Termőföld-ingatlan adásvételi szerződés

amely létrejött *egyrészről*

Szabó Zsuzsanna (s

lakcíme: 8200 Veszprém, Vécsey Károly utca 6. A lph. 2. em. 1. a., adóazonosító jele: 8427881215, állampolgársága: magyar), mint **Eladó** (a továbbiakban: **Eladó**) és

másrészről:

Szuhánszki László (

lakcíme: 8471 Káptalanfa, Kossuth utca 86., adóazonosító jele: 8378703312, állampolgársága: magyar), mint **Vevő** (a továbbiakban: Vevő), **Eladó és Vevő a továbbiakban** együtt: **Szerződő felek**) között, alulírott napon és helyen, a következő feltételek mellett:

1.)

Eladó 1/1 arányú, kizárólagos tulajdonát képezi a **Sümeg, zártkert 7145 hrsz.** alatt felvett **szőlő és gazdasági épület** művelési ágban nyilvántartott **1127 m2** térmértékű, **6,27 AK** értékű, 2-es minőségi osztályú Ingatlan, a továbbiakban: Ingatlan.

Az Ingatlan per-, teher – és igénymentes. Az Ingatlanon elintézetlen széljegy nem szerepel. Szerződő felek kijelentik, hogy jelen adásvételi szerződés megkötése és teljesítése nem sért semmilyen szerződést, egyéb megállapodást, bírósági ítéletet, egyéb bírósági vagy más hatósági határozatot, amelyben Eladó félként szerepelne, vagy amely Eladó vagyonára kötelező rendelkezést tartalmaz. Eladó kijelenti, hogy nincs tudomása olyan követelésről, folyamatban lévő polgári peres vagy nemperes eljárásról, választott-bírósági eljárásról, büntetőeljárásról, államigazgatási vagy egyéb hatósági eljárásról, amely a jelen adásvételi szerződéssel megvalósítani kívánt jogügyletet érintheti, vagy bármilyen módon befolyásolhatná az Ingatlant és/vagy annak jogi helyzetét. Kijelentik továbbá, hogy jelen adásvételi szerződés megkötését megelőzően az Ingatlanra mással sem előszerződést, sem az illetékes földhivatalhoz benyújtásra köteles szerződést nem kötöttek és jelen szerződés kivételével a jövőben sem fognak kötni, amennyiben jelen szerződés teljesülni fog.

Az Ingatlan teherlapja 1. pont alatt a 36471/2010.09.17. bejegyző határozattal bejegyzést tartalmaz vezetékjog vonatkozásában a változási vázrajz szerint természetben meghatározott 27 m2 részre az E.ON Észak-Dunántúli Áramhálózat Zrt. jogosult javára (székhelye: 9027 Győr, Kandó Kálmán utca 11-13.), valamint a 2. pont alatt a 32403/2/2013.03.25. bejegyző határozattal bejegyzést tartalmaz vezetékjog vonatkozásában 38 m2 vezetékjoggal és biztonsági övezettel érintett területrészre a változási vázrajz szerint az E.ON Észak-Dunántúli Áramhálózat Zrt. jogosult javára (székhelye: 9027 Győr, Kandó Kálmán utca 11-13.). Ezen bejegyzések Vevő tulajdonszerzését nem gátolják, nem akadályozzák, jelen szerződés vonatkozásában a tulajdonátruházás kapcsán akadályt nem jelentenek.

Sümeg, 2026. október 22.

Szabó Zsuzsanna
Eladó

Szuhánszki László
Vevő

Készítettem és ellenjegyzem: Sümeg, 2026. október 22.

dr Tanai Brigitta
egyéni ügyvéd (KASZ:36079367)

Dr. Tanai Brigitta
Ügyvéd
3400 Ajka, Jozsef A. u. 19. fsz. 1.
KASZ: 36079367
Adószám: 75575192-1-39

Aláíró: VESZP_N63
Purgerné Varsányi Bernadett
földforgalmi ügyintéző
2026.11.05. 14:54:56

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

Az Ingatlan adatait tartalmazza eljáró ügyvéd által a földhivatali információs rendszerből letöltött INYER/TULLAP/20261008/19652 számú tulajdoni lap szemle, melyet szerződő felek a szerződéskötést megelőzően megismertek.

