KIFÜGGESZTÉSI ZÁRADÉK:
Kifüggesztve: 2026. 11. 27.
Levéve: .....
FIGYELEM! A HATÁRIDŐ JOGVESZTŐ!
Rábapatona, ...
Dr. Németh Balázs
jegyző

RÁBAPATONAI POLGÁRMESTERI HIVATAL
Érkezett: 2026 NOV 18.
KSP/2900-1/2026 száma | Mellékletek száma:
Előszám: | Utószám: | Előadó:

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

mely létrejött *egyrészről*
Rácz József (születési családi és utóneve: Rácz József
születési helye, ideje:
anyja születési családi és utóneve: I
személyi azonosító
adóazonosító jel:
állampolgárság: magyar)
3300 Eger, Szvorényi u. 25. szám alatti lakos, mint **eladó** (továbbiakban: eladó),
másrészről
Vörös Árpád Sándor (születési családi és utóneve: Vörös Árpád Sándor
születési helye, ideje:
anyja születési családi és utóneve:
személyi azonosító:
adóazonosító jel:
állampolgárság: magyar
NAK nyilvántartási szám:
földműves bejegyző határozat szám:
9124 Gyömöre, Petőfi u. 41. szám alatti lakos, mint **vevő** (továbbiakban: vevő)
között az alulírott helyen és napon, az alábbi feltételek szerint:

1./ Szerződő felek rögzítik, hogy az eladó tulajdonát képezi az alábbi ingatlan, az alábbi arányok szerint:

Település	Fekvés	Hrsz	Művelési ág	Terület	Ak	Tulajdoni hányad	Vételár
Rábapatona	külterület	058/50	szántó	13,2182 ha	189,65	3837/18965 (tul.lap II/9.)	10.000.000,-Ft

Szerződő felek rögzítik, hogy az ingatlant terheli az ÉDÁSZ Rt. vezetékjoga. Az ingatlan-hányad a vevő haszonbérletében áll 2010.05.01. napjától 2026.12.31. napjáig 180.000,-Ft/év bérleti díj mellett.

2./ Szerződő felek megállapodnak, hogy az eladó - a vevő alábbi tartalom mellett tett vételi ajánlatát elfogadva - eladja, a vevő pedig megvásárolja az 1./ pontban meghatározott ingatlanban lévő eladói tulajdoni hányadot a kölcsönösen kialkudott **10.000.000,-Ft** (Tízmillió forint) vételárért.
Szerződő felek megállapodnak, hogy a vevő a teljes vételárat a szerződés mindegyik fél általi aláírásától számított 8 (nyolc) napon belül fizeti meg az eladó részére az MBH Banknál vezetett számú számlára történő átutalással.
Az eladó jelen okirat aláírásával kötelezettséget vállal arra, hogy amennyiben a vevő tulajdonszerzését a mezőgazdasági igazgatási szerv nem hagyja jóvá, vagy a vevőt megelőző jogosulttal hagyja jóvá, úgy a vételárat a határozat kézhezvételétől számított 8 (nyolc) napon belül visszafizeti a vevő részére.
Az eladó a vételár saját kezéhez történő joghatályos teljesítésének ismeri el, amennyiben az összeg a megadott számlán jóváírásra kerül. Az eladó kötelezettséget vállal arra, hogy a vételár teljesítésről a jóváírás napján teljes bizonyító erejű magánokiratban rögzített elismervényt ad ki és küld meg az eljáró ügyvédnek, vagy e-mail útján az eljáró ügyvédet (ruischdr@gmail.com) értesíti. Szerződő felek az e-mail útján érkező levelek kapcsán előzetesen kijelentik, hogy azt saját nyilatkozatuknak és az írásos közléssel egyenértékűnek ismerik és fogadják el, mely alkalmas joghatás kiváltására.
Szerződő felek megállapodnak abban is, hogy amennyiben az eladói értesítés valamely oknál fogva elmarad, úgy a vevő által adott – akár elektronikus utalásról szóló – bizonylat pótolja az eladói nyilatkozatot.

3./ Az eladó a tulajdonjogát a vételár kifizetéséig fenntartja a vevő tulajdonjoga a vételár maradéktalan megfizetését követően kerülhet bejegyzésre az ingatlanra.

