A felhasználót a dokumentumhoz rendelte:
Idomsoft Zrt.

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

mely létrejött *egyrészről*
Takács Gábor (születési családi és utóneve:
születési helye, ideje:
anyja születési családi és utóneve:
személyi azonosító:
adóazonosító jel:
állampolgárság: magyar)
8581 Bakonyjákó, Arany János u. 11. szám alatti lakos, mint **eladó**, *és*
Takács Róbert (születési családi és utóneve:
születési helye, ideje:
anyja születési családi és utóneve:
személyi azonosító:
adóazonosító jel:
állampolgárság: magyar)
8581 Bakonyjákó, Rákóczi Ferenc u. 17. szám alatti lakos, mint **eladó**
(továbbiakban együtt: eladók)
másrészről
Jordán Zoltán (születési családi és utóneve:
születési helye, ideje:
anyja születési családi és utóneve:
személyi azonosító:
adóazonosító jel:
állampolgárság: magyar
NAK nyilvántartási szám:
földműves bejegyző határozat:
8581 Bakonyjákó, Kossuth Lajos u. 38. szám alatti lakos, mint vevő (továbbiakban: vevő)
között az alulírott helyen és napon, az alábbi feltételek szerint:

1./ Szerződő felek rögzítik, hogy a **Bakonyjákó külterület 094/22 hrsz.-ú** „szántó" megnevezésű, 5560 m2 területű 8,05 ak értékű ingatlan az eladók tulajdonát képezi az alábbi arányok szerint:

Eladó	Tulajdoni hányad	Vételár
Takács Gábor	1/2 (tul.lap II/3.)	500.000,-Ft Ötszázezer forint
Takács Róbert	1/2 (tul.lap II/4.)	500.000,-Ft Ötszázezer forint

Szerződő felek rögzítik, hogy az ingatlant terheli az eladók édesanyja, Takács Józsefné özvegyi joga, az eladók kijelentik, hogy a jogosult elhunyt, így a jog megszűnt, csatolják a halotti anyakönyvi kivonatot.
Szerződő felek rögzítik, hogy az ingatlan Takács Róbert használatában áll 2013.03.26. napjától kezdődően lejárati idő és ellenérték nélkül.

2./ Szerződő felek megállapodnak, hogy az eladók - a vevő alábbi tartalom mellett tett vételi ajánlatát elfogadva - tehermentesen eladják, a vevő pedig 1/1 arányban megvásárolja az 1./ pontban írt ingatlanban fennálló eladói tulajdoni-hányadokat a kölcsönösen kialkudott - és az egyes tulajdoni hányadoknál tételesen feltüntetettek szerint számított - összesen **1.000.000,-Ft** (Egymillió forint) vételárért.
Szerződő felek kijelentik, hogy a vevő a teljes vételárat jelen okirat aláírását megelőzően átutalással megfizette az eladók részére akként, hogy az egyes vételárrészeket
- Takács Gábor eladó részére az MBH Banknál vezetett számú,
- Takács Róbert eladó részére a K&H Banknál vezetett számú
számlára utalta át. Az eladók a fenti bankszámlákra megfizetett vételárat a saját kezükhöz történő joghatályos teljesítésnek ismerik el.
Az eladók jelen okirat aláírásával a teljes vételár hiánytalan megfizetését elismerik és nyugtázzák.
Szerződő felek megállapodnak, hogy amennyiben a vevő tulajdonszerzését a mezőgazdasági igazgatási szerv nem hagyja jóvá, úgy az eladók a vételárat a határozat kézhezvételétől számított 8 (nyolc) napon belül visszafizetik a vevő részére.

3./ Szerződő felek megállapodnak, hogy az eladók jelen szerződés aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy az 1./ pontban körülírt ingatlanról a tulajdonjogukat töröljék és a vevő tulajdonjogát – 1/1 arányban - adásvétel jogcímén bejegyezzék az ingatlan-nyilvántartásba. Szerződő felek közösen kérik az illetékes földhivatalt a változások átvezetésére.

Takács Gábor eladó Takács Róbert eladó Jordán Zoltán vevő dr. Rujsch Attila ügyvéd

4./ Az eladók szavatolnak az ügylet tárgyát képező ingatlan-hányadok - 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 az eladók a vételár kifizetés napjával ruházzák át az ingatlan-hányadok birtokát/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. c) pontja alapján, mint olyan földműves, aki helyben lakó szomszédnak minősül, hiszen az ingatlannal szomszédos Bakonyjákó külterület 094/21 hrsz.-ú ingatlan több mint egy éve a tulajdonában áll; továbbá elővásárlási joga áll fenn a Fftv. 18. § (1) bek. d) pontja alapján is, mint olyan földműves, aki helyben lakónak minősül.

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, megállapodáson és egyéb jogszabályon alapuló elővásárlási jog nem áll fenn, a Fftv. 21. § alapján pedig az elővásárlásra jogosultak értesítése hirdetményi úton történik.

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, 10. a) pontban foglalt helyben lakó szomszéd, 9. a) pontban foglalt helyben lakó fogalomnak megfelel, jogosult a termőföld tulajdonjogának megszerzésére.

11./ Szerződő felek megállapodnak, hogy jelen szerződés elkészítésével, a változások ingatlan-nyilvántartási átvezetésével kapcsolatban felmerülő valamennyi költség, ügyvédi munkadíj, esetlegesen kiszabásra kerülő illeték a vagyonszerzőt terheli.
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.

Takács Gábor eladó

Takács Róbert eladó

Jordán Zoltán vevő

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

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. Szerződő felek megállapítják, hogy a vevőt az Itv. 26. § (1) bek. p) pontja alapján illetékmentesség illeti meg, melynek figyelembe vételére kéri a NAV Illeték Osztályát.
A vevő megbízza az eljáró ügyvédet, hogy a vagyonszerzési 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 adó- és illetékszabályokra adott kioktatást, mely szerint az eladók adófizetési kötelezettségére az Szja. tv. 59-64. § rendelkezései irányadóak, megállapítják ugyanakkor, hogy az eladók tulajdonukat több mint 5 éve szerezték, így a vételár adómentes.

14./ Szerződő felek jelen okirat megszerkesztésével, ellenjegyzésével, a mezőgazdasági igazgatási szerv előtti, továbbá az eladók 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.), aki az okirat ellenjegyzésével a meghatalmazást elfogadja.

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

Pápa, 2026. november 12.

Takács Gábor eladó	Takács Róbert eladó	Jordán Zoltán vevő

Az okiratot szerkesztettem, és Pápán, 2026. november 12. napján ellenjegyzem:
Dr. Ruisch Attila ügyvéd (KASZ: 36067924)
8500 Pápa, Budai Nagy A. u. 1. I/5.

A u 1 I/5
KASZ 36067924
Tel./Fax. 89 320-300 Mobil. 30/305-5682

KÖZLÉTÉTEL NAPJA: 2026. 11. 25.
JOGUESZTŐ HATÁRIDŐ
ELSŐ NAPJA: 2026. 11. 26.
UTOLSÓ NAPJA: 2026. 12. 28.
E HATÁRIDŐ JOGUESZTŐ!

Adászteveli Közös Önkormányzati Hivatal * Adásztevel * 3.

TERELMES-PAPP JUDIT
jegyző

JUHÁSZ-DOLCOS ÉVA
főelőadó