DR. BUSA GÁBOR ÜGYVÉD
8330 Sümeg, Mártírok útja 7. fsz. 1-2.
telefon: 06-70-314-6137
e-mail: dr.busa.gabor@cellkabel.hu

Vas Megyei Kormányhivatal
Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 1
Érkezett: 2026 NOV. 18
77026/2026/8234 szám. Melléklet: -
Előszám: ..... Utószám: ..... Előadó: Hanne

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

mely létrejött egyrészről **NAGY KÁROLYNÉ születési neve:** / sz. , személyi azonosító jele: an.: adóazonosító jele: / 9761 Táplánszentkereszt, Táncsics Mihály u. 22. szám alatti lakos, **MOLNÁR LAJOS születési neve:** / sz. , személyi azonosító jele: an.: adóazonosító jele: / 1162 Budapest, Rendelő u. 22. szám alatti lakos és **MOLNÁR MARGIT születési neve:** / sz. ., személyi azonosító jele: an.: adóazonosító jele: / 9500 Celldömölk, Szentháromság tér 2. 1. em. 1. ajtó szám alatti lakos mint ***eladók***,

- **Nagy Károlyné és Molnár Lajos eladókat meghatalmazás alapján eladótársuk: Molnár Margit meghatalmazott képviseli -**

másrészről **AMBRUS ENDRE születési neve:** (születési helye és ideje: , személyi azonosító jele: , an.: adóazonosító jele:) 9522 Kemenesmagasi, Kertaljai u. 7. szám alatti lakos ***vevő*** között az alulírott napon és helyen az alábbi feltételekkel:

1.1.) Az ingatlan-nyilvántartás tanúsága szerint a **kemenesmagasi zártkerti fekvésű, 1152 helyrajzi számú,** „szántó" megnevezésű, 464 m2 területű, 0.50 AK értékű ingatlan az egészhez viszonyított **12/36-od - 12/36-od - 12/36-od arányban** Nagy Károlyné, Molnár Lajos és Molnár Margit tulajdonát képezi tehermentes állapotban. Az ingatlan-nyilvántartás tanúsága szerint a **kemenesmagasi zártkerti fekvésű, 1153 helyrajzi számú,** „szántó" megnevezésű, 2954 m2 területű, 3.19 AK értékű ingatlan az egészhez viszonyított **12/36-od - 12/36-od - 12/36-od arányban** Nagy Károlyné, Molnár Lajos és Molnár Margit tulajdonát képezi tehermentes állapotban. Az ingatlan-nyilvántartás tanúsága szerint a **kemenesmagasi zártkerti fekvésű, 1154 helyrajzi számú,** „szántó" megnevezésű, 162 m2 területű, 0.17 AK értékű ingatlan az egészhez viszonyított **12/36-od - 12/36-od - 12/36-od arányban** Nagy Károlyné, Molnár Lajos és Molnár Margit tulajdonát képezi tehermentes állapotban. Az ingatlan-nyilvántartás tanúsága szerint a **kemenesmagasi zártkerti fekvésű, 1155 helyrajzi számú,** „szántó" megnevezésű, 2187 m2 területű, 2.36 AK értékű ingatlan az egészhez viszonyított **1/3-ad - 1/3-ad -1/3-ad arányban** Nagy Károlyné, Molnár Lajos és Molnár Margit tulajdonát képezi tehermentes állapotban.

2.1.) Vevő kijelenti, hogy a Mező – és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 5. § 7. pontjában írt **földművesnek minősül,** földműves nylivántartásba vételi határozat száma: Celldömölki Járási Hivatal
Vevő kijelenti, hogy a Nemzeti Agrárgazdasági Kamara tagja, a kamarában fennálló tagságának azonosító száma:

2.2.) Vevő kijelenti, hogy az ingatlanok tekintetében a Mező – és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény **18. § (1) bekezdésben d) pontjában meghatározott olyan földműves, aki helyben lakónak minősül, elővásárlási jog illeti meg.**

2.3.) Felek tudomással bírnak arról, hogy a jelen szerződést a mezőgazdasági szakigazgatási szervnek jóvá kell hagynia.

3.) Eladók ezennel szavatossági felelősséget vállalva az ingatlanok fentieken túli per-, igény-, és tehermentességéért eladják a vevőnek a kemenesmagasi 1152, 1153, 1154, 1155 hrsz-ú ingatlanokat összesen a kölcsönösen kialkudott egybefoglalt 922.720.- Ft, azaz Kilencszázhuszonkettőezer-hétszázhúszezer forint vételárért, mely vételárat vevő a mezőgazdasági igazgatási szerv záradékával ellátott adásvételi szerződés eladók részére történő visszaérkezésétől számított 15 napon belül köteles megfizetni eladók részére utalás útján az alábbiak szerint:
- Nagy Károlyné eladó részére 307.573.- Ft-ot, azaz Háromszázhétezer-ötszázhetvenhárom forintot eladó kifejezett kérésére gyermekének: Nagy Anikónak az Banknál vezetett számú számlájára,

DR. BUSA GÁBOR
ÜGYVÉD
8330 Sümeg, Mártírok útja 7. fsz. 1-2
Telefon: 06-70-314-6137
e-mail: dr.busa.gabor@cellkabel.hu

