

INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS
Amelyet kötnek

egyrésztől: Alexhauser Ferencné,
magyar állampolgár) **8105. Pétfürdő, Kinizsi köz 1. szám alatti lakos (továbbiakban eladó 1.)**

Csincsi Norbert (magyar állampolgár) **8100. Várpalota, Vörösmarty u. 15. szám alatti lakos (továbbiakban eladó 2)**

Csincsi Orsolya (magyar állampolgár) **8100. Várpalota, Táncsics M. u. 29. 1/4., szám alatti lakos (továbbiakban eladó 3)**

Csincsi Tamás, (magyar állampolgár) **8100. Várpalota, Felsőinkam u. 1. 10/42. szám alatti lakos (továbbiakban eladó 4)**

másrésztől:

másrésztől: Müller Róbert

(továbbiakban **vevő**) együttesen **felek** a mai napon, az alábbi feltételekkel:

1./ Az eladók (a szerződéskötéskor rendelkezésre álló, ekkori állapotot tanúsító, és felek által ismert Tul. lap másolat II/2 (3/12) II/7, (3/12) II/9 (2/12) II/10 (2/12) II/11 (2/12) sorszám alatt felvett **összesen (1/1) arányú tulajdonát képezi az Öskü (zártkert) 2088 hrsz. 1762 m² területű „szőlő” 6. min.o. 2,33 a.k. jövedelmű ingatlan.**

Az ingatlan tehermentes, és a tul. lap elintézetlen széljegyet nem tartalmaz. Az ingatlan a 2013. évi CXXII. tv. (továbbiakban Fftv.) hatálya alá eső „föld” amelyen a Fftv.8A § (3) szerinti ültetvény, felépítmény vagy a földrészlet forgalmi értékét, illetve hasznait növelő agrotechnikai létesítmény nincs, így annak ellenértéke sem kerül feltüntetésre. A föld fekvése szerinti önkormányzat a helyi önzonosság védelméről szóló 2025. évi XLVIII. törvény alapján - a közhiteles nyilvántartás szerint - nem hozott önkormányzati rendeletet, így e jogcímen elővételi jogot senki sem gyakorol, ezért a szerződés az erre vonatkozó rendelkezéseket mellőzi.

2./ Az eladók eladják, a vevő pedig megveszi az 1./ pontban meghatározott ingatlant. Felek az ingatlan vételárát kölcsönösen kialakított **500.000 Ft**, (azaz ötszázezer forint) összegben határozzák meg. A vételár (üzletrészeik arányában) az alább részletezettek szerint illeti meg az eladókat:

- a) Eladó 1- et illető vételár rész: **250.000, Ft** (kétszázötvenezer forint)
- b) Eladó 2- t illető vételár rész: **83.333, Ft**, (nyolcvanháromezerháromszázharminchárom forint)
- c) Eladó 3- at illető vételár rész: **83.333, Ft**, (nyolcvanháromezerháromszázharminchárom forint)
- d) Eladó 4- et illető vételár rész: **83.333, Ft**, (nyolcvanháromezerháromszázharminchárom forint)

3./ Vevő az ingatlant megtekintett állapotban, az általa ismert infrastrukturális és, közmű csatlakozási lehetőségekkel veszi meg. Felek a vételárát a forgalmi értékkel arányban állónak ismerik el, így a szerződés értékaránytalanság címén történő megtámadásának jogáról lemondanak.

Vevő a 2. pont szerinti vételárat (vételár részeket) az aláírással egy időben - az eladók által megjelölt bankszámlákra történő - átutalással megfizette, (mely teljesítést az eladók e szerződés aláírásával saját kezükhöz történő teljesítésként ismernek el és nyugtáznak).

Az aláírással egy időben eredeti vevő által került megelőlegezésre a tulajdoni lap díja, és az ügyvédi munkadíj is, amit a tulajdonjog bejegyzési kérelem benyújtásakor az akkor felmerülő egyéb költségekkel együtt a végleges vevő visel.

