DR. MÉSZÁROS GYULA ÜGYVÉD
8200 Veszprém, Radnóti tér 2
Adószám: 54339190-1-39
Tel.: 30/9468-474



**Egységes okiratba foglalt**
**INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS**
melyet kötnek

*egyrészről:*
**Mihalovits Zoltán**(s

Lakcím ig. sz.: 359194DL (Magyarországon lakó) magyar állampolgár Lakóhely : 8191 Öskü, Kossuth tér.5. továbbiakban: **eladó,**

*másrészről:*
**Müller Róbert** (
sze az. 377, Agrárkamarai nyt.sz.: E810000009604, Földműves nyt.sz.: 510238/2014.04.29. szem ig. sz. 626589ME lakcím ig. 386182LD) Lakcím: 8191. Öskü, Müller major 032 hrsz. (továbbiakban **vevő)** **együttesen felek)** a mai napon, az alábbi feltételekkel:

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

1./ Az eladó (a szerződéskötéskor rendelkezésre álló, ekkori állapotot tanúsító, és felek által ismert Tul. lap másolat II/3 és II/5 szerinti) itt írt arányú tulajdonát képez az alábbi ingatlan: /Részarány megnevezése továbbiakban külön megnevezés nélkül : ingatlan./

| Község | Fekvés | Hrsz. | Terület ha.m$^2$ | Művelési ág | Ak. /Ft. fill./ | Eladó tul aránya |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Öskü | Külterület | 051/12 | 2.6870 | a. legelő, b.-c. erdő | 6.36 | 1/1 |

Az ingatlan jogi jellege: Tul.lap I/2: Bányatelek. Tul.lap I/3: Natura 2000 terület.

A Tul lap a fent bejegyzett jogi jellegtől eltekintve - tehermentes, és a 2013. évi CXXII. tv. (továbbiakban Fftv.) hatálya alá eső „föld". Az ingatlanon a Fftv.8A§ (3) szerinti felépítmény ültetvény, vagy a földrészlet forgalmi értékét, illetve hasznait növelő agrotechnikai létesítmény nincs, így annak ellenértéke sem kerül feltüntetésre.

2./ Az eladó eladja, a vevő pedig megveszi az 1./ pontban megjelölt ingatlant, kölcsönösen kialkudott **1.700.000,- Ft** - (azaz egymillió-hétszázezer forint) vételáron.
Vevő az ingatlant az itt írtak szerint megtekintett állapotban, az általa ismert, természetes, és infrastrukturális adottságokkal, valamint út és közmű csatlakozási lehetőségekkel veszi meg. Felek a vételárat a forgalmi értékkel arányban állónak ismerik el, így a szerződés értékaránytalanság címén történő megtámadásának jogáról az ingatlant illetően lemondanak.

3./ Vevő a teljes vételárat a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyó határozatának kézhez vételét követő 8 napon belül, az eladó által megjelölt bankszámlájára való *átutalással* egyenlíti ki: E fizetési módot - a számlára való beérkezés napjával az eladó a saját kezéhez történő teljesítésként fogadja el. A szerződéskötéskor megelőlegezésre került az ügyvédi munkadíj és a 13. pont szerinti költség is, amit a szerződés jóváhagyásával a vevő visel.

4./ Eladó szavatolja - az 1. pontban írottakon kívül az ingatlan per, teher és igénymentességét, egyben nyilatkozik, hogy az adásvétel tárgyát képező *ingatlan az eladó tulajdonosi földhasználatában van*. A földhasználat joga a tulajdon változással vevőre száll.

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

a. Vevő olyan földműves, akinek az életvitelszerű lakáshasználatának helye legalább 3 éve azon a településen(Öskü) van, amelynek közigazgatási területén az adásvételi, szerződés tárgyát képező föld fekszik.
b. Vevőt elővételi jog a Fftv. 18.§ (1) d/ pont alapján helyben lakó földműves jogcímen - (ranghelyen) illeti meg.
c. Az egységes okiratba foglalt szerződés a végleges adásvételi szerződés, melyet eladó tulajdonosnak - 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 elővételre jogosultak közül eladó e szerződés szerinti vevővel köt szerződést.
d. Jelen szerződés az Fftv. eljárási rendjében és a VEMKH Fölhivatali Főosztály (mint mezőgazdasági igazgatási szerv) külön eljárásban hozott jóváhagyásával – vevőt illetően a határozat szerinti tartalommal - lép hatályba.
e. A vevő földtulajdona a megszerezni kívánt, és a tulajdonában, haszonélvezetében 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.
f. A vevő - összhangban a az előző alponttal - nyilatkozik, hogy tulajdonában álló részarány-tulajdon összesített aranykorona értéke mennyiségének huszada és a már tulajdonában és haszonélvezetében álló, továbbá a megszerzésre kerülő földterület hektárban kifejezett térmértékének együttes összege nem több mint 300.
g. 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.
h. A föld az eladó földhasználatában van, így a szerző fél 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 kijelentik, tudomással bírnak arról, hogy e jogügylet Fftv. rendelkezéseinek, és eljárás rendjének hatálya alá esik. Felek kifejezetten tudomásul veszik, hogy az Fftv. szerinti eljárás elhúzódhat, ennek kockázatát ismerik, és vállalják. A szerződés semmissége, vagy jóváhagyásának megtagadása esetén felek kötelezettséget vállalnak az eredeti állapot 3 napon belül történő helyreállítására. A jogi képviselő a jóváhagyott szerződést - szükség szerint az elővételi vevő részére kiadott bejegyzési engedéllyel együtt - nyújtja be a VEMKH FFO FO 5 részére a 9. pont szerinti rendben.

