



Helyi Közműnyilvánlat	
2020 AUG. 1 8	1
592542	ELŐVÉDEL
ELŐVÉDEL	ELŐVÉDEL

Külterületi ingatlan részilletőség adásvételi szerződése,

mely létrejött egyrészről:
• **Steffel Zoltán** (

8391 Sármellék, Rózsa utca 7. sz. alatti lakos, mint tulajdonjogot Eladó (továbbiakban: **Eladó**), másrészről:

Tóth István János

8391 Sármellék, Dózsa György utca 193. sz. alatti lakos, mint tulajdonjogot vevő (továbbiakban: **Vevő**) között a lent megjelölt napon és helyen az alábbi feltételek mellett:

1.) Eladó **3927/12656** és **3927/12656** részilletőségű tulajdonát képezi a **Sármellék, 065/7 hrsz** alatt nyilvántartott, **1.7338 m²** (55,65 AK) területű, **szántó** megnevezésű külterületi ingatlan.

Felek egybehangzóan rögzítik, hogy a 2026.08.10-én lekért, INYER/TULLAP/20260810/13647 megrendelés számú tulajdoni lap-másolat szerint az eladásra kerülő ingatlan tulajdonjoga 3927/12656 és 3927/12656 részilletőségekkel Eladót illeti. Az ingatlan 4802/12656 részilletőségű tulajdonjoga Vevőt illeti. A tulajdoni lap III. részén 35417/1995. hat. számmal önálló szöveges bejegyzés szerepel a 065 hrsz-ú ingatlan megosztásáról, továbbá 35879/1995. hat. számmal a MATÁV RT. javára vezetékgig az ingatlan nyilvántartásban bejegyzett, ezen bejegyzéseket, valamint az ingatlan 4802/12656 részilletőségű tulajdonjogát jelen jogügylet nem érinti, azok továbbra is változatlanul bejegyzettek maradnak az ingatlan nyilvántartásban.

Felek az ingatlan birtokba adásáról az alábbiakat nyilatkozzák: Eladó és Vevő között jelen adásvétel tárgyát képező ingatlanra földhaszonbérleti szerződés van érvényben, melynek kezdő időpontja: 2023. 06.02. és lejáratú időpontja: 2028.06.01. A földhasználat ellenértéke felek megállapodása alapján: 30kg búza /AK/év.

Vevő nyilatkozik, hogy a földbérleti szerződés lejártát követően a földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg, ennek megszűnését követő időre Vevő ezen okiratban tett nyilatkozatával a Földforg.tv.13.§. előírásai szerint kötelezi magát arra, hogy a vásárolt termőföld 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 –kivéve a 3.bek-ben foglalt eseteket- más célra nem hasznosítja.

Az ingatlan ténylegesen Sármellék külterületén található.

2.) Eladó ezen okirattal eladja, Vevő megvásárolja a szerződés 1.pontjában megnevezett és általa jelen állapotában, valamennyi jogi, műszaki és természetbeni tulajdonságaival, telekhatáraival megismert fenti ingatlan illetőségeket. Felek megállapodása alapján az adásvétel tárgyát képező, jelen szerződés 1.pontjában meghatározott ingatlan illetőségek együttesen kerülnek értékesítésre. Az eladásra kerülő földrészeket közmű nélküliek, külterületi útról megközelíthetők.

3.) Szerződő felek Eladó tulajdonát képező, 3927/12656 és 3927/12656 illetőségek kölcsönösen kialakított együttes vételárát **2.500.000.HUF**, azaz Kettőmillió-ötszázezer Forint összegben állapítják meg, mely vételár összeget Vevő jelen szerződés aláírásával egyidejűleg Eladó részére a nevében vezetett számú számlára átutalással megfizeti.

Hévíz, 2026.08.12.

Steffel Zoltán
Eladó

Tóth István János

Vevő

Dr. Kovácsné Dr. Kurucz Rita
KASZ:36063904

Szerkesztettem és ellenjegyzem: Hévíz, 2026.08.12.

DR. KURUCZ ÜGYVÉDI IRODA
Dr. Kovácsné Dr. Kurucz Rita ügyvéd
8380 Hévíz Petőfi S. U. 11-13.
Adószám: 18963407-1-20
KASZ: 36063904

A vételár megfizetése a megadott bankszámlán történő jóváírással válik teljesítetté.

Eladó jelen okirat aláírásával a vételár ilyen módon történő megfizetését saját kezéhez történő teljesítésnek fogadja el.

Eladó jelen okirat aláírásával igazolja és nyugtázza a teljes vételár Vevő részéről történő megfizetését és ezen összegnek a fent megadott bankszámlán történő jóváírást.

4.) Felek kijelentik és igazolják, a jogügylet tárgyát képező földterület birtokba adásának időpontjáról külön nem szükséges rendelkezni, mivel Vevő bejelentett földhasználóként 2023.06.02-től használja és műveli az ingatlan, húzza az ingatlan hasznait, viseli a kárveszélyt.

Vevő a vételár megfizetésének időpontjától kezdődően viseli a területhez kapcsolódó tulajdonosi kötelezettségeket.

5.) Eladó jelen okirat aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, és Vevővel közösen kéri a Földhivatalt, hogy a jogügylet hatósági engedélvezését követően

Tóth István János (

) 8391 Sármellék, Dózsa György utca 193. sz. alatti lakos, mint tulajdonjogot Vevő 3927/12656 és 3927/12656 részilletőségű (összesen: 7854/12656 részilletőség) tulajdonjoga a

Sármellék, 065/7 hrsz alatt nyilvántartott, 1.7338 m² (55.65.AK) területű, szántó megnevezésű külterületi ingatlanra adásvétel jogcímén az ingatlan nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön, és ezzel egyidejűleg Eladó tulajdonjoga ugyanezen részilletőségekre vonatkozóan törlésre kerüljön.

Jelen jogügylet következtében Vevő az adásvétel tárgyát képező ingatlan kizárólagos tulajdonosa lesz.

Szerződő felek tudomással bírnak arról, hogy jelen jogügylet, jelen adásvételi szerződés felek között a Zala Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földmérési és Földügyi Osztály hatósági jóváhagyásával válik érvényessé, és a ZVMKH Keszthely Földhivatalhoz a tulajdonjog átvezetése céljából benyújthatóvá.

6.) Felek tudomással bírnak arról, hogy jelen adásvételi szerződés egyben vételi ajánlat is a 2013.évi CXXII. tv. 21.§.(1) alapján. Ezen rendelkezésnek megfelelően Eladó jelen okirat aláírásával nyilatkozik, hogy Vevőtől a jogügylet tárgyát képező, Sármellék, 065/7 hrsz alatt nyilvántartott, külterületi ingatlan 3927/12656 és 3927/12656 illetőségekre vonatkozóan összesen 2.500.000., azaz Kettőmillió-ötszáz-ezer Forint összegű vételi ajánlatot kapott.

Eladó kijelenti, hogy a vételi ajánlatot jelen okirat aláírásával igazoltan elfogadja.

7.) Vevő jelen okirat aláírásával nyilatkozik, hogy regisztrált földművesként vásárolja a jogügylet tárgyát képező földterületet (Reg: 510290/2014.10.13.sz-ú földhivatali határozat).

Ajánlattevő (Vevő) a 2013.CXXII.tv. alapján nyilatkozik arról, hogy a jogügylet tárgyát képező ingatlanra vonatkozóan a törvény 18.§.(1) b) ba.) pontjának rendelkezése szerint elővásárlásra jogosult, mint földet használó olyan földműves, aki helyben lakó szomszédnak minősül.

Vevő a jogügylet tárgyát képező földterületet 2023.06.02.óta haszonbérlet jogcímén műveli, Sármellék Községben 3 évet meghaladóan állandó lakosként bejelentett. Korábbi lakcíme: Sármellék, Tüskevár utca 31.

Vevő az ingatlanban fennálló, 4802/12656 részilletőségű tulajdoni illetőségét 2026.07.01-én szerezte, így a fent hivatkozott jogszabály 18.§.által szabályozott elővásárlási jog a tulajdonközösség megszűnése ellenére fennáll.

Hévíz, 2026.08.12.

Steffel Zoltán
Eladó

Tóth István János

Vevő

Dr.Kovácsné Dr.Kurucz Rita
KASZ:36063904

Szerkesztettem és ellenjegyzem: Hévíz, 2026.08.12.

DR.KURUCZ ÜGYVÉDI IRODA
Dr.Kovácsné Dr. Kurucz Rita ügyvéd
8380 Hévíz Petőfi S. U. 11-13.
Adószám: 18963407-1-20
KASZ: 36063904

Vevő kijelenti, hogy termőföld terület nagyság tulajdona a jelen okirattal megszerzendő területekkel együtt sem haladja meg a jogszabály (2013.évi CXXII. tv. a mező-és erdőgazdasági földek forgalmáról, 16.§.) által engedélyezett mértéket.

8.) Vevő a fenti jogszabály 14.§. alapján nyilatkozik, hogy nincs földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása, továbbá vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

Vevő ezen nyilatkozat kiegészítéseként az ingatlan nyilvántartásról szóló 1997.évi CXLI. tv. vhr.-ra kiadott 109/1999.(XII.29) FVM 68/C. §-a értelmében jelen okiratban nyilatkozik, hogy részarány tulajdonnal rendelkezik, és a tulajdonában álló részarány-tulajdon összesített aranykorona értéke mennyiségének huszada és a már tulajdonában és hasznélvezetében álló, továbbá a megszerzésre kerülő földterületek hektárban kifejezett térmértékének együttes összege nem több, mint 300 hektár.

9.) Az adásvételi jogügylettel kapcsolatos költségek fizetési kötelezettsége a tényleges Vevőt terheli. Eladó és Vevő magyar állampolgárok, mindketten teljes cselekvőképességgel bíró, nagykorú személyek, ingatlan szerzési és elidegenítési képességük a 2013.évi CXXII. tv. „a mező-és erdőgazdasági földek forgalmáról” szóló jogszabályban rendelkezetteken kívül nem korlátozott.

10.) Szerződő felek ügyvédi tájékoztatás útján tudomással bírnak arról, hogy a 2013.évi CXXII.tv. a mező és erdőgazdasági ingatlanok forgalmáról rendelkezései alapján jelen adásvételi szerződést, mint vételi ajánlatot az okiratot készítő ügyvéd megküldi a Zala Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földmérési és Földügyi Osztály (8900 Zalaegerszeg, Mártírok út 35-39.) részére a szerződés közzétételre való alkalmasságának jóváhagyása céljából.

Amennyiben a hatóság elrendeli a szerződés közzétételét, megküldi az iratokat az elővásárlásra jogosultakkal való közlés céljából az ingatlan fekvése szerint illetékes települési önkormányzat részére (Sármellék Község Önkormányzata) 30 napos közzététel végett. Az elővásárlásra jogosult vételi szándékáról szóló jognyilatkozatában köteles jelen adásvételi szerződést magára nézve teljeskörűen elfogadni, mint tényleges Vevő köteles az ingatlan illetőségek vételárát **2.500.000.HUF**, azaz Kettőmillió-ötszázezer Forint összeget jelen okiratban megnevezett Vevő részére (mivel a vételár jelen okirat aláírásával egyidejűleg megfizetésre került) Vevő által megadott bankszámlákra utalással az elővásárlási jogosultságot jóváhagyó hatósági közlését követő 8 napon belül megfizetni.

Figyelemmel jelen szerződés 2.pontjának rendelkezésére, az adásvétel tárgyát képező ingatlan illetőségek együtt kerülnek értékesítésre, így az elővásárlásra jogosult mindkét illetőségre együtt jelentheti be vételi szándékát. Vevő a vételár megfizetésével egyidejűleg köteles továbbá az adásvételhez kapcsolódó egyéb költségeket, így az okirat készítésének és ellenjegyzésének ügyvédi munkadíját, földhivatali szolgáltatási díjat, posta költségeket, a jogosult(ak) részére számla ellenében, jelen okiratot jóváhagyó hatósági határozat közlését követő 8 napon belül megfizetni.

11.) Eladó szavatolja az eladásra kerülő ingatlan illetőségek per-, teher - és igénymentességét, és kijelenti, hogy vele szemben végrehajtási eljárás nincs folyamatban, valamint, hogy végrehajtási eljárás megindításának alapjául szolgáló kötelezettsége nem áll fenn.

A korlátozás- és tehermentesség az ingatlan-nyilvántartásban fel nem tüntetett bérletre, egyéb használati jogra, illetőleg a kizárólagos használatra is vonatkozik.

Hévíz, 2026.08.12.

Steffel Zoltán
Eladó

Tóth István János

Vevő


Dr. Kovácsné Dr. Kurucz Rita
KASZ:36063904

Szerkesztettem és ellenjegyzem: Hévíz, 2026.08.12.

DR. KURUCZ ÜGYVÉDI IRODA
Dr. Kovácsné Dr. Kurucz Rita ügyvéd
8380 Hévíz, Petőfi S. U. 11-13.
Adószám: 18963407-1-20
KASZ: 36063904

Eladó kijelenti továbbá, hogy a jogügylet tárgyát képező ingatlan illetőségeket adók és adók módjára behajtható tartozások nem terhelik. Felek vállalják, hogy a tulajdonosváltást Sármellék Község Polgármesteri Hivatalnál jelen szerződés hatósági jóváhagyásáról szóló határozat közlését követő 30 napon belül bejelentik.

12.) Felek kijelentik, hogy a jogügylettel kapcsolatban a személyi adataik felvételéhez és kezeléséhez, okiratban, nyilatkozatokban, adatlapon történő szerepeltetéshez az ügyvédi tevékenység érdekében az információs önrendelkezési jogról és információ szabadságról szóló 2011.évi CXII.tv.5.§. alapján hozzájárulnak.

Felek ezen okirat aláírásával kifejezetten hozzájárulnak ahhoz, hogy e törvény szerinti átvilágítás során az eljáró ügyvéd a részére átadott okmányokról fénymásolatot készítsen, és adataikat a megbízás keretében kezelje. Felek hozzájárulnak ahhoz, hogy e törvény szerinti, más szolgáltató által végzett ügyfél átvilágításhoz a megbízott ügyvéd az átvilágítás során rögzített azonosító adatokat átadja.

Eljáró ügyvéd tájékoztatja szerződő feleket arról, hogy a pénzmosás és terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017.évi LIII.tv alapján az ügyben eljáró ügyvédet azonosítási kötelezettség terheli a felek adataira vonatkozóan.

E törvény rendelkezéseinek értelmében a felek adatait az általuk rendelkezésre bocsátott adatszolgáltatás, személyi igazolványok, lakcímkártyák és adóazonosító kártyák alapján az eljáró ügyvéd rögzíti, melyhez felek hozzájárulásukat adták.

Az eljáró ügyvéd a felek adatait a személyes adatok védelméről és a közérdekű adatok nyilvánosságáról szóló törvény rendelkezései alapján kizárólag e szerződéshez kapcsolódó megbízás alapján kezelheti. Vevő kijelenti, hogy a jogügyletben saját nevében jár el és a fizetéseket saját tulajdonából teljesíti.

13.) Felek részére jelen adásvételi szerződést készítő és azt ellenjegyző ügyvéd az adó- és illetékfizetési kötelezettségről az alábbi tájékoztatást adja:

Az illetékekről szóló törvény (1990.évi XCIII.tv) rendelkezése alapján a szerződés megkötése napján visszatérő vagyontörlesztési illeték kötelezettség keletkezik, ennek mértéke a megszerzett vagyon terhekkel nem csökkentett forgalmi értékének 4%-a, ezen összeg Vevőt terhelné, de Vevő jelen okirat aláírásával nyilatkozik, hogy regisztrált földművesként vásárolja jelen okirat tárgyát képező ingatlan illetőségeket, így az illetékekről szóló törvény (1990.évi XCIII.tv) 26.§.(1) p.pont rendelkezése alapján mentes az illeték fizetés alól:

„a termőföldnek a földműves általi, ellenérték fejében történő megszerzése, feltéve, ha a birtokbaadástól, de legkésőbb az illetékkötelezettség keletkezését követő 12. hónap utolsó napjától – vagyoni értékű joggal terhelt termőföld szerzése esetén a vagyoni értékű jog megszűnésétől, de legkésőbb az illetékkötelezettség keletkezését követő 5. év utolsó napjától – számítva 5 évig

pa) a termőföld tulajdonjogát nem idegeníti el,

pb) a termőföldön vagyoni értékű jogot nem alapít, és

pc) a termőföldet mező-, illetve erdőgazdasági tevékenység céljára hasznosítja;”

Vevő jelen okirat aláírásával nyilatkozik, hogy ezen jogszabályi feltételeket elfogadja, erről a B400 adatlappal is igazoltan nyilatkozik és vállalja ezen kötelezettségek betartását a jogügylet tárgyát képező ingatlan vonatkozásában.

Hévíz, 2026.08.12.

Steffel Zoltán
Eladó

Tóth István János

Vevő

Dr. Kovácsné Dr. Kurucz Rita

KASZ:36063904

DR. KURUCZ ÜGYVÉDI IRODA
Dr. Kovácsné Dr. Kurucz Rita ügyvéd
8380 Hévíz, Petőfi S. U. 11-13.
Adószám: 18963407-1-20
KASZ: 36063904

Szerkesztettem és ellenjegyzem: Hévíz, 2026.08.12.

Vevő tudomásul veszi, hogy amennyiben a vállalt feltételek valamelyikét nem teljesíti, úgy az egyébként járó illeték kétszeresét kell megfizetnie. Eladó az adásvétel tárgyát képező ingatlan illetőségek egyikét 2023.évben szerezte, így jövedelem adó fizetési kötelezettsége ezen részilletőség vonatkozásában (3927/12656) keletkezik.

Eladó tudomással bír arról, hogy jelen jogügyletből származó jövedelemről 2027 évben kell adóbevallásban nyilatkoznia a NAV felé. Felek az adó- és illeték szabályokról szóló tájékoztatást megértették, tudomásul vették.

14.) Felek jelen okirat aláírásával meghatalmazzák Dr. Kovácsné Dr. Kurucz Rita 8380 Hévíz, Petőfi S. u. 11-13.sz alatti székhelyű ügyvédet (ZVM Ügyvédi Kamara tagja) hogy az adásvételi jogügylettel kapcsolatban jelen adásvételi szerződést, valamint a jogügylettel kapcsolatos iratokat elkészítse és ellenjegyezze, esetleges név, vagy számelírás esetén jelen okirat módosítása nélkül a szükséges korrigálást önállóan, szignójával és bélyegző lenyomatával ellátottan javítsa, és Felek képviselőjében a jogügylet hatósági engedélyezési eljárásában, a tulajdonjog bejegyzés céljából indított eljárásban és szükséges egyéb eljárásokban a Zala Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztálya Zalaegerszeg, ZVMKH Keszthelyi Földhivatal, Sármellék Község Önkormányzata és más illetékes hatóságok, magánszemélyek előtt eljárjon és kézbesítési megbízott legyen. Szerződő felek kijelentik, hogy jelen adásvételi szerződés ügyvédi megbízás tényvázlatának is minősül egyben, Felek nem kérik, hogy a tényvázlat külön íven kerüljön megfogalmazásra.

15.) Jelen szerződés 8 eredeti példányban, ebből egy példány biztonsági papíron, egyenként 5 számozott oldalon készült. Felek a szerződést elolvasták, megértették, és mint akaratukkal mindenben megegyezőt az okiratot készítő ügyvéd jelenlétében jóváhagyólag aláírták.

Hévíz, 2026.08.12.

Steffel Zoltán
Eladó

Tóth István János
Vevő

Szerkesztettem és ellenjegyzem: Hévíz, 2026.08.12.


Dr. Kovácsné Dr. Kurucz Rita
KASZ:36063904

DR. KURUCZ ÜGYVÉDI IRODA
Dr. Kovácsné Dr. Kurucz Rita ügyvéd
8380 Hévíz Petőfi S. U. 11-13.
Adószám: 18963407-1-20
KASZ: 36063904

Kormányzati portálon közzététel időpontja: 2026.09.01
Közlés kezdő napja: 2026.09.04
A jognyilatkozat megtételére nyitva álló 30 napos határidő
utolsó napja: 2026.10.05
E határidő jogvesztő!
A kormányzati portálról történő levétel napja:
Az elektronikus közzététel megtörtént.
Sármellék, jegyző