely létrejött egyrészről
Név: SKRAPITS FERENC születési neve: (szül. helye, ideje: ., anyja neve: , szem. száma: , adóazonosító jele: , magyar állampolgár, szem. ig. sz.: lakcímkártya száma:) állandó lakcíme: 8415 Nagyesztergár, Hunyadi utca 23/A sz. alatti lakos, mint **eladó,**

másrészről
Név: ISTENES PÉTER születési neve: (szül. helye, ideje: , anyja neve: , szem. száma: , adóazonosító jele: Nemzeti Agrár-, gazdasági Kamara tagsági azonosító száma: , regisztrációs szám: földműves határozat száma: Veszprémi Járási Hivatal Agrárügyi Főosztály , ÖCSG: , magyar állampolgár, szem. ig. sz.: , lakcímkártya száma: KAP támogatási azonosítója: -, FELIR azonosítója: -, adószáma: állandó lakcíme: 8415 Nagyesztergár, Kölcsey Ferenc utca 38. sz. alatti lakos, mint **vevő** szerződő felek között az alulírott helyen és időben a következő feltételek szerint:

I. A szerződés tárgyát képező ingatlan

1.Az ingatlan-nyilvántartás és eljáró ügyvéd által az E-ING nyilvántartásból lekért e-hiteles tulajdoni lap adatai szerint eladó kizárólagos 1/1-ed hányadú tulajdonát képezi (II/3. sz. alatt):
- **külterület Nagyesztergár 0109/12 hrsz.** alatt felvett, összesen: 2 ha 1836 m^2 területű, 27,32 Ak értékű, „rét, szántó, erdő" művelési ágú ingatlan.
Az ingatlan per, teher és igénymentes.

2.Eladó eladja, míg vevő megvásárolja az ingatlant 1/1-ed hányadban a megtekintett állapotban.

3. A Földforgalmi tv. 1. § (1) Bek-ben foglaltak alapján „A föld eladása esetén a földre vonatkozó, a tulajdonos által elfogadott vételi ajánlatot egységes okiratba foglalt szerződésbe kell foglalni, és azt a tulajdonosnak a felek aláírásától számított 8 napon belül a mezőgazdasági igazgatási szerv részére meg kell küldeni jóváhagyás céljából az e törvény végrehajtására kiadott rendeletben foglaltak szerint.
Így jelen szerződés kifüggesztésre és hatósági jóváhagyásra szorul.
A jegyző – az e törvény végrehajtására kiadott rendeletben meghatározottak szerint – hirdetményi úton közli az adásvételi szerződést a törvényen vagy megállapodáson alapuló elővásárlási jog jogosultjaival.
Felek jelen adásvételi szerződésben foglaltan meghatalmazzák szerződést készítő ügyvédet, hogy a jelen szerződésben foglalt vételi ajánlatot felek aláírásától számított 8 napon belül a mezőgazdasági igazgatási szerv részére küldje meg jóváhagyás céljából. Szerződést készítő ügyvéd ezen meghatalmazást jelen szerződésben elfogadta.
Felek tudomásul veszik eljáró ügyvéd azon tájékoztatását, mely szerint amennyiben a törvényes határidőn belül olyan személy, illetőleg Magyar Állam élne elővásárlási jogával, aki jelen szerződés vevőjét a törvényi elővásárlási sorban megelőzi, akkor ezen személlyel jön létre jelen adásvételi megállapodás.
Felek rögzítik, hogy amennyiben azonos ranghelyen álló tenne elfogadó nyilatkozatot, akkor eladó jelen szerződést megkötő vevőt választja.

4.Szerződő felek rögzítik jelen szerződésben, hogy a helyi önazonosság védelméről szóló 2025. évi XLVIII. törvény felhatalmazása alapján **az önkormányzat a helyi önazonosság védelmére tekintettel nem vezetett be olyan jogvédelmi eszközt, amely az adásvétellel érintett ingatlanra vonatkozó tulajdonszerzésre hatással lehet.**

Skrapits Ferenc eladó Istenes Péter vevő

5.Jelen szerződés mellékletét képezi a vevő földműveskénti nyilvántartásba, valamint ÖCSG nyilvántartásba vételéről szóló határozat. Vevő jelen szerződésben nyilatkozik, hogy a Földforgalmi tv. földműves fogalmának megfelel.
Vevő nyilatkozik, hogy a Földforgalmi tv. elővásárlási sorában szerepel, az alábbinak felel meg:
A szerződést tárgyát képező ingatlan tekintetében **A Földforgalmi tv. 18. § (1) bekezdés c) pontja alapján olyan földműves, aki helyben lakó szomszédnak minősül.**
A szomszédos tulajdonát képező ingatlan helyrajzi száma: **külterület Nagyesztergár 0109/73 hrsz.,** (tulajdonjog szerzésének jogcíme és ideje: adásvétel 33068/2007.09.26.A) melynek tulajdoni lapja és az ehhez kapcsolódó térképkivonat jelen szerződés mellékletét képezi.

