

INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

Kisvárdai Községi Kormányhivatal Földhivatali Főosztály	
BEJELEZET	2026. OKT. - 9
IR. SZÁM	532302
MELLEKLET	

amely létrejött egyrészről

Deli Csaba (születési neve: **Deli Csaba**, születési hely, idő: **8330 Sümeg, Nyírlak puszta 228/9. szám**, anyja neve: **8330 Sümeg, Nyírlak puszta 228/9. szám**,
személyazonosító jele: **8330 Sümeg, Nyírlak puszta 228/9. szám**, adóazonosító jele: **8330 Sümeg, Nyírlak puszta 228/9. szám**,
alatti lakos, mint eladó (a továbbiakban: **Eladó**) másrésztől,
Tóth Panna Sára (születési neve: **Tóth Panna Sára**, születési hely, ideje: **8330 Sümeg, Mártírok útja**, anyja neve: **8330 Sümeg, Mártírok útja**,
személyazonosító jele: **8330 Sümeg, Mártírok útja**, adóazonosító jele: **8330 Sümeg, Mártírok útja**) **8330 Sümeg, Mártírok útja**
17/1. 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 **Kisvárdahely, külterület 07/10 helyrajzi számon** nyilvántartott, összesen 67456 m2 alapterületű, „szántó, kivett árok, szántó, fásított terület” megnevezésű ingatlan Deli Csaba 17614/44394 tulajdoni hányada. Az ingatlan tulajdoni lapján szerepel a Zala Megyei Földhivatal javára bejegyzett földmérési jelek elhelyezését biztosító használati jog. Az Eladó az ingatlanrész további per-, igény- és tehermentességéért szavatosságot vállal.
2. Az 1. pontban megjelölt Kisvárdahely, külterület 07/10 hrsz.-ú ingatlant Eladó eladja és a Vevő pedig megveszi a kölcsönösen kialakított Deli Csaba 17614/44394 tulajdoni hányadát 8.029.260 Ft, azaz nyolcmillió-huszonkilencezer-kettőszázhatvan forint vételárért.
3. A szerződés tárgya továbbá a **Kisvárdahely, külterület 07/12 helyrajzi számon** nyilvántartott, összesen 44390 m2 alapterületű, „szántó, fásított terület” megnevezésű ingatlan Deli Csaba 1/1 tulajdoni hányada. Az Eladó az ingatlan per-, igény- és tehermentességéért szavatosságot vállal.
4. A 3. pontban megjelölt Kisvárdahely, külterület 07/12 hrsz.-ú ingatlant Eladó eladja és a Vevő pedig megveszi a kölcsönösen kialakított Deli Csaba 1/1 tulajdoni hányadát 13.317.000 Ft, azaz tizenhárommillió-háromszáztizenhétezer forint vételárért.
5. Az Eladó kijelenti, hogy tudomása szerint az ingatlanoknak rejtett hibája nincs, a Vevő azokat a megtekintett és megismert állapotban vásárolja meg.
6. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a Vevő a teljes vételárat, az együttesen 21.346.260, - Ft, azaz huszonegymillió-háromszáznegyvenhatezer-kettőszázhatvan forint összeget 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 akadálya nincs. Ebben az esetben a Vevő köteles a teljes vételárat, az együttesen 21.346.260 Ft-ot, azaz huszonegymillió-háromszáznegyvenhatezer-kettőszázhatvan forintot az Eladó részére, a hatósági engedélyek megérkezését követő 5 napon belül banki átutalással megfizetni az Eladó által megadott bankszámlaszámra.
7. Vevő nyilatkozik, hogy földművesnek minősül és az ingatlanok kapcsán elővásárlási joga áll fenn a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 18. § e) pontja 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”, továbbá a (4) bekezdés alapján, mely szerint: „Az (1) bekezdés c)-e) pontjában, valamint a (2) és (3) bekezdésben meghatározott jogosulti csoportokon belül az elővásárlásra jogosultak sorrendje a következő: a) legalább egy éve családi mezőgazdasági társaság tagja vagy östermelők családi gazdaságának tagja.”
8. Szerződő felek rögzítik, hogy amennyiben az 1. és 3. pontban jelzett ingatlanokra bejelentett földhasználat van, úgy Vevő 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. Szerződő felek rögzítik, hogy az ingatlanok birtokba adása a Vevő tulajdonjog bejegyzésének időpontjában történik meg. A Vevő a birtokba lépéstől kezdve jogosult az ingatlanokat használni, hasznaikat szedni, hasznosítani és köteles viselni az ingatlanokkal kapcsolatos terheket is.

