

Föld Peritke szerint telebekezes bejegyzési dokumentum NY/1969-1/2025.
Zab, árpa
komposztos porladó körteuó közepelbel időpontja 2025.09.30.
közösségi közterületi használati elő írásbeli megj. 2025.10.01-2025.10.30, meg
használati jogát A tulajdonosnak való kifizetésben nem minősíté szp.
amely létrejött egyrészről
Viglidán-Takács Vivien Erzsébet
Nagy 201.09.03. 2025.

Adásvételi szerződés

mint eladó, a továbbiakban **Eladó**
másképp

Nagy-Kamondi Sándor
9028 Győr, Barsi Ernő utca 2. A. ép. 2. em. 6. ajtószám alatti lakos,

levelbeli
előzetesbeli

9082 Nyúl, Szőlőskert utca 6. szám alatti lakos, mint vevő, a
továbbiakban **Vevő**

között az alulírott helyen és napon az alábbi feltételekkel:

1. Az Eladó **1/1-ed arányú tulajdonát** képezi a **Nyúl zártkert 5040 hrsz.-ú, 5484 m² területű,** mindösszesen 12,80 AK értékű ingatlan. A felek rögzítik, hogy az ingatlan 3 alrészletből áll:

- 5. minőségű osztályú 3596 m², 6,26 AK értékű szántó
- 4. minőségi osztályú 1205 m², 4,4 AK értékű szőlő
- 4. minőségű osztályú 683 m², 2,14 AK értékű kert

Az említettek igazolására az Eladó jelen szerződés aláírásával átnyújtja a Vevő részére az Elektronikus ingatlan-nyilvántartásból INYER/TULLAP/20250909/617741 ügyazonosítóju, 2025. szeptember 9. napján lekért hiteles tulajdoni lap másolatot.

2. Az Eladó szavatol az ingatlan per-, teher-és igénymentességéért. Az eladó kijelenti, hogy nincs vele szemben olyan követelés, kereseti kérelem, peres eljárás, választott bírósági eljárás, nyomozás, más egyéb eljárás, amely folyamatban vagy függőben lenne, illetve bekövetkezése fenyegetne, és amely a jelen szerződéssel megvalósítani kívánt jogügyletet érintheti, vagy bármilyen módon befolyásolná az ügyleti ingatlanhányadot, illetve annak jelen szerződésben meghatározott jogi helyzetét. Az eladó kijelenti, hogy az itt rögzített jog- és kötelezettségi nyilatkozatuk valóságos tartalmáért jelen szerződés aláírásakor, mind pedig a vevő tulajdonszerzésekor helytáll.
3. Az Eladó eladja a Vevő pedig megvásárolja az 1. pontban részletesen körülírt ingatlanhányadot, a kölcsönösen kialakított mindösszesen **1.500.000,- Ft.,** azaz egymillió-ötszázezer forint vételárért, oly módon, hogy annak tulajdonosa Vevő 1/1 arányban lesz. A felek kijelentik, hogy a vételár meghatározásakor figyelemmel voltak a helyben szokásos forgalmi viszonyokra, valamint az ingatlanok egyedi jellemzőire. Az Eladó nyilatkozik, a **Földforgalmi tv. 8/A § (3) bek.** alapján, hogy a kölcsönösen kialakított vételár a föld ellenértékét tartalmazza, mivel az ingatlanon ültetvény, felépítmény nincsen.
4. Szerződő felek megállapodnak, miszerint a Vevő a teljes vételarat **1.500.000 Ft-ot azaz egymillió-ötszázezer** forintot a mezőgazdasági igazgatási szerv jelen adásvételi szerződésnek a Földforgalmi törvény 7. § (1) bekezdése szerinti jóváhagyásáról való tudomásszerzését követő 5 (öt) munkanapon belül **fizeti meg átutalással** Takács Árpádné K&H Banknál vezetett 10400511-68485649-48501006 számlaszámára. Viglidán-Takács Vivien Erzsébet Eladó nyilatkozik, hogy édesanyja Takács Árpádné számlaszámára történő teljesítést a saját kezeihez történő teljesítésként fogadja el.

Dr. Korn
90

Email: urko

gmail.com

5. A Felek kijelentik, hogy jelen szerződés a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: Földforgalmi tv.) hatálya alá tartozik. Szerződő felek nyilatkoznak, miszerint tudomással rendelkeznek arról, hogy **a Földforgalmi törvény 18. § szerint föld eladása esetén a hivatkozott jogszabályban megjelölteket a vevőt megelőzően elővásárlási jog illeti meg.**

5.1 A Felek a Földforgalmi tv. 21.§-ának megfelelően a termőföld adásvételére vonatkozó, a tulajdonos, mint Eladó által elfogadott vételi ajánlatot jelen egységes okiratba foglalt szerződésbe foglalják, és azt annak aláírásától számított 8 napon belül a tulajdonosoknak a mezőgazdasági igazgatási szerv részére meg kell küldeni jóváhagyás céljából.

Ha az előzetes vizsgálat eredményeként a mezőgazdasági igazgatási szerv nem tagadja meg az adásvételi szerződés jóváhagyását, akkor végzésben megállapítja a szerződés közzétételre való alkalmasságát és hivatalból elrendeli a szerződés közzétételét. A közzétételre való alkalmasság megállapítása nem minősül az adásvételi szerződés hatósági jóváhagyásának.

A mezőgazdasági igazgatási szerv a döntését közli az eladóval, az adásvételi szerződés szerinti vevővel, valamint az adásvételi szerződést megküldi a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat jegyzőjének. A jegyző - az e törvény végrehajtására kiadott rendeletben meghatározottak szerint - hirdetményi úton közli az adásvételi szerződést a törvényen vagy megállapodáson alapuló elővásárlási jog jogosultjaival. Az adásvételi szerződés hirdetményi úton történő közlése az elektronikus tájékoztatási rendszer keretében működő kormányzati honlapon (a továbbiakban: kormányzati portál) történő közzététellel valósul meg azzal, hogy a szerződésben felismerhetetlenné kell tenni az eladó és a vevő nevén, lakcímén vagy értesítési címén, valamint állampolgárságán kívül valamennyi természetes személyazonosító adatot.

A szerződés tájékoztató jelleggel a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat polgármesteri hivatala hirdetőtábláján is kifüggeszthető az elektronikus közzététellel megegyező időtartamra. Az elővásárlási jog jogosultja 30 napos jogvesztő határidőn belül tehet az adásvételi szerződésre elfogadó, vagy az elővásárlási jogáról lemondó jognyilatkozatot. A nyilatkozattételi határidő az adásvételi szerződésnek a kormányzati portálon történő közzétételét követő napon kezdődik. Az elővásárlásra jogosult - ide nem értve az államot megillető elővásárlási jog esetén a Nemzeti Földalap kezeléséért felelős szervet és az önkormányzatot - a jognyilatkozatát a jegyző részére személyesen adja át. A Nemzeti Földalap kezeléséért felelős szerv, illetve az önkormányzat a jognyilatkozatát a jegyzőnek megküldi, vagy a Nemzeti Földalap kezeléséért felelős szerv, illetve az önkormányzat képviseletében eljáró személy átadja a jegyzőnek. Az elővásárlási jogról való lemondásnak kell tekinteni, ha az elővásárlásra jogosult az e bekezdésben meghatározott határidőn belül nem nyilatkozik. A más jogszabály alapján elővásárlásra jogosult is a fenti határidőn belül tehet elfogadó jognyilatkozatot.

A jegyző a nyilatkozattételre nyitva álló határidő leteltét követő 8 napon belül iratjegyzéket készít, és azt az adás-vételi szerződés eredeti példányával, valamint a jognyilatkozatokkal és a kormányzati portált működtető szervezet által a közzétételről és a levételről küldött igazolással együtt megküldi a mezőgazdasági igazgatási szerv részére.

5.2. Az Eladó tudomással bír arról, hogy elővásárlási jog gyakorlása esetén az olyan elfogadó jognyilatkozat köti őt, amelyet az elővásárlásra jogosult határidőn belül tesz meg, és a jognyilatkozatában a nyilatkozó a jelen adásvételi szerződést magára nézve teljes körűen elfogadja.