Eladó tájékoztatja **Vevőt,** hogy az Ingatlanon **érvényes földhasználati jogviszony nem áll fenn.**

2.)

Eladó eladja, Vevő pedig megtekintés után megvásárolja Eladónak az 1.) pontban részletesen körülírt **Sümeg, zártkert 7145 hrsz.** alatt felvett **szőlő és gazdasági épület** művelési ágban nyilvántartott **1127 m2** térmértékű, **6,27 AK** értékű, 2-es minőségi osztályú Ingatlan **1/1 arányú** tulajdoni illetőségét, tehát Vevő az Ingatlanon 1/1 arányú, kizárólagos tulajdonjogot szerez a kölcsönösen kialkudott, **6.500.000 forint, azaz Hatmillió-ötszázezer forint vételáron, adásvétel jogcímén.** Az Ingatlanon felépítmény, valamint hasznait növelő agrotechnikai létesítmény nem található, a gazdasági épület összedőlt, lebontásra került, így mérete nem meghatározható, külön értéket nem képvisel. A földforgalmi törvény értelémben földön található ültetvény értékét külön meg kell határozni. Szerződő felek az ültetvény értékét a vételárból 300.000 forint azaz Háromszázezer forint értékben határozzák meg, azzal, hogy annak mérete 100 m2.

Felek kizárják a jelen szerződés utólagos megtámadását súlyos értékaránytalanság jogcímére hivatkozással, a szerződéses ingatlan-értéket helyesnek, értékarányosnak és kölcsönösen elfogadottnak tekintik.

3.)

Vevő az Ingatlan vételárát jelen adásvételi szerződés **hatósági jóváhagyását követően, a jóváhagyó határozat kézhezvételét követő 5 (öt) napon belül** fizeti meg **Eladónak** a következők szerint: Amennyiben jelen szerződést a mezőgazdasági igazgatási szerv az előzetes vizsgálati eljárása során közzétételre alkalmasnak találja, az erről szóló határozat kézhezvételétől számított 3 napon belül a teljes vételárat ügyvédi letétbe helyezi ügyintéző ügyvéd OTP Banknál vezetett, 11748100-24899691 számú, elkülönített letéti számlájára, ügyvédi letét jogcímén. (Szerződő felek tudomásul veszik, hogy a közzétételre alkalmasság még nem minősül a szerződés hatósági jóváhagyásának.) A letéteményes ügyvéd a Vevőtől átvett készpénzösszeget az ügyvédi letétek kezelésére szolgáló elkülönített letéti bankszámlájára Vevő személyes jelenlétében Vevő átadásával egyidejűleg befizeti az ügyvédi letéti számlára, és azt a Felek között létrejött külön íven foglalt ügyvédi letéti szerződés rendelkezéseinek megfelelően kezeli. Szerződő felek rögzítik, hogy a vételár ügyvédi letétbe helyezésének, kezelésének és kiadásának részletes feltételeit a Vevő, mint letevő és a letéteményes ügyvéd között létrejövő külön ügyvédi letéti szerződés tartalmazza. Szerződő felek kifejezetten rögzítik, hogy a vételár ügyvédi letétbe helyezése önmagában nem minősül az Eladó részére történő vételárfizetés teljesítésének.

Szerződő felek megállapodnak abban, hogy ügyintéző ügyvéd **a szerződést jóváhagyó határozat kézhezvételét követő 5 (öt) napon belül** köteles a nála letétbe helyezett teljes vételárat, tehát 6.500.000 forintot, azaz Hatmillió-ötszázezer forintot Eladó által megadott, Eladó nevén lévő 11773487-00083490 számú bankszámlára Eladó részére átutalás útján az elkülönített letéti számláról megfizetni, Eladó kifejezett felhatalmazása alapján, mely fizetési módot Eladó saját kezéhez történő joghatályos teljesítésnek ismeri és fogadja el, az elkülönített ügyvédi letéti számláról való kifizetéshez, mint fizetési módhoz hozzájárulását adja és elfogadja joghatályos teljesítési módként. Szerződő felek rögzítik, hogy a vételár kizárólag akkor minősül teljesítettnek, amikor annak teljes és hiánytalan összege Eladó bankszámlaszámán

Sümeg, 2026. október 22.

