

INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről

Kovács Károlyné (születési neve: _____, születési helye, ideje: _____, anyja neve: _____

személyazonosító jele: _____, adóazonosító jele: _____, 1052 Budapest, V.

kerület, Haris köz 3. 3. emelet, 2. ajtó szám alatti lakos, mint eladó (a továbbiakban: **Eladó**) másrészről,

Csiza Imre (születési neve: _____, születési helye, ideje: _____, anyja neve: _____

személyazonosító jele: _____, adóazonosító jele: _____, 8351 Sümegprága, Rákóczi u. 15. 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 **Sümegprága, külterület 065/3 helyrajzi** számon nyilvántartott, összesen 27191 m² alapterületű, „szántó, rét” megnevezésű ingatlan Kovács Károlyné 3200/6400 tulajdoni hányada. Az Eladó az ingatlanrész per-, igény- és tehermentességéért szavatosságot vállal.
2. Az 1. pontban megjelölt Sümegprága, külterület 065/3 hrsz.-ú ingatlant Eladó eladja és a Vevő pedig megveszi a kölcsönösen kialakított Kovács Károlyné 3200/6400 tulajdoni hányadát 3.398.875 Ft, azaz hárommillió-háromszázkilencvennyolcezer-nyolcszázhetvenöt forint vételárért.
3. A szerződés tárgya továbbá a **Sümegprága, külterület 065/1 helyrajzi** számon nyilvántartott, összesen 15000 m² alapterületű, „rét” megnevezésű ingatlan Kovács Károlyné 1/2 tulajdoni hányada. Az Eladó az ingatlanrész per-, igény- és tehermentességéért szavatosságot vállal.
4. A 3. pontban megjelölt Sümegprága, külterület 065/1 hrsz.-ú ingatlant Eladó eladja és a Vevő pedig megveszi a kölcsönösen kialakított Kovács Károlyné 1/2 tulajdoni hányadát 1.875.000 Ft, azaz egymillió-nyolcszázhetvenötezer forint vételárért.
5. Az Eladó kijelenti, hogy tudomása szerint az ingatlanoknak rejtett hibája nincs, a Vevő azokat a megtekintett és megismert állapotban vásárolja meg.
6. Vevő a teljes vételárát, az együttesen 5.273.875, - Ft, azaz ötmillió-kettőszázhetvenháromezer-nyolcszázhetvenöt forint összeget jelen szerződés aláírásának időpontját követő 3 napon belül fizeti meg Eladó részére átutalással.
7. Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy amennyiben a Vevőt megelőző ranghelyen elővásárlási joggal rendelkező személy az ingatlanok megvásárlására vonatkozóan elfogadó nyilatkozatot tesz, a vele történő szerződéskötést követő 8 napon belül, vagy amennyiben a Vevő tulajdonjog bejegyzésének egyéb akadályai vannak, úgy az erről történő tudomás szerződést követő 8 napon belül, a teljes vételárát, az együttesen 5.273.875, - Ft, azaz ötmillió-kettőszázhetvenháromezer-nyolcszázhetvenöt forint összeget Csiza Imre Vevő részére visszafizeti.
8. Vevő nyilatkozik, hogy földművesnek minősül és az ingatlanok kapcsán elővásárlási joga áll fenn a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 18. § (1) bekezdés b) pontja alapján, mely szerint: *b) a földet használó olyan földművest, b) aki helyben lakó szomszédnak minősül, továbbá a (4) bekezdés 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.”*
9. Szerződő felek rögzítik, hogy amennyiben az 1. és 3. pontban jelzett ingatlanokra bejelentett földhasználat van, úgy Vevő 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. Szerződő felek rögzítik, hogy az ingatlanok birtokba adására külön nem kerül sor, mivel azokat a Vevő használja. A Vevő a birtokba lépéstől kezdve jogosult az ingatlanokat használni, hasznaikat szedni, hasznosítani és köteles viselni az ingatlanokkal kapcsolatos terheket is.
10. Szerződő felek rögzítik, hogy az adásvétel tárgyát képező 1. pontban jelzett **Sümegprága, külterület 065/3** hrsz.-ú ingatlant, 2026.12.31. napjáig bejegyzett haszonbérleti jog terheli. A bejegyzett haszonbérleti jog ellenértéke 20 kg/AK/év.

Kovács Károlyné Eladó:

Csiza Imre Vevő:

dr. Rédei Zsolt ügyvéd
8330 Sümegprága, Rákóczi S. u. 19.
Adószám: 10227035-1-39
dr. Rédei Zsolt ügyvéd
Bank: 72800078-10033537

11. Szerződő felek rögzítik, hogy az adásvétel tárgyát képező 3. pontban jelzett **Sümeprága, külterület 065/1** hrsz-ú ingatlant, 2030.12.31. napjáig bejegyzett haszonbérleti jog terheli. A bejegyzett haszonbérleti jog ellenértéke 20 kg/AK/év.
12. Vevő vállalja, hogy az 1. és 3. pontban jelzett ingatlanrészek használatát másnak nem engedi át, azokat maga használja és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének. Vevő vállalja továbbá, hogy az 1. és 3. pontban megjelölt ingatlanrészeket a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig más célra nem hasznosítja.
13. Szerződő felek rögzítik, hogy az 1. pontban jelzett **Sümeprága, külterület 065/3** hrsz-ú és a 3. pontban jelzett **Sümeprága, külterület 065/1** hrsz-ú ingatlanok adásvétele egybe foglalt vételáron is történhet a mező és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 19. § (5) bekezdés a) pontja alapján, mely szerint: Több földnek egybefoglalt vételáron történő eladására akkor kerülhet sor, ha a) azok egymással szomszédosak. Szerződő felek nyilatkoznak, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlanok egymással szomszédosak.
14. Szerződő felek rögzítik, hogy a jelen szerződés tárgyát képező 1. és 3. pontban rögzített ingatlanok dologösszességként történő adásvétele képezi, a 2. és 4. pontban rögzített vételárokon, a szolgáltatás e körben oszthatatlan szolgáltatásnak minősül. Eladó kizárólag együttesen (dologösszességként) kívánja eladni a Vevőnek, a Vevő pedig kizárólag együttesen (dologösszességként) kívánja megvásárolni az ingatlanokat az Eladótól, a 2. és 4. pontban rögzített vételárokon. Felek a jelen adásvételi szerződés keretében átruházásra kerülő 1. és 3. pontban körülírt ingatlanokat oszthatatlan szolgáltatásként (dologösszességként) határozzák meg, rögzítve, hogy érdekük és szerződéses szándékuk abban áll, hogy Vevő valamennyi ingatlan tulajdonjogát megszerezze, és eladó ezzel egyidejűleg az ingatlanok egybefoglalt vételárát megkapja.
15. Az Eladó feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy az adásvétel tárgyát képező 1. pontban jelzett Sümeprága, külterület 065/3 hrsz-ú ingatlan 3200/6400 tulajdoni hányadára, valamint a 3. pontban jelzett Sümeprága, külterület 065/1 hrsz-ú ingatlan 1/2 tulajdoni hányadára a Vevő tulajdonjoga adásvétel jogcímén, az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön, amennyiben a teljes vételár maradéktalanul megfizetésre került az eladó részére.
16. 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.
17. Vevő kijelenti, hogy a jelen jogügylettel érintett ingatlanok tulajdonjogának megszerzését jogszabály nem zárja ki, mert az érintett ingatlanokkal – 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.
18. 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.
19. Vevő nyilatkozik, hogy a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj, vagy egyéb tartozása nincsen.
20. Vevő nyilatkozik, hogy vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.
21. 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.

Kovács Károlyné Eladó:

Csiža Imre Vevő:

Dr. Rédei Zoltán ügyvéd:
8330 Sümeprága, Pölösi S. u. 19.
Adószám: 50227035-1-39
Tel.: 70/620-7518
Bank: 72000078-10033537

22. Eladó tájékoztatja a Vevőt arról, hogy az 1. és 3. pontban jelzett ingatlanok 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.
23. A Vevő kijelenti, hogy a mezőgazdasági tevékenységet regisztrált családi gazdálkodóként folytatja, regisztrációs száma: 1002084099; családi gazdálkodói igazolvány száma: Veszprém Megyei Kormányhivatal Sümegi Járási Hivatal 19/00362-1; kamarai nyilvántartás száma: E835100002133.
24. 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.
25. 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 illetékshivalt az illeték kiszabása szempontjából nem köti, és az illeték kiszabása az illetékshivalti értékelés alapján történik.
26. 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) bízzák meg. Felek rögzítik, hogy a fenti megbízás a NAV adatlapok kitöltésére is kiterjed. Ügymintező ügyvéd a meghatalmazást elfogadja.
27. A felek a jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyv vonatkozó szabályait rendelik alkalmazni.
28. 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-egy példány az Eladót és az eljáró ügyvédet, nyolc példány a Vevőt illeti meg.

Kelt: Sümegen, 2026. ...04.23... napján

.....
Eladó
Kovács Károlyné

.....
Vevő
Csiza Imre

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

Kelt: Sümegen, 2026. ...04.23... napján

dr. Rédei Zsolt ügyvéd
8330 Sümeg, Petőfi S. u. 19.
Adószám: 50227035-1-39
Tel.: 70/320-7518
Bank: 72806778-10033537


dr. Rédei Zsolt
ügyvéd