INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről
Holczer Ferenc (születési neve: születési helye, ideje: , anyja neve: személyazonosító jele: , adóazonosító jele:) 8380 Hévíz, Fecske utca 23/B. szám alatti lakos, mint eladó (a továbbiakban: **Eladó**) másrészről,
Varga Józsefné (születési neve: , születési helye, ideje: személyazonosító jele: , anyja neve: adóazonosító jele:) 8345 Dabronc, Kossuth Lajos u. 98. szám alatti lakos, mint vevő (a továbbiakban: **Vevő**) együttesen szerződő felek (a továbbiakban **Szerződő felek**) között a mai napon és helyen az alábbi feltételekkel:

1. A szerződés tárgya a **Dabronc, külterület 0153/16 helyrajzi** számon nyilvántartott, összesen 15470 m2 alapterületű, „rét" megnevezésű ingatlan Holczer Ferenc 1/2 tulajdoni hányada. Az ingatlan tulajdoni lapján szerepel a Magyar Posta Zrt javára bejegyzett vezetékjog, Holczer Ferencné javára bejegyzett özvegyi jog, valamint a Veszprém Vármegyei Kormányhivatal javára bejegyzett állandó jellegű földmérési jelek elhelyezését biztosító használati jog. Az Eladó az ingatlanrész további per-, igény- és tehermentességéért szavatosságot vállal.

2. Az 1. pontban megjelölt Dabronc, külterület 0153/16 hrsz.-ú ingatlan ½ tulajdoni hányadát Eladó eladja és a Vevő pedig megveszi a kölcsönösen kialkudott Holczer Ferenc 1/2 tulajdoni hányadát 5.414.500 Ft, azaz ötmillió-négyszáztizennégyezer-ötszáz forint vételárért.

3. Az Eladó kijelenti, hogy tudomása szerint az ingatlanrésznek rejtett hibája nincs, a Vevő azt a megtekintett és megismert állapotban vásárolja meg.

4. A Vevő az adásvételi szerződésben szereplő vételárat részben saját forrásból, részben az MBH Bank Nyrt. által nyújtott termőföldvásárlási célú hitelből kívánja biztosítani.

5. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a Vevő a vételárból **1.082.900 Ft, azaz egymillió-nyolcvankettőezer-kilencszáz forint** összeget önerő jogcímén a szükséges hatósági eljárás megtörténtét követően fizeti meg abban az esetben, amennyiben elővásárlási joggal rendelkező a Vevőt megelőző ranghelyen nem tett elfogadó nyilatkozatot, és a Vevő tulajdonjog bejegyzésének egyéb akadálya nincs. Ebben az esetben a Vevő köteles az **1.082.900 Ft, azaz egymillió-nyolcvankettőezer-kilencszáz forint** önerő összegét, az Eladó részére, a hatósági jóváhagyás kézhezvételét követő 8 napon belül megfizetni, az Eladó által megadott, Holczer Ferenc nevén lévő, K & H Banknál vezetett 10400975-83545551-57571007 számú számlára.

6. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a Vevő a vételárból fennmaradó **4.331.600 Ft, azaz négymillió-háromszázharmincegyezer-hatszáz** forint összeget az MBH Bank Nyrt. által nyújtandó termőföldvásárlási célú hitelből kívánja biztosítani. A vételárrész megfizetése úgy történik, hogy azt az MBH Bank Nyrt. az Eladó részére utalja át az Eladó által megadott, Holczer Ferenc nevén lévő, K & H Banknál vezetett 10400975-83545551-57571007 számú számlára, a hatósági jóváhagyás kézhezvételét követő 60 napon belül.

7. Eladó kijelenti, hogy a fenti bankszámlára történő teljesítést saját kézhez történő joghatályos teljesítésnek ismeri el. Az utalások akkor tekinthetőek teljesítettnek, amikor az az Eladó fent megadott bankszámláján jóváírásra kerültek.

8. Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy a vételár maradéktalan megfizetésének tényéről az utolsó vételárrészlet eladó bankszámláján történő jóváírását követően haladéktalanul értesíti az eljáró ügyvédet. A letéteményes ügyvéd az utolsó vételárrészlet (banki kölcsön összege) megfizetésének igazolt megtörténtét követően jogosult és köteles kiadni a letéti őrzésből a vevő tulajdonjogának bejegyzéséhez való eladói hozzájárulást tartalmazó okiratokat, illetve azokat felhasználni vevő érdekében. Az utolsó vételárrészlet megfizetését eladó köteles igazolni a letéteményes ügyvéd felé a jóváírást követően. Amennyiben erre az utolsó vételárrészlet átutalásának megtörténtét követő 3 napon belül nem kerül sor, akkor letéteményes ügyvéd köteles a teljesítés igazolásaként elfogadni, ha vevő vagy az MBH Bank Nyrt. igazolja – az MBH Bank Nyrt. által kiállított, cégszerűen aláírt igazolással – az utolsó vételárrészlet átutalásának megtörténtét.

9. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a teljes vételár kifizetésének végső határideje **2027. május hó 31. napja.**

dr. Rédei Zsolt ügyvéd
8330 Sümeg, Fő tér 5. u. 19.
Adószám: [illegible]
Tel.: 70/320-7518
Bank: 72600078-10033537

Holczer Ferenc Eladó: Varga Józsefné Vevő: dr. Rédei Zsolt ügyvéd:

10. Szerződő felek rögzítik, hogy tisztában vannak azzal, hogy a kölcsön folyósításának feltétele a kölcsön összegén felüli vételárrész maradéktalan megfizetése és annak hitelező részére történő igazolása.

11. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy az ingatlanrész birtokba adása a vételár teljes és hiánytalan megfizetésének időpontjában történik meg. A Vevő a birtokba lépés időpontjától kezdve jogosult az ingatlanrészt használni, hasznait szedni, hasznosítani és köteles viselni az ingatlanrésszel kapcsolatos terheket is.

12. Az Eladó a tulajdonjogát a teljes vételár kifizetéséig fenntartja. A szerző felek különösképpen az Eladó jelen szerződés aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan beleegyezéséta adja ahhoz, hogy a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jogot Varga Józsefné vevő javára az Inytv. vhr. 45. §-a alapján az ingatlan 1/2 tulajdoni hányadára, az Eladó bejegyzési engedélyének megadásáig, a 179/2023. (V.15.) Korm. rendelet 45. § (3) bekezdése szerint határozatlan időtartamra az illetékes földhivatali osztály bejegyezze.

13. Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy amennyiben a Vevő részére csak kevesebb hitel összeg vagy finanszírozás nyújtható, a Vevő a hiányzó vételár részletet az Eladó részére kifizeti. Szerződő felek rögzítik, hogy amennyiben az MBH Bank Nyrt. kevesebb összeget utal át az eladónak, mint a vételárrész, úgy vevő vállalja a különbözet összegét megfizetni, saját forrásból, az utalást követő öt napon belül.

14. Vevő nyilatkozik, hogy elismeri és tudomásul veszi, hogy bármely fél elállása, a szerződés felbontása, megszűnése esetén a hitelező által Vevőnek nyújtott hitelből kiegyenlített vételárrészt az Eladó kizárólag a folyósító Hitelintézet részére fizeti vissza, egy összegben, a felbontást követően haladéktalanul, a Hitelintézet által megadott fizetési számlaszámra.

15. Szerződő felek hozzájárulnak, hogy az MBH Bank Nyrt. által nyújtott hitel igénylése esetén az MBH Bank Nyrt. javára a kölcsön összege és járulékai erejéig jelzálogjog, és az azt biztosító elidegenítési és terhelési tilalom is bejegyzésre kerül az ingatlan nyilvántartásba.

16. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a hitel folyósítását követően egyik fél sem jogosult a szerződést módosítani, a szerződéstől elállni, vagy a szerződést bármilyen módon megszüntetni. Ezek a jogok csak abban az esetben gyakorolhatók, ha ehhez az MBH Bank Nyrt. írásban hozzájárul. Az MBH Bank Nyrt. írásbeli hozzájárulása nélkül a szerződés módosítása, felbontása, megszüntetése, vagy az elállás érvényesen nem gyakorolható.

17. Szerződő felek rögzítik, hogy a kölcsön folyósítása érdekében együttműködnek egymással, minden ésszerű nyilatkozatot megtesznek (ideértve szerződésnek a hitelező által megkívánt tartalmú esetleges módosítását) annak érdekében, hogy a Vevő hitelfelvételét és a bankhitelből finanszírozandó vételárrészletet határidőben történő folyósítását elősegítsék.

18. Vevő tájékoztatja Eladót, hogy az MBH Bank Nyrt.-vel kötött finanszírozási szerződés alapján Vevő köteles az Eladóval kötött ingatlan adásvételi szerződést az MBH Bank Nyrt. részére benyújtani. Hivatkozott szerződés eredeti példányának MBH Bank Nyrt. részére történő megküldésének célja a finanszírozási szerződésben előírt feltételek teljesítésének, a finanszírozás céljának ellenőrzése. Az MBH Bank Nyrt. a fenti célok elérése érdekében az adatkezelést jogos érdek alapján végzi. Az MBH Bank Nyrt. Általános Adatvédelmi Tájékoztatója az MBH Bank Nyrt. Általános Üzletszabályzatának 5. sz. mellékletét képezi, amely megismerhető az MBH Bank Nyrt. internetes honlapján. Eladó a fenti tájékoztatást tudomásul veszi.

19. Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy az Eladó által a Vevő tulajdonjog bejegyzését engedélyező nyilatkozat földhivatalhoz történő benyújtásának tényét a kölcsön folyósítását követő 5 munkanapon belül igazolja a folyósító pénzintézet felé az illetékes földhivatal által érkeztetett kérelem másolati példányával.

20. Vevő nyilatkozik, hogy földművesnek minősül és elővásárlási joga áll fenn a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 18. § (1) bekezdés d) pontja alapján, mely szerint: „d) az olyan földművest, aki helyben lakónak minősül", továbbá a (4) bekezdés alapján, mely szerint: „Az (1) bekezdés c)-e) pontjában, valamint a (2) és (3) bekezdésben meghatározott jogosulti csoportokon belül az elővásárlásra jogosultak sorrendje a következő: a) legalább egy éve családi mezőgazdasági társaság tagja vagy őstermelők családi gazdaságának tagja."

Holczer Ferenc Eladó: Varga Józsefné Vevő: dr. Rédei Zsolt ügyvéd:

dr. Rédei Zsolt ügyvéd
8380 Sümeg, Kossuth Sz. 19
Adószám: 50227038-1-39
Tel.: 70/520-7518
Bank: 72800078-10033537

21. Szerződő felek rögzítik, hogy az adásvétel tárgyát képező **Dabronc, külterület 0153/16** hrsz-ú ingatlant, 2030. december 31. napjáig bejegyzett haszonbérleti jog terheli. A bejegyzett haszonbérleti jog ellenértéke 60.000 Ft / ha / év.

22. Vevő nyilatkozik, hogy amennyiben az 1. pontban jelzett ingatlanrész harmadik személy használatában van, kötelezettséget vállal arra, hogy a fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg, és megszűnését követő időre a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 13. § (1) bekezdésben foglalt kötelezettségeket vállalja.

23. Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy a vételár teljes összegének kifizetését megelőzően a tulajdonjog bejegyzéséhez szükséges nyilatkozatát ügyvédi letétbe helyezi. Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy a vételár teljes összegének megfizetésére vonatkozó, a vételár hiánytalan megfizetését igazoló nyilatkozatával, vagy az MBH Bank Nyrt. által kiadott nyilatkozatának bemutatását követően (folyósítási nyilatkozat, banki igazolás, fedezetigazolás, hiteligérvény) hozzájárul ahhoz, hogy az ingatlanokra vonatkozó tulajdonjogát az ingatlan nyilvántartásból töröljék, és egyúttal az ingatlanok tulajdonjogát Varga Józsefné javára adásvétel jogcímén az ingatlan nyilvántartásba bejegyezzék. Letétkezelő ügyvéd kötelezettséget vállal arra, hogy az Eladó előzetesen ügyvédi letétbe helyezett Vevő számára tulajdonjog bejegyzést engedélyező nyilatkozatát a Vevő tulajdonjogának bejegyzése érdekében, a folyósítást követően 2 munkanapon belül benyújtja a Földhivatalhoz.

24. Vevő jelen szerződés aláírásával nyilatkozik, hogy jelen tulajdonszerzését a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 16. § szerinti szabályozás nem korlátozza és ki sem zárja.

25. Vevő kijelenti, hogy a jelen jogügylettel érintett ingatlanrész tulajdonjogának megszerzését jogszabály nem zárja ki, mert az érintett ingatlanrésszel – a termőfölddel együtt önálló ingatlant (földrészletet) képező művelés alól kivett területét is ideértve – együtt sincs a tulajdonában 300 hektár nagyságú vagy 6000 aranykorona értékű termőföld.

26. Vevő az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény végrehajtásáról szóló 179/2023. (V. 15.) Korm. rendelet alapján nyilatkozik, hogy nincs ki nem adott részarány tulajdona.

27. Vevő vállalja, hogy az 1. pontban jelzett ingatlanrész használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének. Vevő vállalja továbbá, hogy az 1. pontban megjelölt ingatlanrészt a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig más célra nem hasznosítja.

28. Vevő nyilatkozik, hogy a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj, vagy egyéb tartozása nincsen.

29. Vevő nyilatkozik, hogy vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

30. Vevő jelen szerződés aláírásával nyilatkozik, hogy jelen tulajdonszerzése a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 5. § 7. pontja alapján történik úgy, hogy földművesnek minősül, mert Magyarországon nyilvántartásba vett belföldi természetes személy, illetve tagállami állampolgár, aki e törvény végrehajtására kiadott rendeletben meghatározott mezőgazdasági vagy erdészeti szakirányú képzettséggel rendelkezik vagy ennek hiányában igazoltan legalább 3 éve mező-, erdőgazdasági tevékenységet, illetve kiegészítő tevékenységet saját nevében és saját kockázatára folyamatosan Magyarországon folytat, és ebből igazoltan árbevétele származott, vagy az árbevétel azért maradt el, mert a megvalósult mező- vagy erdőgazdasági célú beruházás még nem hasznosulhatott.