Szabó Zsuzsanna
Eladó

Szuhánszki László
Vevő

Készítettem és ellenjegyzem: Sümeg, 2026. október 22.

dr. Tanai Brigitta
egyéni ügyvéd (KASZ:36079367)

Dr. Tanai Brigitta
Ügyvéd
3400 Aszka, Jozsef A. u. 19. fsz. 1.
KASZ 36079367
Adószám: 75576192-1-39

jóváírásra kerül. Szerződő felek rögzítik, hogy Eladó a vételár jóváírását követően haladéktalanul írásban (tanai.brigitta@gmail.com e-mail címre) tájékoztatja ügyintéző ügyvédet a teljes vételár átvételének tényéről, és arról, hogy saját kezéhez való, joghatályos teljesítésnek ismeri és fogadja el. Eladó jelen szerződés aláírásával úgy nyilatkozik, hogy amikor a teljes vételár a bankszámlaszámán jóváírásra kerül, a teljes vételár megfizetésére tekintettel Vevővel szemben további követelést nem támaszt.

Szerződő felek akként rendelkeznek, hogy amennyiben a szerződés hatósági jóváhagyását az eljáró hatóság megtagadja, vagy a szerződés szerinti vevővel nem hagyja jóvá, vagy jelen szerződés bármely okból nem megy teljesedésbe, úgy letéteményes ügyvéd a tudomásszerzéstől/határozat kézhezvételétől számított 3 napon belül köteles Vevő részére az elkülönített letéti számlán elhelyezett vételárat kiadni.

4.)

Eladó már most kijelenti, hogy a vételár teljes kiegyenlítése napjával külön nyilatkozatban (a továbbiakban: **Bejegyzési Engedély**) feltétel nélkül és visszavonhatatlanul hozzájárul és beleegyezését adja ahhoz, illetve kéri, hogy Vevőnek az 1. pontban meghatározott Ingatlanra vonatkozó **1/1** arányú tulajdonjoga adásvétel jogcímén az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön, egyúttal Eladónak az 1. pontban meghatározott Ingatlan vonatkozásában bejegyzett 1/1 arányú tulajdonjoga az ingatlan-nyilvántartásból törlésre kerüljön.
Eladó a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg a Bejegyzési Engedélyt 4 eredeti példányban **dr. Tanai Brigitta egyéni ügyvédnél** (székhely: 8400 Ajka, József Attila utca 19. fsz. 1., KASZ: 36079367, a továbbiakban: Ügyintéző Ügyvéd), mint letéteményesnél letétbe helyezi. Ügyintéző Ügyvéd tanúsítja, hogy az ügyvédi letéti szerződés megkötése megtörtént, a nyilatkozatot letétbe vette.
Ügyintéző ügyvéd a Bejegyzési Engedély 3 példányát jogosult és köteles az illetékes földhivatalhoz bejegyzés végett haladéktalanul benyújtani, amennyiben Eladó írásban (e-mailben a tanai.brigitta@gmail.com címre) részére igazolta, hogy számára a teljes vételár megfizetésre került.
Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy a vételár maradéktalan megfizetésének tényéről, a teljes vételár részére történő átadását követően haladéktalanul írásban (email-ben) értesíti ügyintéző ügyvédet.
Eladó – a **Ptk. 6:216. § (1)** bekezdése alapján – a tulajdonjogát a vételár megfizetéséig fenntartja és tudomásul veszi, hogy ennek időtartama alatt a Vevő tulajdonszerzésre irányuló jogát hozzájárulása nélkül nem csorbíthatja (tulajdonjog fenntartásához kapcsolódó vevői jog). Felek – a **Ptk. 6:216. § (3)** bekezdése, az **Inytv. 20. § 18.** pontja és az **Inytv. 44. § (1)** bekezdése alapján – beleegyezésüket adják, illetve közösen kérik az ingatlanügyi hatóságot és **feltétel nélkül, visszavonhatatlanul hozzájárulnak** ahhoz, hogy a **Ptk. 6:216. § (1)** bekezdése szerinti tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jogot a bejegyzés hatályának kezdetére irányadó időponttól számított **6 hónapra** az 1. pontban rögzített, a **Sümeg, zártkert 7145 hrsz.** alatt felvett **szőlő és gazdasági épület** művelési ágban nyilvántartott **1127 m2** térmértékű, **6,27 AK** értékű, 2-es minőségi osztályú Ingatlan 1/1 arányú tulajdoni hányadára adásvétel jogcímén bejegyezni szíveskedjék. (A határozatlan időre kikötött vevői jogot öt év elteltével az ingatlan-nyilvántartásból hivatalból törlik, azonban a felek megállapodása esetén ez ismételten bejegyezhető.)

