

TERMŐFÖLD ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről

Hegedüs Lóránt István (születési név: Hegedüs Lóránt István,

Salatonygyőri Közös Önkormányzati Hivatal

Kifüggesztés időpontja: 2025. máj. 23. 10:16

A közlés kezdő napja: 2025. máj. 23. 10:16

Keszthely, Kazinczy utca 3. szám alatti lakos, mint eladó (továbbiakban: **Eladó**)
utolsó napja: 2025. máj. 23. 10:16 E határidő jogvesztő.
Levétel napja: 2025. máj. 23. 10:16

Jegyző nevében és megbízásából

Horváth Anna Katica (születési név: Horváth Anna Katica,

Ügyintéző 9173

Győrladamér, Lovarda utca 5. szám alatti lakos, mint vevő (továbbiakban: **Vevő**) között, az alulírott helyen és napon az alábbi feltételek mellett:

I. Az ingatlan adatai

1. **Eladó kizárólagos 1/1 arányú** tulajdonát képezi a Zala Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály (Keszthely) által vezetett ingatlan-nyilvántartásban a **Várvölgy zártkert 2574 helyrajzi szám** alatt felvett, 1264 m² nagyságú, 5. minőségi osztályú, 5,71 AK értékű, szőlő művelési ágban nyilvántartott ingatlan.

Felek egybehangzóan rögzítik, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlan 20251124/3568 számon lekért E-hiteles tulajdoni lap másolat tanúsága szerint II. rész 3. sorszámon, 31078/2002/2001.07.09 számon adásvétel jogcímen bejegyzett 1/1 arányú tulajdonjoga Eladót illeti meg. Az ingatlan teherlapján (III. rész) bejegyzés nem található.

A Szerződő felek az Ingatlanok tulajdoni lapjait megtekintették, tudomásul veszik az ellenjegyző ügyvéd azon tájékoztatását, hogy a kikért E-hiteles tulajdoni lap másolat arra alkalmas, hogy az Ingatlanoknak a tulajdoni lap lekérését megelőző napon hatályos állapotát tanúsítsa, és kijelentik, hogy e tájékoztatás ismeretében a Szerződést meg kívánják kötni.

2. Eladó a jelen adásvételi szerződéssel eladja az adásvétel tárgyát képező ingatlan 1/1 arányú kizárólagos **tulajdonjogát**, amelyet Vevő szerez meg az adásvételi szerződésben foglaltak szerint.

II. Elővásárlási jogra vonatkozó rendelkezések

3. A Felek tudomással bírnak arról, hogy a Várvölgy zártkert 2574 helyrajzi számú ingatlan a mező- és erdőgazdálkodási földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: Földforgalmi tv.) alapján „földnek” minősül, így a Földforgalmi tv. 18. § (1) bekezdése szerinti jogosultakat az Ingatlanok értékesítése esetén elővásárlási jog illeti meg. Vevő kijelenti, hogy elővásárlási jogosultsága a Földforgalmi törvény alapján nem áll fenn.

4. Eladó kijelenti, hogy a Földforgalmi törvényben és a Ptk-ban foglalt elővásárlási jogosultakon kívül harmadik személynek olyan joga vagy igénye, mely a Vevő tulajdonosként történő ingatlan-nyilvántartási bejegyzését gátolná vagy korlátozná nem áll fenn.

5. Felek tudomásul veszik, hogy a jelen szerződés kapcsán szükség van arra, hogy (i) az illetékes jegyző azon iratjegyzékének Vevő részére történő megküldése, amelyben rögzítésre kerül, hogy a Vevőt elővásárlási sorrendben megelőző egyik elővásárlásra jogosult sem kíván az elővásárlási jogával élni (ii) a Nemzeti Földügyi Központ nem nyilatkozik a részére biztosított határidőn belül, hogy az elővásárlási jogával élni kíván, vagy akként nyilatkozik, hogy azzal nem kíván élni (iii) továbbá valamennyi, a vonatkozó jogszabályokban meghatározott szerv és hatóság a jelen szerződést jóváhagyja.

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/kézzel írtát a törvény értelmében mellőztem.

