

## ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely az 1. pontban meghatározott felek között, az alulírott napon és helyen jött létre az alábbi feltételek szerint:

1. **Gosztola Sándor** (szül.: \_\_\_\_\_ anyja neve: \_\_\_\_\_  
személyi azonosító: \_\_\_\_\_ adóazonosító jele: \_\_\_\_\_ magyar állampolgár,  
lakcím: 8200 Veszprém, Szilvádi utca 10/D.), mint Eladó (a továbbiakban: **Eladó**)

**Katona Ervin Edéné** (szül.: \_\_\_\_\_, anyja neve: \_\_\_\_\_  
személyi azonosító: \_\_\_\_\_ adóazonosító jele: \_\_\_\_\_ magyar állampolgár,  
lakcím: 8200 Veszprém, Vilonyai utca 13. B. lph. 3. em. 5. ajtó), mint Eladó (a továbbiakban: **Eladó**)

valamint,

**Trombitás Zoltán** (szül.: \_\_\_\_\_, anyja neve: \_\_\_\_\_  
személyi azonosító: \_\_\_\_\_ adóazonosító jele: \_\_\_\_\_ magyar állampolgár, lakcím:  
8200 Veszprém, Jutasi út 59. F. lph. 6. em. 16. ajtó), mint Vevő (a továbbiakban: **Vevő**)

2. Felek rögzítik, hogy Eladók 1548/6592-1548/6592 tulajdoni arányban tulajdonosai a **Veszprém** külterület **067/4 hrsz.** alatti, 1665 m<sup>2</sup> alapterületű, „szántó” művelési ágú, 4. minőségi osztályú, 2.90 AK értékű ingatlanok (a továbbiakban: **Ingatlan**). Felek a vétel tárgyát képező ingatlant minden kétséget kizáróan beazonosították.

Az ingatlan tulajdoni lapján elintézetlen széljegy nem szerepel. Az ingatlant terheli a tulajdoni lap tanúsága szerint a Fejér Megyei Kormányhivatal Környezetvédelmi és Természetvédelmi Főosztály jogosult javára bejegyzett védőterület, a használati korlátozásokat a KDT KTVF 5687/2008. számú határozat tartalmazza.

Felek rögzítik, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlan vonatkozásában nincs bejegyzett földhasználó.

Eladók szavatolnak – fentieken túl - az ingatlanhányad per-, teher-, ügy- és igénymentességéért. Szavatolnak azért, hogy harmadik személynek nincs az ingatlanhánnyal kapcsolatban semmilyen joga, amely Vevő tulajdonszerzését akadályozná vagy korlátozná. Eladók felelősségük tudatában nyilatkoznak, hogy az ingatlanhánnyadot Vevő tulajdonjogának jelen szerződés alapján történő ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséig nem idegenítik el, illetve nem terhelik meg.

3. Felek megállapodnak, hogy **Eladók eladják, Vevő pedig megveszi** a 2.) pontban körülírt Ingatlan 3096/6592 tulajdoni illetőségét az általa megtekintett, megismert állapotában, valamennyi, a rendeltetésszerű használathoz szükséges alkotórészével, tartozékával és szerelvényével együtt a kölcsönösen kialakított mindösszesen **2.000.000,-Ft**, azaz **Kettőmillió forint** vételárért adásvétel jogcímén, amelyből a föld vételára: 2.000.000,-Ft, az ingatlanon ültetvény, felépítmény, a földrészlet forgalmi értékét, illetve hasznait növelő agrotechnikai létesítmény nincs. A vételár Eladók között 50%-50% arányában oszlik meg.

A vételárát Vevő a következők szerint fizeti meg Eladók részére:

Vevő **2.000.000,-Ft**, azaz **Kettőmillió forint** összegű **vételárát** jelen szerződés aláírását megelőzően átutalt Eladók részére, 1.000.000,-Ft összeget Gosztola Sándor Eladó vezetett bankszámlájára, 1.000.000,-Ft összeget Katona Ervin Edéné vezetett bankszámlájára. Eladók a 2.000.000,-Ft vételár megfizetését aláírásukkal elismerik és nyugtázzák. Az Eladók szavatolják, hogy a fent megadott

bankszámlaszámok pontosan kerültek feltüntetésre, annak helyességét a szerződés aláírása előtt ellenőrizték.

4. Eladók feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják és a bejegyzési engedélyt megadják ahhoz, hogy a Veszprém külterület 067/4 hrsz.-ú ingatlan vonatkozásában a tulajdonjog – adásvétel jogcímén – 3096/6592 arányban Vevő javára az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön, egyben saját 1548/6592-1548/6592 arányú tulajdonjoguk törlésre kerüljön.

5. Vevő kijelenti, hogy földművesnek nem minősülő természetes személy és hogy a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény szerinti elővásárlási joggal nem rendelkezik.

Szerződő felek rögzítik, hogy a jelen adásvételi szerződés tárgyát képező Ingatlan a mező- és erdőgazdálkodási földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (Földforgalmi törvény) 5. § 17. pontja szerinti mezőgazdasági hasznosítású földnek minősül, így a Földforgalmi törvény hatálya alá tartozik, s vonatkoznak rá a Földforgalmi törvény 18-22. §-aiban rögzített elővásárlási joggal kapcsolatos előírások. Ennek értelmében jelen adásvételi szerződést a felek a tulajdonos által elfogadott vételi ajánlatnak tekintik és a 21. § (1) bekezdésére figyelemmel „a földre vonatkozó, a tulajdonos által elfogadott vételi ajánlatot egységes okiratba foglalt szerződésbe (továbbiakban: adásvételi szerződésbe) kell foglalni és azt a tulajdonosoknak - az (1c). bekezdésben foglalt kivétellel – a felek aláírásától számított 8 napon belül a mezőgazdasági igazgatási szerv részére meg kell küldeni jóváhagyás céljából. Amennyiben a mezőgazdasági igazgatási szerv a Földforgalmi törvény 23. § (1) bekezdése szerinti előzetes vizsgálat eredményeként nem tagadja meg az adásvételi szerződés jóváhagyását, végzésben megállapítja a szerződés közzétételre való alkalmasságát és hivatalból elrendeli a szerződés közzétételét. A mezőgazdasági igazgatási szerv a szerződést megküldi a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat jegyzőjének, aki hirdetményi úton közli az adásvételi szerződést a törvényen vagy megállapodáson alapuló elővásárlási jog jogosultjaival.

6. Felek rögzítik, hogy amennyiben bármely elővásárlási jogosult a jogszabályban rögzített határidőn belül elfogadó nyilatkozatot tesz, úgy a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyása esetén az adásvételi szerződés az elővásárlásra jogosult és az Eladók között jön létre a jelen okiratban rögzített feltételekkel, ebben az esetben a már megfizetett 2.000.000,-Ft összegű vételárat Eladók azonnali esedékességgel kötelesek a Vevő részére visszafizetni.

7. Vevő, mint szerződő fél a jelen adásvételi szerződésben úgy nyilatkozik, hogy
- 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 más célra nem hasznosítja.
  - nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj- vagy egyéb tartozása (a továbbiakban együtt: földhasználati díjtartozás).
  - a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.
  - a jelen jogügylettel megszerzett földtulajdonokkal együtt a már tulajdonában és a haszonélvezetében lévő föld területnagyságának mértéke nem haladja meg az 1 hektárt (földművesnek nem minősülő természetes személy)
  - tisztában van a termőföld tulajdonosokat terhelő mindazon kötelezettségekkel, amelyeket a hatályos jogszabályok – így különösen a már hivatkozott Tft., Földforgalmi törvény, valamint a termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. törvény – meghatároznak.

- részarány tulajdonnal nem rendelkezik.

8. Eladók felelősségük tudatában kijelentik, hogy a mezőgazdasági hasznosítású földekre vonatkozó jogszabályok által előírt kötelezettségeiket tulajdonosi jogviszonyuk fennállása alatt maradéktalanul betartották, ellenük semmiféle eljárás nincs folyamatban.

9. Felek megállapodnak, hogy az Ingatlan birtokátruházására legkésőbb a mezőgazdasági szakigazgatási szerv jelen szerződés jóváhagyásáról szóló határozatának kézbesítésétől számított 5 (öt) napon belül kerül sor. Felek megállapodnak, hogy az Ingatlanhánnyal kapcsolatos terheket, költségeket a birtokbaadásig az Eladók, attól kezdve a Vevő köteles viselni, a használatra és hasznok szedésére a birtokbaadásig az Eladók, attól kezdve pedig a Vevő jogosult.

10. Felek cselekvőképes magyar állampolgárok, szerződéskötési és tulajdonszerzési képességük, valamint az ingatlan feletti rendelkezési joguk korlátozva vagy kizárva nincsen.

11. Felek a jelen okirat elkészítésére és ellenjegyzésére, valamint az elővásárlási joggal kapcsolatos eljárásban való képviseletükre, a Vevő tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzésére (egyúttal az Eladók tulajdonjogának törlésére) irányuló földhivatali eljárásban való képviseletükre meghatalmazást adnak **Dr. Márki Dávid ügyvéd** (székhely: 8200 Veszprém, Horgos utca 8.) részére. A meghatalmazás kiterjed a vevő tulajdonjogának bejegyeztetésére és eladók tulajdonjogának törlésére. Okiratszerkesztő ügyvéd nyilatkozik, hogy a meghatalmazást jelen szerződés aláírásával, ellenjegyzésével elfogadja.

12. Szerződő felek jelen szerződés aláírásával tudomásul veszik okiratszerkesztő ügyvédnek a hatályos adó- és illetékjogszabályokra vonatkozó tájékoztatását, miszerint Eladóknak a személyi jövedelemadóról szóló 1995. évi CXVII. törvény szerint személyi jövedelemadó-fizetési kötelezettségük nem állhat fenn, tekintettel a 2012. és 2020. évben történt szerzésre. Vevőnek az Illetékről szóló 1990. évi XCIII. törvény alapján a jelen szerződés nyomán 4%-os mértékű visszerhes vagyonszerzési illetékfizetési kötelezettsége keletkezik, amelyet az adóhatóság fizetési meghagyásban állapít meg az Ingatlan jelen szerződésben meghatározott tulajdoni illetőségének forgalmi értéke alapján.

13. Eljáró ügyvéd tájékoztatja a feleket, hogy a Pénzmosás és terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény (Pmt.) alapján azonosítási kötelezettség terheli a szerződő felek adatai vonatkozásában. A felek adatai a Pmt. rendelkezései alapján a jelen szerződésben kerülnek rögzítésre a felek adatszolgáltatása és az általuk bemutatott, a személyazonosság igazolására a Pmt. szabályai szerint alkalmas okirat bemutatása alapján. A felek jelen szerződés aláírásával büntetőjogi felelősségük alapján kijelentik, hogy a jelen szerződés aláírása során saját nevükben járnak el. Szerződő felek jelen szerződés aláírásával hozzájárulnak ahhoz, hogy a Pmt. szerint ügyfél-átvilágítás során bemutatott okiratokról a megbízott ügyvéd személyi adataikat tartalmazó okmányokról másolatot készítsen, adataikat rögzítse, illetve a megbízás teljesítése keretében kezelje. Továbbá hozzájárulnak ahhoz, hogy a Pmt. szerinti, más szolgáltató által végzett ügyfél-átvilágításhoz a megbízott ügyvéd az átvilágítás során rögzített azonosító adatokat továbbadja. Szerződő felek adatait eljáró ügyvéd a személyes adatok védelméről és a közérdekű adatok nyilvánosságáról szóló törvényes rendelkezései alapján, kizárólag a jelen szerződéshez kapcsolódó megbízás teljesítése érdekében kezelheti.

14. Felek rögzítik, hogy jelen okirat szerződési akaratukat pontosan tükrözi. Ennél fogva kötelezettséget vállalnak arra és felelősségük tudatában nyilatkoznak, hogy a szerződés megkötését követően is együttműködnek, és a másik fél, felek, illetve az illetékes járási földhivatal részére minden további feltétel kikötése nélkül haladéktalanul megadnak minden ahhoz szükséges jognyilatkozatot, hogy a szerződésben foglaltak bejegyzésre kerüljenek az ingatlan-nyilvántartásba.

Ezen pont alá esik különösen, amennyiben jelen szerződés módosítása az illetékes járási földhivatal vagy mezőgazdasági-igazgatási szerv felhívása nyomán válik szükségessé a szerződés módosítása.

15. Felek rögzítik, hogy a tulajdonjog ingatlan-nyilvántartási bejegyzésével kapcsolatosan felmerülő költségek, valamint a vagyonátruházási illeték megfizetése Vevőt terheli.

16. A jelen szerződésben nem szabályozott kérdések tekintetében a Ptk., a Földforgalmi törvény, a 474/2013. (XII.12.) Korm. rendelet, valamint a földforgalmi törvénnyel kapcsolatos átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvény vonatkozó szabályai és a kapcsolódó jogszabályok az irányadók.

Jelen szerződést felek elolvasták, értelmezték, és mint akaratukkal mindenben megegyezőt aláírták.

Veszprém, 2025. április 7.

Gosztola Sándor  
Eladó

Katona Ervin Edéné  
Eladó

Trombitás Zoltán  
Vevő

Ellenjegyzem Veszprém, 2025. április 7. napján, Dr. Márki Dávid ügyvéd (székhely: 8200 Veszprém, Horgos u 8., kamarai azonosító szám: 36064992)

Dr. Márki Dávid

Ügyvédi iroda  
sz. szám: 36064992  
Tör. 06-30-247-37...

|                                                                                   |  |
|-----------------------------------------------------------------------------------|--|
| A szerződés kormányzati portálon történő közzétételének napja: 2025. 04. 11. nap. |  |
| A jognyilatkozat megtételére nyitva álló határidő                                 |  |
| első napja: 2025. 04. 12. nap.                                                    |  |
| utolsó napja: 2025. 05. 12. nap.                                                  |  |
| <b>E határidő elmulasztása jogvesztő!</b>                                         |  |
| A szerződés levételének napja: 202.... nap.                                       |  |
| Az elektronikus közzététel megtörtént.                                            |  |