3/1. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy az eladó jelen szerződés aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy az ingatlan-hányadára a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog a vevő javára szólóan bejegyzésre kerüljön az ingatlan-nyilvántartásba.
Szerződő felek megállapodnak, hogy a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog határozott időre, a tulajdonjog bejegyzés iránti kérelem elbírálásáig, de legfeljebb a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog bejegyzése iránti kérelem ingatlanügyi hatósági benyújtásától számított 6 (hat) hónapos határidő elteltéig áll fenn.

3/2. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy az eladó jelen szerződés aláírásával egyidejűleg külön nyilatkozatban adja meg feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását (bejegyzési engedély) ahhoz, hogy az ügylet tárgyát képező ingatlanról a tulajdonjogát töröljék és a vevő tulajdonjogát adásvétel jogcímén bejegyezzék az ingatlan-nyilvántartásba.
Az eladó a bejegyzési engedélyt jelen szerződést készítő és egyben letétkezelő ügyvédnél 3 (három) eredeti példányban letétbe helyezi azzal a rendeltetéssel, hogy a letétkezelő a nyilatkozatot a vételár kifizetésének bármely fél általi - a fentiekben rögzítettek szerinti - igazolását követően jogosult és köteles kiadni az ingatlanügyi hatóság felé a tulajdonjog

Rácz József eladó

dr. Pajtók Gábor Keve ügyvéd

Vörös Árpád Sándor vevő

dr. Ruisch Attila ügyvéd

Dr. Ruisch Attila
ügyvéd
8500 Pápa, Budai Nagy A. u. 1. I/5.
KASZ: 36067924
Tel./Fax: 89/320-300, Mobil: 30/305-5682

átvezetése érdekében. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a letét megszűnik azzal, amennyiben az eljáró ügyvéd a bejegyzési engedélyt az ingatlanügyi hatósághoz benyújtja.
Szerződő felek megállapodnak abban is, hogy amennyiben a vételár kifizetésére valamely oknál fogva nem kerül sor, vagy a hatóság nem hagyja jóvá a szerződést, az eljáró ügyvéd köteles a bejegyzési engedélyeket megsemmisíteni, lerontani. Az eljáró ügyvéd jelen szerződés ellenjegyzésével kijelenti, hogy a bejegyzési engedélyt letétbe veszi.

4./ Az eladó szavatol az ügylet tárgyát képező ingatlan-hányad – jelen szerződésben foglaltakon felüli - per-, teher- és igénymentességéért, valamint azért, hogy annak tulajdonjogára, használatára, és hasznai szedésére más személynek érvényes jogcíme nincsen.

5./ Szerződő felek rögzítik, hogy a vevő használóként az ingatlan-hányad birtokában van, az eladó a teljes vételár kifizetés napjával ruházza át az ingatlan kiadása iránti igényt a vevőre, aki e naptól húzza annak hasznait és viseli terheit, a kárveszélyt. A vevő kijelenti, hogy az ügylet tárgyát képező ingatlant megtekintette, állagát ismeri és azt rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban vásárolja meg.

6./ A vevő kijelenti, hogy az ügylet tárgyát képező ingatlan tekintetében elővásárlási joga áll fenn a 2013. évi CXXII. tv. (Fftv.) 18. § (1) bek. b) pont bc) alpontja alapján, mint olyan földet használó földműves, akinek az életvitelszerű lakáshasználata helye/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, továbbá a Fftv. 18. § (1) bek. e) pontja alapján is, mint olyan földműves, akinek az életvitelszerű lakáshasználata helye/üzemközpontja legalább 3 éve olyan, Magyarország területén fekvő településen van, melynek közigazgatási határa az ügylet tárgyát képező földek fekvése szerinti település közigazgatási határától közúton, vagy közforgalom elől el nem zárt magánúton legfeljebb 20 km távolságra van.

7./ A vevő a 2013. évi CXXII. tv. 13. §-ban foglalt rendelkezéseket megismerve vállalja, hogy
- a föld használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének,
- a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig – a 2013.évi CXXII. tv. 13. § (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével - más célra nem hasznosítja.

