

INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről

Kaizer László (születési neve: _____, születési helye, ideje: _____, anyja neve: _____,
 i, személyazonosító jele: _____, adóazonosító jele: _____) 8200 Veszprém, Gyöngyvirág
 utca 18/H. szám alatti lakos, mint eladó I. (a továbbiakban: **Eladó I.**) valamint
Kaizer József László (születési neve: _____, születési helye, ideje: _____, anyja
 neve: _____, személyazonosító jele: _____, adóazonosító jele: _____) 8200 Veszprém,
 Gyöngyvirág utca 18/G. szám alatti lakos, mint eladó II. (a továbbiakban: **Eladó II.**) másrésztől
Tüttő János (születési neve: _____, születési helye, ideje: _____, anyja neve: _____,
 személyazonosító jele: _____, adóazonosító jele: _____) 8330 Sümeg, Kompanik
 utca 36. szám alatti lakos, mint vevő (a továbbiakban: **Vevő**)
 együttesen szerződő felek (a továbbiakban **Szerződő felek**)
 között a mai napon és helyen az alábbi feltételekkel:

Zala Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály	
ERKEZETI Dátum: 2026 SZEP : 1	
ERK.NYTSZ.	ELCADO
IKL. SZÁM: 502704	MELLEKLET

- A szerződés tárgya a **Sümegcsehi, külterület 080/9 helyrajzi** számon nyilvántartott, összesen 87506 m2 alapterületű, „szántó, fásított terület” megnevezésű ingatlan Kaizer László 3570/113307 és Kaizer József László 3570/113307 tulajdoni hányada. Az ingatlan tulajdoni lapján szerepel az a MAGÁZ Magyar Gázszolgáltató Kft javára bejegyzett bányaszolgalmi jog, az FGSZ Földgázszállító Zrt javára bejegyzett bányaszolgalmi jog, valamint közös tulajdon rendezésének kötelezettsége a II/23-24. szám alatt bejegyzett tulajdonosokra. Eladók az ingatlan további per-, igény- és tehermentességéért szavatosságot vállalnak.
- Az 1. pontban megjelölt ingatlant az Eladók eladják, a Vevő pedig megveszi a kölcsönösen kialakított Kaizer László 3570/113307 tulajdoni hányadát 496.152 - Ft, azaz négyszázkilencvenhatezer-egyszázötvenkettő forint vételárért, valamint Kaizer József László 3570/113307 tulajdoni hányadát 496.152, - Ft, azaz négyszázkilencvenhatezer-egyszázötvenkettő forint vételárért, együttesen 992.304 Ft, azaz kilencszázkilencvenkettőezer-háromszáznégyszázötvenkettő forint vételárért.
- Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a Vevő a teljes vételárát, az együttesen 992.304 -Ft, azaz kilencszázkilencvenkettőezer-háromszáznégyszázötvenkettő forint összeget a szükséges hatósági eljárások megtörténtét követően fizeti meg abban az esetben, amennyiben elővásárlási joggal rendelkező a Vevőt megelőző ranghelyen nem tett elfogadó nyilatkozatot, és a Vevő tulajdonjog bejegyzésének egyéb akadályai nincs. Ebben az esetben a Vevő köteles a teljes vételárát, az együttesen 992.304 Ft, azaz kilencszázkilencvenkettőezer-háromszáznégyszázötvenkettő forint összeget az Eladók részére, a hatósági engedélyek megérkezését követő 5 napon belül banki átutalással megfizetni.
- Vevő nyilatkozik, hogy földművesnek minősül, és elővásárlási joga áll fenn a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 18. § (1) bekezdés, e) pont alapján, mely szerint: *e) az olyan földművest, akinek az életvitelszerű lakáshasználata helye vagy a mezőgazdasági üzemközpontja legalább 3 éve olyan, Magyarország területén fekvő településen van, amelynek közigazgatási határa az adás-vétel tárgyát képező föld fekvése szerinti település közigazgatási határától közúton vagy közforgalom elől el nem zárt magánúton legfeljebb 20 km távolságra van, valamint a (2) és (3) bekezdésben meghatározott jogosult csoportokon belül az elővásárlásra jogosultak sorrendje a következő: a) családi mezőgazdasági társaság tagja vagy östermelők családi gazdaságának tagja.*
- Szerződő felek rögzítik, hogy az ingatlanrészek birtokba adása a Vevő tulajdonjog bejegyzésének időpontjában történik meg. A Vevő a birtokba lépéstől kezdve jogosult az ingatlanrészeket használni, hasznait szedni, hasznosítani és köteles viselni az ingatlanrészekkel kapcsolatos terheket is.
- Vevő nyilatkozik, hogy amennyiben az 1. pontban jelzett Sümegcsehi, külterület 080/9 hrsz-ú ingatlan harmadik személy használatában van, 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.
- Az Eladók feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy az adásvétel tárgyát képező 1. pontban jelzett Sümegcsehi, külterület 080/9 hrsz.-ú ingatlanra a Vevő tulajdonjoga a teljes vételár megfizetését követően, adásvétel jogcímén 3570/113307 – 3570/113307 tulajdoni arányban az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön.

Kaizer László Eladó I.

Kaizer József László Eladó II.

Tüttő János Vevő:

dr. Rédei Zsolt ügyvéd:

dr. Rédei Zsolt ügyvéd
 8330 Sümeg, Petőfi S. u. 19.
 Adószám: 50227035-1-39
 Tel.: 70/620-7518
 Bank: 72800078-10033537

8. 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.
9. Vevő kijelenti, hogy a jelen jogügylettel érintett ingatlanrészek tulajdonjogának megszerzését jogszabály nem zárja ki, mert az érintett ingatlanrészekkel – 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.
10. 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.
11. Vevő vállalja, hogy az 1. pontban jelzett Sümegcsehi, külterület 080/9 hrsz.-ú ingatlanrészek használatát másnak nem engedi át, azokat maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének. Vevő vállalja továbbá, hogy az 1. pontban megjelölt ingatlanrészeket a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig más célra nem hasznosítja.
12. Vevő nyilatkozik, hogy a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj, vagy egyéb tartozása nincsen.
13. Vevő nyilatkozik, hogy vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.
14. 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.
15. Eladók tájékoztatják a Vevőt arról, hogy az 1. pontban jelzett ingatlanrészek 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.
16. A Vevő kijelenti, hogy a mezőgazdasági tevékenységet regisztrált családi gazdálkodóként folytatja, az őstermelők családi gazdaságának nyilvántartási száma: _____, Agrárkamrai nyilvántartási szám: _____, regisztrációs száma: _____
Vevő kijelenti, hogy a jelen okirattal megvásárolt ingatlanrészeket 5 évig nem értékesíti, továbbá azokon 5 évig haszonélvezeti- vagy egyéb vagyoni értékű jogot nem alapít, valamint azokat mezőgazdasági célra hasznosítja.
17. 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 akadálya nincs.
18. 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 illetékhivatalt az illeték kiszabása szempontjából nem köti, és az illeték kiszabása az illetékhivatali értékelés alapján történik.
19. 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) bízák meg. Felek rögzítik, hogy a fenti megbízás a NAV adatlapok kitöltésére is kiterjed. Ügyintéző ügyvéd a meghatalmazást elfogadja.

Kaizer László Eladó I.

Tüttő János Vevő:

Kaizer József László Eladó II.

dr. Rédei Zsolt ügyvéd:

dr. Rédei Zsolt ügyvéd
8330 Sümeg, Petőfi S. u. 19.
Adószám: 50227035-1-39
Tel.: 70/620-7518
Bank: 72800078-10033537

20. A felek a jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyv vonatkozó szabályait rendelik alkalmazni.

21. 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 tizenegy darab eredeti példányban készült, amelyből egy-egy példány az Eladókat és az eljáró ügyvédet, nyolc példány a Vevőt illeti meg.

Kelt: Sümegen, 2026. szeptember hó 16. napján

.....
Eladó I.
Kaizer László

.....
Eladó II.
Kaizer József László

.....
Vevő
Tüttő János

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

Kelt: Sümegen, 2026. szeptember hó 16. napján

dr. Rédei Zsolt ügyvéd
8330 Sümeg, Petőfi S. u. 19.
Adószám: 50227035-1-39
Tel.: 70/620-7518
Bank: 72800078-10033537

dr. Rédei Zsolt
ügyvéd