4./ Felek rögzítik: az adásvétel tárgyát képező ingatlan eladók saját földhasználatában van, mely jog a szerződés jóváhagyásával a vevőre száll. Az eladók szavatolják az ingatlan per- teher- és igénymentességét. továbbá, azt, hogy senkinek sem áll fenn olyan joga, amely az vevő tulajdonszerzését, birtokba lépését akadályozná, korlátozná, vagy kizárná. Eladók szavatolják, hogy köztartozás vagy egyéb olyan tartozás, amelyért az ingatlan mindenkor tulajdonosát fizetési kötelezettség terhelné, nem áll fenn, velük szemben végrehajtási eljárás nincs folyamatban. Kijelentik továbbá, hogy nincsen tudomásuk olyan körülményről, amely a jelen megállapodás tárgyát képező Ingatlan rendeltetésszerű használatát akadályozná, vagy korlátozná. Átruházók kijelentik és szavatolnak azért, hogy az ingatlan természetes, vagy jogi személy szék-, vagy telephelyeként nincs bejelentve.

5./ A szerződő felek rögzítik, illetve vevő az Fftv. szerint nyilatkozik hogy:

- a. Vevő: a 2013. évi CXXII tv. 5.§ 7. pontnak megfelelő regisztrált természetes személy „földműves”, aki több mint 1 éve tulajdonosa az adásvétel tárgyát képező Öskü 2088 hrsz. ingatlannal szomszédos Öskü 2087 hrsz ingatlannak.
- b. Vevő olyan természetes személy, akinek az életvitelszerű lakáshasználatának helye legalább 3 éve azon a településen van, amelynek közigazgatási területén az adásvételi, szerződés tárgyát képező földek fekszenek.
- c. Vevő - a fentiek szerint - elővételi joggal az ingatlant illetően a Fftv. 18.§ (1) c) pont alapján rendelkezik, mint olyan földműves, aki helyben lakó szomszédnak minősül.
- d. „Az egységes okiratba foglalt szerződés a végleges adásvételi szerződés, melyet eladó tulajdonosoknak - a felek aláírásától számított 8 napon belül kell megküldeni a mezőgazdasági igazgatási szervnek előzetes vizsgálatra, és ezt követően annak útján, a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat (Öskü) jegyzője által hirdetménnyel kell közölni – az Fftv. rendelkezésein, vagy más jogszabályon, illetve megállapodáson alapuló elővásárlási jog jogosultjaival. Azonos ranghelyen lévő elővétellel jogosultak közül eladók e szerződés szerinti vevővel kötnek szerződést.
- e. Jelen szerződés az Fftv. eljárási rendjében és a VEVMKH Főhivatali Főosztály (mint mezőgazdasági igazgatási szerv) külön eljárásban hozott jóváhagyásával – vevőt illetően a határozat szerinti tartalommal - lép hatályba.
- f. A vevő földtulajdona a megszerezni kívánt, és a tulajdonában, hasznélvezetében lévő föld terület nagyságának beszámításával együtt nem haladja meg a 300 hektárt. A birtokában álló föld területnagysága a megszerezni kívánt föld területnagyságával - földdel azonos helyrajzi számon nyilvántartott művelés alól kivett terület (alrészlet) és területnagyságát is be számítva - együtt nem haladja meg az 1.200 hektárt, így földművesként a tulajdon- szerzése nem ütközik az Fftv. tulajdonszerzést korlátozó rendelkezésébe.
- g. A 109/1999(XII.29) FVM rend. 68.C.§. szerint vevő nyilatkozik, hogy tulajdonában álló részarány-tulajdon összesített aranykorona értéke mennyiségének huszada és a már tulajdonában és hasznélvezetében álló, továbbá a megszerzésre kerülő földterület hektárban kifejezett térmértékének együttes összege nem több mint 300.
- h. A szerző fél nyilatkozik, továbbá arról, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása (a továbbiakban együtt: földhasználati díjtartozás). továbbá, hogy vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.
- i. A vevő kötelezettséget vállal, hogy a föld használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségnek, továbbá vállalja, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig – az Fftv. 13.§ (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével - más célra nem hasznosítja.

