Sum/17618 -2/2026 11787

# INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről
**Zwickné Bebesi Julianna Rózsa**
) 1239
Budapest, Tájkép utca 16., tartózkodási hely: 2112 Veresegyház, Daru utca 10. szám alatti lakos, mint eladó (a továbbiakban: mint **Eladó**) másrészről:
**Fülöp Alexander**
Rosengrens gata 3A, 216 44 Limhamn Svédország szám alatti lakos, mint vevő (a továbbiakban: **Vevő**)
továbbiakban együttesen **Szerződő felek,** között a mai napon és helyen az alábbi feltételekkel:

1. Az Eladó kijelenti és szavatosságot vállal azért, hogy 1/1 tulajdoni arányban tulajdonát képezi a **Sümeg, zártkert 7124/2 helyrajzi számon** nyilvántartott, összesen 1941 m2 területű, „szőlő, kert" megjelölésű zártkerti ingatlan. Az Eladó az ingatlan per-, igény- és tehermentességéért szavatosságot vállal.

2. Az Eladó tulajdonában lévő 1. pontban megjelölt Sümeg, zártkert 7124/2 hrsz.-ú ingatlant Eladó eladja és a Vevő pedig megveszi a kölcsönösen kialkudott Zwickné Bebesi Julianna Rózsa 1/1 tulajdoni hányadát 1.400.000, - Ft, azaz egymillió-négyszázezer forint vételárért.

3. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a Vevő a teljes vételár összegét, az 1.400.000, -Ft, azaz egymillió-négyszázezer forint összeget a 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 vételár összegét, az 1.400.000,- Ft-ot, azaz egymillió-négyszázezer forintot az Eladó részére, a hatósági engedélyek megérkezését követő 5 napon belül banki átutalással megfizetni.

4. Vevő nyilatkozik, hogy a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 18. § (1) bekezdése alapján, elővásárlási joggal nem rendelkezik.

5. Szerződő felek rögzítik, hogy amennyiben az 1. pontban jelzett ingatlanra bejelentett földhasználat van, 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. Az ingatlan birtokba adása a Vevő tulajdonjog bejegyzésénekidőpontjában történik meg. A Vevő a birtokba lépéstől kezdve jogosult az ingatlant használni, hasznait szedni, hasznosítani és köteles viselni az ingatlannal kapcsolatos terheket is.

6. Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy az 1. pontban jelzett ingatlan 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 (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével – más célra nem hasznosítja.

7. Az Eladó feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy az adásvétel tárgyát képező 1. pontban jelzett Sümeg, zártkert 7124/2 hrsz-ú ingatlanra a Vevő tulajdonjoga 1/1 tulajdoni arányban, a vételár teljes és hiánytalan megfizetését követően, adásvétel jogcímén, az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön.

8. 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.

9. Vevő kijelenti, hogy a jelen jogügylettel érintett ingatlan tulajdonjogának megszerzését jogszabály nem zárja ki, mert az érintett ingatlannal – 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.

10. 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.

dr. Rédei Zsolt ügyvéd
8330 Sümeg, Petőfi S. u. 19.
Adószám: 50227035-1-39
Tel.: 70/620-7518
Bank: 11300073-10033537

Zwickné Bebesi Julianna Rózsa Eladó:

Fülöp Alexander Vevő:

dr. Rédei Zsolt ügyvéd:

11. Vevő vállalja, hogy az 1. pontban jelzett ingatlan használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének. Vevő vállalja továbbá, hogy az 1. pontban megjelölt ingatlant a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig más célra nem hasznosítja.

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. Eladó tájékoztatja a Vevőt arról, hogy az 1. pontban jelzett ingatlan 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.

15. Vevő jelen szerződés aláírásával nyilatkozik, hogy jelen tulajdonszerzésre a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 10. § (2) bekezdése alapján is jogosult tekintettel arra, hogy a Vevő ugyan földművesnek nem minősül, de a birtokában álló föld területnagysága az okirat 1. pontjában megjelölt ingatlanrészekkel együtt sem haladja meg az egy hektárt.