6. A Feleknek tudomásuk van arról, hogy a jelen szerződés hatályossá válásának további feltétele, hogy a Földforgalmi törvény rendelkezéseinek megfelelően az illetékes mezőgazdasági igazgatási szerv a jelen szerződést a Földforgalmi tv. 23-30. § bekezdései alapján lefolytatott eljárását követően jóváhagyja. A Szerződő felek ennek megfelelően rögzítik, hogy jelen szerződés közöttük a mai napon érvényesen létrejön, azonban hatályosulni közöttük akkor fog, ha elővásárlási jogát érvényesen az erre jogosultak közül senki nem gyakorolja és a mezőgazdasági igazgatási szerv a jelen szerződést jóváhagyja, hatálya pedig a jóváhagyással a szerződés megkötésének időpontjára visszamenőleg áll be. Ha valamely elővásárlásra jogosult

Dr. K...

...vód

e jogával jogszerűen él, úgy a szerződés közte és az eladó között a jelen szerződésben foglalt feltételek mellett, a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyásával válik hatályossá.

7. Az Eladó jelen adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg letétbe helyezi az okiratot szerkesztő ügyvédnél írásbeli feltételen és visszavonhatatlan hozzájáruló nyilatkozatukat - 4 eredeti példányban - (bejegyzési engedély) arra vonatkozóan, hogy az 1. pontban megjelölt - adásvétel tárgyát képező- ingatlanra a tulajdonjog adásvétel jogcímén a **Vevő javára 1/1-ed arányban az ingatlan-nyilvántartásban bejegyzésre kerüljön, ezzel egyidejűleg az eladó tulajdonjoga törlésre kerüljön azzal, hogy ezen ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre alkalmas nyilatkozatát (eladói nyilatkozat) az adásvételi szerződést készítő ügyvédnél helyezi letétbe, aki erről a feleknek írásbeli igazolást ad.**

A letéteményes ügyvéd a letétbe vett eladói tulajdonjog bejegyzési engedélyt azzal egyidejűleg jogosult és köteles ügyvédi letétből kiadni és az ingatlanügyi hatósághoz benyújtani, hogy előtte a teljes vételár hitelt érdemlően igazolásra kerül akként, hogy Eladó írásba kijelenti, hogy a teljes vételár megfizetésre került (az írásbeli igazolás történhet akként, hogy a vételár megfizetéséről szóló nyilatkozatát a drkormoslaszlo5@gmail.com címre juttatja el) vagy Vevő banki pecséttel ellátott banki igazolással igazolja, hogy a teljes vételár a jelen szerződésben megjelölt számlaszámra a vevő által megfizetésre került. A szerződés jelen pontja letéti igazolásnak is minősül.

8. Eladó feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja, továbbá a Felek jelen szerződés aláírásával közösen is kéri a földhivatalt, hogy az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény végrehajtásáról szóló 179/2023.(V.15.) Korm.rendelet 21.§ 43. pontja alapján a **Vevő javára 1/1-ed arányban -1. pontban megjelölt ingatlanra - a „föld tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés benyújtása”-nak ténye az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön.** A felek tudomásul veszik, hogy a hatósági eljárás során a mezőgazdasági igazgatási szerv az előzetes vizsgálata után, ha nem történt azonnali megtagadás, megkeresi az ingatlanügyi hatóságot a tény bejegyzés érdekében. Eljáró ügyvéd tájékoztatja a feleket, hogy a 2021. évi C. törvény végrehajtásáról szóló 179/2023. (V. 15.) Korm. rendelet 80.§ (2) bekezdése alapján hatósági jóváhagyáshoz kötött jogügylet esetén **a jelen pontban már hivatkozott tény bejegyzését a mezőgazdasági igazgatási szerv kezdeményezi** a Földforgalmi tv.-ben foglaltak szerint. Az eljáró ügyvéd tájékoztatja a Vevőt, hogy a ténybejegyzés tényének bejegyzése eljárási díjköteles, amelyet az illetékes Földhivatal felhívásában foglaltak szerint kell majd megfizetnie a Földhivatal részére.
9. A Vevő az ingatlant a vételár kifizetésének napján veszi birtokba, ettől az időponttól húzza annak hasznait, illetve viseli annak terheit. A Vevő kijelenti, hogy az Ingatlant megtekintette, azoknak állapotát ismeri, s az Ingatlant jelenlegi állapotában a szerződés teljesítéseként elfogadja.
10. A Vevő nyilatkozik, hogy a Földforgalmi tv. 5. § 7. pontja szerint földművesnek minősül.
11. Vevő a Földforgalmi tv.14.§ (1) bekezdése alapján nyilatkozik továbbá, miszerint nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása (a továbbiakban együtt: földhasználati díjtartozás).
12. A Vevő az ingatlan-nyilvántartásról szóló ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény végrehajtásáról szóló 179/2023. (V. 15.) Korm. rendelet 42 §-ára tekintettel kijelenti, hogy részarány-tulajdonnal nem rendelkezik.

Dr. K-

13. Vevő Földforgalmi tv. 14.§ (2) bekezdése alapján nyilatkozik, hogy jelen szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.
14. A Vevő nyilatkozik, hogy a Földforgalmi tv. 14.§-ában meghatározott, a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználatlalt kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása nincs, továbbá nyilatkozik, hogy a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.
15. A Vevő kifejezetten kijelenti, hogy jelen tulajdonszerzéssel nem kerül tulajdonába a Földforgalmi tv. 16. §. (1). bekezdésében meghatározott, tulajdonszerzési korlátba ütköző mértékű földterület, azaz jelen tulajdonszerzéssel nem kerül tulajdonába legfeljebb 300 hektár nagyságot meghaladó termőföld tulajdon.
16. Vevő nyilatkozik továbbá, miszerint a Földforgalmi tv. 16. § (2) bekezdésében foglalt birtokmaximum korlátját a birtokában lévő földterületek nagysága nem haladja meg.
17. A Vevő – tulajdonszerzése esetére – a Földforgalmi tv. 13.§-ába foglalt összes feltételnek teljeskörűen megfelelvé kötelezettséget vállal arra, hogy jelen szerződés tárgyát képező föld használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy a földeket a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig – a Földforgalmi tv. 13.§ (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével – más célra nem hasznosítja.
18. Eladó és a Vevő polgári és büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, és a jelen szerződés aláírásával megerősítik, hogy cselekvőképes, nagykorú, belföldi, honos magyar állampolgárok, akiknek a jelen jogügylet szerinti Ingatlan elidegenítési és szerzési képességét jogszabály, vagy hatósági határozat nem korlátozza, és nem zárja ki.
19. Vevő nyilatkozik, hogy olyan földműves, aki **helyben lakónak minősül**, így a **Földforgalmi törvény 18. § (1) bek. d) pontja alapján elővásárlásra jogosult**.
20. Vevő nyilatkozik, hogy vállalja, hogy a birtokbaadástól, de legkésőbb az illetékkötelezettség keletkezését követő 12. hónap utolsó napjától számított 5 évig a megszerzett termőföld tulajdonjogát nem idegeníti el, azon vagyoni értékű jogot nem alapít, és mező-, illetve erdőgazdasági tevékenység céljára hasznosítja. Vevő az említettek alapján, a termőföldnek a földműves általi, ellenérték fejében történő megszerzése esetén **az Itv. 26. § (1) bekezdés p) pontja alapján járó illetékmentesség biztosítását kéri a Tisztelt NAV Illetékhivatalától**.
21. A szerződő felek jelen szerződés aláírásával meghatalmazzák Dr. Kormos László egyéni ügyvédet (9021 Győr, Árpád út 19. fsz. 4.) a jelen szerződés szerkesztésével, ellenjegyzésével valamint, a mezőgazdasági szerv előtti hatósági jóváhagyás során, valamint az ingatlan-nyilvántartási eljárás során a feleket teljes és törvényes jogkörrel képviselje. Dr. Kormos László ügyvéd nyilatkozik, miszerint a meghatalmazást elfogadja. Felek rögzítik, hogy amennyiben jelen szerződésben név, szám- vagy egyéb elírás vagy számítási hiba található, a felek meghatalmazzák dr. Kormos László ügyvédet, hogy jelen szerződés szerinti elírást vagy számítási hibát a felek további hozzájárulása nélkül kijavítsa és a javítás érdekében az illetékes járási hivatal előtt a képviselőjükben eljárjon.

