

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

Zala Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály			
ÉRKEZETT	2026 JÚL 29		
ERK.NYTSZ	ELOADO		
IKT. SZAM	592.38h	MELLEKLET	

Kötötték egyfelől

ELEMÉR TIBOR BORSOS RODRIGUEZ születési neve:

születési hely, idő:

anyja születési neve:

dominikai útlevélszáma:

állampolgár:

adóazonosító jel:

lakcíme: Calle Arabia No. 11, Residencial Lía Camila IX., Apto. 101, Sector Arroyo Hondo, 10510 Santo Domingo, Dominikai Köztársaság

mint **eladó**,

--- akit ezen szerződés mellékletét képező meghatalmazás alapján meghatalmazottként képvisel és egyúttal kézbesítési megbízottként is eljár:

MAJOR ÜGYVÉDI IRODA (székhely: 1063 Budapest, Szinyei Merse utca 13.

A-324, cégkapu:

, adószám:

E-mail:

, nyilvántartási szám és kamara megnevezése:

Budapesti Ügyvédi Kamara, **Képviseli: dr. MAJOR LÁSZLÓ ügyvéd**

KASZ: , ügyvédi igazolvány száma:

másfelől

ILLÉS FERENC születési név:

szül.hely, idő:

személyi azonosító:

anyja neve:

adóazonosító jele:

MVH regisztrációs száma:

földműves nyilvántartási száma:

kamarai tagsági száma:

szem.ig.szám:

adószáma:

óst. családi gazd. nyilv.tart száma:

lakóhely: 8973 Csesztreg, Rákóczi u. 115.

mint **vevő** az alábbi feltételek mellett:

Kormányzati portálon történő közzététel időpontja: 2026. augusztus 13.
Az elővásárlásra jogosult jognyilatkozatának megtételére rendelkezésre álló 30 napos határidő kezdő napja: 2026. augusztus 14.
Az elővásárlásra jogosult jognyilatkozatának megtételére rendelkezésre álló határidő utolsó napja: 2026. szeptember 14.
Kérvétel napja: 2026. szeptember 15.
A fenti határidő jogvesztő.

1./ Az eladó eladja a vevőnek a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. Törvény (a továbbiakban: Földforgalmi tv.) hatálya alá tartozó alábbi ingatlanjait, mégpedig:

CSESZTREG 070/11.hrsz.a. felvett, külterületi – szántó – megjelölésű, 0,4620 ha területű, 1/1 hányadú ingatlanát 924.000.-Ft vételárért.

Tulajdoni lap sorszáma: 20260326/15505

Vevő elővásárlási jogra vonatkozó nyilatkozata:

---Vevő kijelenti, hogy elővásárlási joggal rendelkezik, mégpedig a

Földforgalmi törvény **18.§ (1) bekezdése c) pont** alapján, mely szerint olyan földműves, aki helyben lakó szomszédnak minősül, a Csesztreg 074/2.hrsz. által, mely tulajdonában 2019. 05.02. napjától, míg használatában 2021. 01.01.napjától áll.

18. § (4) bekezdés a) pont alapján, mint őstermelők családi gazdaságának tagja 2021. 01.01. napjától.

CSESZTREG 072/18.hrsz.a. felvett, külterületi – kivett rom, szántó – megjelölésű, 1,9909 ha területű, 1/1 hányadú ingatlanát 3.981.800.-Ft vételárért.

Tulajdoni lap sorszáma: 20260326/15606

Vevő elővásárlási jogra vonatkozó nyilatkozata:

---Vevő kijelenti, hogy elővásárlási joggal rendelkezik, mégpedig a

Földforgalmi törvény **18. § (1) bekezdése c) pont** alapján, mely szerint olyan földműves, aki helyben lakó szomszédnak minősül, a Csesztreg 072/24.hrsz. által, mely használatában áll 2021. 04.15. napjától.

18. § (4) bekezdés a) pont alapján, mint őstermelők családi gazdaságának tagja
2021. 01.01. napjától.

CSESZTREG 074/6.hrsz.a. felvett, külterületi – szántó – megjelölésű, 0,7410 ha területű, 1/1 hányadú ingatlanát 1.482.000.-Ft vételárért.

Tulajdoni lap sorszáma: 20260326/15848

Vevő elővásárlási jogra vonatkozó nyilatkozata:

---Vevő kijelenti, hogy elővásárlási joggal rendelkezik, mégpedig a Földforgalmi törvény **18.§ (1) bekezdése c) pont** alapján, mely szerint olyan földműves, aki helyben lakó szomszédnak minősül, a Csesztreg 070/22.hrsz. által, mely tulajdonában, használatában áll 2017. 06.21.napjától.

