

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

Melyet kötöttek egyrésztől

Bedegi József szül. [REDACTED]

[REDACTED] sz. sz.: [REDACTED] adóazonosító jel [REDACTED] 7400 Kaposvár, Fodor József utca 54. sz. alatti lakos, mint **Eladó**, másrésztől

Udvardi Zoltán Pál szül.: [REDACTED]

[REDACTED] sz. sz.: [REDACTED] adóazonosító jel [REDACTED] 9011 Győr, Homokos utca 34. szám alatti lakos, mint **Vevő**

a mai napon és helyen az alábbiak szerint:

I.

A letöltött „E- hiteles tulajdoni lap” másolat adatai szerint

- a **Szena zártkert 734/3. helyrajzi szám** alatt felvett 4313 m² alapterületű 5.64 AK értékű, a) szántó 5. (3109 m², 3.23 AK), b) rét 5. (1204 m², 2.41 AK). művelésű ágú ingatlan, valamint a
- a **Szena zártkert 734/4. helyrajzi szám** alatt felvett 4620 m² alapterületű 3.39 AK értékű a) rét 5. (1262 m², 2.52 AK), b) erdő 4. (3358 m², 0.87 AK), művelésű ágú ingatlan

melyek 1/1 arányban Eladó tulajdonát képezik, amely a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. számú törvény („Földforgalmi Törvény”) értelmében földnek minősül.

Tulajdonos kijelenti, hogy az „E- hiteles tulajdoni lap” alapján az ingatlan teljes egészében per-, igény- és tehermentes, az ingatlan-nyilvántartáson kívül nincs harmadik személynek olyan jogosultsága, amely jelen szerződés megkötését és a Vevő tulajdonjog szerzését akadályozná.

Vevő, a megismert és megtekintett ingatlanok 1/1 tulajdoni hányadát meg kívánja vásárolni.

Eladó kijelenti és jótáll azért, hogy sem a jelen szerződésnek az Eladó által történő aláírása, sem pedig jelen szerződés által megvalósítani kívánt tranzakciónak a teljesítése nem sért semmilyen szerződést, kötelezettséget, ítéletet vagy végzést, amelyben Eladó félként szerepelt, vagy amely az Ingatlanra kötelező rendelkezést tartalmaz, továbbá nem sért semmilyen olyan jogszabályt vagy rendelkezést, amely az Eladóra, vagy az Ingatlanra vonatkozna.

Eladó kijelenti továbbá, hogy nincsen olyan követelés, kereseti kérelem, peres vagy nem peres eljárás, választott bírósági eljárás, amely folyamatban, vagy függőben lenne, vagy aminek bekövetkezése fenyegetne, amelyet Eladó ellen indítottak, vagy amely az Eladó ellen, vagy az Ingatlan tekintetében folyik, és a jelen szerződéssel szándékolt tranzakciót érintené, vagy amely hátrányos módon befolyásolná az Ingatlannak, vagy annak jelen szerződésben meghatározott jogi helyzetét.

Bedegi József Eladó

Udvardi Zoltán Pál Vevő

dr Fentős Adrienn Ügyvéd

DR. FENTŐS ADRIENN ügyvéd



Eladó büntetőjogi felelőssége tudatában kijelenti, hogy az ingatlanra vonatkozóan más személlyel ezen ügyletkötést megelőzően nem kötött sem szerződést, sem előszerződést.

Eladó kijelenti továbbá, hogy az Ingatlan gazdasági társaság vagy más jogi személynek székhelyeként, telephelyként, fióktelephelyeként nincsen nyilvántartva nem áll bírói zár alatt, illetve nem képezi hatósági igénybevétel tárgyát, apportként semmifele üzletnek, vagy vállalkozásnak nem része, nem fedezete.

A Szerződő Felek kijelentik, hogy az előzőekben meghatározott ingatlanok esetében a vételarat a piaci viszonyokra figyelemmel kölcsönösen alakították ki, és ezt megelőzően tájékozódtak a hasonló jellegű és fekvésű ingatlanok piaci vételára tárgyában, erre tekintettel a vételár vonatkozásában megtévesztés, valamint feltűnő értékaránytalanság nem áll fenn, így a jelen szerződés megtámadási jogáról lemondanak. Szerződő Felek kölcsönösen kijelentik, hogy a vételárnak a jelen okirat szerint történő kifizetése esetén vételár jogcímen az ingatlanterület adásvételével kapcsolatban egymással szemben semminemű további követelésük nincsen és a jövőben sem lehet.

Vevő az ingatlant ismeri, annak állagával, helyzetével tisztában van.

Felek kijelentik, hogy az ingatlant együttesen bejárták, a határokat kitűztették, Vevő természetben szemrevételezte a megvásárolni kívánt ingatlant.

II.

A Felek rögzítik, hogy a Földforgalmi Törvény rendelkezési értelmében a jelen Szerződés az illetékes mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyásával válik hatályossá az erről szóló határozat kiadásával illetőleg a jelen Szerződés ennek megfelelő záradékolásával.

A Felek rögzítik továbbá azt is, hogy a Földforgalmi Törvényben meghatározott jogosultakat elővásárlási jog illeti meg az Ingatlan vonatkozásában. Amennyiben bármely elővásárlásra jogosult a Földforgalmi Törvényben foglaltaknak megfelelően él az elővásárlási jogával, a jelen Szerződés szerinti Vevő helyébe az elővásárlásra jogosult lép be.

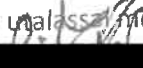
III.

Az Eladó eladja, a Vevő pedig megveszi az I. pontban rögzített Ingatlanokat a jelen Szerződésben meghatározott feltételek szerint:

Szenna zártkert 734/3.hrsz alatt felvett ingatlan vételára **1.930.000,- Ft**, azaz egymillió-kilencszázharmincezer forint,

Szenna zártkert 734/4.hrsz alatt felvett ingatlan vételára **2.070.000,- Ft**, azaz kettőmillió-hetvenezer forint, mindösszesen 4.000.000,- Ft azaz Négymillió forint.

Vevő tudomásul veszi, hogy amennyiben a törvényen alapuló elővásárlási jog jogosultja az elővásárlási jogával él, ez esetben a jelen szerződés az elővásárlási jogot gyakorló és az Eladó között jön létre.

A vételarat Vevő a szerződés megkötésekor  megfizette Eladó **ERSTE Bank Zrt.-nél**


Bedegi József Eladó


Udvardi Zoltán Pál Vevő


dr. Fentős Adrienn Ügyvéd

DR. FENTŐS ADRIENN ügyvéd



vezetett **11600006-00000000-39443973** számú bankszámlaszámára.

Eladó kijelenti, hogy a fenti bankszámlaszám felett Bedeginé Kincses Ibolya rendelkezési joga áll fenn.

Eladó kijelenti, hogy a fenti bankszámlára történő teljesítést joghatályos teljesítésnek ismeri el. A banki utalás akkor tekinthető teljesítettnek, amikor az az Eladó megadott bankszámláján jóváírásra került.

Eladó kijelenti, hogy a vételár megfizetésének e pontban rögzített módját a **Vevő szerződés** szerinti fizetési kötelezettsége teljesítéseként elfogadja.

Szerződő felek rögzítik, amennyiben bármely elővásárlási jog jogosult eredményesen él elővásárlási jogával, úgy Eladó köteles a már megfizetett vételárat Vevő részére 2 napon belül a számlaszámára visszajuttatni.

IV.

Eladó –amennyiben hirdetményi úton történő közlésre irányuló közzététel során elővásárlási jog jogosult nem jelentkezik be és a szerződés az illetékes mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyását is megkapja – úgy a jelen szerződés aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy a **Szenna zártkert 734/3 hrsz** alatti valamint a **Szenna zártkert 734/4 hrsz** alatti ingatlanok **1/3** tulajdoni hányada, adásvétel jogcímen **Udvardi Zoltán Pál** Vevő javára az illetékes járási hivatal földhivatali osztályánál bejegyzésre kerüljenek.

V.

A Felek megállapodnak abban, hogy az Eladó az Ingatlant megtekintett és megismert állapotban a vételár megfizetésével egyidejűleg adja a Vevő birtokába.

A Vevő a birtokbavétel időpontjától kezdve viseli az Ingatlan terheit, és ettől fogva illetik meg őt ennek hasznai, valamint ezzel egyidejűleg reá száll a kárveszélyviselés is.

VI.

Felek rögzítik, hogy tudomással bírnak arról, hogy mivel az ingatlanok szántó, rét, erdő művelési ágban nyilvántartott, így a 2013 évi. CXXII.Tv. alapján a Vevő tulajdonszerzése hatósági engedélyhez kötött.

A Felek rögzítik, hogy a Vevő földművesként nyilvántartott személy a Győri Járási Hivatal 510026/2017.02.14. határozatszám alatt vezette fel a nyilvántartásba.

Agrárkamara azonosító száma: NAK P000000623813

Vevő tudomással bír arról, hogy amennyiben a 2013 évi. CXXII.Tv. 18.§ alapján másnak „előlrébb álló” elővásárlási joga van, úgy az elővásárlási jog jogosultja a közlés kezdő napjától számított 30 napos jogvesztő határidőn belül tehet az adás-vételi szerződésre elfogadó jognyilatkozatot.

Felek rögzítik, hogy Vevő a Földforgalmi törvény 5.§ 7.pontja alapján földművesként nyilvántartott személy.

Bedegi József Eladó

Udvardi Zoltán Pál Vevő

Dr. Fentős Adrienn Ügyvéd

DR. FENTŐS ADRIENN ügyvéd



Vevő a mező-és erdőgazdálkodási földek forgalmáról szóló 2013.évi CXXII. törvény (földforgalmi törvény) 13-15-§-a alapján, valamint a földforgalmi törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013.évi CCXII.tv alapján az alábbi nyilatkozatot teszi:

A Vevő kijelenti, hogy a megszerezni kívánt föld területnagysága, a mári tulajdonában és hasznélvezetében lévő föld területnagyságának beszámításával együtt sem haladja meg a 300 hektárt, valamint a birtokában 1200 hektár nagyságú földterületet, így tulajdon szerzése akadályba nem ütközik. Vevő részaránytulajdonnal nem rendelkezik.

A Vevő a Földforgalmi Törvény 13. § (1) bekezdése szerint vállalja, hogy jelen Szerződéssel megszerzett föld használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy a földet a tulajdon szerzés időpontjától számított 5 évig más célra – kivéve a Földforgalmi Törvény 13. § (3) bekezdésében felsorolt célokat - nem hasznosítja.

A Vevő a Földforgalmi Törvény 14. § (1) bekezdése szerint kijelenti, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása.

A Vevő a Földforgalmi Törvény 14. § (2) bekezdése szerint kijelenti, hogy a Szerződést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

A jelen nyilatkozat alapján az Illetéktörvény 26. §. (1). bek. p./ pontja alapján a termőföld tulajdon jogának megszerzése mentes a vagyonszerzési illeték alól ezért Vevő kéri az illetékmentesség biztosítását.

Vevő a Szenna zártkert 734/3, és Szenna, zártkert 734/4. hrsz ingatlanok esetében a 2013.évi CXXII. Tv. alapján elővásárlásra nem jogosult.

Eladó a 2013. évi CXXII. törvény 15./A§ alapján jelen okirat aláírásával igazoltan tájékoztatja a Vevőt, hogy az ingatlanon haszonbérleti szerződés nem áll fenn.

VII.

Az szerződés elkészítésével, valamint a Vevő tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzésével kapcsolatos mindennemű költséget a szerző fél köteles viselni.

A felek kijelentik, hogy valamennyien magyar állampolgárok, szerződési képességüket e jogügylet tekintetében sem jogszabály, sem hatósági határozat nem zárja ki, illetőleg nem korlátozza.

A felek kijelentik, hogy eljáró ügyvédtől részletes tájékoztatást kaptak a jogügylettel kapcsolatban felmerülő adó- és illetékjogi kérdésekről, valamint a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. tv. (Pmt.) rendelkezéseiről. Felek a Szerződés aláírásával nyugtázzák, hogy eljáró ügyvéd kioktatási kötelezettségének eleget tett, Felek mindegyike a Szerződés aláírásával nyugtázza, hogy feltett kérdéseire eljáró jogi képviselőtől teljes körű választ

Bedegi József Eladó

Udvardi Zoltán Pál Vevő

dr. Fentős Adrienn Ügyvéd

DR. FENTŐS ADRIENN ügyvéd



kapott, a Szerződés tartalma a Felek számára érthető és a Felek a Szerződés alapján kezdeményezett eljárások határidejét és feltételeit megértették.

E körben a felek kijelentik, hogy jelen ügylettel kapcsolatosan megtételre kerülő valamennyi jognyilatkozatukat saját nevükben tették, illetőleg teszik meg.

A szerződéskötéskor a felek átadták személyi azonosításukra alkalmas dokumentumaikat, így személyi igazolványaikat, lakcímkártyáikat, adókártyáikat, melyeket az okiratot szerkesztő és ellenjegyző ügyvéd ellenőrizte és lefénymászta annak megállapítása mellett, hogy a szerződéskötés kapcsán „szokatlan körülményt” nem észlelt. Eljáró ügyvéd tájékoztatja a feleket az okmányainak JÜB rendszerből történőtől elektronikus úton történő ellenőrzéséről.

A felek hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy a szerződést készítő ügyvédi személyi okmányaikról fénymásolatot készítsen, és személyes adataikat – ügyfélazonosítás céljából – a Pmt. szerinti feltételekkel kezelje.

A felek kölcsönösen kijelentik, hogy a jelen okiratban foglalt jogügylet valós gazdasági eseményeken alapul, az annak kapcsán megtett jognyilatkozataik valóságtartalmáért a felek kizárólagos felelősséggel tartoznak. Felek kijelentik, hogy amennyiben a hozzájáruló hatóság a földforgalmi törvénynek megfelelően a jelen szerződés kiegészítését, módosítását kívánja, kölcsönösen együttműködnek egymással, azt felbontó feltételnek nem tekintik.

A felek tudomásul veszik azt, hogy az okiratot szerkesztő ügyvéd felelőssége kizárólag az okirat jogi megfelelősége tekintetében áll fenn. Szerződő felek feljogosítják az eljáró ügyvédet, hogy bármilyen szám, név és hasonló elírás, hiányosság esetén a szükséges kijavítást eszközölje, a szerződés lényegi tartalmának érintése nélkül.

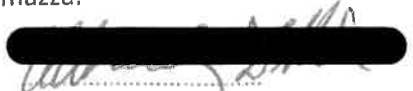
Az ezen okiratban nem szabályozott kérdések tekintetében a Ptk. általános rendelkezéseit kell megfelelően alkalmazni.

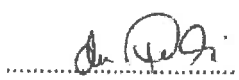
Szerződő felek ezen okirat elkészítésével, ellenjegyzésével, az ingatlan-nyilvántartási eljárásban valamint hatósági eljárásokban képviselőjük ellátásával megbízzák dr Fentős Adrienn 7400 Kaposvár, Ezredév u. 1 szám alatti ügyvédet. A jelen szerződést szerkesztő és ellenjegyző ügyvéd kijelenti, hogy ezen megbízást és meghatalmazást elfogadja.

A felek kijelentik, hogy tudomásul vették, és megértették a szerződést készítő ügyvéd tájékoztatását a jogügyletre vonatkozó jogszabályok tartalmáról, jelen szerződést, mint a szerződési akaratukat teljeskörűen tartalmazó ügyvédi tényvázlatot azzal írták alá, hogy külön tényvázlat és megbízás felvételét nem kérték.

Szerződő felek ezen okiratot elolvasás, értelmezés és megértés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt helybenhagyólag aláírták azzal, hogy az mindenben az általuk előadottaknak megfelelően a szerződési akaratukat tartalmazza.


Bedegi József Eladó


Udvardi Zoltán Pál Vevő


dr Fentős Adrienn Ügyvéd

DR. FENTŐS ADRIENN ügyvéd

Iroda: H-7400 Kaposvár, Ezredév u. 1. Mobil: 06 30/492 64 40 E-mail: fentos.adrienn@iis.co.hu



Szerződő felek jelen szerződés 1-1 példányát átvették.

Kaposvár, 2026. július 24.

[Redacted signature]

Bedegi József – Eladó

[Redacted signature]

Udvardi Zoltán Pál - Vevő

Készítettem, ellenjegyzem

Kaposváron:

2026-07-24

KASZ szám: 36059156



Az elővásárlásra jogosultak jognyilatkozatának
megtételére nyitva álló határidő:
Kormányzati portálon való közzététel napja: 2026. augusztus 18.
Jogvesztő határidő első napja: 2026. augusztus 19.
Jogvesztő határidő utolsó napja: 2026. szeptember 17.
Levétel napja: 2026. szeptember 18.
E határidő be nem tartása jogvesztő.
Az elektronikus közzététel megtörtént.
Kifüggesztés helye: Szennai Közös Önkormányzati Hivatal Szenna székhely,
Szenna Község Önkormányzata. A kifüggesztés nem minősül joghatályos közlésnek.



Bedegi József Eladó

Udvardi Zoltán Pál Vevő

dr Fentős Adrienn Ügyvéd

DR. FENTŐS ADRIENN ügyvéd

Iroda: H-7400 Kaposvár, Ezredév u. 1. Mobil: 06 30/492 64 40 E-mail: fentos.adrienn@iis.co.hu

ZÁRADÉK Az eredeti papír alapú dokumentummal mindenben egyező.
A digitalizáló szervezeti egység elnevezése: Somogy Vármegyei Kormányhivatal
A másolat képi vagy tartalmi egyezéséért felelős az elektronikusan aláíró személy.
Digitalizáló rendszer megnevezése és verziószáma: KEAASZ-2.0.33
Másolatkészítési szabályzat megnevezése és száma: SVKH vezetője 24/2024. (XII.19.) utasítása
Irányadó másolatkészítési rend elérhetősége: <https://kormanyhivatalok.hu/kormanyhivatalok/somogy>

Elektronikus aláírással hitelesített
Digitálisan aláírta: dr. Varga-Lukács Mónika
2026.08.14. 09:57:00

