

INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

JEL		TÁJÉKOZTATÓ	
502258		MELLÉKLET	

amely létrejött egyrészről

Stefanics Péter (születési neve: , születési helye, ideje: , anyja neve: , személyazonosító jele: , adóazonosító jele:) ul Pilotow 17., Gdansk, 80-460, Lengyelország szám alatti lakos, mint eladó (a továbbiakban: **Eladó**), képviseletében szabályszerű meghatalmazás alapján eljár: **Stefanics Gézané** (születési neve: , születési helye, ideje: , anyja neve: , személyi azonosító jele: , adóazonosító jele:) 8474 Csabrendek, Szőlőskert utca 11. szám alatti lakos, mint eladó képviseletében eljáró (a továbbiakban: **eladó képviseletében eljáró**) másrészről

Tóth Panna Sára (születési neve: , születési helye, ideje: , anyja neve: , személyazonosító jele: , adóazonosító jele:) 8330 Sümeg, Mártírok útja 17/1. szám alatti lakos, mint vevő (a továbbiakban: **Vevő**) továbbiakban együttesen **Szerződő felek** között a mai napon és helyen az alábbi feltételekkel:

1. Az Eladó kijelenti és szavatosságot vállal azért, hogy 1/1 tulajdoni arányban tulajdonát képezi a **Kisvásárhely, külterület 038/11 helyrajzi számon** nyilvántartott, összesen 5741 m2 területű, „fásított terület, szántó” megjelölésű külterületi ingatlan. Az Eladó az ingatlan per-, igény- és tehermentességéért szavatosságot vállal.
2. Az Eladó tulajdonában lévő 1. pontban jelzett Kisvásárhely, külterület 038/11 hrsz.-ú ingatlan 1/1 tulajdoni hányadát az Eladó eladja és a Vevő pedig megveszi a kölcsönösen kialakított Stefanics Péter 1/1 tulajdoni hányadát **1.148.200 Ft, azaz egymillió-egyszáznegyvennyolcezer-kettőszáz forint** vételárért.
3. Szerződő felek rögzítik, hogy az 1. pontban jelzett Kisvásárhely, külterület 038/11 hrsz.-ú ingatlan vételárának összegéből, az 1.148.200, - Ft-ból, azaz egymillió-egyszáznegyvennyolcezer-kettőszáz forintból 574.100, -Ft, azaz ötszázhetvennégyezer-egyszáz forint vételár előleget Vevő jelen szerződés aláírásáig banki átutalással már megfizetett Eladó részére, amely összeg teljes és hiánytalan megfizetését Eladó jelen szerződés aláírásával elismeri és nyújtázza.
4. Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy amennyiben a Vevőt megelőző ranghelyen elővásárlási joggal rendelkező személy az ingatlan megvásárlására vonatkozóan elfogadó nyilatkozatot tesz, a vele történő szerződéskötést követő 8 napon belül, vagy amennyiben a Vevő tulajdonjog bejegyzésének egyéb akadálya van, úgy az erről történő tudomás szerződést követő 8 napon belül, a vételár előleget, az 574.100, -Ft-ot, azaz ötszázhetvennégyezer-egyszáz forintot Tóth Panna Sára Vevő részére visszafizeti.
5. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a Vevő a teljes vételárból, az 1.148.200, -Ft-ból, azaz egymillió-egyszáznegyvennyolcezer-kettőszáz forintból fennmaradó 574.100.- Ft, azaz ötszázhetvennégyezer-egyszáz 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 akadálya nincs. Ebben az esetben a Vevő köteles a fennmaradó 574.100,- Ft-ot, azaz ötszázhetvennégyezer-egyszáz forintot az Eladó részére, a hatósági engedélyek megérkezését követő 5 napon belül banki átutalással megfizetni.
6. Vevő nyilatkozik, hogy földművesnek minősül, így elővásárlási joga áll fenn a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 18. § (1) bekezdés e) pontja alapján: „e) az olyan földművest, akinek az életvitelszerű lakáshasználata helye vagy a mezőgazdasági üzemközpontja legalább 3 éve olyan 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, továbbá a (4) bekezdés a) pontja alapján, mely szerint: Az (1) bekezdés c)-e) pontjában, valamint a (2) és (3) bekezdésben meghatározott jogosulti csoportokon belül az elővásárlásra jogosultak sorrendje a következő: a) legalább egy éve családi mezőgazdasági társaság tagja vagy őstermelők családi gazdaságának tagja.”
7. Vevő nyilatkozik, hogy amennyiben az 1. pontban jelzett Kisvásárhely, külterület 038/11 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.