A vevő a 2013. évi CXXII. tv. 14. §-ban foglalt rendelkezéseket megismerve nyilatkozik, hogy
- nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-,vagy egyéb tartozása (együtt:földhasználati díjtartozás),és
- vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

A vevő – amennyiben a szerződés tárgyát képező föld harmadik személy használatában van - kötelezettséget vállal arra, hogy a földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg és annak megszűnését követő időre vállalja a 2013. évi CXXII. tv. 13. § (1) bekezdésében foglaltakat.

8./ A vevő jelen okiratban nyilatkozik arról is, hogy a jelen jogügylettel megszerzett ingatlannal együtt sem rendelkezik a 2013. évi CXXII. tv. 16. § (1)-(7) bekezdésében rögzített földszerzési maximumot meghaladó föld tulajdonjoggal vagy haszonélvezeti joggal, továbbá részarány-tulajdonnal nem rendelkezik.

9./ Szerződő felek tudomásul veszik, hogy a szerződés a 2013. évi CXXII. tv. (Fftv.) rendelkezései szerint a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyásához kötött. Szerződő felek rögzítik, hogy a jogügyletre alkalmazni kell a Fftv. elővásárlási jogra vonatkozó rendelkezéseit, így a 21. § alapján a tulajdonos az általa elfogadott vételi ajánlattal egységes okiratba foglalt szerződést - a felek aláírásától számított 8 napon belül - köteles megküldeni a mezőgazdasági igazgatási szerv részére, amely előzetes vizsgálatot végez, döntését végzésben közli a felekkel, s amennyiben nem tagadja meg a jóváhagyást, úgy hivatalból elrendeli a szerződés közzétételét, ennek során megküldi a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat jegyzőjének a törvényen vagy megállapodáson alapuló elővásárlási jog jogosultjaival történő hirdetményi úton való közlés érdekében, valamint ezzel egyidejűleg megkeresi a föld fekvése szerint illetékes ingatlanügyi hatóságot a föld tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés benyújtása tényének feljegyzése érdekében.
Szerződő felek rögzítik, hogy az ingatlanon nem került sor a magyar építészetről szóló 2023. évi C. tv. 127. §-a szerinti elővásárlási jog alapítására, az ingatlan tulajdonostársainak a Ptk. és a Fftv. rendelkezései alapján lehet elővásárlási joga, megállapodáson és egyéb jogszabályon alapuló elővásárlási jog nem áll fenn, a Fftv. 21. § alapján pedig az elővásárlásra jogosultak értesítése hirdetményi úton történik.

Rácz József eladó

dr. Pajtók Gábor Keve ügyvéd

Vörös Árpád Sándor vevő

dr. Ruisch Attila ügyvéd

Dr. Ruisch Attila
ügyvéd
8500 Pápa, Budai Nagy A. u. 1. I/5
KASZ: 36067924
Tel./Fax: 89/320-300; Mobil: 30/305-5682

10./ Szerződő felek kijelentik, hogy cselekvőképes magyar állampolgárok, szerződéskötési képességük nem esik korlátozás alá. A vevő nyilatkozik, hogy belföldi természetes személy, a 2013. évi CXXII. tv. 5. § 7. pontjában foglalt földműves fogalomnak megfelel, jogosult a termőföld tulajdonjogának megszerzésére.

11./ Szerződő felek megállapodnak, hogy jelen szerződés elkészítésével, a változások ingatlan-nyilvántartási átvezetésével kapcsolatban felmerülő valamennyi költség, továbbá a vevő oldalán az aláírás ellenjegyzésével kapcsolatos ügyvédi munkadíj és az esetlegesen kiszabásra kerülő illeték a vevőt terheli, míg az eladói oldalon az aláírás ellenjegyzésével kapcsolatos költségek az eladót terhelik.
Szerződő felek rögzítik, hogy a 2013. évi CCXII. tv. (Fétv.) 13/A. § (1) bek. rendelkezései szerint a vevő helyébe lépő elővásárlásra jogosultat az adásvételi szerződésnek a vevőre vonatkozó rendelkezései jogosítják és kötelezik.

