# Adásvételi szerződés

Amely létrejött egyrészről :
**Jámbor Andrásné** született (született: ., személyazonosító jel: An: , adóazonosító jele : ) 8200 Veszprém, Csermák Antal utca 8. A lph. 2.em 3 a. sz. alatti lakos *(tulajdoni lapon még korábbi lakcímmel)*,

bankszámlaszám :

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

Másrészről
**Kauker Tibor János** született (szül: személyazonosító jel: An: , adóazonosító: ) Lakóhelye: 8412 Veszprém, Bosnyákárok utca 23., tartózkodási helye: 8229 Csopak, Fehérvíz utca 1.
mint **vevő**

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 Veszprém, külterület **01030/16** hrsz-ú , 4721 m2 területű, 1,43 Ak ktj-ű, legelő művelési ágú külterületi termőföldingatlan II/1. sorszám alatti 1/1 tulajdoni hányadát ( a továbbiakban: ingatlan) az általa ismert állapot szerint.

1.1. Vevő kijelenti, hogy az ingatlan 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: , a Veszprémi Járási Hivatal . sz. határozatával nyilvántartásba vett földműves /

2. Szerződő felek a fentiek szerint részletesen körülírt ingatlan vételáraként kölcsönösen kialkudott, **200 000**.-, azaz kétszázezer 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.
Feleknek kölcsönösen tudomásuk van arról, hogy az ingatlanra III/2. sorszám alatt az E.ON KÖZÉP-DUNÁNTÚLI GÁZHÁLÓZATI ZRT. javára Gázvezetéki szolgalmi jog, III/4. sorszám alatt a MAVIR MAGYAR VILLAMOSENERGIA-IPARI ÁTVITELI RENDSZERIRÁNYÍTÓ ZRT. javára vezetékjog és III/5. sorszám alatt a E.ON Észak-dunántúli Áramhálózati Zártkörűen Működő Részvénytársaság javára vezetékjog került bejegyzésre, amelyek a tulajdonsováltozást követően is változatlanul fennmaradnak az ingatlanon.

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. pontban körülírt, adásvétel tárgyát képező ingatlanhányadra.

Kauker Tibor János
vevő

Jámbor Andrásné
eladó

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.

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, arra földhasználóként maga az eladó került bejegyzésre 1995.03.21. napjától saját tulajdon jogcímén, lejárat és ellenérték meghatározása nélkül.

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 állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

7.2. 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,

DR. TÓTH ISTVÁN ÜGYVÉDI IRODA
Dr. Tóth István
ügyvéd

Kauker Tibor János
vevő

Jámbor Andrásné
eladó

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. Vevő nyilatkozik, hogy az adásvétel tárgyát képező föld fekvése szerinti településen lakóhellyel és ingatlantulajdonnal rendelkezik, így egyébként sem minősülne betelepülőnek.
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.

7.5. Vevő nyilatkozik, hogy az ingatlant regisztrációs számmal rendelkező földműveskén 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.

Kemeneshőgyész, 2026. október 29.

Kauker Tibor János
vevő

Jámbor Andrásné
eladó

DR. TÓTH ISTVÁN ÜGYVÉDI IRODA
Dr. Tóth István
ügyvéd
e-mail: toth
mobil:
8420 Zirc, Békefi Antal u. 42. KASZ 36070413

Ellenjegyzem : dr. Tóth István ügyvéd
Kemeneshőgyész, 2026.10.29.
Ügyvédi igazolvány száma: Ü-101613.
Veszprém Megyei Ügyvédi Kamara
Kamarai azonosító szám: 36070413.,
Kamarai nyilvántartási száma : 19-018581

A szerződés kormányzati portálon történő közzétételének napja: 2026. 11. 20. nap.
A jognyilatkozat megtételére nyitva álló határidő
első napja: 2026. 11. 21. nap.
utolsó napja: 2026. 12. 21. nap.
**E határidő elmulasztása jogvesztő!**
A szerződés levételének napja:
202... ..... nap.
Az elektronikus közzététel megtörtént.