18. § (4) bekezdés a) pont alapján, mint őstermelők családi gazdaságának tagja
2021. 01.01. napjától.

CSESZTREG 074/23.hrsz.a. felvett, külterületi – szántó – megjelölésű, 0,8683 ha területű, 1/1 hányadú ingatlanát 1.736.600.-Ft vételárért.

Tulajdoni lap sorszáma: 20260326/16070

Vevő elővásárlási jogra vonatkozó nyilatkozata:

---Vevő kijelenti, hogy elővásárlási joggal rendelkezik, mégpedig a Földforgalmi törvény **18.§ (1) bekezdése c) pont** alapján, mely szerint olyan földműves, aki helyben lakó szomszédnak minősül a Csesztreg 074/18, 074/22. hrsz.a. felvett ingatlanok által melyek 2025. 01.03.napjától használatában állnak, míg a 074/36 hrsz.a. felvett ingatlan által mely 2025. 02.13. napjától használatában van.

18. § (4) bekezdés a) pont alapján, mint őstermelők családi gazdaságának tagja
2021. 01.01. napjától.

CSESZTREG 074/24.hrsz.a. felvett, külterületi – szántó – megjelölésű, 3,9534 ha területű, 1/1 hányadú ingatlanát 7.906.800.-Ft vételárért.

Tulajdoni lap sorszáma: 20260326/16180

Vevő elővásárlási jogra vonatkozó nyilatkozata:

---Vevő kijelenti, hogy elővásárlási joggal rendelkezik, mégpedig a Földforgalmi törvény **18.§ (1) bekezdése c) pont** alapján, mely szerint olyan földműves, aki helyben lakó szomszédnak minősül a Csesztreg 074/34.hrsz.a. felvett ingatlan által mely 1/1 hányadú tulajdonában és használatában áll 2025. 04.23.-tól.

18. § (4) bekezdés a) pont alapján, mint őstermelők családi gazdaságának tagja
2021. 01.01. napjától.

CSESZTREG 074/25.hrsz.a. felvett, külterületi – szántó – megjelölésű, 1,5215 ha területű, 1/1 hányadú ingatlanát 3.043.000.-Ft vételárért.

Tulajdoni lap sorszáma: 20260326/16454

Vevő elővásárlási jogra vonatkozó nyilatkozata:

---Vevő kijelenti, hogy elővásárlási joggal rendelkezik, mégpedig a Földforgalmi törvény **18.§ (1) bekezdése c) pont** alapján, mely szerint olyan földműves, aki helyben lakó szomszédnak minősül a Csesztreg 074/34.hrsz.a. felvett ingatlan által mely 1/1 hányadú tulajdonában és használatában áll 2025. 04.23.-tól.

18. § (4) bekezdés a) pont alapján, mint őstermelők családi gazdaságának tagja
2021. 01.01. napjától.

Csesztreg 074/26.hrsz.a. felvett, külterületi – szántó – megjelölésű, 0,3435 ha területű, 1/1 hányadú ingatlanát 687.000.-Ft vételárért.

Tulajdoni lap sorszáma: 20260326/16822

Vevő elővásárlási jogra vonatkozó nyilatkozata:

---Vevő kijelenti, hogy elővásárlási joggal rendelkezik, mégpedig a Földforgalmi törvény **18.§ (1) bekezdése d) pont** alapján, mely szerint olyan földműves, aki helyben lakónak minősül.

18. § (4) bekezdés a) pont alapján, mint őstermelők családi gazdaságának tagja
2021. 01.01. napjától.

2./ Az ingatlanok adatait a fent jelölt tulajdoni lap másolatok tanúsítják, mely szerint az ingatlanok per- és igénymentes állapotban vannak. Eladó nyilatkozik, hogy a tulajdonjogának bejegyzését követően változás bejegyzését az ingatlanügyi hatóságnál nem kezdeményezte. A vevő ezen ingatlanokat 1/1 hányadban megveszi.

3./ A vételár:

A vevő a teljes, 19.761.200 Ft összegű vételárat a szerződés aláírásával egyidejűleg, banki átutalással fizeti meg a Major Ügyvédi Iroda CIB Bank Zrt.-nél vezetett ügyvédi letéti számlájára: IBAN:

Devizanem: HUF

- a vevő az átutalást a szerződés aláírásával egyidejűleg, de legkésőbb az aláírás napján indítja el;
- a vételár akkor minősül megfizetettnek, amikor annak teljes összege a letéti számlán jóváírásra kerül;
- a jóváírás megtörténtét a Major Ügyvédi Iroda írásban igazolja a szerződő felek és az okiratszerkesztő ügyvéd részére.