II. Az ingatlan adásvétele, vételára

6. Eladó eladja, míg vevő megvásárolja az 1./ pontban meghatározott ingatlan 1/1-ed hányadát, **összesen: 3.000.000,-Ft., azaz Hárommillió Forint** teljes vételáron.
Vevő a teljes vételárat eladó részére jelen szerződés hatósági jóváhagyásának, tehát a földforgalmi határozat keltétől számítottan legkésőbb 30 napon belül fizeti meg eladónak, az alábbi teljesítésre megjelölt bankszámlára:
Skrapits Ferencné és Skrapits Ferenc OTP Bank 1177 3487 6066 3452 0000 0000
Fenti bankszámlára történő teljesítést eladó saját kezéhez történő teljesítésként fogadja el. Eladó a jelen szerződésben foglalt bankszámlaszámot ellenőrizte, s azt megfelelőnek találta.
A teljes vételár megfizetésének igazolt módja vevő banki igazolása a szerződésszerű teljesítésről.
A Földforgalmi tv. 8/A. § alapján: A szerződésben szereplő ellenértéken belül fel kell tüntetni külön-külön a föld, illetve az azon található ültetvény, felépítmény vagy a földrészlet forgalmi értékét, illetve hasznait növelő agrotechnikai létesítmény ellenértékét is.
Földforgalmi tv. 5. § 27. pontja alapján: ültetvény: 500 m^2-nél nagyobb területű bogyós gyümölccsel, valamint az 1500 m^2-nél nagyobb területű szőlővel, gyümölcsössel betelepített földrészlet, illetve alrészlet. Felek nyilatkoznak, hogy ilyennel jelen szerződés tárgyát képező ingatlan nem rendelkezik.

III. Egyéb megállapodások

7. Eladó szavatolja az 1./ pontban megnevezett ingatlan per, teher és igénymentességét.
Földforgalmi tv. 15/A. § alapján, 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.
Felek fentiekre tekintettel az alábbiakat rögzítik: eladó nyilatkozata és a Takarnet nyilvántartás adatai szerint a jelen szerződés tárgyát képező ingatlanra vonatkozóan eladó rendelkezik bejelentett földhasználattal, mint tulajdonos. Nyilatkozik továbbá eladó, hogy még hatályba nem lépett földhasználati szerződés sem érinti az ingatlant.

8. Istenes Péter vevő a Földforgalmi tv. és a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. tv. (a továbbiakban: Fétv.) rendelkezéseinek eleget téve az alábbi nyilatkozatokat teszi:
- a Földforgalmi tv. 13. § (1) bekezdés alapján vevő nyilatkozik, mint szerző fél jelen szerződésben, hogy vállalja 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.

Skrapits Ferenc eladó

Istenes Péter vevő

- **a Földforgalmi tv. 13. § (4) bekezdés** alapján vevő nyilatkozik, hogy ha a tulajdonjog átruházásáról szóló szerződés tárgyát képező föld harmadik személy használatában van, vállalja, hogy a fennálló földhasználati jogviszony
a) időtartamát nem hosszabbítja meg, és
b) megszűnését követő időre az (1) bekezdésben foglalt kötelezettségeket vállalja.
- **a Földforgalmi tv. 14. § (1) bekezdés** alapján vevő nyilatkozik, 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).
- **a Földforgalmi tv. 14. § (2) bekezdés** alapján vevő nyilatkozik, hogy vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.
- **a Földforgalmi tv. 16. § (1)-(2) bekezdés** alapján vevő nyilatkozik, mint földműves, hogy tulajdonszerzése- a már tulajdonában és a haszonélvezetében lévő föld területnagyságának a beszámításával - 300 hektárt nem haladja meg. (földszerzési maximum). A már birtokában lévő föld területnagyságának a beszámításával pedig az 1200 hektárt nem haladja meg. (birtokmaximum).
Az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény végrehajtásáról szóló 179/2023. (V.15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Inytv. Vhr.) 42. §-ban foglaltak alapján:
A szerző fél jelen szerződésben foglaltan nyilatkozik, hogy nem rendelkezik részarány-tulajdonnal.

IV. A tulajdonjog fenntartása, majd átruházáshoz hozzájárulás

9. Eladó tulajdonjogát a teljes vételár kiegyenlítéséig fenntartja, azonban felek megállapodnak és a mai napon feltétlenül és visszavonhatatlanul hozzájárulnak ahhoz, hogy a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 6:216. § (3) bekezdése, valamint az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény (a továbbiakban: Inytv.) 48. § (1) bekezdés a) pontja és az Inytv. Vhr. 45. § (1) bekezdés alapján vevő javára a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog kerüljön bejegyzésre az ingatlan-nyilvántartásban a jelen szerződés I/1. pontjában meghatározott ingatlanra vonatkozóan, a bejegyzés hatályának kezdetére irányadó időponttól (azaz a jelen Szerződés ingatlan-nyilvántartási hatósághoz történő benyújtásától) számított 6 hónapos határozott időre.