Eladó jelen szerződés aláírásával hozzájárul ahhoz, hogy a Vevő jelen szerződést annak hatósági jóváhagyását követően az illetékes földhivatalhoz benyújtsa. Eladó és Vevő kifejezetten megállapodnak abban, hogy Eladó tulajdonjogáról csak a teljes vételár megfizetését követően mond le.

Sümeg, 2026. október 22.

Szabó Zsuzsanna
Eladó

Szuhánszki László
Vevő

Készítettem és ellenjegyzem: Sümeg, 2026. október 22.

dr. Tanai Brigitta
egyéni ügyvéd (KASZ:36079367)

Dr. Tanai Brigitta
Ügyvéd
8400 Ajka, József A. u. 19. fsz. 1.
KASZ: 36079367
Adószám: 75575192-1-39

5.)

Eladó jelen okirat aláírásával egyidejűleg az okiratot szerkesztő ügyvédnél letétbe helyezi a külön lapon szövegezett tulajdonjog bejegyzési engedélyt, melyben feltétlen, végleges és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy a jelen szerződés tárgyát képező Ingatlanban fennálló 1/1 arányú tulajdoni illetősége vonatkozásában a tulajdonjoga törlésre, egyidejűleg **Vevő** tulajdonjoga, **vétel** jogcímén, az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzést nyerjen a **Sümeg, zártkert 7145 hrsz.** alatt felvett **szőlő és gazdasági épület** művelési ágban nyilvántartott **1127 m2** térmértékű, **6,27 AK** értékű, 2-es minőségi osztályú Ingatlan **1/1 arányú tulajdoni illetőségére.** Ügyintéző ügyvéd akkor jogosult a tulajdonjog bejegyzési engedélyt az illetékes földhivatalhoz benyújtani, amennyiben jelen szerződés hatósági jóváhagyását követően a jelen szerződés 3.) pontjában meghatározottak szerint a teljes vételár megfizetése maradéktalanul megtörtént Eladó részére, és Eladó hitelt érdemlően igazolja ügyintéző ügyvéd részére, hogy a Vételár részére megfizetésre került Eladó jelen szerződés 3.) pontjában meghatározott módon. Ügyintéző ügyvéd az okirat ellenjegyzésével az okiratokat letétbe veszi.

6.)

Eladó kijelenti, hogy az adásvétel tárgyát képező 1.) pontban megjelölt tulajdoni illetőséget **nem terheli semmilyen köztartozás,** továbbá 3. személyt nem illet meg olyan jog, amely **Vevőt** a tulajdonjog megszerzésében vagy a tulajdonosi jogosítványok zavartalan gyakorlásában akadályozná, amiért **Eladó** szavatosságot vállal.

7.)

Vevő kijelenti, tudomással rendelkezik arról, hogy a föld tulajdonjogát **a Földforgalmi törvényben** meghatározott módon, és mértékben szerezheti meg és a jelen tulajdonjog átruházásáról szóló szerződést **a mezőgazdasági igazgatási szerv hagyja jóvá.** A mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyása a jogszabályban előírt egyéb érvényességi feltételeket és kellékeket, továbbá más hatóságok előzetes engedélyét, illetve jóváhagyását, amelyek a jogügylet létrejöttéhez vagy érvényességéhez ugyancsak szükségesek, nem pótolja.

