Ingatlan adásvételi szerződés

mely szerződés (továbbiakban a „**Szerződés**") létrejött egyrészről

Szabó Istvánné (született: ; szül. hely, idő: ; anyja neve: személyi azonosító jele: ; szig. száma: ; lakcíme: 8344 Hetyefő, Kossuth utca 41.; tartózkodási hely: 8460 Devecser, Petőfi tér 5.; adóazonosító jel: 8272314371) magyar állampolgár, mint eladó (továbbiakban „**Eladó**")

másrészről

Keszei Károlyné (született: ; szül. hely, idő: .; anyja neve: ; személyi azonosító jele: ; szig. száma: ; lakcíme: 8344 Hetyefő, Kossuth utca 34.; adóazonosító jel: 8307744261, földműves magyar állampolgár, NAK szám: S834400339808) magyar állampolgár, mint vevő (továbbiakban a „**Vevő**")

(Eladó és Vevő a továbbiakban külön-külön a „**Fél**", együttesen a „**Felek**")

között a mai napon az alábbi feltételekkel.

Előzmények

Felek kifejezetten tudomásul veszik, hogy a jelen adásvételi szerződésre vonatkozik a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (továbbiakban a „**Földforgalmi tv.**"), melynek alapján a jelen Szerződésben foglalt adásvétel a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyásához kötött.

1. **Eladó eladja, Vevő pedig megvásárolja a Hetyefő külterület 036/4 hrsz. alatt, 3,0029 ha területű és 33,24 AK értékű szántó művelési ággal nyilvántartott ingatlanban az Eladó 2874/6648 arányú tulajdoni hányadát képező ingatlanhányadot** (továbbiakban az „**Ingatlan**") megtekintéskori állapotban.

   Szerződő Felek kijelentik és elfogadják, hogy jelen ingatlan adásvételi Szerződést lekért, tulajdoni lap másolat alapján kötötték meg azzal, hogy Eladó a tulajdoni lap valós és változatlan tartalmáért felelősséget vállal saját tulajdoni hányada vonatkozásában.

2. Az 1. pontban leírt és az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett, a jelen adásvételi Szerződés 4. pontjában megjelölt terhelésen, mint megengedett terhelésen felül per, teher és igénymentes **ingatlan** megtekintés utáni kölcsönösen kialkudott vételára 2.000.000,- Ft/ha, azaz Kettőmillió forint hektáronként, azaz összesen

   2.596.370,- Ft azaz Kettőmillió-ötszázkilencvenhatezer-háromszázhetven forint

   (továbbiakban a „**Vételár**"), mely vételárat a Vevő jelen Szerződés mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyó határozatának kézhezvételét követő 15 munkanapon belül átutalással vállal megfizetni Eladó részére annak nevén, OTP Bank pénzintézetnél 11773487-00300661 számlaszámon vezetett számlaszámára.

.....
Szabó Istvánné
Eladó

.....
Keszei Károlyné
Vevő

Jelen iratot a fentiek szerint készítettem és ellenjegyzem 2026.09.21. napján Hetyefőn:

Hajtó Ügyvédi Iroda
dr. Hajtó Viktor
ügyvéd
KASZ: 36061144

3. Az Eladó az ingatlan tulajdonjogát a Vételár teljes és hiánytalan kifizetéséig fenntartja, ezért a Vevő az ingatlan tulajdonjogát – adásvétel jogcímén – a Vételár teljes kifizetését követően jogosult az ingatlan-nyilvántartásba bejegyeztetni.

Az Eladó a jelen adásvételi Szerződés aláírásával egyidejűleg letétbe helyezi az eljáró ügyvédnél (továbbiakban a **„Letéteményes"**) az írásbeli hozzájáruló nyilatkozatát (a továbbiakban: **„Hozzájáruló Nyilatkozat"**), melyben végleges, feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy a Vevő az ingatlan tekintetében a kizárólagos tulajdonjogát – adásvétel jogcímén – az ingatlan-nyilvántartásba bejegyeztesse.

A Letéteményes jogosult és köteles a Hozzájáruló Nyilatkozatot azt követően az illetékes ingatlan-nyilvántartási hatósághoz benyújtani, amennyiben az Eladó részére az ingatlan teljes Vételárának megfizetését jelezte – vagy ennek hiányában a Vevő hitelt érdemlően igazolja Letéteményes részére a Vételár összegének teljes és hiánytalan megfizetését. A Letéteményes kijelenti, hogy a Hozzájáruló Nyilatkozatot a jelen Szerződés megkötésével letétbe vette.