Deli Csaba Eladó:

Tóth Panna Sára Vevő:

Kovácsné dr. Rédei Zsófia ügyvéd:

Kovácsné dr. Rédei Zsófia ügyvéd
8330 Sümeg, Petőfi Sándor u. 19.
Adószám: 91334028-1-39
Bankszámlaszám: 11748100-24899213

9. Szerződő felek rögzítik, hogy az ingatlanok bejelentett földhasználója az Eladó, többtelehasználati megállapodáson alapuló megállapodás alapján 2026. 12. 31. napjáig.
10. Szerződő felek rögzítik, hogy az 1. pontban jelzett **Kisvásárhely, külterület 07/10 hrsz-ú** és a 3. pontban jelzett **Kisvásárhely, külterület 07/12 hrsz-ú** ingatlanok adásvétele egybe foglalt vételáron is történhet a mező és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 19. § (5) bekezdés b) pontja ba) alpontja alapján, mely szerint: *Több földnek egybefoglalt vételáron történő eladására akkor kerülhet sor, ha b) a földek azonos vagy szomszédos járás területén fekszenek és a földek bejegyzett földhasználója ba) az eladó.* Szerződő felek nyilatkoznak, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlanok azonos járás területén fekszenek és az ingatlanok bejegyzett földhasználója az eladó.
11. Szerződő felek rögzítik, hogy a jelen szerződés tárgyát képező 1. és 3. pontban rögzített ingatlanok dologösszességként történő adásvétele képezi, a 2. és 4. pontban rögzített vételárokon, a szolgáltatás e körben oszthatatlan szolgáltatásnak minősül. Eladó kizárólag együttesen (dologösszességként) kívánja eladni a Vevőnek, a Vevő pedig kizárólag együttesen (dologösszességként) kívánja megvásárolni az ingatlanokat az Eladótól, a 2. és 4. pontban rögzített vételárokon. Felek a jelen adásvételi szerződés keretében átruházásra kerülő 1. és 3. pontban körülírt ingatlanokat oszthatatlan szolgáltatásként (dologösszességként) határozzák meg, rögzítve, hogy érdekük és szerződéses szándékuk abban áll, hogy Vevő valamennyi ingatlan tulajdonjogát megszerezze, és eladó ezzel egyidejűleg az ingatlanok egybefoglalt vételárát megkapja.
12. Az Eladó feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy az adásvétel tárgyát képező 1. pontban jelzett Kisvásárhely, külterület 07/10 hrsz-ú ingatlan 17614/44394 tulajdoni hányadára, valamint a 3. pontban jelzett Kisvásárhely, külterület 07/12 hrsz-ú ingatlan 1/1 tulajdoni hányadára a Vevő tulajdonjoga adásvétel jogcímén, az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön, amennyiben a teljes vételár maradéktalanul megfizetésre került az eladó részére.
13. 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.
14. Vevő kijelenti, hogy a jelen jogügylettel érintett ingatlanok tulajdonjogának megszerzését jogszabály nem zárja ki, mert az érintett ingatlanokkal – 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.
15. 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.
16. Vevő nyilatkozik, hogy a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj, vagy egyéb tartozása nincsen.
17. Vevő nyilatkozik, hogy vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.
18. 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.
19. Eladó tájékoztatja a Vevőt arról, hogy az 1. és 3. pontban jelzett ingatlanok 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.

Deli Csaba Eladó:

Tóth Panna Sára Vevő:

Kovácsné dr. Rédei Zsófia ügyvéd:

Kovácsné dr. Rédei Zsófia
8330
Hívószám: 91334028-1-39
Bankszámlaszám: 11748100-24899213

20. A Vevő kijelenti, hogy a mezőgazdasági tevékenységet regisztrált családi gazdálkodóként folytatja, regisztrációs száma: . Östermelők családi gazdaságának nyilvántartási száma: OCSG-kamarai nyilvántartási szám:
21. 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 akadályja nincs.
22. A szerződő felek kijelentik, hogy a visszerhes ingatlanszerzés adó- és illetékfizetési szabályaival tisztában vannak. A szerződő felek tudomásul veszik, hogy az adásvételi szerződésben szereplő vételár az illetékshivatalt az illeték kiszabása szempontjából nem köti, és az illeték kiszabása az illetékshivatali értékelés alapján történik.
23. 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 Kovácsné dr. Rédei Zsófia ügyvédet (8330 Sümeg, Petőfi S. u. 19. tel./fax: 87/350-695, KASZ: 36072026) bízzák meg. Felek rögzítik, hogy a fenti megbízás a NAV adatlapok kitöltésére is kiterjed. Ügymintező ügyvéd a meghatalmazást elfogadja.
24. A felek a jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyv vonatkozó szabályait rendelik alkalmazni.
25. 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: Sümegen. 2026. október hó 01. napján

.....
Deli Csaba
Eladó

.....
Tóth Panna Sára
Vevő

A szerződést készítettem és ellenjegyzem: Kovácsné dr. Rédei Zsófia ügyvéd
(8330 Sümeg, Petőfi Sándor utca 19., KASZ szám: 36072026)

Kelt: Sümegen, 2026. október hó 01. napján

Kovácsné dr. Rédei Zsófia ügyvéd §
8330 Sümeg, Petőfi Sándor u. 19.
Adószám: 91334028-1/39
Bankszámlaszám: 11748100124899213

Kovácsné dr. Rédei Zsófia
ügyvéd

