INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről
Deli Csaba
s2 8330 Sümeg, Nyírlak puszta 228/9. szám
alatti lakos, mint eladó (a továbbiakban: **Eladó**) másrészről,
Tóth Tamás Zsolt (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 **Sümeg, külterület 010/6 helyrajzi** számon nyilvántartott, összesen 62258 m2 alapterületű, „szántó, rét, rét" megnevezésű ingatlan Deli Csaba 1/3 tulajdoni hányada. Az ingatlan tulajdoni lapján szerepel az E.ON Észak-dunántúli Áramhálózati Zrt. javára háromszorosan bejegyzett vezetékjog. Az Eladó az ingatlanrész per-, igény- és tehermentességéért szavatosságot vállal.

2. Az 1. pontban megjelölt Sümeg, külterület 010/6 hrsz.-ú ingatlant Eladó eladja és a Vevő pedig megveszi a kölcsönösen kialkudott Deli Csaba 1/3 tulajdoni hányadát 6.225.800 Ft, azaz hatmillió-kettőszázhuszonötezer-nyolcszáz forint vételárért.

3. A szerződés tárgya továbbá a **Sümeg, külterület 012/2 helyrajzi** számon nyilvántartott, összesen 34538 m2 alapterületű, „szántó, rét" megnevezésű ingatlan Deli Csaba 1/3 tulajdoni hányada. Az Eladó az ingatlanrész per-, igény- és tehermentességéért szavatosságot vállal.

4. A 3. pontban megjelölt Sümeg, külterület 012/2 hrsz.-ú ingatlant Eladó eladja és a Vevő pedig megveszi a kölcsönösen kialkudott Deli Csaba 1/3 tulajdoni hányadát 3.453.800 Ft, azaz hárommillió-négyszázötvenháromezer-nyolcszáz forint vételárért.

5. A szerződés tárgya továbbá a **Sümeg, külterület 012/4 helyrajzi** számon nyilvántartott, összesen 42054 m2 alapterületű, „szántó, rét" megnevezésű ingatlan Deli Csaba 1/1 tulajdoni hányada. Az Eladó az ingatlanrész per-, igény- és tehermentességéért szavatosságot vállal.

6. Az 5. pontban megjelölt Sümeg, külterület 012/4 hrsz.-ú ingatlant Eladó eladja és a Vevő pedig megveszi a kölcsönösen kialkudott Deli Csaba 1/1 tulajdoni hányadát 12.616.200 Ft, azaz tizenkettőmillió-hatszáztizenhatezer-kettőszáz forint vételárért.

7. Az Eladó kijelenti, hogy tudomása szerint az ingatlanoknak rejtett hibája nincs, a Vevő azokat a megtekintett és megismert állapotban vásárolja meg.

8. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a Vevő a teljes vételárat, az együttesen **22.295.800 Ft, azaz huszonkettőmillió-kettőszázkilencvenötezer-nyolcszáz forint** összeget jelen szerződés aláírásának időpontjáig már megfizette Eladó részére az Eladó által megadott bankszámlaszámra történő átutalással, amely összeg teljes és hiánytalan megfizetését az Eladó jelen szerződés aláírásával elismeri és nyugtázza.

9. Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy amennyiben a Vevőt megelőző ranghelyen elővásárlási joggal rendelkező személy az 1., 3. és 5. pontban megjelölt ingatlanok megvásárlására vonatkozóan elfogadó nyilatkozatot tesz, a vele történő szerződéskötést követő 8 napon belül, vagy amennyiben a Vevő tulajdonjog bejegyzésének egyéb akadálya van, úgy az erről történő tudomás szerzést követő 8 napon belül a megfizetett vételárat, a 22.295.800 Ft, azaz huszonkettőmillió-kettőszázkilencvenötezer-nyolcszáz forint összeget Tóth Tamás Zsolt Vevő részére visszafizeti.