III. Vételár és fizetési feltételek

6. A szerződő felek az adásvétel tárgyát képező ingatlan vételárát – egybehangzó akaratnyilatkozattal – **1.000.000,- forint, azaz Egymillió forint** összegben állapítják meg. Szerződő felek a vételár megfizetéséről az alábbiak szerint rendelkeznek:

a.) Szerződő felek egyezően rögzítik, hogy Vevő a vételárból a jelen adásvételi szerződés aláírásának a napján **100.000,- forint, azaz Százezer forint összeget** átutalással megfizetett az Eladó nevén lévő, a _____ vezetett _____ számú bankszámlájára. Felek egyezően rögzítik, hogy az átutalt összeget teljes egészében foglalónak tekintik. Eladó a 100.000,- forint összeg megfizetését a jelen szerződés aláírásával elismeri és nyugtázza.

Szerződő felek kijelentik, hogy a foglaló szabályaival tisztában vannak, azaz tudomással bírnak arról, hogy amennyiben a szerződés megkötésére Eladó hibájából következik be, úgy Eladó a foglaló összegének kétszeresét köteles visszafizetni Vevő részére, amennyiben a szerződés megkötésére Vevő hibájából következik be, úgy Vevő az átadott foglaló összegét elveszíti, míg ha a szerződés megkötésére egyik fél hibájából sem, vagy mindkét fél hibájából következik be, úgy az átadott foglaló összege Vevőnek visszajár.

b.) Szerződő felek megállapodnak abban, hogy Vevő a vételárból fennmaradó **900.000,- forint, azaz Kilencszázezer összegű** vételárhátralékot Vevő kizárólag a jelen jogügyletre vonatkozó jogszabályokban meghatározott szerv és hatóság jóváhagyását követően köteles átutalással megfizetni Eladónak a _____ vezetett _____ számú bankszámlájára, legkésőbb a hatósági jóváhagyást követő 5 munkanapon belül.

Szerződő felek megállapodnak abban, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlant a teljes vételár megfizetésének napján Vevő birtokába adja. A birtokba bocsátás napjától az eladott ingatlan hasznai és terhei Vevőt illetik, illetve terhelik. Felek egyezően rögzítik, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlan elhelyezkedését ismerik.

7. Felek egyezően rögzítik, hogy amennyiben Vevőt elővásárlási sorrendben megelőző elővásárlásra jogosultak elővásárlási jogukkal élnek, illetőleg a Zala Vármegyei Kormányhivatal Földhivatala az adásvételi szerződés hatósági jóváhagyását esetlegesen megtagadja, abban az esetben Eladó az 100.000,- forint összegű foglalót egy összegben – a hatósági értesítés kézhezvételét követő 3 napon belül - köteles visszautalni a Vevő részére.

Szerződő felek rögzítik, hogy Eladó az adásvétel tárgyát képező ingatlant per-, teher- és igénymentesen a teljes vételár megfizetésének napján Vevő birtokába adja. A birtokba bocsátás napjától az eladott ingatlan hasznai és terhei Vevőt illetik, illetve terhelik.

IV. Földforgalmi törvény szerinti nyilatkozatok

8. Vevő büntetőjogi felelőssége tudatában kijelenti, hogy a Földforgalmi tv-ben (10. § (2) bekezdésében) meghatározott törvényi maximumként meghatározott mennyiségű termőföld nincs a tulajdonában és/vagy a hasznélvezetében (azaz a már tulajdonában álló és a hasznélvezetében lévő föld terület nagyságának a beszámításával az 1 hektárt nem éri el, továbbá nem rendelkezik részarány tulajdonnal), azaz tulajdonszerzésének törvényi akadálya nincs, azaz úgy nyilatkozik, hogy tulajdonszerzése nem ütközik szerzési korlátozásba.

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.

9. Vevő kijelenti, hogy a föld (Ingatlan) használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, és ennek során eleget tesznek a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig más célra nem hasznosítja. Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy amennyiben a tulajdonjog átruházásáról szóló szerződés tárgyát képező föld harmadik személy használatában van, a fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg, és megszűnést követő időre a Földforgalmi törvény 13. § (1) bekezdésben foglalt kötelezettségeket vállalja.

10. Vevő továbbá akként nyilatkozik, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása, továbbá, hogy vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött. Felek nyilatkoznak, hogy tudomással bírnak a hatályos adó- és illeték-jogszabályi rendelkezésekről, amelyekről eljáró ügyvédtől részletes tájékoztatást kaptak, továbbá, hogy a tájékoztatást megértették és ennek ismeretében kötik meg jelen szerződést. Vevő tudomással bír arról, miszerint az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 19. § (1) bekezdése szerint a visszerthes vagyónátruházási illeték általános mértéke - ha a törvény másként nem rendelkezik - a megszerzett vagyon terhekkel nem csökkentett forgalmi értéke után 4%.