Vevő kijelenti, hogy magyar állampolgár, a **tulajdonában álló termőföldek mértéke a jelen adásvételi szerződéssel megszerezni kívánt területekkel együtt sem haladja meg a Mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. tv.** (Földforgalmi tv.) **16.§. (1) bekezdése szerinti területnagyságot. Vevő nyilatkozik róla, hogy nem minősül földművesnek, nem rendelkezik termőföld tulajdonnal,** így a Földforgalmi törvény 10. § (2) bekezdésében foglalt feltétel megvalósul esetében, miszerint a földművesnek nem minősülő belföldi természetes személy akkor szerezheti meg a föld tulajdonjogát, ha a birtokában álló föld területnagysága a megszerezni kívánt föld területnagyságával együtt nem haladja meg az 1 hektárt. **Vevő nyilatkozik róla, hogy a megszerezni kívánt föld területnagyságával együtt a tulajdonában álló föld nem haladja meg az 1 hektár területnagyságot.**

Vevő nyilatkozik továbbá, a Földforgalmi törvény 16. §. (4)-(5) bekezdése alapján, figyelemmel az Ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény végrehajtásáról szóló 179/2023.(V.15) Korm. rendelet 42. §-ában foglaltakra is, hogy nem rendelkezik részarány tulajdonnal, és erre tekintettel tulajdonában álló részarány-tulajdon összesített aranykorona értéke mennyiségének huszada és a már tulajdonában és

Sümeg, 2026. október 22.

Szabó Zsuzsanna
Eladó

Szuhánszki László
Vevő

Készítettem és ellenjegyzem: Sümeg, 2026. október 22.

dr. Tanai Brigitta
egyéni ügyvéd (KASZ:36079367)

Dr. Tanai Brigitta
Ügyvéd
8400 Ajka, Jozsef A. u. 19. fsz. 1.
KASZ: 36079367
Adószám: 75578192-1-39

haszonélvezetében álló, továbbá a megszerzésre kerülő földterület hektárban kifejezett területének együttes összege nem több, mint 300.

Vevő nyilatkozik továbbá a Földforgalmi tv. 14. §. (1)-(2) bekezdése alapján, hogy **nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása,** illetve **vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött volna.**

Vevő a Földforgalmi tv. 13. § (1) bekezdése alapján a jelen szerződés aláírásával vállalja, hogy a föld használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig - a Földforgalmi tv. 13.§. (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével - más célra nem hasznosítja, az esetlegesen fennálló földhasználati jogviszonyt nem hosszabbítja meg.

Szerződő felek a Földtörvény **15/A §-a** alapján nyilatkoznak róla, hogy a tulajdonjog átruházási szerződés tárgyát képező földet **hatályos vagy a szerződéskötés időpontjában még hatályba nem lépett földhasználati szerződés nem érinti,** a föld nincs harmadik személy használatában.

8.)

Szerződő felek rögzítik, tudomással rendelkeznek arról, hogy a Földforgalmi tv. 18.§-a alapján a jelen szerződés tárgyát képező ingatlanra **elővásárlási jogosultság áll fenn** az állam, valamint az ott megjelölt jogosultak javára. Felek tudomásul veszik, hogy a Hegyközségekről szóló 2012. évi CCXIX. törvény 20/A. §- a a következő speciális szabályt tartalmazza az elővásárlási jogosultság tekintetében:

„20/A. § (1) 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. Vevő esetében az a) és a b) pont szerinti feltétel sem teljesül, így **Vevő nyilatkozik róla,** hogy sem a Földforgalmi törvény, sem a Hegyközségekről szóló törvény vonatkozó rendelkezései értelmében - tekintettel arra, hogy **nem minősül földművesnek - elővásárlási jogosultsággal nem rendelkezik az adásvétel tárgyat képező termőföld vonatkozásában.**

9.)

Felek tudomásul veszik, hogy hatályba lépett a helyi önazonosság védelméről szóló 2025. évi XLVIII. törvény és annak jogvédelmi eszközeinek alkalmazására vonatkozó szabályokról szóló 240/2025. (VII.31.)

Sümeg, 2026. október 22.

Szabó Zsuzsanna
Eladó

Szuhánszki László
Vevő

Készítettem és ellenjegyzem: Sümeg, 2026. október 22.

dr. Tanai Brigitta
egyéni ügyvéd (KASZ:36079367)

