INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

ÉRKEZETT 2026 OKT. 22
IKT. SZÁM 92.984 MELLÉKLET

amely létrejött egyrészről
Czeiliné Németh Anna (születési neve: születési helye, ideje: , anyja neve: , személyazonosító jele: adóazonosító jele:) 8900 Zalaegerszeg, Kinizsi Pál utca 15. szám alatti lakos, mint eladó I. (a továbbiakban: **Eladó I.**) valamint,
Törökné Németh Mária (születési neve: a, születési helye, ideje: , anyja neve: nna, személyazonosító jele: , adóazonosító jele:) 8900 Zalaegerszeg, Bíró Márton utca 46. szám alatti lakos, mint eladó II. (a továbbiakban: **Eladó II.**) másrészről,
Bódai Miklós (születési neve: születési helye, ideje: ., anyja neve: személyazonosító jele: , adóazonosító jele:) 8330 Sümeg, Rákóczi utca 9. 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 **Kisvásárhely, külterület 029/29 helyrajzi** számon nyilvántartott, összesen 123680 m2 alapterületű, „szántó, kivett árok és út, rét" megnevezésű ingatlan Czeiliné Németh Anna 23910/969300 és Törökné Németh Mária 23910/969300 tulajdoni hányada. Az ingatlan tulajdoni lapján szerepel Kustos Gézáné javára bejegyzett özvegyi jog, utalással a II/9. szám alatt bejegyzett tulajdonosra, valamint Kustos Kálmánné javára bejegyzett özvegyi jog, utalással a II/10-11. szám alatt bejegyzett tulajdonosokra. Az Eladók az ingatlanrészek további per-, igény- és tehermentességéért szavatosságot vállalnak.

2. Az 1. pontban megjelölt Kisvásárhely, külterület 029/29 hrsz.-ú ingatlant Eladók eladják és a Vevő pedig megveszi a kölcsönösen kialkudott Czeiliné Németh Anna 23910/969300 tulajdoni hányadát 610.170 Ft, azaz hatszáztízezer-egyszázhetven forint vételárért, valamint Törökné Németh Mária 23910/969300 tulajdoni hányadát 610.170 Ft, azaz hatszáztízezer-egyszázhetven forint vételárért, együttesen 1.220.340 Ft, azaz egymillió-kettőszázhúszezer-háromszáznegyven forint vételárért.

3. Vevő a teljes vételárat, az együttesen 1.220.340, - Ft, azaz egymillió-kettőszázhúszezer-háromszáznegyven forint összeget jelen szerződés aláírásának időpontjáig már megfizette Eladók részére átutalással, amely összeg teljes és hiánytalan megfizetését az Eladók jelen szerződés aláírásával elismerik és nyugtázzák.

4. Eladók kötelezettséget vállalnak arra, hogy amennyiben a Vevőt megelőző ranghelyen elővásárlási joggal rendelkező személy az ingatlanrészek 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 szerződést követő 8 napon belül, a teljes vételárat, az együttesen 1.220.340- Ft, azaz egymillió-kettőszázhúszezer-háromszáznegyven forint összeget Bódai Miklós Vevő részére visszafizetik.

5. Vevő nyilatkozik, hogy földművesnek minősül és az 1. pontban jelzett Kisvásárhely, külterület 029/29 hrsz-ú ingatlan esetében elővásárlási joga áll fenn a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 18. § (3) bekezdés alapján, mely szerint: „(3) A közös tulajdonban álló föld esetében a tulajdonostárs tulajdoni hányada egészének vagy egy részének eladása esetében az (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, valamint a (4) bekezdés a) pontja alapján: (4) 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 őstermelők családi gazdaságának tagja."

6. Szerződő felek rögzítik, hogy amennyiben az 1. pontban jelzett ingatlanrészekre 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 ingatlanrészek birtokba adása a vételár teljes és hiánytalan megfizetését követőn történik meg. A Vevő a birtokba lépéstől kezdve jogosult az ingatlanrészeket használni, hasznaikat szedni, hasznosítani és köteles viselni az ingatlanrészekkel kapcsolatos terheket is.

Czeiliné Németh Anna Eladó I.: Törökné Németh Mária Eladó II.:

Bódai Miklós 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

A kifüggesztés napja: 2026. 11. 09.
A közlés napja: 2026. 11. 18.
Az elővásárlásra jogosult jognyilatkozatának megtételére nyitva álló 30 napos határidő utolsó napja: 2026. 12. 02. Ez a határidő jogvesztő
A levétel napja:

7. Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy az 1. pontban jelzett ingatlanrészek használatát másnak nem engedi át, azokat maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig – a (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével – más célra nem hasznosítja.

8. Az Eladók feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy az adásvétel tárgyát képező 1. pontban jelzett Kisvásárhely, külterület 029/29 hrsz.-ú ingatlan 23910/969300 – 23910/969300 tulajdoni hányadára a Vevő tulajdonjoga adásvétel jogcímén, az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön, amennyiben a teljes vételár maradéktalanul megfizetésre került az eladók részére.

9. 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.

10. 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.

11. 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.

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 őstermelők családi gazdaságának tagjaként folytatja. MVH regisztrációs száma: őstermelők családi gazdaságának nyilvántartási száma: kamarai azonosító száma:

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 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.

Czeiliné Németh Anna Eladó I.: Törökné Németh Mária Eladó II.:

Bódai Miklós 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

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 képviseletük ellátásával dr. Rédei Zsolt ügyvédet (8330 Sümeg, Petőfi S. u. 19. tel./fax: 87/350-695, lajstromszám: 392., KASZ: 36067680) bízzák meg. Felek rögzítik, hogy a fenti megbízás a NAV adatlapok kitöltésére is kiterjed. Ügyintéző ügyvéd a meghatalmazást elfogadja.

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. 10. 15. napján

.....

Eladó I.
Czeiliné Németh Anna

.....

Eladó II.
Törökné Németh Mária

.....

Vevő
Bódai Miklós

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

Kelt: Sümegen, 2026. 10. 15. napján

dr. Rédei Zsolt ügyv
8330 Sümeg, Petőfi S. u.
Adószám: 50227035-1-3
Tel.: 70/620-7518
Bank: 72800078-10033

dr. Rédei Zsolt
ügyvéd