

C/3795-1/2026.

Önkormányzat hivatalba érkezés

Időpontja: 2026. év. 08. hó. 06. nap Vas Vármegyei Kormányhivatal  
Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 1

## ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

Erkezett 2026. JÚL 24.

536624

sám. Melléklet

Előszám

Utószám

Előadó

amely létrejött egyrészről **Cseledi Jenőné** szül.

(született:

anyja neve:

, személyi azonosító jele:

, adóazonosító jele:

állampolgársága: magyar) 9500 Celldömölk, Kassa utca 8. szám alatti lakos és **Bódi Imréné** szül.

(született:

, anyja neve:

, személyi azonosító jele:

adóazonosító jele:

, állampolgársága: magyar) 8360 Keszthely, Fűvészkert utca 6. 3. emelet

13. ajtószám alatti lakos, mint eladók (a továbbiakban: **Eladók**),

másrészről **Némethné Ángyán Adrienn Márta** szül.

(született:

, anyja neve:

, személyi azonosító jele:

adóazonosító jele:

, állampolgársága: magyar) 9561 Nagysimonyi, Arany János utca 15. szám alatti lakos, mint vevő (a továbbiakban: **Vevő**)

– együtt felek (a továbbiakban: Felek) – között az alulírott napon és helyen a következő feltételek mellett.

### I. A SZERZŐDÉS TÁRGYA

1./ Szerződő felek megállapítják, hogy **Eladók 2/18 – 2/18 arányú tulajdonát képezi** a Vas Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 5. ingatlan-nyilvántartásában a **Celldömölk zártkert 4042. helyrajzi szám alatt felvett, 2796 m<sup>2</sup> nagyságú** (kat. jöv.: 20.41) „szőlő és gazdasági épület” megnevezésű ingatlan (a továbbiakban: **Ingatlan**).

2./ Szerződő felek az Ingatlan tulajdoni lapja és Eladók nyilatkozata alapján megállapítják, hogy az Ingatlant terheli az E.ON Észak-dunántúli Áramhálózati Zrt. javára bejegyzett vezetékjog a vázrajz szerint meghatározott részre, 9 m<sup>2</sup> területre, egyebekben az Ingatlan teljes egészében per-, teher- és igény- és szolgalmmentes, vonatkozásában elintézetlen földhivatali kérelem (széljegy) nincs. Szerződő felek rögzítik, hogy az adásvétel tárgyát képező Ingatlan Natura 2000 terület, amely a Sághegyi Tájvédelmi Körzethez tartozik.

3./ Az Ingatlanra vonatkozó adatokat, az Ingatlanhoz kapcsolódó jogokat és tényeket a Vas Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 5. által 2026. július 20. napján kiállított tulajdoni lap másolat tanúsítja. Szerződő felek kijelentik, hogy Vevő az Ingatlannak 12/18 tulajdoni arányban már tulajdonosa, amely alapján Vevő tulajdonát képezi a terület DNY-i részén található kő falazatú kisház, gazdasági épület (pince) és az É-i fekvésű fapince, amelyhez a víz- és villany infrastruktúra is tartozik. Eladók előadják, hogy az Ingatlan Eladók tulajdonában álló tulajdoni hányadán, a területen található, DK-i fekvésű köpince (gazdasági épület) az ő részbeni tulajdonukban és használatukban áll, amelyet a tulajdonostársakkal évtizedek óta kialakult gyakorlat is alátámaszt és amelynek Vevő tulajdonába kerülését követően annak kapcsán Vevő többségi tulajdonosnak minősül tekintettel arra, hogy Vevő abban már korábban tulajdonjogot szerzett a Balla András Sándor, Horváth Péter, Horváth Szabolcs, Horváth Zsuzsanna korábbi tulajdonosoktól szerzett tulajdonjogátruházás (adásvétel) során.

4./ Eladók kijelentik és szavatolnak azért, hogy a jelen szerződés tárgyát képező Ingatlan per-, teher-, igény- és szolgalmmentes, továbbá azt adó és adók módjára behajtható köztartozás nem terheli, továbbá – a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvényben (a továbbiakban: Földforgalmi törvény) foglalt esetleges elővásárlásra jogosultakon kívül – harmadik személynek az Ingatlan vonatkozásában nincs olyan

Cseledi Jenőné  
Eladó

Bódi Imréné  
Eladó

Némethné Ángyán Adrienn Márta  
Vevő

Dr. Kardos Zsófia  
Ügyvéd



joga vagy igénye, amely Vevő tulajdonosként történő ingatlan-nyilvántartási bejegyzését vagy Vevőt az Ingatlan feletti tulajdonosi jogok gyakorlásában akadályozná vagy korlátozná.

5./ Eljáró ügyvéd tájékoztatja a feleket, hogy a Natura 2000 terület kijelölése alapjául szolgáló fajok és élőhelytípusok kedvező természetvédelmi helyzetének megőrzése, fenntartása, valamint a Natura 2000 terület lehatárolásának alapjául szolgáló természeti állapot feltételeinek biztosítása érdekében Vevő, mint új tulajdonos köteles kiemelt figyelemmel betartani az európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekről szóló 275/2004. (X.8.) Korm. rendeletben és vonatkozó természetvédelmi jogszabályokban foglalt előírásokat.

## II. ADÁSVÉTELI NYILATKOZATOK

1./ Szerződő felek fentiek előrebocsátását követően rögzítik, hogy az Ingatlan vonatkozásában egymással adásvételi szerződést kötnek, amellyel Eladók eladják, Vevő pedig az általa ismert és megtekintett állapotban, továbbá az Ingatlan határvonalainak pontos ismeretében megvásárolja az Ingatlan mindösszesen 4/18 arányú tulajdonjogát – a III.1./ pontban megjelölt vételár mellett – „adásvétel” jogcímén.

2./ Szerződő felek megállapítják, hogy tudomással bírnak arról, hogy a Földforgalmi törvény 21. § (1) bekezdése alapján a jelen szerződést a mezőgazdasági szakigazgatási szervnek jóvá kell hagynia, továbbá, hogy a föld tulajdonosainak az ingatlanra vonatkozó vételi ajánlat egységes okiratba foglalt szerződését (adásvételi szerződést) hirdetményi úton kell a Földforgalmi törvényben meghatározott elővásárlásra jogosultakkal közölnie. Felek e körben rögzítik, hogy a Földforgalmi törvény 20. § (1) bekezdés b) pontja alapján jelen adásvételi szerződés vonatkozásában elővásárlási jog nem áll fenn, így a hirdetményi úton történő közlésre nincs szükség figyelemmel arra, hogy a Vevő legalább három éve tulajdonrészrel rendelkezik az Ingatlanban és a jelen adásvétel a tulajdonostársak számának csökkenését eredményezi.

3./ Szerződő felek a Földforgalmi törvény 15/A §-ára figyelemmel kijelentik, hogy a jelen szerződés tárgyát képező Ingatlant földhasználati szerződés nem érinti.

## III. A VÉTELÁR ÖSSZEGE ÉS TELJESÍTÉSÉNEK MÓDJA

1./ Felek az Ingatlan jelen szerződés tárgyát képező tulajdonjogi hányadainak kölcsönösen elfogadott vételárát mindösszesen **1.000.000,- Ft, azaz egymillió forint** összegben állapítják meg (a továbbiakban: **Vételár**).

2./ Szerződő felek megállapodnak abban, hogy Vevő a III.1./ pontban meghatározott **Vételárát a jelen adásvételi szerződés – a Földforgalmi törvény 23. § - 30. §-ai alapján a Vas Vármegyei Kormányhivatal által kiadott – jóváhagyásáról szóló határozat kézhezvételét követő 8 napon belül fizeti meg Eladók részére** akként, hogy abból 500.000,- Ft, azaz ötszázezer forint összeget Cseledi Jenőné Eladó részére az \_\_\_\_\_ vezetett számú bankszámlájára, míg 500.000,- Ft, azaz ötszázezer forint összeget Bódi Imréné Eladó \_\_\_\_\_ vezetett \_\_\_\_\_ számú bankszámlájára utal. Eladók a Vételár ily módon történő teljesítését elfogadják, tudomásul veszik és ahhoz kifejezetten hozzájárulnak, továbbá Eladók a nevezett bankszámlákra történő teljesítést kifejezetten kérik, azt saját kezükhöz történő teljesítésnek ismerik el.

Cseledi Jenőné  
Eladó

Bódi Imréné  
Eladó

Némethné Angyán Adrienn Márta  
Vevő



✓ ✓ Dr. Kardos Zsófia  
Ügyvéd

#### IV. A TULAJDONJOG ÁTRUHÁZÁSA – AZ INGATLAN-NYILVÁNTARTÁSI BEJEGYZÉS

1./ Szerződő felek kifejezetten megállapodnak abban, hogy az Eladók a tulajdonjogaikról csak a III.1./ pontban foglalt Vételár teljeskörű megfizetését követően mondanak le.

2./ Szerződő felek fentiek alapján rögzítik, hogy Eladók a tulajdonjogaikat fenntartják, Vevő tulajdonjogának bejegyzése az Ingatlanra vonatkozóan a teljes Vételár Eladók részére történő megfizetését követően lehetséges.

3./ Eladók a Vevő tulajdonjogának „adásvétel” jogcímén történő bejegyzéséhez szükséges nyilatkozatokat (bejegyzési engedély) a jelen szerződést szerkesztő és ellenjegyző ügyvédnél, mint letéteményesnél a szerződés aláírásával egyidejűleg külön szövegezett letéti szerződés alapján 4 (négy) eredeti példányban megőrzésre ügyvédi letétbe helyezik. A letétbe helyezett nyilatkozat tartalma alapján Eladók feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy Vevő javára a jelen szerződés tárgyát képező Ingatlanra a tulajdonjog „adásvétel” jogcímén – Eladók 2/18 – 2/18 arányú tulajdonjogának egyidejű törlése mellett – a Vas Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 5. ingatlan-nyilvántartásába mindösszesen 4/18 tulajdoni arányban bejegyzést nyerjen, amennyiben a Vételár hiánytalanul Eladók részére megfizetésre került.

4./ Eladók a III.1./ pontban foglalt összeg számlájukon történt jóváírását követően haladéktalanul, de legkésőbb 8 napon belül kötelesek e-mail címükről (Cseledi Jenőné Eladó esetében a [REDACTED], Bódi Imréné Eladó esetében a [REDACTED] email-címről) eljáró ügyvéd e-mail címére (ugyved@kardoszsolia.hu) a teljes Vételár megfizetését bejelenteni, amelyet követően eljáró ügyvéd a letétbe helyezett nyilatkozatokat köteles benyújtani az illetékes földhivatal részére. Az Eladói értesítés elmaradása esetén Vevő is jogosult a teljes Vételár megfizetését hitelt érdemlő módon – hiteles banki átutalási igazolás útján – igazolni ügyvéd felé. Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben a teljes Vételár a jelen adásvételi szerződésben foglaltak szerint az Eladók részére megfizetésre került, úgy az ügyvédi letétben tartott bejegyzési engedély kiadása nem tagadható meg.

#### V. A TULAJDONSZERZÉS VONATKOZÁSÁBAN TETT NYILATKOZATOK

1./ Vevő kijelenti, hogy megfelel a Földforgalmi törvény 10. § (1) bekezdésében foglaltaknak, mivel belföldi természetes személy. Vevő kijelenti, hogy nem minősül földművesnek, ugyanakkor a Földforgalmi törvény 10. § (2) bekezdése alapján a földművesnek nem minősülő belföldi természetes személy és tagállami polgár megszerezheti a föld tulajdonjogát, ha a birtokában álló föld területnagysága a megszerezni kívánt föld területnagyságával együtt nem haladja meg az 1 hektárt. Vevő kijelenti, hogy a birtokban álló föld területnagysága jelen földszerzéssel sem éri el az egy hektárt.

2./ Vevő az alábbiak szerint nyilatkozik a Földforgalmi törvény 13-15. §-ában előírtakról. Vevő vállalja, hogy a föld használatát másnak nem engedi át, azt maga használja és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig – a Földforgalmi törvény 13. § (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével – más célra nem hasznosítja.

Nem minősül a használat átengedésének az, ha a tulajdonjogot szerző fél a föld használatát valamely érvényes jogcímen földművesnek minősülő közeli hozzátartozója, a legalább egy éve legalább 25%-ban tulajdonában vagy a közeli hozzátartozójának legalább egy éve legalább 25%-ban tulajdonában álló mezőgazdasági termelőszervezet

Cseledi Jenőné  
Eladó

Bódi Imréné  
Eladó

Némethné Ágyn Ádrienn Márta  
Vevő



vagy olyan családi mezőgazdasági társaság, amelyben tag javára engedi át; vagy társult erdőgazdálkodást folytat, az erdőnek minősülő földet erdőkezelésbe adja vagy osztatlan közös tulajdonban álló erdőnek minősülő föld használati jogosultságát tulajdoni hányadot meghaladó mértékű többtelehasználati megállapodással másik tulajdonostársnak engedi át; vagy vetőmagtermeléshez szükséges terület biztosítása céljából valamely érvényes jogcímen engedi át a használatot más személy részére; vagy gazdaságátadási szerződés keretében engedi át a használatot; vagy a gazdaságátadási szerződés keretében átengedett használat időtartamának lejártát követően, vagy a használati jogviszonynak a gazdaságátadási szerződésben rögzített időtartamot megelőző megszűnése esetén engedi át a használatot, vagy a rizstelephez tartozó föld használatát engedi át a rizstelep használója részére, vagy haszonbérleti szerződés keretében engedi át a használatot.

A föld más célra hasznosítható a következő célokból: talajvédelmet szolgáló létesítmény megvalósítása; öntözéshez szükséges létesítmény megvalósítása; öntözőcsatorna és belvízcsatorna létesítése; tájgazdálkodási célú vízpótló csatorna és víztározó létesítése; védett természeti területek természetvédelmi kezeléséért felelős szerv által jogszabályban vagy e szerv alapító okiratában foglalt, valamint közösségi vagy hazai költségvetési forrás felhasználásával megvalósuló természetvédelmi célú feladatok ellátása; mezőgazdasági termeléshez, erdőgazdálkodáshoz szükséges gazdasági épület és annak megközelítését szolgáló, legfeljebb 200 négyzetméter területű út létesítése; lakóépület és ahhoz tartozó, legfeljebb 500 négyzetméter területű udvar, illetve út létesítése; a föld megközelítését, illetve a föld használatát biztosító út kialakítása; állandó jellegű növényház létesítése; a föld művelési ágának megfelelő műveléshez, mezőgazdasági termeléshez vagy erdőgazdasági tevékenységhez közvetlenül kapcsolódó eszköz telepítése vagy építmény elhelyezése; ha a föld igénybevétele olyan területen történik, amelyet a Kormány a Magyar Közlönyben közzétett határozatával beruházási célterületté nyilvánított.

Amennyiben a tulajdonjog átruházásáról szóló szerződés tárgyát képező föld harmadik személy használatában van, úgy Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy a fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg, és megszűnését követő időre a jelen pontban fentebb írt kötelezettségeket vállalja.

3./ Vevő kijelenti, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása (a továbbiakban együtt: földhasználati díjtartozás).

4./ Vevő kijelenti továbbá, hogy vele, mint szerző féllel szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

5./ Vevő kijelenti, hogy a tulajdonában levő termőföldterület a jelen szerződéssel tulajdonába kerülő földterülettel együtt sem éri el a Földforgalmi törvényben – a 16. § (1) – (8) – foglalt mértéket. Vevő kifejezetten nyilatkozik, hogy a tulajdonszerzése nem haladja meg a 300 hektáros földszerzési maximumot a már tulajdonában és haszonélvezetében lévő föld területnagyságának beszámításával.

6./ Vevő, mint szerző fél – az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény végrehajtásáról szóló 179/2023. (V. 15.) Korm. rendelet 42.§-a alapján – kijelenti, hogy részarány tulajdonnal nem rendelkezik.

7./ A Földforgalmi törvény 21. § (1) bekezdése szerint jelen adás-vételi szerződést a tulajdonosoknak – a felek aláírásától számított 8 napon belül – meg kell küldeni a mezőgazdasági igazgatási szerv részére jóváhagyás céljából.

Cseledei Jenőné  
Eladó

Bódi Imréné  
Eladó

Némethné Ángyán Adrienn Márta  
Vevő

Dr. Kardos Zsófia  
Ügyvéd



## VI. BIRTOKÁTRUHÁZÁS

1./ Szerződő felek rögzítik, hogy Vevő legkésőbb a teljes Vételár megfizetését követő 8 napon belül – a felek által előre egyeztetett időpontban – lép az Ingatlan Eladók jelen szerződés tárgyát képező tulajdonjogi hányadainak birtokába azzal, hogy Eladók az Ingatlan Eladók tulajdonában álló tulajdoni hányadán, a területen található, DK-i fekvésű köpince (gazdasági épület) kulcsát átadják Vevő részére, amely kapcsán Vevő a jelen tulajdonszerzéssel többségi tulajdonosnak minősül.

2./ Vevő a birtokátruházás napjától kezdve jogosult az Ingatlant használni, hasznait szedni, valamint köteles viselni az Ingatlan terheit, továbbá mindazokat a károkat, amelyeknek megtérítésére senkit nem lehet kötelezni.

## VII. VEGYES RENDELKEZÉSEK

1./ A jelen szerződés szerkesztésében és ellenjegyzésében eljáró ügyvéd tájékoztatja a szerződő feleket, hogy a pénzmosság és terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény (a továbbiakban: Pmt.) alapján azonosítási kötelezettség terheli az Eladók és a Vevő adatai vonatkozásában.

2./ A szerződő felek adatai a Pmt. rendelkezései szerint jelen szerződésben, valamint a külön okiratként aláírt „azonosítási adatlap” elnevezésű dokumentumban kerülnek rögzítésre, a szerződő felek adatszolgáltatása és az általuk bemutatott, személyazonosság igazolására a Pmt. szabályai szerint alkalmas okirat bemutatása alapján. Felek jelen szerződés aláírásával büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy a jelen szerződés aláírása során saját nevükben járnak el.

3./ Felek a jelen szerződés aláírásával kifejezetten hozzájárulnak ahhoz, hogy az eljáró ügyvéd a személyi adataikat tartalmazó okmányaikról fénymásolatot készítsen és adataikat az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény, valamint a Pmt. rendelkezései alapján kezelje.

4./ Szerződő felek jelen szerződés aláírásával kijelentik, hogy cselekvőképessé, nagykorú magyar állampolgárok, illetve, hogy szerződéskötési-, ingatlanszerzési- és elidegenítési képességüket jogszabály nem korlátozza vagy nem zárja ki.

5./ Az Ingatlan adásvételéhez kapcsolódóan az épületek energetikai jellemzőinek tanúsításáról szóló 176/2008. (VI.30.) Korm. rendelet értelmében jelen szerződés tárgyát képező Ingatlanról energetikai tanúsítványt nem kell készíteni.

6./ Szerződő felek kijelentik, hogy a jelen jogügylettel kapcsolatos adó- és illetékszabályokat az okiratszerkesztő ügyvédtől megismerték. Ennek kapcsán szerződő felek egyezően rögzítik, hogy a személyi jövedelemadóról szóló 1995. évi CXVII. törvény (Szja. tv.) szabályai szerint jelen jogügylet kapcsán Eladókat – figyelemmel a tulajdonszerzésük időpontjára (mindkét Eladó esetében 2005.02.16.) – nem terheli adófizetési kötelezettség. Az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény (a továbbiakban: Itv.) alapján Vevőt vagyonszerzési illeték megfizetése terheli.

7./ A szerződő felek megállapodnak abban, hogy a jelen szerződéssel kapcsolatban felmerülő költségeket – földhivatali eljárás díját, tulajdoni lapok díját, eljáró ügyvéd díját – a Vevő viseli.

Cseledi Jenőné  
Eladó

Bódi Imréné  
Eladó

Némethné Ángyán Adrienn Márta  
Vevő



Dr. Kardos Zsófia  
Ügyvéd

8./ A szerződő felek jelen szerződés aláírásával megbízzák **Dr. Kardos Zsófia ügyvédet** (székhely: 7621 Pécs, Rákóczi út 49. II/13., fiókiroda: 9500 Celldömölk, Vasvári Pál utca 10. földszint 1., KASZ: 36072822) a jelen szerződés megszerkesztésére és ellenjegyzésére, valamint meghatalmazzák a jelen szerződésben foglalt adásvétellel kapcsolatos földhivatali eljárásban, a földhivatali eljárás megindításához szükséges formanyomtatvány kitöltésére és aláírására, a kormányhivatal előtti jóváhagyási eljárásban, az előzetes jóváhagyás iránti kérelem kitöltésére és aláírására, továbbá a NAV-adatlapok (B400E) kitöltésére és aláírására, valamint benyújtására. Jelen meghatalmazás kiterjed a szerződés, illetve a földhivatali eljárás, valamint az előzetes jóváhagyási eljárás során szükséges formanyomtatvány – elírás vagy egyéb hiba miatti – ügyvéd általi utólagos javítására. Eljáró ügyvéd a meghatalmazást a jelen okirat aláírásával és ellenjegyzésével elfogadja.

9./ Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyv rendelkezései az irányadók.

Szerződő felek jelen szerződést – mely kilenc eredeti példányban készült – elolvasás, ügyvéd általi felolvasás és értelmezés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag, egymás jelenlétében írják alá.

Kelt Celldömölkön, 2026. július 20. napján

**Cseledi Jéhnőné**  
Eladó

**Bódi Imréné**  
Eladó

**Némethné Ángyán Adrienn Márta**  
Vevő

Szerkesztettem és ellenjegyzem:

Celldömölkön, 2026. július 20. napján

**Dr. Kardos Zsófia ügyvéd**

székhely: 7621 Pécs, Rákóczi út 49. II/13.

fiókiroda: 9500 Celldömölk, Vasvári Pál utca 10. földszint 1.

KASZ: 36072822



Záradék:

Közzététel napja: 2026.08.06

Az elővásárlásra/ elkesztyőzésre jogosult jognyilatkozatának megtételére nyitva álló 30 napos határidő

első napja 2026.08.07, utolsó napja 2026.09.07 A határidő jogvesztő!