- 6./ Felek megállapodnak, ha az elővételre jogosult harmadik személy jogszerűen – és a földügyi hatóság jóváhagyásával - él e jogával, az általa megfizetendő vételár összegét az eladók (e szerződéses rendelkezéssel), az e szerződés szerinti eredeti vevőre engedményezik. Az elővételre jogosult e jogát érvényesen akkor gyakorolja, ha szabályszerű elfogadó jognyilatkozata benyújtásakor - intézkedik a vételár összegének az eljáró jogi képviselő Raiffeisen Banknál vezetett 12082104-01693524-00200008 sz. ügyvédi letéti számlájára (vagy más ügyvédi letéti számlára, vagy közjegyzői letétbe) - átutalással, az előleg fizetés szabályai szerint történő - hiánytalan megfizetésére, és ennek igazolására. A szerződés e pontja egyben a kötelezett (elővételi jogával élő vevő) jogosult általi értesítésének is tekintendő.
- 7./ Felek megállapodnak, hogy vevő a vételár megfizetését követő öt napon belül / várhatóan 2026.05.31.- ig/ lép tulajdonosként az ingatlan birtokába akként, hogy az eladók azt a tulajdonosi jogosítványokkal és a szerződéskötéskor is az ingatlanon lévő esetleges zöldlétárral együtt részére átadja. Eladók kötelesek az ingatlan jelen művelési állapotát az évszaknak megfelelően megőrizni.
- 8./ Felek kijelentik, tudomással bírnak arról, hogy e jogügylet Fftv. rendelkezéseinek, és eljárás rendjének hatálya alá esik, és a szerződés a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyó határozatával lép hatályba. Felek kifejezetten tudomásul veszik, hogy az Fftv. szerinti eljárás elhúzódhat, annak eredményeként az adásvétel a (vevő személyét illetően) jelenlegitől eltérő tartalommal jöhet létre, illetve meg is hiúsulhat. Ennek kockázatát ismerik, és vállalják.
- 9./ Az eladók jelen szerződés aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan engedélyüket adják - egyben felek közösen kéri -, hogy a VEVKH Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 5. az 1./ pontban meghatározott ingatlanra (annak II/2,II/7,II/9,II/10, II/11) összesen 1/1 tulajdoni részarányra, a tulajdonjogot a vevő javára, „vétel” jogcímen az e szerződést jóváhagyó ingatlanügyi hatósági eljárást követően - annak megfelelően - a vételár jóváhagyott szerződő fél általi megfizetését is igazoló, jogi képviselő által benyújtott kérelemnek és e szerződésnek megfelelően az ingatlannyilvántartásba jegyezze be.
- 10./ A szerződő felek nyilatkoznak: cselekvőképes nagykorú magyar állampolgárok, és szerződéskötési (belátási) képességük egyéb módon sem korlátozott.
- 11./Vevő – a visszerthes vagyónáruházási illetékmentesség megállapításához - nyilatkozik, hogy az e szerződéssel földművesként, ellenérték fejében megszerzett termőföldet a tulajdonosi birtokba adástól, de legkésőbb az illetékkötelezettség keletkezését követő 12. hónap utolsó napjától számítva 5 évig nem idegeníti el, a termőföldön vagyoni értékű jogot nem alapít, és a termőföldet mező-, illetve erdőgazdasági tevékenység céljára az Fftv. rendelkezései szerint maga hasznosítja.
- 12./ A szerződő felek jelen szerződés megszerkesztésével - szükség szerint kijavításával - és ellenjegyzésével, a jóváhagyási eljárás lebonyolításával, a jóváhagyott szerződések, és a vételár letéti szerződés szerinti kezelésével megbízzák, valamint B400 nyomtatványok kitöltésével és aláírásával, továbbá az elővizsgálati és kifüggesztési kérelem aláírására, benyújtására, valamint az egyéb esetleges elővételi jogosultakkal kapcsolatos eljárásokra, és a mezőgazdasági igazgatási szerv előtti, továbbá a tulajdonjog bejegyeztetése érdekében a VEVKH Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 5., továbbá a NAV illeték kiszabási eljárásának lefolytatására illetékes megyei igazgatósága előtti képviseletükre meghatalmazzák dr. Mészáros Gyula ügyvédet (VEMÜK lajstrom szám: 301. KASZ 36065284 iroda: 8200 Veszprém Radnóti tér 2.) aki a megbízást a szerződés ellenjegyzésével elfogadja. Jelen szerződésben foglaltakat a felek ügyvédi megbízásnak és tényvázlatnak is tekintik. A szerződő felek kijelentik, hogy hozzájárulnak a személyes adataik lefénymásolásához és kezeléséhez a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről szóló 2017.évi LIII törvényben foglaltak alapján.
- 13./Jelen szerződéssel kapcsolatban felmerülő költségek, díjak, /ügyvédi munkadíj az eredeti vevővel kötött megállapodás szerint (0,35 %, de legalább 40.000, Ft), a tulajdoni lap (4.800, Ft/ db) , földhivatali eljárás ig. szolgáltatási díja /10.600, Ft/, felmerülő posta költség a vevőt terhelik. Felek kijelentik, hogy Fftv. –ről, annak eddig ismeretes eljárási rendjéről, a személyi jövedelemadózás (SZJA) vonatkozó szabályairól, továbbá a vevőt terhelő vagyonszerzési illeték /mentesség/ és földhivatali eljárási díjfizetési kötelezettségéről szóló kioktatást tudomásul vették, továbbá az ingatlan adásvételi szerződéssel kapcsolatos eljárásokra (benne az ügyfélazonosítási kötelezettségre) vonatkozó jogszabályok tartalmáról teljes körű tájékoztatást kaptak, melyet megértettek és további tájékoztatást az eljáró ügyvédtől nem kívánnak.

tájékoztatást: a jelen okiratban rögzített személyes adatokat a szerkesztő és ellenjegyző ügyvéd a megbízásból eredő jogi kötelezettség teljesítése végett kezeli, illetve az ügyfelekkel való kapcsolattartásra szolgáló adatokkal felek hozzájárulása alapján e célból rendelkezhet. Az adatok kizárólag az ingatlan-nyilvántartási és az ahhoz kapcsolódó eljárásban használhatók fel, és a jogszabályban előírt irattározási ideig tárolhatók. Az érintett személynek joga van bármikor kérelmezni a szerkesztő ügyvédtől, adatkezelőtől a rá vonatkozó személyes adatokhoz való hozzáférést, információkiadást, azok helyesbítését, törlését vagy kezelésének korlátozását, és tiltakozhat az ilyen személyes adatok kezelése ellen, valamint annak visszavonásához, amely nem érinti a visszavonás előtt a hozzájárulás alapján végrehajtott adatkezelés jogszerűségét.

15./ Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a megkötésekor hatályos Polgári Törvénykönyv (2013. évi V. tv.) és az Fttv. valamint annak végrehajtási jogszabályai hatályos rendelkezései az irányadók.

Szerződő felek ezt az ingatlan adásvételi szerződést elolvasás, megmagyarázás és értelmezés után, mint üzleti akaratukkal mindenben megegyezőt, a saját kezűleg aláírták, azzal hogy az ingatlannal kapcsolatos valamennyi korábbi megállapodásuk az aláírással hatályát veszti.

Veszprém, : 2026 MÁRC 03. DR. Mészáros Gyula Ügyvéd
8200 Veszprém, Radnóti tér 2.
Adószám: 54339190-1-39
Tel: 30/9468-474

Alexhauser Ferencné
eladó1

Csincsi Norbert
eladó2

Csincsi Orsolya
eladó3

Csincsi Tamás
eladó4

Müller Robert
vevő

Mint az okiratot szerkesztő és ellenjegyző ügyvéd nyilatkozok, hogy az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény 43.§ (2) és (4) bekezdésének megfelelően, a több oldalas, papíralapú, jelen adásvételi szerződés lapjait úgy fűztem össze, hogy az, az okirat sérelme nélkül nem megbontható. Az általam azonosított felek az utolsó oldalt előttem, mint szerződést szerkesztő ügyvéd előtt írták alá, illetve aláírásukat előttem sajátjukként ismerték el, így azt

ellenjegyzem:

Veszprém, : 2026 MÁRC 03.
DR. Mészáros Gyula Ügyvéd
8200 Veszprém, Radnóti tér 2.
Adószám: 54339190-1-39
Tel: 30/9468-474
KASZ 36055284

Záradék:

A Kormányzati Portálon történő közzététel időpontja: 2026.04.10.
A közlés kezdő napja: 2026.04.11.
Az elővásárlásra/előhaszonbérletre jogosult jognyilatkozatának megtételére nyitva álló ...30 napos határidő első napja: 04.11. utolsó napja: 05.11.
Ez a határidő jogvesztő!
Az elektronikus közzététel megtörtént!
A kifüggesztés levételének időpontja: 2026.05.12.