31. Eladó tájékoztatja a Vevőt arról, hogy az 1. pontban jelzett ingatlanrész adásvétele kapcsán a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 18. §-ban meghatározott személyeknek, a törvényben meghatározott rangsor szerint elővásárlási joga van. Az elővásárlási jog jogosultjainak megkeresése a hatályos szabályozás alapján történik meg.

32. A Vevő kijelenti, hogy a mezőgazdasági tevékenységet regisztrált családi gazdálkodóként folytatja, regisztrációs száma: 1004563538. Családi gazdálkodói igazolvány száma: OCSG-00068865, kamarai nyilvántartási szám: T834500442836.

dr. Rédei Zsolt ügyvéd
8330 Sümeg, Rákóczi S. u. 19.
Adószám: 50[illegible]35-1-39
Tel: [illegible]
Bank: 72300078-10033537

Hölczer Ferenc Eladó: Varga Józsefné Vevő: dr. Rédei Zsolt ügyvéd:

33. Vevő kijelenti, hogy a jelen okirattal megvásárolt ingatlant 5 évig nem értékesíti, továbbá azon 5 évig haszonélvezeti- vagy egyéb vagyoni értékű jogot nem alapít, valamint azt mezőgazdasági célra hasznosítja.

34. Szerződő Felek büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy magyar állampolgárok, jog- és cselekvőképességük birtokában vannak, szerzési és elidegenítési képességük korlátozva nincs. Szerződő Felek együttesen kijelentik, hogy ügyletüknek semmilyen általuk tudott jogi akadálya nincs.

35. A szerződő felek kijelentik, hogy a visszterhes ingatlanszerzés adó- és illetékfizetési szabályaival tisztában vannak. A szerződő felek tudomásul veszik, hogy az adásvételi szerződésben szereplő vételár az illetékhivatalt az illeték kiszabása szempontjából nem köti, és az illeték kiszabása az illetékhivatali értékelés alapján történik.

36. Néhai Holczer Ferencné (születési neve: Simon Erzsébet, született: 1934., anyja neve: Simon Emerencia) elhunyt. Halotti anyakönyvi kivonatát jelen szerződés mellékleteként csatoljuk. Kérjük az illetékes Járási Földhivatalt, hogy néhai Holczer Ferencné özvegyi jogát töröljék.

37. Szerződő felek jelen szerződés elkészítésével és ellenjegyzésével, az esetleges hibák javításával, az elővásárlási jogokkal kapcsolatos eljárásban, valamint az illetékes földhivatal és NAV előtt, a tulajdonjog bejegyzése tárgyában képviseletük ellátásával dr. Rédei Zsolt ügyvédet (8330 Sümeg, Petőfi S. u. 19. tel./fax: 87/350-695, lajstromszám: 392., KASZ: 36067680) bízzák meg. Felek rögzítik, hogy a fenti megbízás a NAV adatlapok kitöltésére is kiterjed. Ügyintéző ügyvéd a meghatalmazást elfogadja.

38. A felek a jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyv vonatkozó szabályait rendelik alkalmazni

39. Szerződő felek megállapodtak abban, hogy jelen szerződés megszerkesztésével, a jogszabályok által előírt hirdetményes és egyéb eljárással, valamint a tulajdonjog ingatlan-nyilvántartási bejegyzésével kapcsolatosan felmerülő valamennyi költséget és illetéket a Vevő viseli.

A felek jelen szerződést elolvasás és együttes értelmezés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag aláírták.

A szerződés négy oldalból álló, egymással szó szerint megegyező tíz darab eredeti példányban készült, amelyből egy-egy példány az Eladót és az eljáró ügyvédet, nyolc példány a Vevőt illeti meg.

Kelt: Sümegen, 2026. november 03. napján

.....	.....
Eladó	**Vevő**
Holczer Ferenc	**Varga Józsefné**

A szerződést készítettem és ellenjegyzem: dr. Rédei Zsolt ügyvéd
(8330 Sümeg, Petőfi Sándor utca 19., lajstromszám: 392., KASZ szám: 36067680)

Kelt: Sümegen, 2026. november 03. napján

dr. Rédei Zsolt ügyvéd
8330 Sümeg, Petőfi S. u. 19.
Adószám: 50227036-1-39
Tel.: 70/620-7518
Bank: 72500078-10039537

dr. Rédei Zsolt
ügyvéd