10. 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. § (2) bekezdés a) pontja ab) alpontja alapján, mely szerint: *„a) a föld fekvése szerinti településen az elővásárlási joga gyakorlását megelőzően legalább 3 éve állattartó telepet üzemeltető azon helyben lakó földműves, aki tulajdonszerzésének a célja az állattartáshoz szükséges és azzal arányban álló takarmányszükséglet biztosítása és rendelkezik a Fétv. végrehajtására kiadott rendeletben meghatározott állatsűrűséggel, aa) rét, legelő (gyep), vagy fásított terület művelési ágban nyilvántartott föld eladása esetén szarvasmarhafélék, ló, szamár, ösvér, juh, kecske vagy méh állatfajok vonatkozásában, ab) szántó művelési ágban nyilvántartott föld eladása esetén az aa) alpontban fel nem sorolt állatfajok, valamint szarvasmarha vonatkozásában, továbbá engedély vagy bejelentés alapján nyilvántartásba vett takarmány-vállalkozásnak minősül."*

Deli Csaba Eladó: Tóth Tamás Zsolt Vevő: Kovácsné dr. Rédei Zsófia ügyvéd:

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

Aláíró: VESZP_N63
Purgerné Varsányi Bernadett
földforgalmi ügyintéző
2026.10.29. 09:37:01

ZÁRADÉK

Az eredeti papír alapú dokumentummal egyező

Másolatkészítő szervezet neve:

Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály

A másolat képi vagy tartalmi egyezéséért felelős személy neve:

Purgerné Varsányi Bernadett

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

11. Szerződő felek rögzítik, hogy amennyiben az 1., 3. és 5. 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 legkésőbb 2026. október 31. napjáig történik meg. A Vevő a birtokba lépéstől kezdve jogosult az ingatlanokat használni, hasznaikat szedni, hasznosítani és köteles viselni az ingatlanokkal kapcsolatos terheket is.

12. Szerződő felek rögzítik, hogy az 1. pontban jelzett **Sümeg, külterület 010/6** hrsz-ú, a 3. pontban jelzett **Sümeg, külterület 012/2 hrsz.-ú, valamint az 5. pontban jelzett Sümeg, külterület 012/4 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: (5) 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 a bejegyzett földhasználó az eladó.

13. Szerződő felek rögzítik, hogy a jelen szerződés tárgyát képező 1., 3. és 5. pontban rögzített ingatlanok dologösszességként történő adásvétele képezi, a 2., 4. és 6. 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., 4. és 6. pontban rögzített vételárakon. Felek a jelen adásvételi szerződés keretében átruházásra kerülő 1., 3. és 5. 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.

14. Az Eladó feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy az adásvétel tárgyát képező 1. pontban jelzett Sümeg, külterület 010/6 hrsz-ú ingatlan 1/3 tulajdoni hányadára, a 3. pontban jelzett Sümeg, külterület 012/2 hrsz.-ú ingatlan 1/3 tulajdoni hányadára, valamint a Sümeg, külterület 012/4 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.

15. 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.

16. 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.

17. 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.

18. Vevő nyilatkozik, hogy a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj, vagy egyéb tartozása nincsen.

19. Vevő nyilatkozik, hogy vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

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

Deli Csaba Eladó:

Tóth Tamás Zsolt Vevő:

Kovácsné dr. Rédei Zsófia ügyvéd:

20. 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.

21. Eladó tájékoztatja a Vevőt arról, hogy az 1., 3. és 5. 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.

22. A Vevő kijelenti, hogy a mezőgazdasági tevékenységet regisztrált egyéni vállalkozóként folytatja, regisztrációs száma: 1000432854, egyéni vállalkozói igazolvány száma: 3253752, kamarai nyilvántartási szám: E833000008934, takarmány tároló vállalkozás nyilvántartásba vételi száma: HU 18 3 00071.

23. 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.

24. A szerződő felek kijelentik, hogy a visszterhes 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.

25. 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 képviseletük 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. Ügyintéző ügyvéd a meghatalmazást elfogadja.

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

27. 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	**Tóth Tamás Zsolt**
Eladó	**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: 11748100-24899213

Kovácsné dr. Rédei Zsófia
ügyvéd

Kifüggesztés napja: 2026. november 03.
Levétel napja: 2026. november 04.
Az elővételi jog jogosultja a közlés kézbe napjától számított 60 napos jogvesztő határidőn belül tehet a vételi szerződésre elfogadó vagy jogáról lemondó nyilatkozatot.
A nyilatkozat megtételére nyitva álló határidő utolsó napja: 2026. december 03.
Levétel napja: 2026. december 04.
Dr. Kiss Csilla Magdolna
Jegyző nevében és megbízásából: