

INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről

Hupka Szilveszter (

6200 Kiskőrös, Tavaszi

utca 5. fszt. 1. ajtó szám alatti lakos, mint eladó (a továbbiakban: **Eladó**) másrészről

Tüttő János

8330 Sümeg, Építők útja 29. szám alatti

lakos, mint vevő (a továbbiakban: **Vevő**)

együttesen szerződő felek (a továbbiakban **Szerződő felek**)

között a mai napon és helyen az alábbi feltételekkel:

1. A szerződés tárgya a **Sümeg, zártkert 7102/1 helyrajzi** számon nyilvántartott, összesen 1448 m² alapterületű, „kivett beépített terület, kert,” megnevezésű ingatlan Hupka Szilveszter 1/1 tulajdoni hányada. Az ingatlan tulajdoni lapján szerepel az E.ON Észak-dunántúli Áramhálózati Zrt. javára kétszeresen bejegyzett vezetékgig, a Magyar Állam javára bejegyzett használati jog, valamint a Sümeg, zártkert 7102/1/A hrsz.-ú ingatlan mindenkori tulajdonosának javára bejegyzett földhasználati jog. Eladó az ingatlan további per-, igény- és tehermentességéért szavatosságot vállal.
2. Az 1. pontban megjelölt ingatlant az Eladó eladja, a Vevő pedig megveszi a kölcsönösen kialakított Hupka Szilveszter 1/1 tulajdoni hányadát 2.000.000, - Ft, azaz kettőmillió forint vételárért.
3. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a Vevő a teljes vételárát, a 2.000.000, -Ft, azaz kettőmillió forint összeget a szükséges hatósági eljárások megtörténtét követően fizeti meg abban az esetben, amennyiben elővásárlási joggal rendelkező a Vevőt megelőző ranghelyen nem tett elfogadó nyilatkozatot, és a Vevő tulajdonjog bejegyzésének egyéb akadályai nincsen. Ebben az esetben a Vevő köteles a teljes vételárát, a 2.000.000 Ft, azaz kettőmillió forint összeget az Eladó részére, a hatósági engedélyek megérkezését követő 5 napon belül banki átutalással megfizetni.
4. Vevő nyilatkozik, hogy földművesnek minősül, és elővásárlási joga áll fenn a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 18. § (1) bekezdés, d) pont alapján, mely szerint: d) az olyan földművest, aki helyben lakónak minősül; továbbá a (4) bekezdés alapján: (4) Az (1) bekezdés c)-e) pontjában, valamint a (2) és (3) bekezdésben meghatározott jogosulti csoportokon belül az elővásárlásra jogosultak sorrendje a következő: a) családi mezőgazdasági társaság tagja vagy őstermelők családi gazdaságának tagja.”
5. Szerződő felek rögzítik, hogy az ingatlan birtokba adása a Vevő tulajdonjog bejegyzésének időpontjában történik meg. A Vevő a birtokba lépéstől kezdve jogosult az ingatlant használni, hasznait szedni, hasznosítani és köteles viselni az ingatlannal kapcsolatos terheket is.
6. Vevő nyilatkozik, hogy amennyiben az 1. pontban jelzett Sümeg, zártkert 7102/1 hrsz.-ú ingatlan harmadik személy használatában van, kötelezettséget vállal arra, hogy a fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg, és megszűnését követő időre a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 13. § (1) bekezdésben foglalt kötelezettségeket vállalja.
7. Az Eladó feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy az adásvétel tárgyát képező 1. pontban jelzett Sümeg, zártkert 7102/1 hrsz.-ú ingatlanra a Vevő tulajdonjoga a teljes vételár megfizetését követően, adásvétel jogcímén 1/1 tulajdoni arányban az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön.
8. Vevő jelen szerződés aláírásával nyilatkozik, hogy jelen tulajdonszerzését a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 16. § szerinti szabályozás nem korlátozza és ki sem zárja.
9. Vevő kijelenti, hogy a jelen jogügylettel érintett ingatlan tulajdonjogának megszerzését jogszabály nem zárja ki. mert az érintett ingatlannal – a termőfölddel együtt önálló ingatlant (földrészletet) képező művelés alól kivett területét is ideértve – együtt sincs a tulajdonában 300 hektár nagyságú vagy 6000 aranykorona értékű termőföld.

Hupka Szilveszter Eladó:

Tüttő János Vevő:

dr. Rédei Zsolt ügyvéd
8330 Sümeg, Petőfi S. u. 19.
Adószám: 50227035-4-39
Tel.: 70/620-7518
Bank: 7290001110033537

dr. Rédei Zsolt ügyvéd

Aláíró: VESZP_N20
Nagy Róbert
földügyi szakügyintéző
2026.07.28. 13:51:35

ZÁRADÉK

Az eredeti papír alapú dokumentummal egyező

Másolatkészítő szervezet neve:

Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály

A másolat képi vagy tartalmi egyezőségéért felelős személy neve:

Nagy Róbert

A másolatkészítő rendszer megnevezése:

KEAASZ TSA szervezeti aláíró tanúsítvány

Hatályos Másolatkészítési szabályzat elnevezése:

A másolatkészítési szabályzatról szóló 45/2023. (V.5.) számú utasítás

A hatályos másolatkészítési szabályzat elérhetőségét:

https://www.kormanyhivatalok.hu/system/files/dokumentum/veszprem/2023-06/45_2023_msz.pdf

A másolatkészítés időpontja:

elektronikus bélyegző szerint

10. Vevő az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény végrehajtásáról szóló 179/2023. (V. 15.) Korm. rendelet alapján nyilatkozik, hogy nincs ki nem adott részarány tulajdona.
11. Vevő vállalja, hogy az 1. pontban jelzett Sümeg, zártkert 7102/1 hrsz.-ú ingatlan használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének. Vevő vállalja továbbá, hogy az 1. pontban megjelölt ingatlant a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig más célra nem hasznosítja.
12. Vevő nyilatkozik, hogy a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj, vagy egyéb tartozása nincsen.
13. Vevő nyilatkozik, hogy vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.
14. Vevő jelen szerződés aláírásával nyilatkozik, hogy jelen tulajdonszerzése a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 5. § 7. pontja alapján történik úgy, hogy földművesnek minősül, mert Magyarországon nyilvántartásba vett belföldi természetes személy, illetve tagállami állampolgár, aki e törvény végrehajtására kiadott rendeletben meghatározott mezőgazdasági vagy erdészeti szakirányú képzettséggel rendelkezik vagy ennek hiányában igazoltan legalább 3 éve mező-, erdőgazdasági tevékenységet, illetve kiegészítő tevékenységet saját nevében és saját kockázatára folyamatosan Magyarországon folytat, és ebből igazoltan árbevétele származott, vagy az árbevétel azért maradt el, mert a megvalósult mező- vagy erdőgazdasági célú beruházás még nem hasznosulhatott.
15. Eladó tájékoztatja a Vevőt arról, hogy az 1. pontban jelzett ingatlan adásvétele kapcsán a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 18. §-ban meghatározott személyeknek, a törvényben meghatározott rangsor szerint elővásárlási joga van. Az elővásárlási jog jogosultjainak megkeresése a hatályos szabályozás alapján történik meg.
16. A Vevő kijelenti, hogy a mezőgazdasági tevékenységet regisztrált családi gazdálkodóként folytatja, az őstermelők családi gazdaságának nyilvántartási száma: OCSG-00034206, Agrárkamrai nyilvántartási szám: S833000115661, regisztrációs száma: 1000432700.
Vevő kijelenti, hogy a jelen okirattal megvásárolt ingatlant 5 évig nem értékesíti, továbbá azon 5 évig haszonélvezeti- vagy egyéb vagyoni értékű jogot nem alapít, valamint azt mezőgazdasági célra hasznosítja.
17. Szerződő felek büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy magyar állampolgárok, jog- és cselekvőképességük birtokában vannak, szerzési és elidegenítési képességük korlátozva nincs. Szerződő Felek együttesen kijelentik, hogy ügyletüknek semmilyen általuk tudott jogi akadályja nincs.
18. A szerződő felek kijelentik, hogy a visszerthes ingatlanszerzés adó- és illetékfizetési szabályaival tisztában vannak. A szerződő felek tudomásul veszik, hogy az adásvételi szerződésben szereplő vételár az illetékhivatal az illeték kiszabása szempontjából nem köti, és az illeték kiszabása az illetékhivatali értékelés alapján történik.
19. Szerződő felek jelen szerződés elkészítésével és ellenjegyzésével, az esetleges hibák javításával, az elővásárlási jogokkal kapcsolatos eljárásban, valamint az illetékes földhivatal és NAV előtt, a tulajdonjog bejegyzése tárgyában képviselőjük ellátásával dr. Rédei Zsolt ügyvédet (8330 Sümeg, Petőfi S. u. 19. tel./fax: 87/350-695, lajstromszám: 392., KASZ: 36067680) bízják meg. Felek rögzítik, hogy a fenti megbízás a NAV adatlapok kitöltésére is kiterjed. Ügyintéző ügyvéd a meghatalmazást elfogadja.
20. A felek a jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyv vonatkozó szabályait rendelik alkalmazni.
21. Szerződő felek megállapodtak abban, hogy jelen szerződés megszerkesztésével, a jogszabályok által előírt hirdetményes és egyéb eljárással, valamint a tulajdonjog ingatlan-nyilvántartási bejegyzésével kapcsolatosan felmerülő valamennyi költséget és illetéket a Vevő viseli.

Hupka Szilveszter Eladó:

Tüttő János Vevő:

dr. Rédei Zsolt ügyvéd
8330 Sümeg, Petőfi S. u. 19.
Adószám: 50227035-1-39
Tel.: 70/6207318
Bank: 7280002810033537
dr. Rédei Zsolt ügyvéd

A felek jelen szerződést elolvasás és együttes értelmezés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag aláírták.

A szerződés három oldalból álló, egymással szó szerint megegyező tíz darab eredeti példányban készült, amelyből egy-egy példány az Eladót és az eljáró ügyvédet, nyolc példány a Vevőt illeti meg.

Kelt: Sümegen, 2026. július hó 03. napján

.....
Eladó
Hupka Szilveszter

.....
Vevő
Tüttő János

A szerződést készítettem és ellenjegyzem: dr. Rédei Zsolt ügyvéd
(8330 Sümeg, Petőfi Sándor utca 19., lajstromszám: 392., KASZ: 36067680)

Kelt: Sümegen, 2026. július hó 03. napján

dr. Rédei Zsolt ügyvéd
8330 Sümeg, Petőfi S. u. 19.
Adószám: 50227035-1-39
Tel: 70/620-7518 **dr. Rédei Zsolt**
Bank: 72800078-10033537 ügyvéd

Kifüggesztés napja: 2026. július 31.
Közlés kezdő napja: 2026. augusztus 01.
Az elővételi jog jogcsújtja a közlés kezdő napjától számított
60 napos jogvesztő határidőn belül tenet a vételi szerződésre
elfogadó vagy jogáról lemondó nyilatkozatot.
A nyilatkozat megtételére nyitva álló határidő utolsó napja:
2026. augusztus 31.
Levétel napja: 2026. szeptember 01.
Dr. Kiss Csilla Magdolna
Jegyző nevében és megbízásából: