

Kifüggesztes napja: 2026. 10. 12.
Közlés kezdő napja: 2026. 10. 13.
Az elővásárlási jognyilatkozatra megtételre nyitva álló
30 napos határidő utolsó napja: 2026. 11. 11.
E határidő elmulasztása jogvesztő!
Dátum: 2026. 10. 12.
jegyző/jegyző nevében és megbízásából
Levétel dátuma: 2026. 11. 12.
jegyző/jegyző nevében és megbízásából

1



A felhasználót a dokumentumhoz
rendelte:
Idomsoft Zrt.

INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

mely létrejött egyrészről **"SIFA" Kereskedelmi Betéti Társaság** (cégjegyzékszám: 03-06-101864; székhely: 6452 Mátételke, ÁG. Központ 1., adószám: 20456276-2-03.; statisztikai számjel: 20456276-1628-117-03.; nyilvántartó bíróság: Kecskeméti Törvényszék Cégbírósága, képviseletre jogosult: Spangler Sigmund ügyvezető, ügyvezető tartózkodási helye: DE-92366 Hohenfels/Raitenbuch, Schloss Strasse 4., ügyvezető kézbesítési megbízottja és a kézbesítési megbízott tartózkodási helye: Lukács István Sándor, 8315 Gyenesdiás, József Attila utca 16.), képviseletében eljár meghatalmazással **Trudics Mónika** (születési neve: , anyja neve: , születési hely és idő: , lakcíme: 2143 Kistarcsa, Óvoda utca 6., személyi azonosító: - állampolgársága: magyar), mint **Eladó** (a továbbiakban: Eladó),

másrészről **Szentandrás Zsombor** (születési név: Szentandrás Zsombor, születési hely, idő: , anyja neve: , személyi azonosító jel: , adóazonosító jel: , lakóhelye: 1023 Budapest, Turbán utca 17. 2. em. 4., magyar állampolgár), mint **Vevő1**

és **Szentandrás Réka** (születési név: , születési hely, idő: , anyja neve: , személyi azonosító jel: , adóazonosító jel: , lakóhelye: 1023 Budapest, Turbán utca 17. 2. em 4., magyar állampolgár), mint **Vevő2** (a továbbiakban: Vevők) között az alulírott helyen és időben, az alábbi feltételekkel.

1. Felek megállapítják, hogy Eladó **1354/2536-od arányú** tulajdonát képezi a Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Tapolcai Földhivatali Osztálya által vezetett ingatlan-nyilvántartásban **Ábrahámhegy külterület, 0120/7 hrsz.** alatt nyilvántartott, természetben 8256 Ábrahámhegy, 0120/7 hrsz alatti, 3644 m² területű, 12,68 AK kataszteri jövedelmű, **szőlő** művelési ágú ingatlan (a továbbiakban: Ingatlan).

2. Felek megállapítják, hogy az Ingatlan per-, teher- és igénymentes, amelyért Eladó szavatol.

3. Az Eladó eladja, a **Vevők** pedig **1/2 - 1/2 -ed arányban megvásárolják** az 1. pontban meghatározott termőföld ott megjelölt tulajdoni illetőségét.

4.1. Felek az 1. pontban megjelölt termőföld ott megjelölt tulajdoni illetőségének **kölcsönösen** kialakított **vételárát 9.900.000, -Ft**, azaz kilencmillió-kilencszázezer forint **összegeben határozzák meg**, amelyet a Vevők **az alábbiak szerint fizetnek meg** Eladónak:

Vevők jelen adásvételi **szerződés aláírásával egyidejűleg banki átutalással megfizetnek 990.000, - Ft-ot**, azaz kilencszázkilencvenezer forintot **foglalóként Eladó MBH Banknál vezetett számú bankszámlájára.**

Utolsó vételárreszként Vevők a mezőgazdasági igazgatási szerv jelen adásvételi szerződés szerinti vevővel történő jóváhagyó döntését követő 3 napon belül banki átutalással megfizetnek 8.910.000, - Ft-ot, azaz nyolcmillió-kilencszáztízezer forintot **Eladó MBH Banknál vezetett számú bankszámlájára.**

Eladó kifejezetten kijelenti, hogy az MBH Banknál vezetett számú bankszámlájára történő teljesítéseket a saját kezeihez történő teljesítésnek ismeri el.

Szerződő felek a 2013. évi CXXII. törvény 8/A. § (3) bekezdésére tekintettel megállapítják, hogy az **Ingatlanon sem ültetvény, sem felépítmény**, illetve a Föld forgalmi értékét, illetve hasznait növelő

"SIFA" Kereskedelmi Betéti
Társaság

Képviseli meghatalmazottként:

Trudics Mónika

Eladó

Szentandrás Zsombor
Vevő

Szentandrás Réka
Vevő

dr. Mészáros F. Tamás

DR. MÉSZÁROS F. TAMÁS

ügyvéd

egyén ügyvéd

1137 Budapest, Kálmán József u. 41. 1. em. 8.

adószám: 52793712-2-41

agrotechnikai létesítmény nem található, a vételárat felek kizárólag a földterület ellenértékeként jelölik meg.

Szerződő felek kijelentik, hogy a foglalo joghatasait ismerik. Szerződő felek rögzítik, hogy a foglalo fizetésére kötelezettségvállalásaik megerősítéseként került sor. Ha a szerződést teljesítik, vételár hátraléka a foglalo összegével csökken. Ha a szerződés teljesítése olyan okból hiúsul meg, amelyért egyik fél sem felelős, vagy mindkét fél felelős, a foglalo visszajár. A teljesítés meghiúsulásáért felelős fél az adott foglalt elveszti, a kapott foglalt kétszeresen köteles visszatéríteni. A foglalo elvesztése vagy kétszeres visszatérítése a szerződésszegés következményei alól nem mentesít. A kártérítés összege a foglalo összegével csökken. Eladó a foglalo hiánytalan átvételét jelen szerződés aláírásával kifejezetten elismeri.

Szerződő felek rögzítik, hogy a termőföld értékének meghatározásánál figyelembe vették, hogy közvetlenül előtte elérhető a víz és elektromos áramra történő rácsatlakozás lehetősége, továbbá hogy a termőföld közútról is könnyedén megközelíthető.

4.2. Eladó jelen szerződés aláírásával egyidejűleg letétbe helyezi tulajdonjog bejegyzésre vonatkozó engedélyét (továbbiakban: **Nyilatkozat**) hat eredeti példányban **dr. Mészáros F. Tamás ügyvédnél** (székhely: 1137 Budapest, Katona József utca 41. 1. em. 8.), melyben kifejezetten, feltétlenül és visszavonhatatlanul hozzájárul ahhoz, hogy Vevők tulajdonjoga az Ábrahámhegy külterület 0120/7. helyrajzi számú Ingatlan 1354/2536-ad tulajdoni hányadára **1/2 – 1/2 -ed tulajdoni arányban** az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön **adásvétel jogcímen**. Eladó az Ingatlan tulajdonjogának Vevők részére történő átruházásán túl kötelezettséget vállal az Ingatlan birtokának a Vevők részére történő átruházására, jelen szerződésben foglaltak szerint.

4.3. Letétkezelő jelen szerződés aláírásával is elfogadja a letétet és kötelezettséget vállal arra, hogy azt kiadásáig megőrzi. Szerződő felek megállapodása szerint a fent megjelölt letétkezelő a Nyilatkozatot abban az esetben jogosult és köteles a letétből kiadni és az illetékes hatósághoz benyújtani, a teljes vételár bármely fél részéről hitelt érdemlően igazolásra került.

5. Eladó köteles a Vevők felé hitelt érdemlően bizonyítani, hogy:

a) a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: 2013. évi CXXII. törvény) 23. §-a és kapcsolódó szakaszai szerint biztosított hatáskörben eljárva a mezőgazdasági igazgatási szerv nem hozott olyan döntést, amely az adásvételi szerződés jóváhagyásának a megtagadásáról szól vagy arra irányul; és

b) a Vevőkett megelőző elővásárlási jogosult elővásárlási jogával az arra nyitva álló határidő alatt nem élt.

Az Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy amennyiben a fenti feltételek mindegyike nem teljesül, úgy a vételár tekintetében köteles elszámolni a Vevőkkel bármelyik feltétel meghiúsulását követő 15 napon belül.

6. Felek megállapodnak abban, hogy a Vevők - a vételár hiánytalan megfizetését és a feltételek teljesülését követő napon lépnek az ingatlan birtokába. Vevők a birtokba lépéstől viselik az ingatlan fenntartásával járó terheket és a másra nem hárítható károkat, valamint húzzák annak hasznait.

7. **Vevők** kijelentik, hogy földművesnek nem minősülő **belföldi természetes személyként** a birtokukban álló föld területnagysága a megszerezni kívánt föld területnagyságával együtt nem haladja meg az 1 hektárt.

8. Vevők a 2013. évi CXXII. törvény 13–15. §-ai szerint az alábbi nyilatkozatokat teszik:

a) Vevők - a 2013. évi CXXII. törvény 13. § (1) bekezdésében meghatározottak szerint - vállalják, hogy a föld használatát másnak nem engedik át, azt maguk használják, és ennek során eleget tesznek a

"SIFA" Kereskedelmi Bététi
Társaság

Képviseli meghatalmazottként:
Trudics Mónika
Eladó

Szentandrás Zsombor
Vevő

Szentandrás Réka
Vevő

dr. Mészáros F. Tamás
ügyvéd

SIFA
6452 Mátételke, ÁG Központ 1.
Adószám: 24150276-0-00

DR. MESZAROS F. TAMAS
egyetemi ügyvéd
1137 Budapest, Katona József u. 41. 1. em. 8.
adószám: 12794712-2-01

földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalják, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig más célra nem hasznosítják, kivéve a 2013. évi CXXII. törvény 13. § (3) bekezdésében foglalt eseteket.

Kötelezettséget vállalnak Vevők arra is, hogy az Ingatlanon esetlegesen fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítják meg, és megszűnését követő időre a fentiekben foglalt kötelezettségeket vállalja.

b) Vevő - a 2013. évi CXXII. törvény 14. § (1) bekezdésében meghatározottak szerint - nyilatkozik, hogy nincs földhasználatért járó ellenszolgáltatás teljesítéséből eredő, bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos, jogerősen megállapított és fennálló díj- vagy egyéb tartozása.

c) Vevő - a 2013. évi CXXII. törvény 14. § (2) bekezdésében meghatározottak szerint - nyilatkozik, hogy vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

9. Szerződő felek közül Vevők és Eladó meghatalmazottja kijelentik, hogy valamennyien **cselekvőképes, nagykorú magyar állampolgárok**, akiknek szerzési, valamint ügyletkötési képessége korlátozás alá nem esik. **Eladó** kijelenti, hogy egy Magyarországon bejegyzett **gazdasági társaság**, mely nem sem felszámolási,- sem végrehajtási,- sem csődeljárás alatt, egyebekben ügyletkötési képessége korlátozás alá nem esik.

10. Vevők kijelentik, hogy jelen szerződéssel érintett tulajdonszerzés nem ütközik a törvényben megállapított tulajdonszerzési korlátokba.

11. Vevők akként nyilatkoznak, hogy aranykalászos gazda végzettséggel rendelkeznek.

12. Vevők akként nyilatkoznak, hogy nem rendelkeznek részaránytulajdonnal.

13. Eladó kijelenti, hogy az ingatlan nincs harmadik személy használatában, az ingatlanon nem áll fenn földhasználati szerződés, továbbá nincs a jelen szerződés tárgyát képező földre vonatkozó hatályos vagy a szerződéskötés időpontjában még hatályba nem lépett földhasználati szerződés vagy többlethasználati megállapodás, illetve a jövőben is tartózkodik ezen szerződések megkötésétől.

14. Vevők kijelentik, hogy elővásárlási jog gyakorlására nem jogosultak sem a 2013. évi CXXII. törvény, sem egyéb más jogszabály, megállapodás, vagy szerződés alapján.

15. Felek tudomással bírnak arról, hogy az Ingatlan tekintetében elővásárlási jog illeti meg a 2013. évi CXXII. törvény 18. § -ban megjelölt személyeket. Felek tudomással bírnak továbbá arról, hogy a Földforgalmi törvény 21.§ (1) bekezdése alapján az Ingatlan tulajdonosának a szerződést, a felek aláírásától számított 8 napon belül az illetékes mezőgazdasági igazgatási szerv részére meg kell küldenie jóváhagyás céljából. **Eladó meghatalmazza okiratszerkesztő okiratszerkesztő ügyvédet a hatósági jóváhagyási eljárás megindítására**, az illetékes szakigazgatási szerv előtti képviseletre, mely meghatalmazás teljesítését okiratszerkesztő ügyvéd a jelen okirat aláírásával elfogadja.

16. A felek megállapodása alapján a tulajdonjog megszerzésével kapcsolatban felmerülő költségek, az ingatlan-nyilvántartási eljárás díja stb. a Vevőket terheli. Egyéb költségeiket és kiadásait a felek maguk viselik. Az eljáró ügyvéd tájékoztatja az Eladót, hogy vele jelen szerződés elkészítése és ellenjegyzése nem hoz létre megbízási jogviszonyt. Az eljáró jogi képviselő tájékoztatja a Feleket az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény 32. §-áról, illetve a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény vonatkozó rendelkezéseiről és az azzal kapcsolatos eljárási kötelezettségekről.

"SIFA" Kereskedelmi Betéti
Társaság

Képviseli meghatalmazottként:

Trudics Mónika

Eladó 6452 Mátételke, ÁG Központ 1.

Szentandrás Zsombor
Vevő

Szentandrás Réka
Vevő

dr. Mészáros F. Tamás

DR. Mészáros F. Tamás

ügyvéd

egyetlen ügyvéd

1137 Budapest, Balassi József u. 41. I. em. 8

arcszam. 52793712-2-41

17. A szerződő felek megállapodnak abban, hogy a jelen szerződésben nem részletezett kérdésekben a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvényt, a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvényt, a Polgári Törvénykönyv vonatkozó rendelkezéseit és a kapcsolódó egyéb rendelkezéseket tekintik irányadónak.

18. A jelen szerződés, mint a 2013. évi CXXII. törvény 21. §-a szerinti, a tulajdonosok által elfogadott vételi ajánlatot egységes okiratba foglalt szerződés, annak aláírásának napján lép hatályba azzal, hogy amennyiben a Vevőket megelőző sorrendben álló elővásárlásra jogosult személy él az elővásárlási jogával, akkor a jelen szerződés az iratban megjelölt Vevőkre történő tulajdonjog átruházására nem alkalmazható.

19. **Eladó képviselőjében** ügyvéd által ellenjegyzett **meghatalmazással Trudics Mónika meghatalmazott jár el**, akinek meghatalmazása jelen szerződés elválaszthatatlan mellékletét képezi.

20. Szerződő felek a 2013. évi CXXII. törvény 8. §-a szerinti biztonsági kellékekkel rendelkező okmányra nyomtatott (1 példány) szerződést átolvasás és kellő közös értelmezés után, mint ügyleti akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag 7 példányban írták alá.

Budapest, 2026. július 20.

"SIFA" Kereskedelmi Betéti Társaság
Képviseli meghatalmazottként: Trudics Mónika

Eladó
SIFA
6452 Mátételke, ÁG Központ 1.
Adószám: 20456276-2-03

Szentandrás Zsombor
Vevő

Szentandrás Réka
Vevő

Alulírott ügyvéd az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény 44. § (1) bekezdése alapján bizonyítom, hogy a) az okirat a jogszabályoknak megfelel, b) a szerződő felek nyilatkoztak arról, hogy az okiratban foglaltak megfelelnek az akaratuknak, c) az okiratban megjelölt felek (illetve képviselő esetében az eljáró képviselője) azonosítása elvégzésre került, és d) az okiratot szerződő felek előttem írták alá.

Ellenjegyzem, egyben az okiratba foglalt megbízást – az okiratban szereplő feltételekkel – elvállalom, továbbá az okiratba foglalt meghatalmazást elfogadom.

Budapest, 2026. július 20. napján



dr. Mészáros F. Tamás
ügyvéd
(KASZ: 36065280)

DR. MESZÁROS F. TAMÁS
egyetlen ügyvéd
1137 Budapest, Kőrösi József u. 41. I. em. 8.
adószám: 52793712-2-41



"SIFA" Kereskedelmi Betéti Társaság
Képviseli meghatalmazottként:
Trudics Mónika

Eladó
6452 Mátételke, ÁG Központ 1.
Adószám: 20456276-2-03


Szentandrás Zsombor
Vevő


Szentandrás Réka
Vevő


dr. Mészáros F. Tamás
ügyvéd
DR. MESZÁROS F. TAMÁS
egyetlen ügyvéd
1137 Budapest, Kőrösi József u. 41. I. em. 8.
adószám: 52793712-2-41

Aláíró: Veszprém Vármegyei Kormányhivatal (VEVKH)
Horváthné Szerdahelyi Katalin
földügyi ügyintéző
2026.10.06. 09:42:22

ZÁRADÉK

Az eredeti papír alapú dokumentummal egyező

Másolatkészítő szervezet neve:

Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály

A másolat képi vagy tartalmi egyezéséért felelős személy neve:

Horváthné Szerdahelyi Katalin

A másolatkészítő rendszer megnevezése:

KEAASZ TSA szervezeti aláíró tanúsítvány

Hatályos Másolatkészítési szabályzat elnevezése:

A másolatkészítési szabályzatról szóló 45/2023. (V.5.) számú utasítás

A hatályos másolatkészítési szabályzat elérhetőségét:

https://www.kormanyhivatalok.hu/system/files/dokumentum/veszprem/2023-06/45_2023_msz.pdf

A másolatkészítés időpontja:

elektronikus bélyegző szerint