Dr. Tanai Brigitta
Ügyvéd
3400 Ajka, József A. u. 19. fsz. 1.
KASZ 36079367
Adószám: 75379192-1-39

számú Kormányrendelet, amely vonatkozásában a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló tv. 21. § (1) (1d), (1f), (1g) bekezdései alapján Szerződő felek nyilatkoznak róla, hogy Sümeg Város Önkormányzatát – erre vonatkozó önkormányzati rendelet esetén – elővásárlási jog illethetné meg az ingatlan vonatkozásában. A hivatkozott kormányrendelet 16. § (2) – (3) bekezdései alapján Sümeg Város Önkormányzatának a jogvédelmi eszközeiről (így az elővásárlási jog kapcsán is) a hivatalos honlapján – elsődlegesen a honlap kezdőoldalán vagy közvetlenül a kezdőoldalról elérhető aloldalon – tájékoztatást kell nyújtania, azonban a hivatkozott Önkormányzat tekintetében a honlapon (valamint az or.njt.hu oldalon) erre vonatkozó adat nem lelhető fel, ezért akként kell tekinteni, hogy ilyen rendelet nincs hatályban, az önkormányzatot elővásárlási jog és egyéb jogvédelmi eszközök nem illetik meg, így a Vevő vonatkozásában sem az esetleges mentességeket, sem a kedvezményeket nem kell vizsgálni.

10.)

A Felek a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló tv. 21. § (1) bek. (1e) és (1h) pontjai értelmében nyilatkoznak róla, hogy a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény (a továbbiakban Méptv.) 127. §-a az adott földterületre nem alapított elővásárlási jogot, a magyar államot és a helyi önkormányzatot nem illeti meg elővásárlási jog, az érintett Ingatan a Méptv. 127. § (1) a) pontja szerint nem minősül e törvény erejénél fogva az 1998. január 1-je előtt műemlék, műemlék jellegű, városképi jelentőségű kategóriában védettséget szerző védett műemlék ingatlannak, és nem tartozik a 127. § (1) b) pontja szerinti kategóriába sem:

„b) az 1998. január 1-jétől védettséget szerzett műemlék ingatlanok esetében akkor, ha ezt a védetté nyilvánító vagy a védettséget módosító rendelet kimondja."

Szerződő felek nyilatkoznak róla, hogy a Méptv. 127. § szerint az adásvétel tárgyát képező Ingatlan nem minősül kiemelt nemzeti emlékhely részét képező közterülettel szomszédos ingatlannak, nem tekintendő kiemelt nemzeti emlékhely részét képező közterülettel közös határral rendelkező – közterületnek nem minősülő – földrészletnek, az azon fekvő építménynek, társasháznak sem, az Ingatlan nem minősül nemzeti emlékhely részét képező ingatlannak, és nem minősül műemléknek sem. Erre tekintettel az Ingatlanon a magyar államot és a közfeladatot ellátó önkormányzatot nem illeti meg elővásárlási jog.

11.)

Szerződő felek tudomásul veszik, hogy a jelen egységes okiratba foglalt adásvételi szerződést a tulajdonosnak – a Szerződő felek által történt aláírásától számított 8 napon belül – meg kell küldenie a mezőgazdasági igazgatási szerv részére jóváhagyás céljából. Amennyiben az előzetes vizsgálat eredményeképpen a mezőgazdasági igazgatási szerv nem tagadja meg a szerződés jóváhagyását, úgy végzésben állapítja meg a szerződés közzétételre való alkalmasságát, és hivatalból elrendeli a szerződés közzétételét. A közzétételre való alkalmasság megállapítása nem minősül a szerződés hatósági jóváhagyásának. A mezőgazdasági igazgatási szerv a döntését közli az eladóval, az adásvételi szerződés szerinti vevővel, valamint az adásvételi szerződést megküldi a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat jegyzőjének. A jegyző – a földforgalmi törvény végrehajtására kiadott rendeletben meghatározottak szerint- hirdetményi úton közli az adásvételi szerződést a törvényen vagy megállapodáson alapuló elővásárlási jog jogosultjaival. Szerződő felek kijelentik, hogy ezen eljárás időtartama alatt nem tesznek olyan cselekményt, amely a szerződés létrejöttét meghiúsítanák.

Sümeg, 2026. október 22.

Szabó Zsuzsanna
Eladó

Szuhánszki László
Vevő

Készítettem és ellenjegyzem: Sümeg, 2026. október 22.

dr. Tanai Brigitta
egyéni ügyvéd (KASZ:36079367)

Dr. Tanai Brigitta
Ügyvéd
3400 Aika, József A. u. 19. fsz. 1.
KASZ: 36079367

12.)