4./ A letét sorsa és a hatósági jóváhagyás

A vételár a mezőgazdasági igazgatási szerv végleges döntéséig a letéti számlán marad.

- A hatósági jóváhagyás megtagadása esetén a vevő által megfizetett összeg a letévő vevőnek visszajár.
- A letét visszafizetése az elővásárlásra jogosult által fizetendő vételár letéti számlán történő jóváírását követő 2 (kettő) munkanapon belül esedékes. A letét visszafizetése akként történik, hogy a letéteményes ügyvéd a letévő számú bankszámlájára utalja vissza azt az összeget, amelyet az elővásárlásra jogosult megfizetett.
- Amennyiben az elővásárlási jog gyakorlása miatt az adásvétel a jelen szerződés vevője vonatkozásában meghiúsul, úgy vevő jogosult az elővásárlásra jogosulttól a költségeinek megtérítését követelni.
- Az ügyvédi letét eladó javára történő felszabadításának, kiadásának feltétele, hogy a jogügylet hatósági jóváhagyását a letéteményes ügyvéd igazolható módon átvegye. Az okiratszerkesztő ügyvéd vállalja, hogy az itt megjelölt hatósági jóváhagyást annak kézhezvételétől, kézbesítésétől számított legfeljebb 3 munkanapon belül elektronikus úton a major@abogado.hu címre eljuttatja.

5./ Tulajdonjog-bejegyzés

Eladó a jelen okirat aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy a jelen okiratba foglalt ingatlanok 1/1 arányú tulajdoni hányadát vevő javára, adásvétel jogcímén az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezzék. Az okiratszerkesztő ügyvéd a jelen szerződést és mellékleteit mindaddig ügyvédi letétben tartja és nem adja ki, amíg az eladót képviselő letéteményes ügyvéd a _____ címen a vételár letéti számlán történő hiánytalan jóváírását vissza nem igazolja.

Eljáró ügyvéd a hatósági jóváhagyást követően nyújtja be vevő tulajdonjog bejegyzési kérelmét a Lenti Földhivatalhoz.

A tulajdonjog bejegyzés feltétele a teljes vételár letéti számlán történő jóváírása, valamint a szükséges hatósági jóváhagyás eljáró ügyvéd általi kézhezvétele.

6./ Vevő nyilatkozatai:

Kijelentem, hogy földszerzési képességgel rendelkező Földforgalmi törvény szerint nyilvántartott **földműves vagyok.**

Vállalom, hogy a föld használatát másnak nem engedem át, azt – a Földforgalmi tv. 13. § (2) és (3) bekezdésében meghatározott esetek kivételével – magam használok és ennek során eleget teszek a földhasznosítási kötelezettségemnek. Vállalom azt is, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig – Földforgalmi t. 13. § (3) bekezdésében meghatározott esetek kivételével – más célra nem hasznosítom.

Kötelezettséget vállalok arra, hogy amennyiben a föld jelenleg harmadik személy használatában van, a fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítom meg és a jogviszony megszűnését követő időre a földhasznosítási kötelezettségeket vállalom.

A vevő a Földforgalmi tv. 14. § (1) bekezdése alapján nyilatkozik arról, 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).

Vevő a Földforgalmi tv. 14. § (2) bekezdése alapján nyilatkozik arról, hogy a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött volna.

Vevő nyilatkozik, hogy szerzése a Földforgalmi törvényben foglalt tulajdonszerzési korlátozásba nem ütközik, a tulajdonában álló föld területnagysága a jelen szerződés tárgyát képező föld területnagyságával együtt nem haladja meg a 300 hektárt. (Földforgalmi törvény 16.§ (1) és (2) bekezdése.)

Vevő kijelenti, hogy nem rendelkezik részaránytulajdonnal.

7./ A fennálló haszonbérleti jogviszony:

Az ingatlanokra haszonbérleti szerződés áll fenn 2025. 01. 27. napjától 2035.02.15. napjáig, 90.000.-Ft/ha/év bérleti díj ellenében, haszonbérelő Illés Ferenc vevő.

8./ Az eladás és vétel per-igény mentesen történt, ezért az eladó felelősséggel tartozik.

Eladó kijelenti és szavatolja továbbá, hogy az ingatlanokon a vevőn kívül senki harmadik személynek nincs olyan ingatlan-nyilvántartáson kívüli joga, mely vevő tulajdonszerzését bármilyen formában gátolná, vagy megghiúsítaná.

9./ Birtokbaadás, hasznok, terhek és kárveszély

A vevő az ingatlanokat 2025. 01. 27. napjától 2035. 02. 15. napjáig haszonbérlelőként használja érvényes haszonbérleti szerződés szerint, húzza az ingatlanok hasznait és viseli a terheit, valamint a kárveszélyt.

10./ Vevő illetékmentességre igényt tart.

Mint földműves vállalom, hogy az ellenérték fejében megszerzett termőföld tulajdonjogát nem idegenítem el, azon vagyoni értékű jogot nem alapítok, és a termőföldet egyéni vállalkozónak, mezőgazdasági őstermelőként vagy családi gazdálkodóként mező-, illetve erdőgazdasági tevékenység céljára hasznosítom a birtokbaadástól, de legkésőbb az illetékkötelezettség keletkezését követő 12. hónap utolsó napjától számítva 5 évig.

11./ Az adásvétellel kapcsolatos költségek a jóváhagyott Vevőt terhelik.

12./ Eladó nyilatkozik, hogy dominikai állampolgár,

Képviselet: dr. MAJOR LÁSZLÓ ügyvéd

KASZ: _____, ügyvédi igazolvány száma:

MAJOR ÜGYVÉDI IRODA (székhely: 1063 Budapest, Szinyei Merse utca 13.

A-324, cégkapu: _____, cégkapu, adószám: _____, E-mail.: _____

_____, nyilvántartási szám és kamara megnevezése:

Budapesti Ügyvédi Kamara.

A vevő nyilatkozik, hogy magyar állampolgár.

13./ Felek jelen szerződést egyben ügyvédi megbízásként is elfogadják és kijelentik, hogy a jelen szerződésben szereplő személyes adataikat eljáró ügyvédnek okirattal /személyazonosító igazolvánnyal és lakcímet igazoló hatósági igazolvánnyal, adókétyával/ igazolták, amely alapján eljáró ügyvéd azonosításukat elvégezte, amelynek tényét felek jelen szerződés aláírásával rögzítik. Felek adatszolgáltatása az általuk bemutatott, a személyazonosság igazolására alkalmas okirat bemutatás alapján történt.

14./ Felek tudomással bírnak arról, hogy a 2013. évi CXXII. Törvény a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló törvény (Földforgalmi törvény) értelmében ezen jogügylet érvényességéhez a Zala Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály (Zalaegerszeg, Mártírok útja 35-39. (Pf. 145.) jóváhagyása és az Agrárkamara támogatása szükséges.

15./ Szerződő felek hozzájárulnak ahhoz, hogy a meghatalmazott ügyvéd a szerződés lényeges tartalmát nem érintő elírás esetén az okirat javítását az ő aláírásuk nélkül, bélyegzővel ellátva elvégezze.

16./ Szerződő felek kijelentik, hogy a szerződést készítő és ellenjegyző ügyvéd az ügyleti szándékukat helyesen foglalta írásba, azzal szemben nem emeltek kifogást.

17./ A szerződő felek meghatalmazzák Sántáné Dr. Kalamár Mária ügyvédet /8960 Lenti, Kossuth út 6./ hogy ezen szerződési ügyben őket az ingatlannyilvántartási eljárásban teljes jogkörrel képviselje, - kérje feltétlen és visszavonhatatlanul eladó tulajdonjogának törlését, vevők tulajdonjogának bejegyzését - a NAV adatlapot ONYA programon elektronikusan továbbítsa.

Az okiratszerkesztő ügyvéd meghatalmazása kiterjed a teljes földforgalmi eljárásra, így különösen:

- a mezőgazdasági igazgatási szerv előtti eljárásra;
- a közzétételi és elővásárlási eljárásra;
- a szükséges hiánypótlások teljesítésére;
- a határozatok átvételére;
- az ingatlan-nyilvántartási eljárásra.

Eljáró ügyvéd a megbízást elfogadja.

Ezt a szerződést a felek átolvasás és megértés után, mint akaratukkal egyezőt aláírták.

Kelt: Lentiben, 2026. július 23.

MŰRŐ ÜGYVÉDI IRODA
Adószám: :
Dr. László ügyvéd KASZ:
10 udapest, Szinyei M. u. 13. A-324
-mail: :
Tel: :

Dr. Major László ügyvéd
Elemér Tibor Borsos Rodríguez eladó
meghatalmazott képviselője és kézbesítési megbízottja

Illés Ferenc vevő

Ellenjegyzem, Sántáné Dr. Kalamár Mária ügyvéd
KASZ: 36068036
Lenti, 2026. július 23.

SÁNTÁNÉ DR. KÁLAMÁR MÁRI:

Iroda: 8) South L. u. 6.
E-m:
Telefon: 0-52331200, mobil: 0-341-9-341
KASZ: 36068036, Adószám: 54554018-1-1