11. Szerződő felek kijelentik, hogy mindketten nagykorú és cselekvőképes magyar állampolgárok. Szerződő felek elidegenítési, szerzési és nyilatkozattételi képessége korlátozás vagy tilalom alá nem esik.

12. Vevő kijelenti, hogy tudomással bír a termőföld szerzési jogosultság korlátozása tekintetében a 2013. évi CXXII. törvény 16. § (1), (2), (3) és (4) bekezdéseiben foglaltakról. Vevő kijelenti, hogy ezen feltételeknek eleget tesz, termőföld szerzési korlátozás alá nem esik.

13. Vevő kijelenti és nyilatkozik, hogy a birtokában álló föld jogellenes más célú hasznosítása, vagy hasznosítási kötelezettség megsértése miatt az ingatlanügyi hatóság – a jelen adásvételi szerződés közlését megelőző 5 éven belül – jogerős földvédelmi bírságot nem szabott ki. Vevő kijelenti, hogy részarány tulajdonnal nem rendelkezik.

V. Ingatlan-nyilvántartási rendelkezések

14. Eladó a teljes vételár kifizetéséig a tulajdonjogát fenntartja. Eladó a teljes vételár részére történő megfizetést követően – külön nyilatkozatban - feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlanról tulajdonjoga törlésével egyidejűleg, Vevő tulajdonjoga - adásvétel jogcímén – **1/1 tulajdoni arányban** - az ingatlan nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön.

VI. Vegyes rendelkezések

15. A Szerződő Felek a Szerződés aláírásával egyben meghatalmazzák a Dr. Keserű Ügyvédi Irodát, 8380 Hévíz, Kossuth Lajos utca 5. (eljáró ügyvéd: Dr. Keserű Ákos József), hogy jelen okiratot megszerkessze, ellenjegyezze, és a Szerződő feleket a földhivatali eljárással kapcsolatban a Földhivatal és más hatóságok, valamint Harmadik személyek előtt teljes jogkörrel képviselje. A meghatalmazás kiterjed a Szerződéssel összefüggésben a Szerződés Földhivatalhoz történő benyújtásával egyidejűleg az állami adóhatóság felé megtenni szükséges B400E nyomtatvány benyújtására is. Eljáró ügyvéd a kapott meghatalmazást elfogadja.

16. Eljáró ügyvéd tájékoztatja a feleket, hogy a Pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény – a továbbiakban: Pmt. – és a Jogügyletek biztonságának erősítése érdekében szükséges törvénymódosításokról szóló 2007. évi LXIV. törvény (a továbbiakban: JÜB) és az annak alapján kiadott 2/2007. (XI.19.) MÜK szabályzat a jogügyletek biztonságának elősegítésével kapcsolatos feladatokról alapján azonosítási kötelezettség terheli a szerződő felek adatai vonatkozásában.

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/kézzel írtát a törvény értelmében mellőztem.

17. Jelen szerződés magyar nyelven készült 7 (hét) eredeti példányban. Szerződő felek a szerződés egy-egy ellenjegyzett példányát átvették.

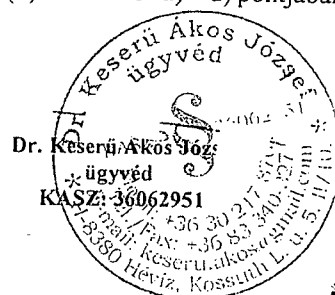
18. Alulírott szerződő felek a fenti adásvételi szerződést, amelyet egyben egyszerűsített ügyvédi tényvázlatnak is tekintenek - a készítő ügyvéd általi felolvasást és értelmezést követően - mint az üzleti akaratuknak és nyilatkozataiknak maradéktalanul megfelelő okiratot jóváhagyólag írták alá.

Kelt: Hévíz, 2025. december 11.

Hegedüs Lóránt István
eladó

Hórváth Anna Katica
vevő

Ellenjegyzem Hévízen, 2025. december hó 11. napján akként, hogy ellenjegyzésemmel tanúsítom az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény 44. § (1) bekezdése a) – d) pontjában foglaltakat.



Balatonyöröki Közös Önkormányzati Hivatal	
ZÁRADÉK	
Kifüggesztve:	2025. 01. 14.
aláírás	
Levéve:	2025. 01. 17.
aláírás	
Az elektronikus közzététel megtörtént.	