

Kifüggesztés időpontja: 2025. 09. 02.
A közlés kezdő napja: 2025. 09. 02.
Az elfogadó jognyilatkozatok megtételére nyitva álló határidő
utolsó napja: 2025. 09. 02. E határidő jogvesztő.
Levétel napja: 2025. 09. 02.
Jegyző nevében és megbízásából

Vételi ajánlattal egységes okiratba foglalt

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

ügyintéző

külterületi ingatlan tulajdonjogának átruházására

amely létrejött egyrészről

- **Felker Gézáné sz. Szi-Ferenc Mónika** (szül.:

. an:

, szem. azonosítója:

, adóazonosító jele:

8352 Bazsi, Fő

u. 118. szám alatti lakos, - a továbbiakban **eladó**,
másrészről

- **Barcza Jenő sz. Barcza Jenő** (szül.:

. an:

, szem.

azonosítója:

, adóazonosító jele:

8316 Várvölgy, Petőfi Sándor

u. 20. szám alatti lakos - a továbbiakban: **vevő** között, alulírott napon és helyen, az alábbi
feltételek szerint:

I. A vételi ajánlat:

1.) A szerződő felek az okiratszerkesztő ügyvéd által az elektronikus ingatlannyilvántartási rendszerből 2025. október 15. napján letöltött E-hiteles tulajdoni lap alapján megállapítják, hogy az eladó 12/22+6/22+4/22-ed, összesen 22/22-ed (=1/1) arányú tulajdonát képezi a **várvölgyi** ingatlannyilvántartásban **09/55. hrsz.** alatt felvett, 6084 m2 területű, 13,75 Ak kataszteri tiszta jövedelmű **szántó** művelési ágba nyilvántartott teher- és széljegymentes külterületi ingatlan.

2.) Az előző pontban megjelölt várvölgyi 09/55 hrsz.-ú külterületi ingatlan 1/1 tulajdoni illetőségének megvásárlására Barcza Jenő vevő 912.600,- Ft, azaz Kilencszáz-tizenkettőezer-hatszáz forint vételár megfizetése ellenében ajánlatot tett.

A vételi ajánlatot tevő **Barcza Jenő vevő kijelenti**, hogy

a.) a Keszthelyi Járási Hivatal Járási Földhivatala őt az 510206/2014. 06. 04. számú határozatával **földművesként** nyilvántartásba vette, és e szerződés megkötésekor a 2013. évi CCXII. törvény 100. §-a alapján szerepel a földművesek, mezőgazdasági termelőszervezetek és mezőgazdasági üzemközpontok közhiteles nyilvántartásában. Földművesi, ill. mezőgazdasági tevékenységét egyéni vállalkozóként, az ES-466862, számú vállalkozói igazolvány birtokában végzi. Vállalkozói adószáma: 61289073-2-40.

b.) Kijelenti, hogy Nemzeti Agrárgazdasági Kamara ZA01-03358-2/2021. számú hatósági bizonyítványával igazolja, hogy az OCSG-00069327 szám alatt nyilvántartásba vett őstermelők családi gazdaságának képviselője, FELIR-azonosítója: AA0032645, regisztrációs száma: 1002714040, agrárkamarai azonosítója: E831600000843.

c.) Kijelenti, hogy a Várvölgy, Petőfi S. u. 20. szám alatti ingatlanban 1990. szeptember 17. óta rendelkezik bejelentett lakcímmel, amely lakcím egyben az életvitelszerű lakáshasználatának a helye, és a mezőgazdasági üzemközpontjának címe is egyben.

d.) Kijelenti, és a ZVKH Keszthelyi Földhivatali Osztálya által kiadott 760121/1/2020. 04. 27. számú földhasználati lappal igazolja, hogy a várvölgyi 09/55. hrsz.-ú szántóingatlan a 2020. március 04. napjától 2025. december 31. napjáig terjedő határozott időtartamra bejegyzett földhasználója, földhasználatának jogcíme: haszonbérlet.

A fenti nyilatkozatai alapján **Barcza Jenő vevő a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. Tv.-ben 18. §. (1) bek. b.) pontjának bb.) alpontjában, továbbá a továbbá a (4) bek. a.) pontjában foglalt jogcímek alapján jogosult a várvölgyi 09/55. hrsz.-ú ingatlan**

A jelen okirat az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. tv. 43. §. (4) bekezdése, és az okirati ellenjegyzés szabályairól szóló MÜK tájékoztató szerint került összefűzésre, így a szerződő felek oldalankénti szignóját/kézigyűjtését a törvény értelmében mellőztem.