Stefanics Péter Eladó:
Képviseli: Stefanics Gézané

Tóth Panna Sára Vevő:

dr. **Let Zsolt** ügyvéd
dr. Róka József ügyvéd
S. u. 19.
ám: 50227035-1-39
Tel.: 70/620-7518
Bank: 72800078-10033537

8. Szerződő felek rögzítik, hogy az ingatlan birtokba adása a hirdetményes eljárások leteltét követően történik meg. A Vevő a birtokba lépéstől kezdve jogosult az ingatlant használni, hasznait szedni, hasznosítani és köteles viselni az ingatlannal kapcsolatos terheket is.
9. Az Eladó feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy az adásvétel tárgyát képező 1. pontban jelzett Kisvásárhely, külterület 038/11 hrsz.-ú ingatlanra 1/1 tulajdoni arányban a Vevő tulajdonjoga, adásvétel jogcímén a vételár teljes és hiánytalan megfizetését követően, az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön.
10. 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.
11. 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.
12. 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.
13. Vevő vállalja, hogy az 1. pontban jelzett 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.
14. Vevő nyilatkozik, hogy a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj, vagy egyéb tartozása nincsen.
15. Vevő nyilatkozik, hogy vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.
16. 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.
17. 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 erdőszeti 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.
18. A Vevő kijelenti, hogy a mezőgazdasági tevékenységet regisztrált őstermelők családi gazdaságának tagjaként folytatja, regisztrációs száma: _____ Őstermelők családi gazdaságának nyilvántartásba vételi száma: _____ FELÍR azonosító: _____, NÉBIH tevékenységazonosító: _____, Kamarai nyilvántartási száma: _____
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. Vevő csatolja regisztrációs igazolásának és őstermelők családi gazdaságának nyilvántartásba vételéről szóló határozatot az Illetékhivatalhoz történő becsatolás céljából.
19. 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 akadálya nincs.

Stefanics Péter Eladó:
Képviseli: Stefanics Gézi

Tóth Panna Sára Vevő:

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

20. 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 illetékshivatal az illeték kiszabása szempontjából nem köti, és az illeték kiszabása az illetékshivatali értékelés alapján történik.
21. Felek rögzítik, hogy jelen adásvételi szerződés ügyében Stefanics Péter Eladó képviselőében eljárva meghatalmazottja, Stefanics Gézáne fog eljárni. Stefanics Gézáne részére adott szabályszerű meghatalmazás jelen szerződés elválaszthatatlan mellékletét képezi.
22. 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 joga van az adathordozhatósághoz. Joga van a hozzájárulás bármely időpontban történő visszavonásához, amely nem érinti a visszavonás előtti a hozzájárulás alapján végrehajtott adatkezelés jogszerűségét.
23. 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 képviselőük ellátásával dr. Rédei Zsolt ügyvédet (8330 Sümeg, Petőfi Sándor utca 19., lajstromszám: 392., KASZ szám: 36067680) bízzák meg. Felek rögzítik, hogy a fenti megbízás a NAV adatlapok kitöltésére is kiterjed. Ügyintéző ügyvéd a meghatalmazást elfogadja.
24. A felek a jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyv vonatkozó szabályait rendelik alkalmazni.
25. 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.

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 példány az eladót, és az eljáró ügyvédet, nyolc példány a vevőt illeti meg.

Kelt: Sümegen, 2026. június 26. napján

.....
Eladó
Stefanics Péter
Képviselőében szabályszerű meghatalmazás
alapján eljár: **Stefanics Gézáne**

.....
Vevő
Tóth Panna Sára

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

Kelt: Sümegen, 2026. június 26. napján

dr. Rédei Zsolt ügyvéd
8330 Sümeg, Petőfi S. u. 19.
Adószám: 50227035-1-39
Tel.: 70/620-7518
Bank: 72800078-1003353
dr. Rédei Zsolt
ügyvéd