Eladó és Vevő kijelentik, hogy **magyar állampolgárok**, cselekvőképességüket, és szerződéskötési képességüket sem jogszabály, sem bírósági ítélet nem korlátozza, a jelen szerződés megkötésének velük szemben törvényi akadálya nincsen.

13.)

Szerződő felek rögzítik, hogy az Ingatlan **birtokának átruházása** a vételár teljes kiegyenlítésének napján történik meg. A birtokba lépés napjától kezdődően az Ingatlan terheit, költségeit és a kárveszélyt Vevő viseli. Szerződő felek rögzítik, hogy Ingatlan villany közművel rendelkezik.

Szerződő felek a birtokba lépés napján leolvassák a közüzemi mérőberendezéseket, és azokat jegyzőkönyvben rögzítik. A leolvasás napjáig esedékes közüzemi díjakat Eladó, az azt követően felmerülő közüzemi díjakat Vevő fizeti meg. Vevő a birtokba adást követően haladéktalanul, de legfeljebb 15 napon belül köteles a közüzemi mérőberendezéseket a saját nevére átíratni. Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy az Ingatlan birtokbaadását követően esetlegesen felmerülő, de a birtokbaadás előtti időszakra vonatkozóan keletkezett tartozásokat Vevő felszólítását követő 3 munkanapon belül megtéríti Vevő részére.

14.)

Vevő tudomásul veszi, hogy a tulajdonjog telekkönyvi bejegyzésével kapcsolatosan felmerülő költségeket, ügyvédi munkadíjat, a letétkezelés költségeit, továbbá az esetlegesen kiszabásra kerülő vagyonátruházási illetéket viselni köteles. Szerződő felek kijelentik, hogy az Illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény vagyonszerzési illetékekre vonatkozó ügyvédi kioktatást megértették, és Vevő tudomásul veszi azon tájékoztatást, hogy a visszterhes vagyonátruházási illeték általános mértéke - ha a törvény másként nem rendelkezik - a megszerzett vagyon terhekkel nem csökkentett forgalmi értéke után 4%. Vevő az ügyvédi tájékoztatást követően kijelenti, hogy illetékkedvezményt, illetékmentességet a jelen szerződéssel megszerzett Ingatlan vonatkozásában nem tud igénybe venni.

Eladó tudomásul veszi az eljáró ügyvéd kioktatását az SZJA tv. 59. § - 64. §-aiban foglaltakról, azzal, hogy az Ingatlan tulajdoni illetőségének 2022. évben történt megszerzésére tekintettel a vételárból személyi jövedelemadó fizetési kötelezettség alá tartozó jövedelem képződhet.

15.)

Szerződő felek jelen okiratba foglaltan meghatalmazzák és megbízzák dr. Tanai Brigitta egyéni ügyvédet (8400 Ajka, József Attila utca 19. fsz. 1, KASZ: 36079367) jelen okirat megszerkesztésével, ellenjegyzésével, és az illetékes kormányhivatal, valamint mezőgazdasági igazgatási szerv, a NAV részére B400E adatlap beküldésével, az elővásárlásra jogosultak kiértesítésével, a letétkezelés teljeskörű intézésével, továbbá az ingatlan-nyilvántartási eljárás során a teljes körű képviselettel. Eljáró ügyvéd az okirat ellenjegyzésével a meghatalmazást és megbízást elfogadja.

16.)

Szerződő felek tudomásul veszik, hogy az eljáró ügyvéd a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény és az Ügyvédi Kamara vonatkozó előírásainak megfelelően a jogügylet biztonsága érdekében köteles a Szerződő felek személyes adatait tartalmazó

Sümeg, 2026. október 22.

Szabó Zsuzsánna
Eladó

Szuhánszki László
Vevő

Készítettem és ellenjegyzem: Sümeg, 2026. október 22.

dr. Tanai Brigitta
egyéni ügyvéd (KASZ:36079367)

Dr. Tanai Brigitta
Ügyvéd
3400 Ajka, József A. u. 19. fsz. 1
KASZ: 36079367
Adószám: 75576192-1-39

személyazonosító igazolványról fénymásolatot készíteni és irattárában a polgári jogi elévülési határidő keretei között megőrizni. Eljáró ügyvéd a jelen szerződés aláírásával kötelezettséget vállal arra, hogy Szerződő felek személyes adatait bizalmasan kezeli, azokról felvilágosítást kizárólag a fent említett jogszabályban leírt esetekben a törvény által megjelölt hatóságoknak adhat. Felek külön-külön és együttesen is hozzájárulnak a jelen jogügylet kapcsán az eljáró ügyvéd által adataik kezeléséhez és az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény szerinti ideig történő nyilvántartásához hozzájárulásukat megadják. A szerződés végleges lezárásáig az azonosítás során megadott adatokban bekövetkezett változásról haladéktalanul kötelesek az eljáró ügyvédet írásban tájékoztatni.

Szerződő felek kijelentik, hogy a jelen szerződésben ügyleti szándékukat az ügyintéző ügyvéd helyesen foglalta írásba, a jelen okiratban foglaltak teljes egészében megfelelnek akaratuknak, ezáltal a szerződés tartalmával szemben kifogást nem emelnek. Kijelentik, hogy az okiratszerkesztő ügyvéd a szerződéssel kapcsolatos valamennyi jogukról, kötelezettségükről, továbbá a szerződés joghatásáról részükre tájékoztatást adott. Felek kijelentik, hogy a jelen szerződés akaratukat és nyilatkozataikat mindenben helyesen tartalmazza, ezért ez egyben ügyvédi tényvázlatnak is tekintendő, külön ügyvédi tényvázlat felvételére nincs szükség. Szerződő felek kijelentik, hogy az irányadó jogszabályok lényegi részei és az ezekből eredő kötelezettségek tekintetében kiterjedt jogi tájékoztatásban részesültek ügyintéző ügyvéd részéről. Felek rögzítik, hogy valós, kinyilvánított szándékukat, akaratukat az elkészített jelen adásvételi szerződés teljes terjedelmében és mindenre kiterjedően tartalmazza, azt ügyintéző ügyvéd teljes terjedelmében és mindenre kiterjedően feltárta, tisztázta. Felek tudomásul veszik, hogy ügyintéző ügyvéd a fentiek szerint kinyilvánított akaratukat, nyilatkozataikat valóságosnak és hitelesnek elfogadva jár el. Felek az adásvételi szerződés aláírásával elismerik, hogy az aláírt adásvételi szerződésnek minden pontjára és annak jogkövetkezményére kiterjedő, részletes tájékoztatást kaptak ügyintéző ügyvédtől, amelyet megértettek és az adásvételi szerződést ennek tudatában írják alá. Ügyintéző ügyvéd a kártérítési felelősségét a kötelező felelősségbiztosítása káreseményenkénti legmagasabb összegére korlátozza, mely korlátozást Felek elfogadnak.

Jelen szerződés 16 (tizenhat) pontból és 8 (nyolc) számozott oldalból álló 8 (nyolc) magyar nyelvű példányban készült. Szerződő Felek kijelentik, hogy jelen szerződés akarat-kijelentéseiket helyesen tartalmazza, azt elolvasás után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, saját kezűleg és helybenhagyólag aláírásukkal látják el.

Sümeg, 2026. október 22.

Szabó Zsuzsanna
Eladó

Szuhánszki László
Vevő

Alulírott dr. Tanai Brigitta egyéni ügyvéd (8400 Ajka, József Attila utca 19. fsz. 1., Kamarai Azonosító Szám: 36079367) mint jelen szerződés szerkesztője és ellenjegyzője tanúsítom, hogy az okiratban szereplő felek azonosítását elvégeztem, a szerződést előttem írták alá. Jelen okiratot szerkesztettem és ellenjegyzem Sümegen, 2026. október 22. napján

Kifüggesztés napja: 2026. november 11.
Közlés kezdő napja: 2026. november 12.
Az elővételi jog jogosultja a közlés kezdő napjától számított 30 napos jogvesztő határidőn belül tehet a vételi szerződésre elfogadó vagy jogáról lemondó nyilatkozatot.
A nyilatkozat megtételére nyitva álló határidő utolsó napja: 2026. december 11.
Levétel napja: 2026. december 14.
Dr. Kiss Csilla Magdolna
Jegyző nevében és megbízásából:

dr. Tanai Brigitta
ügyvéd
KASZ: 36079367

Dr. Tanai Brigitta
Ügyvéd
3400 Ajka, József A. u. 19. fsz. 1.
KASZ 36079367
Adószám: 75575192-1-39