1/1 tulajdoni illetőségére nézve elővásárlási jog gyakorlására, mint őstermelők családi gazdasága tagjának minősülő, és a földet használó helyben lakó földműves.

3.) A vevőnek a várvölgyi 09/55 hrsz.-ú külterületi ingatlan 1/1 tulajdoni illetősége megvásárlására tett ajánlatát az eladó elfogadta, erre tekintettel a szerződő felek megkötötték az alábbi

II. Adásvételi szerződést:

4.) Az eladó eladja, a vevő pedig a jelen szerződéssel, a kölcsönösen kialakított 912.600,- Ft, azaz Kilencszáz-tizenkettőezer-hatszáz forint vételárért megvásárolja a **vár völgyi 09/55 hrsz.-ú külterületi szántó** ingatlan eladó tulajdonában álló 1/1 tulajdoni illetőségét. A kialakított vételár összegét a felek az ingatlan jellemzői, és az ingatlanpiaci viszonyok ismeretében reálisnak, az ingatlan forgalmi értékével egyezőnek fogadják el, és a szerződésnek a szolgáltatás-ellenszolgáltatás feltűnő aránytalanságára alapított megtámadásának jogát egymás közötti jogviszonyukban a Ptk. 6:98. §. (2) bek. alapján kizárják.

5.) A felek a vételár egyösszegű, banki átutalással történő megfizetésében állapodtak meg. A vevő a vételár teljes összegét a jelen adásvételi szerződés aláírásától számított 3 munkanapon belül köteles átutalni az eladónak az _____ banknál vezetett _____ számú saját rendelkezésű bankszámlájára. Az eladó a vételár összegének erre a bankszámlára való átutalását a vételár szerződésszerű és joghatályos teljesítéseként fogadja el a vevőtől.

6.) A vételár megfizetésének napja a vételár összegének az eladó bankszámláján történő jóváírásának napja. A vételár hiánytalan megfizetéséig az eladó a várvölgyi 09/55 hrsz.-ú ingatlanon a tulajdonjogát fenntartja, kötelezettséget vállal azonban arra, hogy a vételár bankszámlájára való megérkezését követően a vevő tulajdonjogának az ingatlannyilvántartásba való bejegyzéséhez külön okiratba foglalt engedélyt ad, melyben feltétel nélkül és visszavonhatatlanul engedélyezni fogja, hogy a várvölgyi 09/55 hrsz.-ú külterületi ingatlan 1/1 tulajdoni illetőségére, a vevő tulajdonjoga – adásvétel jogcímén - az ingatlannyilvántartásba bejegyzést nyerjen.

7.) A vevő tulajdonjogának bejegyzéséhez szükséges bejegyzési engedélyt az eladó a jelen szerződés aláírásának napján, külön letéti szerződés keretében, öt eredeti aláírt példányban a szerződést készítő jogi képviselőnél okirati letétbe helyezi azzal a letétbeli rendelkezéssel, hogy a bejegyzési engedélyt a jogi képviselő őrizzze meg, majd a vételár vevő általi megfizetését és a szerződés földforgalmi jóváhagyását követően annak két eredeti és két másolati példányát a jóváhagyott adásvételi szerződéssel együtt a ZVKH Keszthelyi Földhivatali Osztályára nyújtja be, kérve a vevő tulajdonjogának adásvétel jogcímén történő bejegyzését a az ügylet tárgyát képező várvölgyi 09/55 hrsz.-ú ingatlan 1/1 tulajdoni illetőségére, az eladó tulajdonjogának az egyidejű törlése mellett. Az eladó vállalja hogy a vételár vevő általi megfizetéséről a szerződést készítő jogi képviselőt írásban, késedelem nélkül értesíti a frank.erzsebet@t-online.hu e-mail címen.

Az eladó értesítésének elmaradása esetén a tulajdonjog bejegyzési engedély kiadható az ügyvédi okirati letétből abban az esetben is, ha a vevő az utalást teljesítő bankja által kiadott eredeti utalási bizonylattal igazolja, hogy a vételár 912.600,- Ft-os összegének az eladó által megjelölt bankszámlára való átutalása hiánytalanul és visszavonhatatlanul teljesült.

8.) A szerződő felek között hatályban lévő haszonbérleti szerződés alapján a vevő az ingatlant az ügyletkötéskor a birtokában tartja. A vevő az ingatlan tulajdonoskénti birtokba vételére és a tulajdonosi földhasználata bejelentésére a tulajdonjog bejegyzési kérelmének a földhivatalba történő benyújtása napjától kezdődően jogosult. A szerződő felek között fennálló haszonbérleti szerződés alapján a haszonbérlet aranykoronáknént 30 kg búza árával azonos mértékű éves haszonbérleti díj megfizetésére köteles.

A jelen okirat az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. tv. 43. §. (4) bekezdése, és az okirati ellenjegyzés szabályairól szóló MŰK tájékoztató szerint került összefűzésre, így a szerződő felek oldalankénti szignóját/kézjegyét a törvény értelmében mellőztem.

9.) Az eladó szavatosságot vállal az ügylet tárgyát képező ingatlan per-, és igénymentességéért, továbbá a tehermentességéért. Kijelenti, hogy az ingatlanon a vevő haszonbérletén kívül nem áll fenn harmadik személy(ek)nek semmilyen jogcímen földhasználati jogosultsága, amely az ingatlan vevő általi saját használatának akadályát képezné.

10.) A szerződő felek kijelentik, hogy mindketten magyar állampolgárok, akiknek ügyletkötési képessége, továbbá a vevő tulajdonszerzése jogszabályi korlátozás alá nem esik.

11.) A vevő kijelenti, hogy a jelen szerződéssel megvásárolt ingatlant is beleszámítva,
- a már tulajdonában és használatában álló belföldi termőföldingatlanok együttes területmértéke nem haladja meg a 300 hektárt (földszerzési maximum), illetve
- a már birtokában lévő összes földterület együttes területmértéke nem haladja meg az 1200 hektárt, (birtokmaximum.) így a jelen jogügylet nem ütközik a Földforgalmi törvény 16. §-ában foglalt, szerzést korlátozó szabályokba.

12.) A vevő kijelenti, hogy a várvölgyi 09/55 hrsz.-ú külterületi ingatlant földművesi tevékenysége folytatásához ill. annak céljaira vásárolja meg. Vállalja, hogy a megvásárolt termőföldet a tulajdonoskénti birtokbaadástól, de legkésőbb az illetékkötelezettség keletkezését követő 12. hónap utolsó napjától számítva 5 évig nem idegeníti el, azon vagyoni értékű jogot nem alapít és a termőföldet mezőgazdasági tevékenysége folytatása céljára hasznosítja.

A vevő e nyilatkozatára tekintettel kéri a jelen ingatlanszerzésére az Illetékekről szóló, többször módosított 1990. évi XCIII. tv. 26. §. (1) bek. p.) pontja szerinti illetékmentesség biztosítását.

13.) A vevő vállalja, hogy a megvásárolt föld használatát – a Földforgalmi törvény 13. §. (2) bekezdésében foglaltak kivételével - másnak nem engedi át, azt mezőgazdasági célra maga használja, ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének és a jelen szerződéssel megvásárolt ingatlant a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig más célra nem hasznosítja.

14.) A vevő kijelenti, hogy a jelen adásvételi szerződés megkötése időpontjában földhasználatért járó ellenszolgáltatás teljesítéséből eredően, korábbi földhasználatban kapcsolatban jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása nincs, és a szerzést megelőző 5 éven belül szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügylet megkötését sem állapítottak meg terhére.

A vevő kijelenti, hogy részarány-tulajdonnal nem rendelkezik.

15.) A mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. tv.-nek az elővásárlási jogokra vonatkozó szabályait az ügyletkötésben közreműködő ügyvéd a szerződő felekkel ismertette, ennek körében tájékoztatta őket arról, hogy az adásvételi szerződést a megkötésétől számított 8 napon meg kell küldeni a mezőgazdasági igazgatási szervnek, amely szervezet a közzétételre való alkalmasság megállapítása esetén az adásvételi szerződést hivatalból megküldi a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat jegyzője részére az elővásárlásra jogosultakkal történő hirdetményi közlés érdekében, majd a hirdetményi közzététel 30 napos határidejének lejártát követően a jegyző a szerződést hatósági jóváhagyásra megküldi a Zala Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztálynak.

