

INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről

Bati Béla (születési neve: Bati Béla, születési helye, ideje: , anyja neve:

személyazonosító jele: adóazonosító jele:

8294 Kapolcs, Jókai utca 1. szám alatti

lakos, mint eladó (a továbbiakban: **Eladó**) másrészről

Szencz Dániel Miklós (születési neve: Szencz Dániel Miklós, születési helye, ideje: , anyja

neve: személyazonosító jele: adóazonosító jele:

8300 Tapolca, Bartók

Béla utca 35. szám alatti lakos, mint vevő (a továbbiakban: Vevő)

együttesen szerződő felek (a továbbiakban **Szerződő felek**)

között a mai napon és helyen az alábbi feltételekkel:

1. A szerződés tárgya a **Kapolcs, külterület 0148/2 helyrajzi** számon nyilvántartott, összesen 43043 m2 alapterületű, „erdő” megnevezésű ingatlan Bati Béla 228/684 tulajdoni hányada. Az Eladó az ingatlanrész per-, igény- és tehermentességéért szavatosságot vállal.
2. Az 1. pontban megjelölt ingatlanrészt az Eladó eladja és a Vevő pedig megveszi a kölcsönösen kialakított Bati Béla 228/684 tulajdoni hányadát 2.725.930 Ft, azaz kettőmillió-hétszázhuszonötezer-kilencszázharminc forint vételárért.
3. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a Vevő a vételár teljes összegét a szükséges hirdetményes eljárás leteltét 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, a 2.725.930 Ft-ot, azaz kettőmillió-hétszázhuszonötezer-kilencszázharminc forint forintot, az Eladó részére, a hirdetményes eljárás leteltét követő 5 napon belül megfizetni, banki átutalással.
4. Vevő nyilatkozik, hogy földművesnek minősül, így elővásárlási joga áll fenn a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 18. § (1) bekezdés e) pontja alapján, mely szerint: e) az olyan földművest, akinek az életvitelszerű lakáshasználata helye vagy a mezőgazdasági üzemközpontja legalább 3 éve olyan 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.
5. Szerződő felek rögzítik, hogy az ingatlanrész birtokba adása a teljes vételár megfizetésének időpontjában történik meg. A Vevő a birtokba lépéstől kezdve jogosult az ingatlanrészt használni, hasznait szedni, hasznosítani és köteles viselni az ingatlanrésszel kapcsolatos terheket is.
6. Vevő nyilatkozik, hogy amennyiben az 1. pontban jelzett Kapolcs, külterület 0148/2 hrsz-ú ingatlanrész 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.
7. Az Eladó feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy az adásvétel tárgyát képező 1. pontban jelzett Kapolcs, külterület 0148/2 hrsz-ú ingatlan 228/684 tulajdoni arányára a Vevő tulajdonjoga – a vételár teljes és hiánytalan megfizetését követően – adásvétel jogcímén az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön.
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 ingatlanrész tulajdonjogának megszerzését jogszabály nem zárja ki, mert az érintett ingatlanrésszel – 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 tulajdon.

Bati Béla Eladó:

A kifüggesztés napja: 2026.10.21.

Az elfogadó jognyilatkozatok megtételére

Szencz Dániel Miklós Vevő:

nyitva álló határidő első napja: 2026.10.22.

utolsó napja: 2026.11.26. mely jogvesztő

határidő.

Levétel napja: 2026.11.23.

Rédei Zsolt ügyvéd
8330 Sümeg
Adószáma: 035-1-39
Tel: 7512
Bank: 7
dr. Rédei Zoltán

11. Vevő vállalja, hogy az 1. pontban jelzett Kapolcs, külterület 0148/2 hrsz.-ú ingatlanrész használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének. Vevő vállalja továbbá, hogy az 1. pontban megjelölt ingatlanrészt 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. Eladó tájékoztatja a Vevőt arról, hogy az 1. pontban jelzett ingatlanrész 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. Vevő kijelenti, hogy a mezőgazdasági tevékenységet földművesként folytatja. a Veszprém Megyei Kormányhivatal által bejegyzett földműves nyilvántartási szám: kamarai nyilvántartási száma: Vevő kijelenti, hogy a jelen okirattal megvásárolt ingatlant 5 évig nem értékesíti, továbbá azon 5 évig haszonélvezeti- vagy egyéb vagyoni értékű jogot nem alapít, valamint azt mezőgazdasági célra hasznosítja. Vevő csatolja a földművesi igazolásának másolatát az Illetékhivatalhoz történő becsatolás céljából.
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. A jelen okiratban rögzített személyes adatokat a szerkesztő és ellenjegyző ügyvéd a megbízásból eredő jogi kötelezettség teljesítése végett kezeli, illetve az ügyfelekkel való kapcsolattartásra szolgáló adatokkal a felek hozzájárulása alapján e célból rendelkezhet. Az adatok kizárólag az ingatlan-nyilvántartási és az ahhoz kapcsolódó eljárásban használhatók fel, és a jogszabályban előírt irattározási ideig tárolhatók. Az érintett személynek joga van bármikor kérelmezni a szerkesztő ügyvédtől, adatkezelőtől a rá vonatkozó személyes adatokhoz való hozzáférést, információkiadást, azok helyesbítését, törlését vagy kezelésének korlátozását, és tiltakozhat az ilyen személyes adatok kezelése ellen, valamint joga van az adathordozhatósághoz. Joga van a hozzájárulás bármely időpontban történő visszavonásához, amely nem érinti a visszavonás előtti a hozzájárulás alapján végrehajtott adatkezelés jogszerűségét.
20. 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: , lajstromszám: , KASZ:) bízzák meg. Felek rögzítik, hogy a fenti megbízás a NAV adatlapok kitöltésére is kiterjed. Ügyintéző ügyvéd a meghatalmazást elfogadja.

Bati Béla Eladó:

Szencz Dániel Miklós Vevő:

dr. Rédei Zsolt ügyvéd
8330 Sümeg, S. u. 19.
Adószám: 6
dr. Rédei Zsolt
Emlék.

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

22. 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 tíz darab eredeti példányban készült, amelyből egy-egy példány az Eladót és az eljáró ügyvédet, nyolc példány a Vevőt illeti meg.

Kelt: Sümeg, 2026. 10..... hó 13 napján

.....
Eladó
Bati Béla

.....
Vevő
Szencz Dániel Miklós

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

Kelt: Sümeg, 2026. 10..... hó 13 napján

dr. Rédei Zsolt ügyvéd
8330 Sümeg, Petőfi S. u. 19.
Adószám: 5022 39
Tel: 70
Bank: 7

dr. Rédei Zsolt
ügyvéd