12./ Szerződő felek tudomásul veszik a hatályos illeték szabályokra való kioktatást. A vevő – mint földműves - jelen szerződésben nyilatkozik és kijelenti, hogy a termőföldet a birtokbaadástól, de legkésőbb az illetékkötelezettség keletkezését követő 12. hónap utolsó napjától számítva – vagyoni értékű joggal terhelt termőföld szerzése esetén a vagyoni értékű jog megszűnésétől, megszüntetésétől, de legkésőbb az illetékkötelezettség keletkezését követő 5. év utolsó napjától - 5 évig nem idegeníti el, azon vagyoni értékű jogot nem alapít, és egyéni vállalkozóként/őstermelőként a termőföldet mező-, illetve erdőgazdasági tevékenység céljára hasznosítja.
A vevő megbízza az eljáró ügyvédet, hogy a vagyonszerési illetékhez kapcsolódó NAV adatlapot helyette és nevében eljárva kitöltse és benyújtsa az Adóigazgatási Osztály felé azzal, hogy a meghatalmazás nem terjed ki a NAV-tól érkező küldemények átvételére, így azokat közvetlenül a saját részére kéri kézbesíteni. Az eljáró ügyvéd az okirat ellenjegyzésével a meghatalmazást elfogadja.

13./ Szerződő felek tudomásul veszik a hatályos adószabályokra adott kioktatást, mely szerint az eladó adófizetési kötelezettségére az Szja. tv. 59-64. § rendelkezései irányadóak, megállapítják ugyanakkor, hogy a eladó tulajdonát több mint 5 éve szerezte, így a vételár adómentes.

14./ Szerződő felek az Üttv. 43. § (5) és 44. § (6) bekezdéseit figyelembe véve és a 44. § (1) bekezdés c) és d) pontjaiban meghatározott körülmények fennállásának tanúsítására, ellenjegyzésére az eladó oldalán Dr. Pajtók Gábor Keve ügyvédet (3300 Eger, Telekessy u. 1., KASZ: 36066630), egyebekben jelen okirat megszerkesztésével és ellenjegyzésével dr. Ruisch Attila ügyvédet (8500 Pápa, Budai Nagy A. u. 1. I/5., KASZ: 36067924) bízzák meg azzal, hogy dr. Ruisch Attila ügyvéd ellenjegyzése az eladó vonatkozásában az Üttv. 44. § (1) bekezdés c)-d) pontjaiban meghatározott körülmények fennállásának tanúsítására nem terjed ki. A meghatalmazásokat az eljáró ügyvédek az okirat ellenjegyzésével elfogadják.
Szerződő felek megállapodnak, hogy a mezőgazdasági igazgatási szerv előtti, továbbá az eladó tulajdonjogának törlése, a vevő javára a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog és a tulajdonjog bejegyzése érdekében az ingatlanügyi hatóság előtti eljárásban teljes körű képviseletük ellátásával - az esetleges elírások javítására is kiterjedően - megbízzák és meghatalmazzák dr. Ruisch Attila ügyvédet (8500 Pápa, Budai Nagy A. u. 1. I/5., KASZ: 36067924), aki az okirat ellenjegyzésével a meghatalmazást elfogadja.

Jelen okiratot elolvasása és értelmezése után, mint akaratunkkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag aláírtuk.

Eger, 2026. október 22.

Rácz József
eladó

Rácz József eladó vonatkozásában az Üttv. 44. § (6) bekezdésében foglaltak alapján a 44. § (1) bekezdés c) és d) pontjaiban meghatározott körülmények fennállásának tanúsítására ellenjegyzem:
Eger, 2026. október 22. napján.

DR. PAJTÓK ÜGYVÉDI IRODA
Dr. Pajtók Gábor Keve ügyvéd
3300 Eger, Telekessy u. 1.
Tel.: 36/518-851; +36-20/230-3954
e-mail: keve.pajtok@pajtok.hu
KASZ: 36066630

Dr. Pajtók Gábor Keve ügyvéd
Dr. Pajtók Ügyvédi Iroda
3300 Eger, Telekessy u. 1.
KASZ: 36066630

Vörös Árpád Sándor vevő aláírásának kelte: Pápa, 2026. október 30.

Vörös Árpád Sándor
vevő

Az okiratot szerkesztettem, valamint Vörös Árpád Sándor vevő aláírását Pápán, 2026. október 30. napján ellenjegyzem:
Dr. Ruisch Attila ügyvéd (KASZ: 36067924)
8500 Pápa, Budai Nagy A. u. 1. I/5.

Dr. Ruisch Attila
ügyvéd
8500 Pápa, Budai Nagy A. u. 1. I/5
KASZ: 36067924
Tel./Fax: 89/320-300, Mobil: 30/305-5682