16.) Amennyiben a hirdetményi közzététel időtartama alatt a vevőt megelőző sorrendben elővásárlási joggal rendelkező személy az ingatlanra vételi ajánlatot elfogadó érvényes nyilatkozatot tenne, és a mezőgazdasági igazgatási szerv a tulajdon-átruházást az elővásárlási jogot gyakorló harmadik személy és az eladó között hagyná jóvá, úgy az elővásárlási jogot gyakorló vevő a vételár összegét a vevőre vonatkozó feltételekkel azonosan, a földforgalmi határozat kézhezvételétől számított 3 munkanapon belül köteles az eladónak banki átutalással megfizetni, az eladó pedig a vételár átvett összegét a mezőgazdasági igazgatási szerv tulajdonátruházást jóváhagyó

A jelen okirat az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. tv. 43. §. (4) bekezdése, és az okirati ellenjegyzés szabályairól szóló MŰK tájékoztató szerint került összefűzésre, így a szerződő felek oldalankénti szignóját/kézjegyét a törvény értelmében mellőztem.

határozatának kézhezvételét követő 3 munkanapon belül köteles a jelen szerződés szerinti vevőnek banki átutalással visszafizetni.

17.) Az okiratszerkesztés ügyvédi munkadíja és a tulajdonjognak az ingatlannyilvántartásba való bejegyzésének eljárási díja a vevőt terheli.

A felek az egyértelműség kedvéért rögzítik, hogy az e pontban megjelölt okiratszerkesztési és földhivatali költségek megfizetésére kötelezett vevő alatt azt a személyt kell érteni, akinek a javára a mezőgazdasági igazgatási szerv a tulajdonszerzést jóváhagyja, ill. engedélyezi.

A szerződés szerinti vevő az okiratszerkesztés ügyvédi munkadíját a szerződéskötéskor megfizette, ezért amennyiben a hirdetményi közzététel időtartama alatt a vevőt megelőző sorrendben elővásárlási joggal rendelkező személy az ingatlanra vételi ajánlatot elfogadó érvényes jognyilatkozatot tenne, és a mezőgazdasági igazgatási szerv a tulajdon-átruházást az elővásárlási jogot gyakorló harmadik személy és az eladó között hagyná jóvá, úgy az elővásárlási jogával élő harmadik személy az okiratszerkesztés számlával igazolt ügyvédi munkadíját a jelen szerződés szerinti vevőnek megtéríteni köteles, a kormányhivatali határozat kézhezvételétől számított 3 munkanapon belül.

18.) Az eladó a várvölgyi 09/55 hrsz.-ú ingatlanban meglévő tulajdoni illetőségei tulajdonjogát 2024 évben szerezte meg, így őt az ingatlanértékesítés vételárbevétele után az SZJA-törvény 59-63. §-ában foglalt rendelkezések alapján személyi jövedelemadó fizetési kötelezettség terhelheti, melynek lényegi szabályairól, így: az adóalap megállapításának módjától, az adó mértékéről, bevallásának és megfizetésének határidejéről, továbbá az SZJA-törvény 1. számú mellékletének a termőföldértékesítésből származó jövedelem adómentességére vonatkozó szabályairól őt az ügyletkötésben közreműködő ügyvéd tájékoztatta.

19.) A vevő a jelen adásvételi szerződés elkészítésével és ellenjegyzésével dr. Frank Erzsébet 8360 Keszthely, Bercsényi M. u. 2/A. 1/2. szám alatti székhelyű ügyvédet, a Zala Vármegyei Területi Ügyvédi Kamara tagját (kamarai nyilvántartási száma: 20-018857, ügyvédi igazolványának száma: Ü-104314) bízta meg, akit egyúttal a felek közösen meghatalmaznak

- az adásvételi szerződésnek az elővásárlásra jogosultakkal való közlését célzó eljárásban képviselőjüknek a föld fekvése szerint illetékes önkormányzati hivatal jegyzője előtti ellátására,
- a szerződés hatósági jóváhagyása iránt a Zala Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztálya előtt meginduló, a szerződés hatósági jóváhagyását célzó eljárásban a képviselőjük ellátására, továbbá
- a tulajdonjog bejegyzése iránt indítandó közigazgatási eljárásban a ZVKH Keszthelyi Földhivatali Osztálya előtt képviselőjük ellátására. A tulajdonjog bejegyzési eljárásban az eladó és a vevő együttesen meghatalmazzák a jogi képviselőt, hogy a Földhivatalhoz benyújtandó ingatlannyilvántartási kérelemben képviselőjükben eljárva kérje az eladó tulajdonjogának törlését a várvölgyi 09/55 hrsz.-ú ingatlan 1/1 tulajdoni illetőségéről, egyidejűleg kérje a vevő adásvétel jogcímén szerzett tulajdonjogának bejegyzését ugyanezen várvölgyi 09/55 hrsz.-ú ingatlan 1/1 tulajdoni illetőségére.

A vevő meghatalmazza továbbá az eljáró ügyvédet tulajdonszerzésének a B400E jelű nyomtatvány elektronikus úton, a NAV-hoz történő bejelentésével. A jogi képviselő az ügyvédi meghatalmazást és megbízást az e pontban megjelölt tartalommal elfogadja. A szerződést készítő jogi képviselő és az ügyletkötő felek jogviszonyában a jelen szerződés tartalma egyben az ügyvédi megbízás tényvázlata is.

20.) A felek az Európai Parlament és Tanács (EU) 2016/679 rendelete (GDPR) 6. cikk (1) bekezdés a) pontja alapján a jelen szerződés keretében megjelölt személyes adataiknak az ügyvédi tevékenység ellátása érdekében szükséges felvételéhez és kezeléséhez a jelen szerződés aláírásával hozzájárulnak. Eljáró ügyvéd tájékoztatta a feleket, hogy a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről

A jelen okirat az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. tv. 43. §. (4) bekezdése, és az okirati ellenjegyzés szabályairól szóló MÜK tájékoztató szerint került összefűzésre, így a szerződő felek oldalankénti szignóját/kézjegyét a törvény értelmében mellőztem.

és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény (Pmt.), továbbá az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény (Üttv.) 32. §. (2) és (3) bek. alapján azonosítási kötelezettség terheli az eladó és a vevő adatai vonatkozásában.

A felek a jelen szerződés aláírásával hozzájárulnak ahhoz, hogy az eljáró ügyvéd az adataikat tartalmazó okmányaikról fénymásolatot készítsen, a személyazonosságra vonatkozó okmányaik érvényességét, valamint a feltüntetett adatok valóságnak való megfelelését a Jogügyletek Biztonságát Erősítő Adatszolgáltatási Keretrendszer útján ellenőrizze, és az okiratmásolatokat, valamint az ügyfél-azonosítás során rögzített adatokat az irattárában megőrizze. Az ellenjegyző ügyvéd a feleknek az ügyfél-azonosítás során rögzített adatait bizalmasan kezeli, azokat kizárólag a szerződésben adott megbízás teljesítéséhez használja fel, azokról felvilágosítást kizárólag a szerződés teljesítése érdekében, illetve a fent említett törvényben meghatározott esetekben, az ott megjelölt szervezetnek ad. A felek kijelentik, hogy a személyazonosítás céljából felmutatott személyi okmányaik eredetiek és érvényesek.

Kijelentik, hogy az ügyletkötés során tényleges tulajdonosként a saját nevükben és érdekükben járnak el, nem minősülnek kiemelt közszereplőnek, kiemelt közszereplő hozzátartozójának, vagy ilyenekkel közeli kapcsolatban álló személynek.

GDPR tájékoztatás: a jelen szerződésben rögzített személyes adatokat a jogi képviselő az ügyvédi 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 ingatlannyilvántartási eljáráshoz és az ahhoz kapcsolódó eljárásokban használhatók fel, és a jogszabályban előírt ideig tárolhatók.

Az érintett személynek bármikor joga van kérelmezni az eljáró jogi képviselőtől, adatkezelőtől a reá vonatkozó személyes adatokhoz való hozzáférést, információkiadást, azok helyesbítését, törlését vagy kezelésének korlátozását, és tiltakozhat a személyes adatok kezelése ellen, jog van továbbá az adathordozáshoz, továbbá joga van a hozzájárulásbármely időpontban történ visszavonásához, amely nem érinti a visszavonás előtt a hozzájárulás alapján végrehajtott adatkezelés jogszerűségét.

A szerződést a felek elolvasták, annak tartalmát megértették, és mint akaratukkal mindenben egyezőt, jóváhagyólag aláírták.

Kelt Keszthelyen, 2025. november 24. napján

Felker Gézáné
eladó

Barcza Jenő
vevő

Az adásvételi szerződést készítettem, és Keszthelyen,
2025. 11. 24. napján 145/2025. ügyszám alatt
ellenjegyzem:
KASZ36060222

Dr. Frank Erzsébet
ügyvéd
8360 Keszthely, Barcsányi M. u. 2/A/12.
Tel.: 83/311-462, 86/8836-122

Balatongyöröki Közös Önkormányzati Hivatal	
ZÁRADÉK	
Kifüggesztve:	2025. 11. 24.
	aláírás
Levéve:	2025. 11. 24.
	aláírás
Az elektronikus közzététel megtörtént.	