16. Eladó kijelenti, hogy magyar állampolgár, elidegenítési, illetve tulajdonszerzési képessége semmilyen korlátozás alá nem esik, az ügyletkötéshez erre tekintettel hatósági engedély nem szükséges. Vevő kijelenti, hogy svéd állampolgár. Vevő kijelenti, hogy nem tartozik az 1992. évi LXVI törvény 4. § (1) bekezdésének hatálya alá. Az ügyletkötéshez erre tekintettel hatósági engedély nem szükséges. Szerződő Felek együttesen kijelentik, hogy ügyletüknek semmilyen általuk tudott jogi akadálya nincs.

17. 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.

18. A jelen okiratban rögzített személyes adatokat a szerkesztő és ellenjegyző ügyvéd a megbízásból eredő jogi kötelezettség teljesítése végett kezeli, illetve az ügyfelekkel való kapcsolattartásra szolgáló adatokkal a felek hozzájárulása alapján e célból rendelkezhet. Az adatok kizárólag az ingatlan-nyilvántartási és az ahhoz kapcsolódó eljárásban használhatók fel, és a jogszabályban előírt irattározási ideig tárolhatók. Az érintett személynek joga van bármikor kérelmezni a szerkesztő ügyvédtől, adatkezelőtől a rá vonatkozó személyes adatokhoz való hozzáférést, információkiadást, azok helyesbítését, törlését vagy kezelésének korlátozását, és tiltakozhat az ilyen személyes adatok kezelése ellen, valamint joga van az adathordozhatósághoz. Joga van a hozzájárulás bármely időpontban történő visszavonásához, amely nem érinti a visszavonás előtti a hozzájárulás alapján végrehajtott adatkezelés jogszerűségét.

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 Sándor utca 19., lajstromszám: 392., KASZ szám: 36067680) bízzák meg. Felek rögzítik, hogy a fenti megbízás a NAV adatlapok kitöltésére is kiterjed. Ügyintéző ügyvéd a meghatalmazást elfogadja.

20. A szerződő felek jelen okirat aláírásával tudomásul veszik, hogy a jelen szerződés – tekintettel arra, hogy azt az Eladó és a Vevő különböző helyen és időben írják alá (Vevő 2026. 10. 21. ... napján *„távazonosítás és távelőttemezés"* keretében, Microsoft Teams videótelefon alkalmazása mellett, figyelemmel az InyTv. 35.§(1) bek. és az Üttv. 44.§(7) bek.-ben foglaltakra, míg a többi szerződő fél az Eladó általi példányok okiratszerkesztő ügyvéd részére történő megküldését követő 3 munkanapon belül) – Eladó általi aláírás napjával lép életbe.

dr. Rédei Zsolt ügyvéd
8330 Sümeg, Petőfi S. u. 19.
Adószám: 50227035-1-39
Tel.: 70/620-7518
Bank: 72800078-10033537

Zwickné Bebesi Julianna Rózsa Eladó:

Fülöp Alexander Vevő:

dr. Rédei Zsolt ügyvéd:

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

22. 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. 11. 10.

.....

**Zwickné Bebesi Julianna Rózsa**
**Eladó**

A szerződést készítettem és Eladó aláírását ellenjegyzem: dr. Rédei Zsolt ügyvéd
(8330 Sümeg, Petőfi S. u. 19. tel/fax: 87/350-695, lajstromszám: 392., KASZ szám: 36067680)

Kelt.: Sümeg, 2026. év 11. hó 10. napja

dr. Rédei Zsolt ügyvéd
8330 Sümeg, Petőfi S. u. 19.
Adószám: 50227035-1-39
Tel.: 70/620-7518
Bank: 72[illegible]

**dr. Rédei Zsolt**
**ügyvéd**

Kelt: Sümeg, 2026. 10. 21. napján

.....

**Fülöp Alexander**
**Vevő**

A szerződést készítettem és Vevő aláírását ellenjegyzem: dr. Rédei Zsolt ügyvéd
(8330 Sümeg, Petőfi S. u. 19. tel/fax: 87/350-695, lajstromszám: 392., KASZ szám: 36067680) távelőttemezéssel

Kelt: Sümeg, 2026. 10. 21. napján

dr. Rédei Zsolt ügyvéd
8330 Sümeg, Petőfi S. u. 19.
Adószám: 50227035-1-39
Tel.: 70/620-7518
Bank: 72[illegible]

**dr. Rédei Zsolt**
**ügyvéd**

Kifüggesztés napja: 2026. november 25.
Közlés kezdő napja: 2026. november 26.
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 28.
Levétel napja: 2026. december 29.
Dr. Kiss Csilla Magdolna
Jegyző nevében és megbízásából: