

Kifüggesztés napja: 2026. 10. 21.

Az elővásárlásra jogosult jognyilatkozatának

megtételére nyitva álló 30 napos

határidő utolsó napja: 2026. 11. 20. Adásvételi szerződés

Ez a határidő jogvesztő.

Amely egyrészről **Rédics Árpádné** születési neve:

(születési hely, idő:

anyja neve:

t, személyazonosító jele: 2-

adóazonosító jele:

), 8800 Nagykanizsa, Nagyrác utca 12. szám

alatti lakos,

Rédics Csaba születési neve:

(születési hely, idő:

anyja neve:

személyazonosító jele:

adóazonosító jele:

8856 Nagyrécsce, Táncsics utca 65. szám alatti lakos és

Rédics Balázs születési neve:

(születési hely, idő:

anyja neve:

személyazonosító jele:

adóazonosító jele:

), 8800 Nagykanizsa, Nagyrác utca 37. szám alatti lakos, mint eladók,

másrészről **Csécsei Ákos** születési neve:

(születési hely, idő:

anyja neve:

a, személyazonosító jele:

adóazonosító jele:

1094 Budapest, Márton utca 14/A. 6. emelet 1. ajtószám

alatti lakcímű és egyben értesítési című lakos és

Sólyom Ágnes születési neve:

(születési hely, idő:

), anyja neve:

bet, személyazonosító jele:

adóazonosító jele:

1094 Budapest, Márton utca 14/A. 6. emelet 1. ajtószám alatti lakcímű és

egyben értesítési című lakos, mint vevők között a mai napon az alábbiakban jött létre:

1/ Az eladók 1/3-1/3-1/3-ad arányú tulajdonát képezi a **zalaújlaki zártkerti 731/5 helyrajzi számú**, 1671 négyzetméter nagyságú, kert és gazdasági épület, szőlő művelési ágú, mindösszesen 3,16 AK értékű ingatlan (továbbiakban ingatlan).

A szerződő felek az ingatlan 1/1-ed tulajdoni illetőségének értékét 3.000.000 Ft, azaz hárommillió forint összegben határozzák meg. A szerződő felek a kert értékét 750.000 Ft, a szőlő értékét 750.000 Ft, míg a gazdasági épület értékét 1.500.000 Ft összegben határozzák meg.

Az eladók a tulajdoni illetőségeiket, az ingatlan mindösszesen 1/1-ed illetőségét mindösszesen 3.000.000 Ft, azaz hárommillió forint kölcsönösen kialakított vételáron eladják a vevőknek a jelen okirattal. A vételár az eladókat a tulajdoni illetőségeik arányában illeti meg.

2/A A vevők az ingatlan 1/1-ed illetőségét – egymás közt egyenlő, azaz 1/2-1/2-ed arányban - mindösszesen 3.000.000 Ft, azaz hárommillió forint kölcsönösen kialakított vételáron megvásárolják a jelen okirattal.

2/B A szerződő felek a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvény 8. §-ára figyelemmel akként állapodnak meg, hogy a vevők a vételárat akként kötelesek megfizetni, hogy

a, 300.000 Ft, azaz háromszázezer forint foglaltot a jelen okirat aláírását követő 5 munkanapon belül, míg

b, a fentmaradó 2.700.000 Ft, azaz kettőmillió-hétszázezer forint vételárrészt a mezőgazdasági igazgatási szerv jelen adásvételt jóváhagyó döntésének a jelen okiratot szerkesztő ügyvéd részére történő kézbesítéséről szóló értesítés postára adását követő 30 napon belül

kötelesek átutalni Rédics Csaba eladónak az MBH Bank Nyrt.-nél vezetett

számú bankszámlájára. A jelen okiratot szerkesztő ügyvéd az értesítést

Csécsei Ákos vevőnek a jelen szerződésben szereplő címére köteles megküldeni, ajánlott, tértivevényes küldeményként.

Rédics Árpádné eladó

Rédics Csaba eladó

Rédics Balázs eladó

Sólyom Ágnes vevő

dr. Magyar Péter ügyvéd (KASZ: 36064855)
8800 Nagykanizsa, Csengery út 13.

Csécsei Ákos vevő

Zala Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály	
ERKEZÉTT	2026 SZEP 25 1
ERK.NYTSZ.	ELOADO
IKT. SZÁM	592.808
MELLÉKLET	

Dr. Magyar Péter
8800 Nagykanizsa, Csengery út 13.
Tel.: 06-92/902-4971
iroda@drmagyar.hu

2/C Az eladók kijelentik, hogy a fenti bankszámlára történő teljesítést a saját kezükhöz történő joghatályos teljesítésnek ismerik el. Az utalások akkor tekinthetők teljesítettnek, amikor azok a bankszámlán jóváírásra kerültek.

2/D A szerződő felek megállapodnak abban, hogy amennyiben a mezőgazdasági igazgatási szerv a szerződést nem hagyja jóvá, illetőleg az esetleges elővásárlásra jogosultak ezen jogukkal élnek, és emiatt a vevők az ingatlanilletőségek tulajdonjogát nem szerezhetik meg, úgy az eladók a mezőgazdasági igazgatási szerv döntésének a jelen okiratot szerkesztő ügyvéd részére történő kézbesítéséről szóló értesítés postára adását követő 30 napon belül kötelesek a már megfizetett vételárrészt Csécsi Ákos vevőnek az MBH Bank Nyrt.-nél vezetett, 18203033-01403344-10010014 számú bankszámlájára visszautalni. Ehhez Solyom Ágnes vevő a jelen okirat aláírásával hozzájárul.

2/E A szerződő felek tudomásul veszik a tájékoztatást, a 2013. évi V. tv. (Ptk) 6:185. §-a szerint a másik félnek fizetett pénzt akkor lehet foglalónak tekinteni, ha annak fizetésére a kötelezettségvállalás megerősítéseként kerül sor, és ez a rendeltetés a szerződésből egyértelműen kitűnik. Ha a szerződést teljesítik, a tartozás a foglaló összegével csökken. Ha a szerződés teljesítése olyan okból hiúsul meg, amelyért egyik fél sem felelős, vagy mindkét fél felelős, a foglaló visszajár. A teljesítés meghiúsulásáért felelős fél az adott foglalót elveszti, a kapott foglalót kétszeresen köteles visszatéríteni. A foglaló elvesztése vagy kétszeres visszatérítése a szerződésszegés következményei alól nem mentesít. A kötbér és a kártérítés összege a foglaló összegével csökken. A felek kijelentik, hogy előttük a foglaló és az előleg jogi természete, az azok közötti különbség alapos kitanítás után ismert. A szerződő felek kijelentik, hogy amennyiben a mezőgazdasági igazgatási szerv a szerződést nem hagyja jóvá, illetőleg az esetleges elővásárlásra jogosultak ezen jogukkal élnek, és emiatt a vevők az ingatlanilletőségek tulajdonjogát nem szerezhetik meg, úgy a foglalóként megfizetett vételár rész előlegnek minősül.

3/ Az eladók az ingatlanilletőségeik és az ingatlan per- teher és igénymentességéért kifejezetten szavatosságot vállalnak. Az eladók kijelentik továbbá, hogy tudomásuk szerint az ingatlanilletőségeikre és az ingatlanra harmadik személynek nincs és nem is lesz olyan joga, mely a vevők tulajdonszerzését korlátozná, vagy akadályozná.

Az Építési és Közlekedési Minisztérium Műemlékvédelemért Felelős Helyettes Államtitkárság által kezelt kulturális örökség ingatlan elemeinek hatósági nyilvántartása szerint (<https://oroksegvedelem.e-epites.hu/>) a zalaújlaki zártkerti 731/5 helyrajzi számú ingatlan sem műemléki védelem, sem régészeti védelem, sem világörökségi védelem alatt nem áll, a Magyar Államot elővásárlási jog nem illeti meg.

4/ A szerződő felek megállapodnak abban, hogy az eladók az 1. pontban megjelölt ingatlant a teljes vételár megfizetését követő 15 napon belül – a jelenleg is benne található kályha kivételével üresen - kötelesek és jogosultak a vevők birtokába bocsátani, akik azt attól kezdődően jogosultak hasznosítani, megművelni.

Az eladók tájékoztatják a vevőket, hogy az ingatlan közművel nem rendelkezik.

A szerződő felek megállapodnak abban, hogy az ingatlan birtokba adásáig felmerült valamennyi költség az eladókat terhelik, azokat ők kötelesek megfizetni a jogosult(ak)nak.

4/A A vevők kijelentik, hogy a jelen szerződés megkötését megelőzően nem hagyatkozott kizárólag az eladók által adott tájékoztatásra, hanem ingatlant és annak felépítményét maguk is körültekintően megismerték, így teljes körűen tisztában van a tárgyi ingatlan jelenlegi műszaki állapotával. A vevők kijelentik, hogy a jogi és fizikai helyzetet és körülményeket

Rédics Árpádné eladó

Rédics Csaba eladó

Rédics Balázs eladó

Solyom Ágnes vevő
dr. Magyar Péter ügyvéd (KASZ: 36064855)
8800 Nagykanizsa, Csengery út 13.

Csécsi Ákos vevő

Dr. Magyar Péter
ügyvéd
KASZ: 36064855
Csengery út 13.
8800 Nagykanizsa
iroda: @dim.hu

ismerik, az ingatlan és annak felépítményének megtekintett, illetve megismert, megismerhető, vagy szakértő igénybevételevel megismerhető műszaki állapotát szerződészerű teljesítésnek elfogadják el, az ingatlant ezek tudatában vásárolják meg.

5/ A szerződő felek megértették és tudomásul veszik az alábbi tájékoztatást:

Az új ingatlan-nyilvántartási törvénnyel (2021. évi C. törvény, továbbiakban Inytv.) és a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (Ptk.) ezzel összefüggő módosításával megszűnik a függőben tartás és a tulajdonjog-fenntartással történő eladás tényének feljegyzése. Ezek helyett a *tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog* került bevezetésre. Az eladónak joga van arra, hogy adásvétel esetén tulajdonjogát a vételár kiegyenlítéséig fenntartsa. A tulajdonjog-fenntartás ideje alatt az eladó a vevő tulajdonszerzésre irányuló jogát a vevő hozzájárulása nélkül nem csorbíthatja. Ez azt jelenti, hogy például ez idő alatt az eladó az ingatlant harmadik személyre nem ruházhatja át és nem terhelheti meg.

Ha 6 hónapon belül a tulajdonjog nem kerül bejegyzésre, akkor megszűnik a vevői jog felfüggesztő hatása. Tehát a később érkezett, elintézetlen kérelmeket is elintézi a földhivatal. Ez azonban nem jelenti azt, hogy 6 hónap elteltével a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog törlésre kerül. A vevői jog a 6 hónap elteltét követően a tulajdonjog-fenntartás teljes ideje alatt fennmarad (határozatlan idő esetén 5 évig) és az elidegenítési és terhelési tilalommal azonos módon funkcionál. Ez azt jelent, hogy az eladó, akinek az ingatlanára tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog került bejegyzésre, a 6 hónap eltelte után is csak a vevő engedélyével terhelheti meg vagy ruházhatja másra az ingatlant. Ez azonban már nem vonatkozik az eladó tulajdonrészére bejegyzendő végrehajtási jogokra. A végrehajtási jog bejegyzését nem gátolja a terhelési tilalom. Tehát 6 hónap eltelte után a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog ellenére is bejegyezhető az eladót terhelő végrehajtási jog.

A földhivatali eljárással kapcsolatos igazgatás-szolgáltatási díjat mind a vevői jog, mind a tulajdonjog bejegyzése körében be kell fizetni.

5/A A fentiekre is figyelemmel az eladók a tulajdonjogukat Ptk. 6:621. § (1) bekezdése alapján a teljes vételár kifizetéséig, de legkésőbb a jelen okirat földhivatali benyújtásától számított 6 hónapos határidőig fenntartják, amely időtartama alatt a vevők tulajdonszerzésre irányuló jogát hozzájárulásuk nélkül nem csorbíthatják.

A szerződő felek megállapodnak abban és egyben kérik is, hogy az 1/pontban körülírt, a **zalaújlaki zártkerti 731/5 helyrajzi számú**, 1671 négyzetméter nagyságú, kert és gazdasági épület, szőlő művelési ágú, mindösszesen 3,16 AK értékű ingatlan tulajdonjoga – az eladók által a teljes vételár kifizetésével egyidejűleg kiadandó külön, feltétlen és visszavonhatatlan nyilatkozat alapján - adásvétel jogcímén kerüljön a vevők nevére és javára az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre egymás közt egyenlő, azaz 1/2-1/2-ed arányban.

A szerződő felek megállapodnak, hogy az 1, pontban jelzett ingatlan tekintetében a vevők jogosultak a jelen adásvételi szerződést tulajdonjog bejegyzési kérelemmel benyújtani az illetékes földhivatalhoz.

A szerződő felek megállapodnak és kérik a Zala Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Ingatlan-nyilvántartási Osztály 2., Földmérési és Földügyi Osztály 2. (Nagykanizsa) szervet, hogy a **zalaújlaki zártkerti 731/5 helyrajzi számú** ingatlan vonatkozásában a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jogot az ingatlan-nyilvántartásba jegyezze be az Inytv. 44. § (1) bekezdése alapján, valamint az eljárást az Inytv. 48. § (1) bekezdése alapján függessze fel a jelen okirat benyújtásától számított 6 hónapos határidőig, melyhez az eladók feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják.

Rédics Árpádne eladó

Rédics Csaba eladó

Rédics Balázs eladó

Solyom Ágnes vevő
dr. Magyar Péter ügyvéd (KASZ: 36064855)
8800 Nagykanizsa, Csengery út 13.

Csécsei Ákos vevő

Dr. Magyar Péter
ügyvéd
8800 Nagykanizsa, Csengery út 13.
Tel.: 06-30/0-1971
iroda@jmp.hu

5/A A szerződő felek kijelentik, hogy kéri és egyben feltételen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat is adják, hogy az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény végrehajtásáról szóló 179/2023. (V. 15.) Korm. rendelet 79. és 80. §-a alapján földtulajdonjogának átruházására irányuló szerződés benyújtásának tényének ingatlan-nyilvántartási bejegyzésére kerüljön sor a **zalaújlaki zártkerti 731/5 helyrajzi számú** ingatlan 1/1-ed illetősége vonatkozásában.

5/B Az eladók a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg dr. Magyar Péter, 8800 Nagykanizsa, Csengery út 13., ügyvéd ingyenes, tárgyi ügyvédi letétjébe helyezik 4 db egymással egyező, ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre alkalmas formában azon nyilatkozatukat, amelyben feltétlenül és visszavonhatatlanul hozzájárulnak ahhoz, hogy a vevők nevére és javára, egymás közt egyenlő, azaz 1/2-1/2-ed arányban, a **zalaújlaki zártkerti 731/5 helyrajzi számú** tulajdonjoga adásvétel jogcímén bejegyzésre kerüljön az ingatlan-nyilvántartásba az eladók tulajdonjogának egyidejű törlésével.

A felek rögzítik, hogy az eladók a teljes vételár megfizetéséről haladéktalanul kötelesek tájékoztatni a letéteményes ügyvédet. Az eladói értesítés elmaradása esetén a vevők is jogosultak a teljes vételár megfizetését hitelt érdemlően igazolni az ügyvéd felé. Az eladók a tulajdonjog bejegyzéséhez hozzájáruló nyilatkozatot azzal a letéti utasítással helyezik ingyenes tárgyi letétbe, hogy az eljáró ügyvéd a nyilatkozatokat a teljes vételár megfizetésének igazolását követően jogosult és egyben köteles az illetékes földhivatalhoz benyújtani a vevők tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzése végett, amennyiben bármely szerződő fél részéről a teljes vételár vevők általi – a jelen szerződésnek megfelelő – megfizetése az eljáró ügyvéd felé igazolást nyer akként, hogy

- a vevők átadják a letétkezelő részére a teljes vételár megfizetése körében a pénzügyi intézet eredeti, cégszerűen aláírt igazolását az utalási megbízásnak, bankszámlára történő befizetésnek az eladók által a jelen szerződésben teljesítési helyként megjelölt számla javára. A vevők tudomással bírnak arról, hogy ezen kötelezettség elmulasztása esetén nem lehetséges a tulajdonjoguk bejegyzése. Vagy
- az eladók (letevők) személyesen vagy pedig legalább teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt nyilatkozattal tájékoztatják a letétkezelőt a teljes vételár megfizetéséről.

Az eladók és az eljáró ügyvéd a jelen pontban foglaltakat kifejezetten letéti megállapodásnak fogadják el, amelyért az eladók díjazást nem kötelesek fizetni. A letétbe helyezés tényét a letétkezelő a jelen okirat aláírásával és ellenjegyzésével igazolja. A szerződő felek és az okiratot szerkesztő ügyvéd megállapodnak abban, hogy a tulajdonjog bejegyzési engedély tekintetében a jelen okirat ingyenes tárgyi letéti szerződésnek is minősül. Amennyiben a jelen szerződés nem megy teljesedésbe, úgy a jelen okiratot szerkesztő ügyvéd a letétbe vett nyilatkozatokat Rédics Csaba eladónak jogosult és egyben köteles a szerződés megkötését követő 30 napon belül az eladó jelen szerződésben írt lakcímére jogosult és egyben köteles megküldeni.

6/ A szerződő felek kijelentik, hogy cselekvőképes magyar állampolgárok, szerződéskötésüknek akadálya nincs. A szerződő felek elismerik, hogy a jelen szerződés megkötését megelőzően az ügyintéző ügyvéd tájékoztatta őket az adózás rendjéről szóló 2017. évi CL. törvény, az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény (továbbiakban: Itv.), valamint a személyi jövedelemadóról szóló 1995. CXVII. törvény (Szja. tv.) vonatkozó rendelkezéseiről.

Az eladók tudomással bírnak arról, hogy mivel 2023. évben szereztek meg az ingatlanilletőségeik tulajdonjogát, így az Szja tv. alapján adófizetési kötelezettségük lehet. Az adó mértéke 15 %. Az ingatlan és vagyoni értékű jog átruházásából származó jövedelem után az adót a magánszemélynek adóbevallásában kell megállapítani és az adóbevallás benyújtására előírt határidőig kell megfizetnie. Az ingatlan, a vagyoni értékű jog átruházásából származó bevételből (a szerzés időpontja szerint megosztott bevételből) le kell vonni az

Rédics Árpádné eladó

Rédics Csaba eladó

Rédics Balázs eladó

Sólyom Ágnes vevő

Csécsei Ákos vevő

dr. Magyar Péter ügyvéd (KASZ: 36064855)
8800 Nagykanizsa, Csengery út 13.

Dr. Magyar Péter

Ügyvéd

8800 Nagykanizsa, Csengery út 13.
(06-30)932-4971
iroda@arnip.hu

átruházó magánszemélyt terhelő következő igazolt költségeket, kivéve azokat, amelyeket valamely tevékenységből származó bevételével szemben költségként elszámolt:

- a megszerzésre fordított összeget, és az ezzel összefüggő más kiadásokat;
- az értéknövelő beruházásokat;
- a szerzési időponthoz tartozó bevételrész arányában az átruházással kapcsolatos kiadásokat.

A megszerzésre fordított összeg az illeték-kiszabáshoz figyelembe vett érték, ha az ingatlan, ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kötelezett vagyoni értékű jog szerzése örökléssel, ajándékozással történt. ha az illetékügyi hatóság nem szab ki illetéket, akkor az örökléssel szerzett ingatlan, vagyoni értékű jog esetében a hagyatéki leltárban feltüntetett, vagy a hagyatéki eljárás során az ingatlan értékeként feltüntetett egyéb érték.

Az ingatlan, ingatlanra vonatkozó vagyoni értékű jog átruházásából származó jövedelem, ha az átruházás a megszerzés évében vagy az azt követő öt évben történik, a kiszámított összeg

- 100 százaléka a megszerzés évében és az azt követő évben,
- 90 százaléka a megszerzés évét követő második évben,
- 60 százaléka a megszerzés évét követő harmadik évben,
- 30 százaléka a megszerzés évét követő negyedik évben,
- 0 százaléka a megszerzés évét követő ötödik és további évben.

A vevők tudomásul veszik, hogy ingatlannak visszteher mellett, továbbá öröklési vagy ajándékozási illeték alá nem eső, más módon történő megszerzése visszterhes vagyonátruházási illeték alá esik. A visszterhes vagyonátruházási illeték általános mértéke - ha a törvény másként nem rendelkezik - a megszerzett vagyon terhekkal nem csökkentett forgalmi értéke után 4%. A forgalmi értéket az állami adóhatóság állapítja meg. Az állami adóhatóság a forgalmi értéket elsősorban az összehasonlító értékek alapján állapítja meg, de - összehasonlító értékek hiányában - más érték meghatározó módszert (nettó pótlási költség alapú értékbecslés, hozamszámításon alapuló értékbecslés stb.) is alkalmazhat. Az állami adóhatóság a forgalmi érték megállapítása során a vagyonszerző nyilatkozatát figyelembe veheti, szükség esetén helyszíni szemlét tarthat, külső szakértőt vonhat be, továbbá felhasználhatja az ingatlan energiatanúsítványában foglalt adatokat. A vevő kijelenti, hogy illetékkedvezményre/mentességre nem jogosult. A vevők kijelentik, hogy földművesként nincsenek nyilvántartásba véve, így illetékkedvezményre, mentessége nem jogosultak.

7/ A szerződő felek kijelentik, hogy a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXII. törvény (továbbiakban Fftv.) és annak kapcsán született, a jelen jogügyletre vonatkozó jogszabályi előírásairól teljes körű jogi felvilágosítást kaptak. A vevők kijelentik, hogy földművesként nincsenek nyilvántartásba véve. A vevőket az Fftv. 18. §-a alapján nem illeti meg elővásárlási jog.

A vevők vállalják, hogy a föld használatát másnak nem engedik át, azt maguk használják, és ennek során eleget tesznek a földhasznosítási kötelezettségnek, továbbá vállalják, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig - az alábbi esetek kivételével - más célra nem hasznosítják. A föld más célú hasznosításának minősül az erdő termelésből való időleges vagy végleges kivonása is.

A vevők tudomásul veszik, hogy amennyiben a tulajdonjogot a törvény alapján megszerző személy a föld megszerzésekor megtette a fenti nyilatkozatot, majd a tulajdonjogot közeli hozzátartozója részére ruházza át, a közeli hozzátartozó tulajdonszerzési jogosultságának feltétele, hogy a tulajdonjog átruházásáról szóló szerződésben vállalja, hogy - az alábbi esetek kivételével - a föld használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének. Amennyiben a tulajdonjogot a törvény alapján megszerző személy a földet a fent meghatározott 5 éves időtartamon belül átruházza közeli hozzátartozója részére, a tulajdonszerzési jogosultság feltétele, hogy a közeli hozzátartozóként tulajdonjogot szerző személy a tulajdonjog átruházásáról szóló szerződésben vállalja, hogy a földet az 5 éves időtartamból még hátralévő ideig - a fent meghatározott esetek kivételével - más célra nem hasznosítja.

Rédics Árpádné eladó

Rédics Csaba eladó

Rédics Balázs eladó

Sólyom Ágnes vevő
dr. Magyar Péter ügyvéd (KASZ: 36064855)
8800 Nagykanizsa, Csengeri út 13.

Csécsei Ákos vevő

Dr. Magyar Péter
Nagykanizsa, Csengeri út 13.
tel.: 06-30/902-4971
iroda@drmp.hu

Nem minősül a használat átengedésének az, ha a tulajdonjogot szerző fél

a) a föld használatát valamely érvényes jogcímen

aa) földművesnek minősülő közeli hozzátartozója,

ab) a legalább egy éve legalább 25%-ban tulajdonában, vagy a közeli hozzátartozójának legalább egy éve legalább 25%-ban tulajdonában álló mezőgazdasági termelőszervezet, vagy

ac) olyan családi mezőgazdasági társaság, amelyben tag

javára engedi át;

b) társult erdőgazdálkodást folytat, az erdőnek minősülő földet erdőkezelésbe adja, vagy osztatlan közös tulajdonban álló erdőnek minősülő föld használati jogosultságát tulajdoni hányadot meghaladó mértékű többlethasználati megállapodással másik tulajdonostársnak engedi át;

c) vetőmagtermeléshez szükséges terület biztosítása céljából valamely érvényes jogcímen engedi át a használatot más személy részére;

d) gazdaságátadási szerződés keretében engedi át a használatot;

e) a gazdaságátadási szerződés keretében átengedett használat időtartamának lejártát követően, vagy a használati jogviszonynak a gazdaságátadási szerződésben rögzített időtartamot megelőző megszűnése esetén engedi át a használatot,

f) a rizstelephez tartozó föld használatát engedi át a rizstelep használója részére, vagy

g) haszonbérleti szerződés keretében engedi át a használatot.

A c, pont esetében a földhasználati szerződésnek tartalmaznia kell, hogy a használat átengedésére vetőmagtermeléshez szükséges terület biztosítása céljából került sor. A földhasználonak - ideértve az előhaszonbérletre jogosultat is - igazolnia kell, hogy a növénytermesztési hatóság földet használó és a vetőmagtáblát bejelentő szaporítóanyag-előállítóként nyilvántartásba vette, és a szerződésben vagy az elfogadó nyilatkozatban a jogutódra is kiterjedő hatállyal kötelezettséget kell vállalnia arra, hogy a földhasználat időtartama alatt a földhasználati szerződés hatálybalépését közvetlenül megelőző öt befejezett gazdasági év számtani átlagához képest legalább a szerződés tárgyát képező föld területével megegyező terület nagysággal nagyobb területen a saját nevében szaporítóanyag-előállítási tevékenységet fog folytatni. Ezen előírás megsértésével megkötött szerződés semmis, megtett elfogadó jognyilatkozat esetén az Fftv. 51. § (5) bekezdése szerint kell eljárni.

A föld más célra hasznosítható a következő célokból: talajvédelmet szolgáló létesítmény megvalósítása; öntözéshez szükséges létesítmény megvalósítása; öntözőcsatorna és belvízcsatorna létesítése; tájgazdálkodási célú vízpótló csatorna és víztározó létesítése; védett természeti területek természetvédelmi kezeléséért felelős szerv által jogszabályban, vagy e szerv alapító okiratában foglalt, valamint közösségi vagy hazai költségvetési forrás felhasználásával megvalósuló természetvédelmi célú feladatok ellátása; mezőgazdasági termeléshez, erdőgazdálkodáshoz szükséges gazdasági épület és annak megközelítését szolgáló, legfeljebb 200 négyzetméter területű út létesítése; lakóépület és ahhoz tartozó, legfeljebb 500 négyzetméter területű udvar, illetve út létesítése; a föld megközelítését, illetve a föld használatát biztosító út kialakítása, állandó jellegű növényház létesítése, a föld művelési ágának megfelelő műveléshez, mezőgazdasági termeléshez vagy erdőgazdasági tevékenységhez közvetlenül kapcsolódó eszköz telepítése vagy építmény elhelyezése, ha a föld igénybevétele olyan területen történik, amelyet a Kormány a Magyar Közlönyben közzétett határozatával beruházási célterületté nyilvánított.

A szerződő felek kijelentik, hogy tudomásuk szerint az ingatlant hatályos vagy a szerződéskötés időpontjában még hatályba nem lépett földhasználati szerződés vagy többlethasználati szerződés nem érinti. A vevők kötelezettséget vállalnak arra, hogy az esetleg mégis fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítják meg, és a megszűnését követő időre az Fftv. 13. §. (1) bekezdésben foglalt kötelezettségeket vállalják, azaz a föld használatát másnak nem engedik át, azt maguk használják, és ennek során eleget tesznek a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalják, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig – a fenti esetek kivételével – más célra nem hasznosítják.

Rédics Árpádné eladó

Kedics Csaba eladó

Rédics Balázs eladó

Sólyom Ágnes vevő
dr. Magyar Péter ügyvéd (KASZ: 36064855)
8800 Nagykanizsa, Csengery út 13.

Csécsei Akos vevő

Dr. Magyar Péter
Ügyvéd
8800 Nagykanizsa, Csengery út 13.
Tel.: 06-30/912-4971
iroda@drmp.hu

A vevők kijelentik, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozásuk. A vevők kijelentik, hogy velük szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötöttek. A vevők kijelentik, hogy nem minősülnek pályakezdő gazdálkodónak.

8/ Az Fftv. 10. § (2) bekezdése szerint a földművesnek nem minősülő belföldi természetes személy és tagállami állampolgár - a (3) bekezdésben meghatározott személyek kivételével - akkor szerezheti meg a föld tulajdonjogát, ha a birtokában álló föld területnagysága a megszerezni kívánt föld területnagyságával együtt nem haladja meg az 1 hektárt. A vevők kijelentik, hogy földművesként nem vették őket nyilvántartásba, nem rendelkeznek részaránytulajdonnal, a birtokukban és/vagy tulajdonukban álló föld területnagysága a megszerezni kívánt föld területnagyságával együtt nem haladja meg az 1 hektárt.

9/ A hegyközségekről szóló 2012. évi CCXIX. törvény 20/A. § (1) bekezdése szerint a borszőlő termőhelyi kataszterében nyilvántartott föld eladása esetén elővásárlási jog illeti meg a borszőlő termőhelyi kataszterében nyilvántartott szomszédos földet használó hegyközségi tagot, ha ezen jogának érvényesítését megelőző 24 hónapban - a föld fekvése szerint illetékes hegyközségben vagy azzal szomszédos hegyközségben - folyamatos hegyközségi tagsággal rendelkezett. A hegyközségi tagot az elővásárlási jog a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló törvényben meghatározott elővásárlásra jogosultak sorrendjében

a) az államot, illetve - közös tulajdonban álló föld tulajdoni hányadának harmadik személy javára történő eladása esetében - a földműves tulajdonostársat követően, minden más elővásárlásra jogosultat megelőzően illeti meg, ha az elővásárlással érintett föld nem szőlő művelési ágban nyilvántartott és a szerzés célja szőlőültetvény létesítése;

b) az a) pont alá nem tartozó esetben a földet használó földművest követően, minden más elővásárlásra jogosultat megelőzően illeti meg.

A mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (továbbiakban Fftv.) 21. § (1) bekezdése szerint a föld eladása esetén a földre vonatkozó, a tulajdonos által elfogadott vételi ajánlatot egységes okiratba foglalt szerződésbe (a továbbiakban: adásvételi szerződés) kell foglalni, és azt a tulajdonosnak - az (1c) bekezdésben foglalt kivétellel - a felek aláírásától számított 8 napon belül a mezőgazdasági igazgatási szerv részére meg kell küldeni jóváhagyás céljából. Az Fftv. 21. § (1b) bekezdése szerint a mezőgazdasági igazgatási szerv az (1a) bekezdés szerinti döntését közli az eladóval, az adásvételi szerződés szerinti vevővel, valamint az adásvételi szerződést megküldi a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat jegyzőjének. A jegyző - az e törvény végrehajtására kiadott rendeletben meghatározottak szerint - hirdetményi úton közli az adásvételi szerződést a törvényen vagy megállapodáson alapuló elővásárlási jog jogosultjaival.

Az Fftv. 21. § (3) bekezdése értelmében az elővásárlási jog jogosultja 30 napos jogvesztő határidőn belül tehet az adásvételi szerződésre elfogadó, vagy az elővásárlási jogáról lemondó jognyilatkozatot. A nyilatkozattételi határidő az adásvételi szerződésnek a kormányzati portálon történő közzétételét követő napon kezdődik. Az elővásárlásra jogosult - ide nem értve az államot megillető elővásárlási jog esetén a Nemzeti Földalap kezeléséért felelős szervet és az önkormányzatot - a jognyilatkozatát a jegyző részére személyesen adja át. A Nemzeti Földalap kezeléséért felelős szerv, illetve az önkormányzat a jognyilatkozatát a jegyzőnek megküldi, vagy a Nemzeti Földalap kezeléséért felelős szerv, illetve az önkormányzat képviselőjében eljáró személy átadja a jegyzőnek. Az elővásárlási jogról való lemondásnak kell tekinteni, ha az elővásárlásra jogosult az e bekezdésben meghatározott határidőn belül nem nyilatkozik.

Rédics Arpádné eladó

Rédics Csaba eladó

Rédics Balázs eladó

Sólyom Ágnes vevő

Csécsei Ákos vevő

dr. Magyar Péter ügyvéd (KASZ: 36064855)
8800 Nagykanizsa, Csengery út 13.

Dr. Magyar Péter
Ügyvéd
8800 Nagykanizsa, Csengery út 13.
Tel.: 06-30/102 4971
red@drmagyar.hu

Az Fftv. 21. § (3a) bekezdése értelmében a más jogszabály alapján elővásárlásra jogosultak az Fftv. 21. § (3) bekezdése szerinti határidőn belül és az Fftv. 21. §-ban foglaltak szerint tehetnek elfogadó jognyilatkozatot. A szerződő felek tudomással bírnak arról, hogy az Fftv. 18. § (3) bekezdése szerint a közös tulajdonban álló föld esetében a tulajdonostárs tulajdoni hányada egészének vagy egy részének eladása esetében az Fftv. 18. § (1) bekezdés b)-e) pontjában, valamint a (2) bekezdésben meghatározott földműveseket - az elővásárlásra jogosultak sorrendjében - megelőzi az adásvételi szerződés megkötésekor legalább 3 éve tulajdoni hányaddal rendelkező földműves tulajdonostárs.

Az eladók tudomása szerint az ingatlan nincs borszóló termőhelyi kataszterben nyilvántartva. Amennyiben mégis borszóló termőhelyi kataszterben van nyilvántartva, úgy az Fftv. 21. § (3) bekezdése értelmében az elővásárlási jog jogosultja a jelen adásvételi szerződésnek a kormányzati portálon történő közzétételét követő 30 napos jogvesztő határidőn belül tehet az adásvételi szerződésre elfogadó, vagy az elővásárlási jogáról lemondó jognyilatkozatot.

10/ A szerződő felek kijelentik, hogy a jelen szerződés az elővásárlási jog tekintetében vételi ajánlatnak is minősül. A szerződő felek tudomásul veszik, hogy amennyiben valamely, a vevőket a törvényi sorrendben megelőző elővásárlásra jogosult a jogával élne, úgy az ingatlan tulajdonjogát ő szerzi meg. A Ptk. 6:222. §. (5) bekezdése szerint ha ugyanazon dologra nézve több személyt azonos rangsorban illet meg elővásárlási jog, és közülük többen tesznek elfogadó nyilatkozatot, a tulajdonos késedelem nélkül köteles erről a jogosultakat tájékoztatni, akik a tájékoztatás hatályossá válásától számított nyolc napon belül elfogadó nyilatkozatukat visszavonhatják. E határidő leteltekor az adásvételi szerződés a hatályos elfogadó nyilatkozatot tett jogosultakkal jön létre. Az elfogadó nyilatkozatot tett jogosultak egymás közötti érdekeltségük arányában szereznek közös tulajdont. Ha az elfogadó nyilatkozatot tett jogosultak érdekeltségének aránya nem állapítható meg, a jogosultak egyenlő arányban szereznek tulajdoni hányadot a dologon.

11/A A jelen okiratban rögzített személyes adatokat a szerkesztő és ellenjegyző ügyvéd közhiteles nyilvántartás alapjául szolgáló okirat szerkesztéséből eredő jogi kötelezettség [GDPR 6. cikk (1) c)] teljesítése érdekében kezeli, illetve a felek kapcsolattartásra szolgáló adatai e szerződés teljesítéséhez [GDPR 6. cikk (1) b)] szükségesek. Az adatok kizárólag az ingatlan-nyilvántartási és az ahhoz kapcsolódó eljárásban használhatók fel, és a jogszabályban előírt irattározási ideig tárolhatók. A szerződő felek azonosítását – ügyfél-átvilágítási kötelezettségének eleget téve – az okiratszerkesztő ügyvéd a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény (Pmt.) és az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény előírásainak megfelelően elvégezte. Személyazonosságukról a hivatkozott jogszabály által előírt okmányok ellenőrzése révén meggyőződött és azonosító adataikat az ezen okmányokban foglaltakkal egyezően rögzítette a jelen szerződésben. A felek ezennel igazolják, hogy az okiratszerkesztő ügyvéd előzetesen tájékoztatta őket a személyazonosság ellenőrzésének céljáról, módjáról és tartalmáról, az ügyvédi közreműködés megtagadásának kötelezettségéről és a Magyar Ügyvédi Kamara szabályzatában megjelölt bejelentési kötelezettségről, valamint az ellenőrzés során megismert adatok kezeléséről. A felek kijelentik, hogy az okmányaiknak a Jogügyletek Biztonságát Erősítő Adatszolgáltatási Keretrendszerben történő ellenőrzéséhez kifejezetten hozzájárulnak. A szerződő felek kijelentik továbbá, hogy nem minősülnek a Pmt-ben meghatározott kiemelt közszereplőnek.

A szerződő felek meghatalmazzák dr. Magyar Péter ügyvédet, hogy bármilyen szám, név és hasonló elírás, kihagyás, hiányosság esetén a szükséges változtatást, kijavítást önállóan elvégezze, és a felek helyett és nevükben önállóan aláírja a jelen okiratban, a jelen okirat lényegi tartalmának érintése nélkül.

Rédics Árpádné eladó

Rédics Csaba eladó

Rédics Balázs eladó

Sólyom Ágnes vevő
dr. Magyar Péter ügyvéd (KASZ: 36064855)
8800 Nagykanizsa, Csengery út 13.

Csécsei Ákos vevő

Dr. Magyar Péter

Ügyvéd
8800 Nagykanizsa, Csengery út 13.
Tel.: 06-93/30912-19/1
E-mail: info@magyar-peter.hu

11/B A helyi önazonosság védelméről szóló 2025. évi XLVIII. törvény szerint a helyi önkormányzat joga eldönteni, hogy a településen lévő ingatlanokat szabadon megszerezheti-e más településről érkező, vagy arra a helyi lakosok és az ingatlantulajdonosok elővásárlási jogát biztosítja vagy pedig egyéb jogvédelmi eszközt alkalmaz. E körben az önkormányzat az Alaptörvénye 32. cikk (2) bekezdésében meghatározott eredeti jogalkotói hatáskörében, a helyi önazonosság védelméről szóló 2025. évi XLVIII. törvény 22. § (2) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva rendeletet alkothat. A Nemzeti Jogszabálytár <https://njt.hu/> szerint Zalaújlak település a szerződéskötés napjáig ilyen rendeletet nem alkotott.

12/ A felek megbízzák és egyben meghatalmazzák dr. Magyar Péter, 8800 Nagykanizsa, Csengery út 13. szám alatti ügyvédet a jelen szerződés elkészítésével, ellenjegyzésével, az adásvétel tényének ingatlan-nyilvántartási feljegyzése során, az elővásárlási joggal kapcsolatos, a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog és a tulajdonjog bejegyzése, valamint a tulajdonjog törlése iránti eljárásban a képviselőjük ellátásával, amely kiterjed a földhivatali eljárásban bármely jognyilatkozat megtételére is. A megbízás kiterjed a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény és a hegyközségekről szóló 2012. évi CCXIX. törvény szerint szükséges eljárásra is.

A szerződő felek feljogosítják az okiratot szerkesztő ügyvédet, hogy a tulajdonosváltást tartalmazó határozatot a részükre egyszerű, nem könyvelt postai küldeményként küldje meg. Tudomásul veszik, hogy a jelen okirat egyben tényvázlatnak is minősül.

Dr. Magyar Péter, 8800 Nagykanizsa, Csengery út 13. szám alatti ügyvéd a megbízást és a meghatalmazást a jelen okirat aláírásával elfogadja.

A felek a fenti szerződést, mint ügyleti akaratukkal mindenben megegyezőt, közös értelmezés és átolvasás után helybenhagyva aláírták.

Kelt. Nagykanizsa, 2026. szeptember 21.

Rédics Árpádné eladó

Rédics Csaba eladó

Rédics Balázs eladó

Sólyom Ágnes vevő

Csécsei Ákos vevő

Záradék: Alulírott dr. Magyar Péter ügyvéd (székhelye: 8800 Nagykanizsa, Csengery út 13., tel.: 06-30/902-4971, e-mail: iroda@drmp.hu, nyilvántartó kamara: Zala Vármegyei Ügyvédi Kamara /8900 Zalaegerszeg, Várkör u. 9./, KASZ: 36064855, cégkapu: 54836501#cegkapu) az általam szerkesztett okiratot ellenjegyzem.

Kelt. Nagykanizsa, 2026. szeptember 21.

Dr. Magyar Péter
ügyvéd
8800 Nagykanizsa, Csengery út 13.
Tel.: 06-30-902-4971
iroda@drmp.hu

dr. Magyar Péter
ügyvéd

Rédics Árpádné eladó

Rédics Csaba eladó

Rédics Balázs eladó

Sólyom Ágnes vevő
dr. Magyar Péter ügyvéd (KASZ: 36064855)
8800 Nagykanizsa, Csengery út 13.

Csécsei Ákos vevő