10. Felek megállapodnak abban, hogy eladó jelen okirat aláírásával egyidejűleg jelen okiratot szerkesztő ügyvédnél letétébe helyezi 5 db egymással egyező, ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre alkalmas formában azon nyilatkozatát, melyeket ügyvéd a teljes vételár megfizetését és jelen szerződés hatósági jóváhagyását követően benyújt az illetékes földhivatalba és melyben eladó feltétlenül és visszavonhatatlanul hozzájárul ahhoz, hogy vevő tulajdonjoga az I/1. pontban megjelölt ingatlan 1/1-ed hányadára vonatkozásában – „adásvétel" jogcímén – bejegyzésre kerüljenek az ingatlan-nyilvántartásba, minden tehertől mentesen, eladó tulajdonjogának egyidejű törlésével.

11. Szerződő felek nyilatkoznak arról, hogy mindketten **cselekvőképes, magyar állampolgárok**, akik szerződéskötési képességét jogszabályok nem zárják ki és nem korlátozzák.

V. Meghatalmazás

12. Szerződő feleket eljáró ügyvéd a jelen jogügylethez kapcsolódó adó és illeték jogszabályokról tájékoztatta: Vevő illetékmentesség megállapítását kéri jelen szerződésben az alábbiakra tekintettel:
Itv. 26 § (1) Bek. p) pontja alapján a termőföldnek a földműves általi, ellenérték fejében történő megszerzése, feltéve, ha 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

Skrapits Ferenc eladó

Istenes Péter vevő

pa) a termőföld tulajdonjogát nem idegeníti el,
pb) a termőföldön vagyoni értékű jogot nem alapít, és
pc) a termőföldet mező-, illetve erdőgazdasági tevékenység céljára hasznosítja;
Vevő az ingatlan-hányadok birtokába jelen szerződés hatósági jóváhagyását követően lép, legkésőbb 2027. május 15. napján.

13.Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk., a Földforgalmi tv., a Fétv., Inytv., rendelkezései az irányadók.
Szerződő felek jelen megállapodást, mint akaratukkal mindenben megegyezőt helybenhagyólag aláírták, egyidejűleg meghatalmazzák **dr. Kirsch Szilvia ügyvédet** jelen szerződés elkészítésével, valamint az ingatlan-nyilvántartási eljárásban való képviseletükre, a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog bejegyzésével, majd eladó meghatalmazza tulajdonjoguknak törlésével, míg vevő tulajdonjogának bejegyzésével „adásvétel" jogcímén, ügyvéd ezen meghatalmazást elfogadta.
Vagyonszerző meghatalmazza NAV előtti bejelentési eljárás vitelével, **a meghatalmazást szerződést készítő ügyvéd jelen szerződésben elfogadta.** (Székhely: 8420 Zirc, Kossuth L. u. 5., Veszprémi Ügyvédi Kamara Lajstromszám: 321, Tel/ fax: 0688/777-930, 0620/498-7372, e-mail: drkirschszilvia@gmail.com, KASZ:36063027)
Felek eljáró ügyvéd tájékoztatását a vonatkozó jogszabályi rendelkezéseiről az ingatlan tulajdonosváltozásával kapcsolatosan tudomásul veszik.
Felek beazonosítása megtörtént, a felek hozzájárultak eljáró ügyvéd általi beazonosításukhoz, személyi azonosító okmányait lemásolásához és a másolatok tárolásához. Felek a Pénzmosás elleni szabályokat megértették. Aláírás után valamennyi fél átvett egy-egy példányt jelen szerződésből.

Zirc, 2026. október 22.

Skrapits Ferenc eladó

Istenes Péter vevő

Jelen szerződést készítettem és az aláírásokkal egyidejűleg ellenjegyzem Zircen, 2026. október 22. napján:

dr. Kirsch Szilvia ügyvéd
(Székhely: 8420 Zirc, Kossuth L. u. 5.)
KASZ: 36063027

Ikt. szám: D/789-1/2026.
A kormányzati portálra történő beérkezés ideje: 2026 november 10.
A jogügylet-kezdet hatósági napja: 2026. november 11.
Az elővásárlási jogot nyilatkozattételre megjelölt határidő: 30 napos hatósági napja: 2026. december 10.
Beérkezés ideje: 2026. december 11

Közös Önkormányzati Hivatal Dudar * Jegyző 2 *

dr. Varga-A