Vevő meghatalmazza továbbá az eljáró ügyvédet, hogy jelen adásvételi szerződés szerinti ingatlan-vagyonszerzésüket a Nemzeti Adó- és Vámhivatal részére elektronikus úton (ONYA rendszeren keresztül a **B400E adatlap benyújtásával**) **bejelentse**. Jelen meghatalmazás kizárólag a bejelentésre vonatkozik. Dr. Kormos László ügyvéd nyilatkozik, miszerint a meghatalmazást és a megbízást elfogadja.

Dr. Kormos László ügyvéd
9021 Győr

22. Figyelemmel arra, hogy 2025.01.15. napjától új, az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény (továbbiakban: új Inyvtv. és annak végrehajtási rendelete lépett hatályba) aminek a gyakorlata kialakulatlan, felek fokozott együttműködési kötelezettséget vállaltak arra az esetre, ha jelen szerződés bármely rendelkezését módosítani lenne szükséges a földhivatal igénye szerint. Az ilyen módosítást haladéktalanul megteszik, a módosítás indokoltsága miatt sem a másik féllel sem eljáró ügyvéddel szemben erre igényt nem alapítanak, azt a feleken kívülálló oknak minősítik.
23. A jelen szerződés megkötésének költségeit, továbbá a tulajdonjog változás valamennyi költségeit a Vevő viseli. Szerződő felek kijelentik, hogy a jogügyletre vonatkozó adó-, illeték- és egyéb jogszabályokról eljáró ügyvédtől teljes körű tájékoztatást kaptak. Felek ugyancsak kijelentik, hogy eljáró ügyvéd a felek számára az általa ismert jelen szerződésbe foglalt jogügylet valamennyi lehetséges kockázati tényezőjét részletesen feltárta.
24. Eljáró ügyvéd tájékoztatja a feleket, hogy a Pénzmosás és terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény – a továbbiakban Pénzmos. tv. – alapján azonosítási kötelezettség terheli a szerződő felek személyi adatai vonatkozásában. Felek adatai a Pénzmos. tv. rendelkezései alapján jelen szerződésben kerülnek rögzítésre, a felek adatszolgáltatása és az általuk bemutatott, személyazonosság igazolására a Pénzmos. tv. szabályai szerint alkalmas okirat bemutatása alapján. Szerződő felek büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy jelen szerződés aláírása során saját nevükben járnak el. Felek tudomásul veszik, hogy a szerződéses kapcsolat fennállása alatt az azonosítás során megadott adatokban, illetve amennyiben nem saját nevükben járnak el az ügylet során, a szerződő fél adataiban bekövetkezett változásról a tudomásszerzéstől számított 5 (öt) napon belül kötelesek eljáró ügyvédet írásban értesíteni. Felek jelen szerződés aláírásával kifejezetten hozzájárulnak ahhoz, hogy eljáró ügyvéd a szerződő felek személyi adatait tartalmazó okmányaikról fénymásolatot készítsen, és adataikat kezelje. Felek adatait eljáró ügyvéd a személyes adatok védelméről és a közérdekű adatok nyilvánosságáról szóló törvény rendelkezései alapján, kizárólag a jelen szerződéshez kapcsolódó megbízás és a Pénzmos. tv-ben foglalt kötelezettsége teljesítése érdekében kezelheti.
25. Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a 2013. évi V. törvény (Ptk.) adásvételre vonatkozó, valamint a 2013. évi CXXII. törvény rendelkezéseit kell alkalmazni.

Szerződő felek a szerződést elolvasás és értelmezés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag aláírták.

Nyúl, 2025. szeptember 12.

.....
Viglidán-Takács Vivien Erzsébet
Eladó

.....
Nagy-Kamondi Sándor
Vevő

Készítettem, és ellenjegyzem:
Nyúl, 2025. szeptember 12. napján
Dr. Kormos László ügyvéd Kasz: 36072030

.....
2-28
108-2093000