7 Felek megállapodnak, hogy vevő a vételár kiegyenlítését követő 3 napon belül lép tulajdonosként az ingatlan birtokába, akként, hogy azt neki eladó az ingatlanon lévő növényzettel átadja. (A tulajdonosként történő birtokba lépés várhatóan 2027.01.31. napjáig történik meg.) Eladó a tulajdonosként történő birtokba lépésig köteles az ingatlant jelen művelési állapotát az évszaknak megfelelően megőrizni.

*8./ Az eladó a jelen szerződés aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan engedélyét adja - egyben felek közösen kérik-, hogy a VEMKH Fölhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 5.) az 1. pontban meghatározott ingatlan 1/1 tulajdoni részarányára 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 INY kérelemnek és e szerződésnek megfelelően az ingatlannyilvántartásba jegyezze be.*

9./ Felek megállapodnak, hogy a jelen szerződéses pont alapján a szerződés jóváhagyási záradékkal ellátott példányai eljáró jogi képviselőnél kerülnek letétbe helyezésre a vételár (és a 13. pont szerinti költségek) vevő általi teljes, a jóváhagyásnak megfelelő - e szerződés szerinti - megfizetésének az eladó által történő igazolásáig. Erre tekintettel, kérik, hogy a mezőgazdasági igazgatási szerv (az eljárását követően) a záradékolt szerződést a jogi képviselő címére küldje meg, a csatolandó iratokkal együtt. A jogi képviselő a vételár eladó számlájára - határidőben - történő megfizetését igazoló eladói igazolás - szükség esetén a 3. személy javára szóló papír alapú bejegyzési engedély - kézhez vételét követő 8 napon belül tartozik a záradékolt szerződéseket és a mellékleteket INY kérelemmel és csatolmányaival benyújtani a tulajdon változás átvezetése céljából VEMKH Fölhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 5. részére. A vételár megfizetésének elmaradása esetén az letétet ( záradékolt adásvételi szerződéseket) a jogi képviselő mint letéteményes az eladóknak adja ki, mellőzve a további eljárást.

10./ A szerződő felek nyilatkoznak: cselekvőképességükben nem korlátozott nagykorú magyar állampolgárok, és szerződéskötési képességük egyéb módon sem korlátozott.

11 ./Vevő – a visszterhes vagyonátruházási illetékmentesség megállapításához - nyilatkozik, hogy az e szerződéssel földművesként, ellenérték fejében megszerzett termőföldet a tulajdonosi birtokbaadástól, 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, e 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 VEMKH Fölhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 5., továbbá a NAV illeték kiszabási eljárásának lefolytatására illetékes megyei igazgatósága előtti képviseletükre meghatalmazzák dr. Mészáros Gyula ügyvédet (VEMŰK 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 (ügyérték 0,35 % -a , 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.

14./Eljáró jogi képviselő jelen szerződés aláírásával kötelezettséget vállal arra, hogy a szerződő felek személyes adatait bizalmasan kezeli, azokról felvilágosítást kizárólag a fent említett jogszabályban meghatározott esetekben a törvény által arra feljogosított hatóságoknak adhat. Felek tudomásul veszik a következő GDPR 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 Fftv. valamint annak végrehajtási jogszabályainak hatályos rendelkezései az irányadók.

Szerződő felek ezt a szerződést elolvasás, megmagyarázás és értelmezés után, mint ügyleti akaratukkal mindenben megegyezőt, a saját kezűleg aláírták
Veszprém, 2026.10.14.

**Müller Róbert**
vevő

**Mihalovits Zoltán**
eladó

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. Erre tekintettel az általam már azonosított felek az utolsó oldalt előttem, mint szerződést szerkesztő ügyvéd előtt írták alá, így azt
*ellenjegyzem:*
Veszprém, 2026.10.14.

DR. MESZÁROS GYULA ÜGYVÉD
8200 Veszprém, Radnóti tér 2
Adószám: 54339190-1-39
Tel: 30/958-474
KASZ 36065284

Záradék:
A Kormányzati Portálon történő
közzététel időpontja: 2026. 10. 20.
A közlés kezdő napja: 2026. 10. 20.
Az elővásárlásra/elöhaszonbérletre jogosult
jognyilatkozatának megtételére nyitva álló 30 napos
határidő első napja: 10. 21. utolsó napja: 11. 19.
Ez a határidő jogvesztő!
Az elektronikus közzététel megtörtént!
A kifüggesztés levételének időpontja: 2026. 11. 20.