

Adásvételi szerződés

amely létrejött egyrészről **Viczina Szilvia**

8100 Veszprém, Cholnoky Jenő u. 23. A. lph. IV. em. 15. szám alatti lakos, mint eladó és letevő (továbbiakban: **Eladó I.**),

Gáspár Erika

Veszprém, Mártírok útja 8/1. fszt. 2a. szám alatti lakos, mint eladó és letevő (továbbiakban: **Eladó II.**),

Gáspár Zoltán

Budapest, Bajvívó u. 11. fszt. 3a. szám alatti lakos, mint eladó és letevő (továbbiakban: **Eladó III.**),

Radics Lászlóné

Veszprém, Stadion u. 3. B. lph. III. em. 15. szám alatti lakos, mint eladó és letevő (továbbiakban: **Eladó IV.**),

Gáspár Albert

Kert u. 6. szám alatti lakos, mint eladó és letevő (továbbiakban: **Eladó V.**, míg **Eladó I-V.** együttes megnevezése a továbbiakban: **Eladók**),

másrészről **Olasz Attila István**

8193 Sóly, Kossuth Lajos u. 59. szám alatti lakos, mint vevő és kedvezményezett (továbbiakban: **Vevő**, míg **Eladó és Vevő** együttes megnevezése a továbbiakban: **Szerződő felek**) között az alulírott napon, az alábbi feltételek szerint:

1. Szerződő felek rögzítik, hogy **Eladó I.** 2637/302742-ed, míg **Eladó II.** 2685/302742-ed, **Eladó III.** 2685/302742-ed, **Eladó IV.** 2685/302742-ed, míg **Eladó V.** 2685/302742-ed arányú osztatlan közös tulajdonában áll a **Öskü 053/6 helyrajzi számú** 48 ha 7139 m² területű a/ legelő, b) szántó, c) erdő, d) erdő művelési ágú 168.19 AK értékű külterületi mezőgazdasági és erdőgazdasági hasznosítású földingatlan (az **Eladók** összes **13377/302742-ed** tulajdoni hányadának megnevezése a továbbiakban: **Ingatlan**). Szerződő felek rögzítik, hogy az Ingatlant terheli a tulajdoni lap III. rész 8. sorszám alatt a Veszprém Vármegyei Kormányhivatal javára bejegyzett földmérési jelek elhelyezését biztosító használati jog.

Az tulajdoni lap I. rész 2. sorszám alatti bejegyzés szerint az Ingatlan NATURA 2000 területen fekszik. Az Ingatlan az előbbieken túlmenően tehermentes. Szerződő felek rögzítik továbbá, hogy a földhasználati nyilvántartásban az **Eladó I.** tulajdoni hányadára vonatkozóan földhasználati jog került bejegyzésre a Palota-Mező Kft. 8100 Várpalota, Veszprémi út 7. székhely alatti társaság javára 2028.12.31. napjáig, a haszonbérleti díj mértéke 1350,- Ft/AK/év, míg az erdőgazdálkodói nyilvántartásba erdőgazdálkodó nem került bejegyzésre.

Szerződő felek rögzítik továbbá, hogy a tulajdoni lap III. rész 13. sorszám alatt közös tulajdon rendezésének kötelezettségének ténye került bejegyzésre **Eladó II-V.** tulajdoni illetőségére vonatkozó a földeken fennálló osztatlan közös tulajdon felszámolásáról és a földnek minősülő ingatlanok jogosultjai adatainak ingatlan-nyilvántartási rendezéséről szóló 2020. évi LXXI. törvény 18/B. § (5) bekezdése alapján.

Tekintettel arra, hogy a közös tulajdon rendezésének kötelezettségével terhelt tulajdoni hányadot Eladó II-V. jelen jogügylettel egyben értékesíti, a 2020. évi LXXI. törvény 18/B. § (3) bekezdése szerinti egyben történő értékesítése teljesül, így jelen adásvételi szerződés megkötésének Eladó II-V. részéről nincs jogi akadálya.

Az ingatlanügyi hatóság 2020. évi LXXI. törvény 18/B. § (6) bekezdése alapján közös tulajdon rendezésének kötelezettsége tényét a (3) bekezdés szerinti jogügylet ingatlan-nyilvántartási átvezetésével egyidejűleg törli.

2. Szerződő felek **megállapodnak abban, hogy az Eladók ciadják, Vevő megvásárolja az Ingatlan 1/1-ed arányú tulajdonjogát** megtekintett állapotban összesen **1.000.000,- Ft**, azaz Egy millió forint **vételár ellenében**. Az Ingatlanon ültetvény, felépítmény, hasznait növelő agrotechnikai létesítmény nem található, így a szerződésben szereplő ellenérték megbontására nincs szükség.
3. A felek megállapodnak abban, hogy a 2. pontban rögzített vételárat azt követő 15 napon belül banki átutalással fizeti meg Vevők részére – azonos arányban – az alábbi bankszámlákra, amint a mezőgazdasági igazgatási szerv a Földforgalmi törvény 30. § (2) bekezdése szerint jelen szerződést jóváhagyó határozatát Vevő részére kézbesítette:

- Eladó I. részére 200.000,- Ft, azaz Kettőszázezer forint összeget MBH Banknál vezetett számú bankszámlájára,

- Eladó II. részére 200.000,- Ft, azaz Kettőszázezer forint forint összeget fia, Csincsi Richárd számú bankszámlaszámra,

- Eladó III. részére 200.000,- Ft, azaz Kettőszázezer forint forint összeget a 10700646-..... bankszámlaszámra,

- Eladó IV. részére 200.000.- Ft, azaz Kettőszázezer forint forint összeget ifj. Gáspár Albert számú bankszámlaszámra,

- Eladó V. részére 200.000,- Ft, azaz Kettőszázezer forint forint összeget ifj. Gáspár Albert számú bankszámlaszámra.

Eladók az előbbi számú bankszámlákra történő átutalást saját kézhez történő teljesítésként fogadják el, és Eladók jelen szerződés aláírásával elismerik a vételár hiánytalan jóváírását a fenti bankszámlákra.

4. Szerződő felek rögzítik, hogy a jelen szerződést tárgyát képező **Ingatlan** a mező- és erdőgazdálkodási földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (Földforgalmi törvény) 5. § 17. pontja szerinti **mezőgazdasági hasznosítású földnek** minősül.
5. **Vevő** a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról 2013. évi CCXII. törvény (Fétv.) 13. § (3) bekezdésére figyelemmel **nyilatkozik** továbbá, hogy a Földforgalmi törvény 18. § (1) bekezdés e) pontja szerinti **ranghelyen elővásárlási jog** illeti meg, mivel olyan földműves, akinek az életvitelszerű lakáshasználata helye vagy a mezőgazdasági üzemközpontja legalább 3 éve olyan, Magyarország területén fekvő településen van, amelynek közigazgatási határa az adás-vétel tárgyát képező föld fekvése szerinti település közigazgatási határától közúton vagy közforgalom elől el nem zárt magánúton legfeljebb 20 km távolságra van.
6. Vevő az elővásárlási jog ranghelyét illetően nyilatkozik továbbá, hogy a **Földforgalmi tv. 18. § (4) bekezdés a/ pont** szerinti családi gazdaságok nyilvántartásában az **OCSG-00075159** számú őstermelők családi gazdaságának tagja.

7. Szerződő felek tudomásul bírnak arról a körülményről, hogy jelen szerződés a Földforgalmi törvény 23-30. §-ai szerint a **mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyásához** kötött.

Felek rögzítik, hogy a 338/2006. (XII.23.) Kormányrendelet 6/A. § (3) bekezdése szerint a föld tulajdonjogának megszerzésének jóváhagyására irányuló eljárásra a vármegyei kormányhivatal földhivatali főosztálya rendelkezik hatáskörrel.

8. Vevő a Földforgalmi törvény 10. §-ára figyelemmel rögzíti, hogy **belföldi természetes személynek** minősül, és a **Veszprémi Járási Földhivatal 510.649/2014. számú határozatával földművesként nyilvántartásba vette**, mivel a Földforgalmi törvény 5. § 7. pontjában meghatározott „földműves” kritériumainak megfelel.
9. Vevő a Földforgalmi törvény 16. §-ra figyelemmel **nyilatkozik**, hogy megfelel a **földszerzési maximumnak**, azaz a már tulajdonában és hasznélvezetében lévő föld területnagyságának beszámításával a 300 hektárt jelen szerződéssel sem haladja meg. Vevő nyilatkozik, hogy **részarány tulajdonnal nem rendelkezik**.
10. Vevő a Földforgalmi törvény 13. § (1) bekezdésére figyelemmel **kötelezettséget vállal arra, hogy az Ingatlan használatát másnak nem engedi át, azokat maga használja**, és ennek során **eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének**, továbbá vállalja, hogy az **Ingatlant a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig** - a Földforgalmi törvény 13. § (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével - **más célra nem hasznosítja**.
11. Vevő a Földforgalmi törvény 14. §-ra figyelemmel **nyilatkozik**, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi **földhasználattal kapcsolatos** jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb **tartozása**, valamint vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.
12. Eladók kijelentik, hogy az adásvétel tárgyát képező Ingatlan per-, teher, és igénymentes, harmadik személynek nincs olyan joga, mely a Vevő tulajdonjogát és használati, hasznosítási jogosultságát kizárná, vagy korlátozná. Eladók kötelezettséget vállálnak továbbá arra, hogy jelen szerződés megkötését követően nem tesznek semmiféle olyan jognyilatkozatot, illetve jogcselekményt, amely a Vevő teher- és korlátozásmentes tulajdonszerzését akadályozná.
13. Szerződő felek **megállapodnak** abban, hogy az **Eladók** a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 6:216. § (1) bekezdése alapján a **tulajdonjogukat a vételár kiegyenlítéséig, de legfeljebb a „tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog” bejegyzése iránti kérelem ingatlanügyi hatósági benyújtásától számított hat hónapos határidő eltelteig fenntartják**, ennek időtartama alatt a Vevő tulajdonszerzésre irányuló jogát hozzájárulása nélkül nem csorbíthatja.
14. Eladók a jelen szerződés aláírásával **feltétlen és visszavonhatatlanul hozzájárulását adják ahhoz**, hogy az **Ingatlan 1/1-ed** tulajdoni illetősége vonatkozásában az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény végrehajtásáról kiadott 179/2023. (V. 15.) Korm. rendelet (továbbiakban: Inytv. Vhr.) 20. § 18. pontja szerinti és a Ptk. 6:216. § (3) bekezdésének megfelelő **„tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog”** Vevő javára a kérelem ingatlanügyi hatósági benyújtásától számított **hat hónapos határidő eltelteig** a tulajdoni lap III. részén **bejegyzésre kerüljön** az ingatlan-nyilvántartásban. Erre tekintettel ezen időtartam alatt az Ingatlanra vonatkozó további jogok, tények bejegyzése iránti eljárások az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény (továbbiakban: Inytv.) 48. § (1) bekezdés a) pontja alapján kerüljenek felfüggesztésre az ingatlanügyi hatóság által.

15. Szerződő felek megállapodnak ugyanakkor abban, hogy az ún. tulajdonjog bejegyzési engedély – amelyben Eladó(k) hozzájárul(nak) ahhoz, hogy Vevő(k) tulajdonjoga az Ingatlanra „adásvétel” jogcímén bejegyzésre kerüljön az ingatlan-nyilvántartásba – okiratszerkesztő ügyvédnél, mint letéteményesnél megfelelő számú példányban – jelen szerződés egyben mint letéti szerződés alapján – ügyvédi letétbe kerüljön azzal, hogy eljáró letéteményes ügyvéd akkor jogosult és egyben köteles a tulajdonjog bejegyzési engedélyt a letétből felszabadítani és az illetékes ingatlanügyi hatósághoz a tulajdonjog bejegyzési kérelemmel együtt benyújtani, amint a teljes vételár megfizetését elsődlegesen az Eladók, ennek hiányában a Vevő hitelt érdemlően igazolta.
16. Eladó(k) ezen, külön okiratban foglalt tulajdonjog bejegyzéshez hozzájáruló nyilatkozata alapján kerül Vevő(k) tulajdonjoga az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre.
17. Szerződő felek megállapodnak továbbá abban, hogy Eladók az **Ingatlan birtokát** a teljes vételár kifizetésével egyidejűleg ruházzák Vevőre, mely időponttól kezdődően viseli Vevő az Ingatlan terheit és húzza hasznait, és viseli a kárveszélyt.
18. Szerződő felek jelen szerződés aláírásával tudomásul veszik okiratszerkesztő ügyvédnek a hatályos adó- és illetékjogszabályokra vonatkozó tájékoztatását. Ennek keretében okiratszerkesztő ügyvéd tájékoztatja szerződő feleket – különösen Vevőt –, hogy az Itv. 26. § (1) bekezdés p/ pontja értelmében **mentes a visszerthes vagyonszerzési illeték alól** a termőföldnek a földműves általi, ellenérték fejében történő megszerzése, feltéve, ha a birtokbaadástól, de legkésőbb az illetékkötelezettség keletkezését követő 12. hónap utolsó napjától számítva 5 évig) a termőföld tulajdonjogát nem idegeníti el, a termőföldön vagyoni értékű jogot nem alapít, és a termőföldet egyéni vállalkozóként, mezőgazdasági őstermelőként vagy családi gazdálkodóként mező-, illetve erdőgazdasági tevékenység céljára hasznosítja.
19. Szerződő felek jelen szerződés aláírásával tudomásul veszik ügyintéző ügyvédnek a hatályos adó- és illetékjogszabályokra vonatkozó tájékoztatását, miszerint Eladó(k)nak a személyi jövedelemadóról szóló 1990. évi CXVII. törvény szerint az Ingatlan átruházásából származó jövedelme után az 59-64. § szerint számítottan 15 %-os mértékű személyi jövedelemadó-fizetési kötelezettsége áll(hat) fenn. Eladó(k) kijelenti(k) továbbá, hogy a jelen adásvételi szerződés tárgyát képező Ingatlan értékesítésével kapcsolatban felmerülő adókötelezettség teljesítése során – az adójogi illetékességet figyelembe véve – önállóan, saját felelősségükre kívánnak eljárni, melyre tekintettel kifejezetten elfogadják, hogy okiratszerkesztő ügyvéd meghatalmazása-megbízása nem terjed ki az felmerülő adókötelezettség teljesítésével összefüggő eljárásra, amellyel kapcsolatban okiratszerkesztő ügyvéd tájékoztatja Eladót, hogy e körben lehetősége van külön adótanácsadó igénybevételére.
20. Szerződő felek kijelentik, hogy cselekvőképes, **magyar állampolgárok** és nem állnak cselekvőképességet kizáró, vagy korlátozó gondnokság hatálya alatt.
21. Eljáró ügyvéd tájékoztatja a feleket, hogy a Pénzmosás és terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2015. 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. 18-19. §-ai 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.

22. Szerződő felek tudomásul veszik az okírszerkesztő ügyvédnek az ún. GDPR tájékoztatását, miszerint 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 a 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 a joga van az adathordozhatósághoz. Joga van a hozzájárulása bármely időpontban történő visszavonásához, amely nem érinti a visszavonás előtt a hozzájárulás alapján végrehajtott adatkezelés jogszerűségét.

23. Szerződő felek – jelen szerződés aláírásával - meghatalmazzák **Dr. Mód Péter ügyvéd** (8200 Veszprém, Bajcsy-Zsilinszky u. 15., Veszprémi Ügyvédi Kamara., kamarai azonosító szám: 36065484) jelen okirat elkészítésére és ellenjegyzésére, az ügyvédi letét kezelésére, valamint az ingatlan-nyilvántartási eljárásban és a NAV előtti eB400 adatlap kitöltésére irányuló eljárásban történő képviseletre.
24. Szerződő felek nyilatkoznak, hogy a jelen szerződésben rögzített nyilatkozataik akaratuknak megfelelően kerültek rögzítésre, s jelen szerződés az ügyvédi tényvázlatul is szolgál.
25. Szerződő felek megállapodnak, hogy jelen szerződés megkötésével felmerülő költségeket, valamint az ingatlan-nyilvántartás eljárásért fizetendő igazgatási szolgáltatási díjat Vevő viseli.
26. Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk., a Földforgalmi törvény, a Fétv. vonatkozó rendelkezései az irányadók.

Jelen szerződést a felek átolvasás és kellő megértés után, mint valós ügyleti akaratukkal és a tényekkel mindenben megegyezőt részben egymás távollétében, de jelenlévő okírszerkesztő és ellenjegyző ügyvéd előtt – akik teljes bizonyossággal meggyőződött a szerződő felek személyazonosságáról – közös értelmezést követően helybenhagyólag, sajátkezűleg aláírták. Az ellenjegyző ügyvéd az Ütv. 44. § 2) bekezdésére figyelemmel Eladó III. aláírása során elektronikus hírközlő hálózaton keresztül a mozgóképet, valamint a hangot egyidejűleg továbbító és rögzítő eszköz igénybevételevel/személyesen járt el.

Jelen, föld tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés ingatlan-nyilvántartási bejegyzéshez szükséges egy példánya a 47/2014. (II.27.) Kormányrendeletben meghatározott biztonsági elemekkel ellátott papír alapú okmányon készült. A szerződések valamennyi példányának minden oldala folyamatos sorszámozással lett ellátva és lapjai oly módon kerültek – zsinórral vagy riglivel összefűzésre, hogy az okirat sérelme nélkül ne legyen megbontható. Ezáltal az ellenjegyzett okirat minden oldalának a felek általi kézjeggyel való ellátására az Ügyvédi törvény 43. § (4) bekezdésére figyelemmel nincs szükség.

A biztonsági papíron készült egy példány szerződésen az okiratszerkesztő ügyvéd a zsinórt matricával leragasztotta és a matricát a papírt érintő módon aláírta.

Veszprém, 2026. 06.23.

Veszprém, 2026. 06.23.

Viczina Szilvia
Eladó I.
ügyis mint letevő

Gáspár Erika
Eladó II.
ügyis mint letevő

Budapest, 2026. 06.23.

Veszprém, 2026. 06.23.

Gáspár Zoltán
Eladó III.
ügyis mint letevő

Radics Lászlóné
Eladó IV.
ügyis mint kedvezményezett

Veszprém, 2026. 06.23.

Veszprém, 2026. 06.23.

Gáspár Albert
Eladó V.
ügyis mint letevő

Olasz Attila István
Vevő
ügyis mint kedvezményezett

Jelen szerződést szerkesztettem és ellenjegyzem és az ingatlan-nyilvántartás eljárásra vonatkozó meghatalmazást, valamint a letétkezelésre vonatkozó megbízást elfogadom:

Veszprém, 2026. 06.23.

Záradék:

A Kormányzati Portálon történő

közzététel időpontja: 2020. 04. 27.

A közlés kezdő napja: 2020. 04. 27.

Az elővásárlásra/előhaszonbérletre jogosult

jognyilatkozatának megtételére nyitva álló 30. napos

határidő első napja: 07. 28. utolsó napja: 08. 26.

az a határidő jogvesztő!

az elektronikus közzététel megtörtént!

A közzététel levételének időpontja: 2020. 08. 27.

Dr. Mód Péter
ügyvéd
KASZ 36065484

Dr. Mód Péter
ügyvéd

KASZ 36065484