4. Az Eladó szavatol az Ingatlan per, teher és igénymentességért azzal, hogy az Ingatlanok tulajdoni lapjának a III. részben az alábbi bejegyzések találhatóak:

1. pontban megjelölt ingatlan vonatkozásában:
1.rovatban: **Önálló szöveges bejegyzés** (Kárpótlási kiosztási földkönyv alapján a 036/4 hrsz. kialakítva a 036 hrsz. megosztásából.)

A Vevő a fenti terhek ismeretében vásárolja meg az Ingatlant.
Eladó szavatol továbbá azért is, hogy nincsen olyan egyéb körülmény, vagy az Ingatlanon harmadik személynek olyan joga, amely a vevő tulajdonszerzését akadályozza.

Felek rögzítik, hogy az 1. pontban megjelölt ingatlan földhasználati lapja a Hetyefői Farmer Bt bejegyzett földhasználatát tartalmazza 2030.12.31. napjáig 60.000,- Ft/ha/év haszonbérleti díj mellett.

A Vevő a teljes Vételár kifizetését követően jogosult az Ingatlan birtokába lépni – figyelemmel a fent megjelölt földhasználatok lejártára is –, szedni annak hasznait, viselni terheit és a kárveszélyt.

5. A szerződő Feleknek tudomásuk van arról, hogy a jelen adásvételi Szerződés tárgyát képező, az 1. pontban részletesen körülírt Ingatlan tekintetében *a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény* (továbbiakban a **„Földforgalmi tv."**) **18. § (1) bekezdés d) pontja alapján elővásárlási jog illeti**, mint olyan földművest, aki helyben lakónak minősül, továbbá a Földforgalmi tv. 18. § (4) bekezdés a) pontja alapján is ranghely illeti, mint az OCSG-00068799 számú őstermelők családi gazdaságának, legalább egy éve családi mezőgazdasági társaság vagy őstermelők családi gazdaságának a tagja.

A Vevő kijelenti, hogy magyar állampolgár és Magyarországon nyilvántartásba vett földműves (nyilvántartásba vételére vonatkozó földhivatali határozat száma: 510370/2014.08.14., NAK száma: S834400339808).

A Vevő kijelenti, hogy a Földforgalmi tv. 5. § 7. pontja értelmében földműves.

Vevő az adásvétel vonatkozásában – a Földforgalmi tv. 13. § (1) bekezdésére tekintettel – vállalja, hogy az adásvételi szerződésben megjelölt mezőgazdasági föld használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségemnek, továbbá vállalja,

Szabó Istvánné
Eladó

Keszei Károlyné
Vevő

Jelen iratot a fentiek szerint készítettem és ellenjegyzem 2026.09.21. napján Hetyefőn:

Hajtó Ügyvédi Iroda
dr. Hajtó Viktor
ügyvéd
KASZ: 36061144

hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig – a Földforgalmi tv. 13. § (2)-(3) bekezdésekben meghatározott esetek kivételével – más célra nem hasznosítja. A Földforgalmi tv. 13. § (4) bekezdésére tekintettel vállalja továbbá, hogy az esetlegesen fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg és megszűnését követően a – Földforgalmi tv. 13. § (1) bekezdése szerinti – jelen bekezdésben vállalt kötelezettségének eleget tesz.

Vevő nyilatkozik, hogy a Földforgalmi tv. 14. § (1)-(2) bekezdésében rögzített feltételeknek megfelel, mivel földhasználati díjtartozása nincs és vele szemben a szerződést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

Vevő nyilatkozik továbbá, hogy a Földforgalmi tv. 5. § 22. pontjára tekintettel, nem minősül pályakezdő gazdálkodónak, így a Földforgalmi tv. 15. § rendelkezési vonatozásában irrelevánsak.

Vevő nyilatkozik, hogy a Földforgalmi tv. 16. § (1)-(3) bekezdésében rögzített földszerzési maximumot, birtokmaximumot és kedvezményes birtokmaximumot a jelen ingatlan megszerzése esetén sem éri el, illetve lépi túl.

A Vevő *az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C törvény végrehajtására kiadott 1179/2023 (V.15) Korm. rendelet* (továbbiakban az „**Inytv. vhr.**") 42 §.-ban foglaltakra figyelemmel kijelenti és a jelen adásvételi szerződés aláírásával igazolja, hogy részarány-tulajdonnal nem rendelkezik.

6. A Vevő a fentieken túl kijelenti és jelen adásvételi szerződés aláírásával igazolja, hogy mint földműves az ingatlan birtokba vételétől, de legkésőbb az illetékkötelezettség keletkezését követő 12. hónap utolsó napjától számítva öt évig az ingatlant, mint termőföld tulajdonjogát nem idegeníti el, a termőföldön vagyoni értékű jog alapítására nem kerül sor, továbbá a termőföldet mező-, illetve erdőgazdasági tevékenység céljára hasznosítja; melyre tekintettel kéri az illetékes Nemzeti Adó- és Vámhivatal Illeték Osztályától *az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény* (továbbiakban az „**Itv.**") 26. § (1) bekezdés p) pontja szerinti illetékkedvezmény (illetékmentesség) alkalmazását.

7. Jelen szerződés megkötésével kapcsolatosan felmerülő valamennyi költséget, ügyvédi költséget, az utóbb esetlegesen megfizetendő visszterhes vagyonátruházási illetéket, a földhivatali igazgatási díjat, engedélyezési költséget a vagyonszerző viseli.

8. A Felek meghatalmazzák a Hajtó Ügyvédi Irodát (székhely: 9330 Kapuvár, Rákóczi Ferenc u. 33.; képviseli: dr. Hajtó Viktor ügyvéd, Kamarai Azonosító Száma: 36061144) a jelen szerződés elkészítésével és ellenjegyzésével és, hogy őket a jelen Szerződés elintézése vonatkozásában az illetékes földhivatali és egyéb hatóságok előtt képviselje. A meghatalmazott jogi képviselő a jelen adásvételi Szerződésben szereplő szám, vagy számítási hiba, vagy más elírás esetén a téves adatot jogosult kijavítani. Dr. Hajtó Viktor ügyvéd által képviselt ügyvédi iroda a fentiek szerinti felhatalmazást, megbízást a jelen adásvételi Szerződés aláírásával, illetve ellenjegyzésével elfogadja.

9. A jelen Szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (Ptk.), a Földforgalmi tv., valamint a Fétv. rendelkezései az irányadóak.

10. Szerződő Felek, mint a jelen ügyben - *a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról a 2017. évi LIII. törvény* (továbbiakban a „**Pmt.**") alapján - azonosított ügyfelek ezen Szerződés aláírásával hozzájárulnak, hogy az eljáró ügyvéd az általuk a részére bemutatott személyazonosító okmányaikról másolatot készítsen és adataikat a megbízás teljesítésével összefüggésben kezelje. Hozzájárulnak ahhoz, hogy a Pmt. szerinti, más szolgáltató által végzett

Szabó Istvánné
Eladó

.....
Keszei Károlyné
Vevő

Jelen iratot a fentiek szerint készítettem és ellenjegyzem 2026.09.21. napján Hetyefőn:

Hajtó Ügyvédi Iroda
dr. Hajtó Viktor
ügyvéd
KASZ: 36061144

ügyfél átvilágításhoz a megbízott ügyvéd az átvilágítás során rögzített azonosító adatokat szükség esetén átadja.

11. A szerződő Felek kijelentik, hogy nagykorú, belátási képességük birtokában lévő cselekvőképes magyar és holland állampolgárok jelen jognyilatkozatukhoz, további engedély, hozzájárulás, vagy jóváhagyás nem szükséges.

12. Az Eladó tájékoztatást kapott az ingatlan értékesítés adózását szabályozó, a személyi jövedelemadóról szóló 1995. évi CXVIII. törvény (továbbiakban az „**Szja tv.**") törvény, Vevő pedig az Itv. releváns rendelkezéseiről, azonban annak írásbeli rögzítését nem kérik.

Jelen ingatlan adásvételi szerződés hét (7) eredeti, egymással mindenben megegyező példányban készül, melyből 1 példány a Fétv. 17. § rendelkezésére tekintettel biztonsági okmányon készült.

Felek jelen Szerződést – amelyet ügyvédi tényvázlatnak is tekintenek –, mint akaratukkal mindenben megegyezőt gondos átolvasást és értelmezést követően jelenlévő, ellenjegyző ügyvéd előtt jóváhagyólag aláírták.

Kelt: Hetyefő, 2026.09.21.

Szabó Istvánné
Eladó

Keszei Károlyné
Vevő

Jelen iratot a fentiek szerint készítettem és ellenjegyzem: 2026.09.21. napján Hetyefőn:

Hajtó Ügyvédi Iroda
dr. Hajtó Viktor
ügyvéd
KASZ: 36061144