DR. BUSA GÁBOR ÜGYVÉD
8330 Sümeg, Mártírok útja 7. fsz. 1-2.
telefon: 06-70-314-6137
e-mail: dr.busa.gabor@cellkabel.hu

- Molnár Lajos eladó részére 307.574.- Ft-ot, azaz Háromszázhétezer-ötszázhetvennégy forintot eladó kifejezett kérésére eladónak az Banknál vezetett számú számlájára,
- Molnár Margit eladó részére 307.573.- Ft-ot, azaz Háromszázhétezer-ötszázhetvenhárom forintot eladó kifejezett kérésére eladónak a Banknál vezetett számú számlájára. Eladók a vételárból ingatlanaik ellenértéke és tulajdoni hányadaik arányában részesednek. A vételárból 74.240.- Ft a kemenesmagasi 1152 helyrajzi számú, 472.640.- Ft a kemenesmagasi 1153 helyrajzi számú, 25.920.- Ft a kemenesmagasi 1154 helyrajzi számú, 349.920.- Ft a kemenesmagasi 1155 helyrajzi számú ingatlan ellenértéke.

4.) Vevő a jelen okiratban fent részletesen körülírt kemenesmagasi zártkerti fekvésű 1152, 1153, 1154, 1155 helyrajzi számú ingatlanokat az ott írt vételárért és kikötések mellett vásárolja meg. A vevő az ingatlanokat ismeri, az ingatlant és ingatlanilletőségeket megtekintett állapotban, az ingatlanok határvonalainak pontos ismeretében vásárolja meg.

5.) Eladók a teljes vételár megfizetését követően külön okirat – *„Bejegyzési Engedély"* - aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan beleegyezésüket adják a jogügylet tárgyát képező ingatlan és ingatlanilletőség tekintetében a tulajdonjog **adásvétel jogcímén** történő ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséhez a vevő javára.
Eladók a jelen okirat aláírásával a Bejegyzési Engedélyt 5 eredeti példányban letétbe helyezik azzal, hogy ügyintéző ügyvéd a Bejegyzési Engedélyt a teljes vételár megfizetésének igazolását követően jogosult és köteles benyújtani az illetékes földhivatalhoz.

6.) A vevő a megvásárolt ingatlanok birtokába a teljes vételár megfizetését követően léphet. A rendelkezés jogát vevő a teljes vételár kifizetésétől gyakorolhatja. Vevő a birtokba lépéstől viseli az ingatlan összes közterhét és a kárveszélyt. Eladók tájékoztatják vevőt, hogy az ingatlanokon földhasználati szerződés nem áll fenn.

7.1.) A Mező – és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény **13. § (1)** bekezdésében foglaltak alapján a vevő 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 más célra nem hasznosítja.
A vevő kötelezettséget vállal arra a Mező – és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény **13. § (1) és (4)** bekezdésében foglaltak alapján, hogy amennyiben a tulajdonjog átruházásáról szóló szerződés tárgyát képező föld harmadik személy használatában van, a fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg, és a fennálló földhasználati jogviszony megszűnését követő időre 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 fennálló földhasználati jogviszony megszűnését követő 5 évig más célra nem hasznosítja.
7.2.) A Mező – és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény **14. § (1)** bekezdése alapján a vevő nyilatkozik arról, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj- vagy egyéb tartozása.
7.3.) A Mező – és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény **14. § (2)** bekezdése alapján a vevő nyilatkozik arról, hogy vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.
7.4.) A Mező – és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény **16. § (1)** bekezdése alapján a vevő nyilatkozik arról, hogy a tulajdonszerzése nem haladja meg a földszerzési maximumot (300 hektár mértéket) a már tulajdonában és a haszonélvezetében lévő föld területnagyságának a beszámításával.
Az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi törvény végrehajtásáról szóló 109/1999. (XII.29.) FVM rendelet 68/C. § alapján a vevő nyilatkozik arról, hogy nem rendelkezik részarány-tulajdonnal.
7.5.) Felek tudomással bírnak arról, hogy a Mező – és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény **18.** § alapján a föld eladása esetén az ott meghatározott sorrendben **elővásárlási jog** illeti meg a felsoroltakat. Felek tudomásul veszik, hogy amennyiben az elővásárlási jog vevőt sorrendben megelőző jogosultja szabályszerűen él elővételi jogával, úgy az adásvételi szerződés az eladó és az elővásárlási joggal élő között jön létre.

8.1.) Szerződő felek külön – külön kijelentik, hogy teljes cselekvőképességgel rendelkező magyar állampolgárok. Nagy Károlyné és Molnár Lajos eladókat meghatalmazás alapján eladótársuk: Molnár Margit meghatalmazott képviseli.
8 .2.) Vevő kijelenti, hogy szerzési képessége nem ütközik jogszabályi korlátozásba.

DR. BUSA GÁBOR
ÜGYVÉD
8330 Sümeg, Mártírok útja 7. fsz. 1-2
Telefon: 06-70/314-6137
mail:dr.busa.gabor@cellkabel.hu

DR. BUSA GÁBOR ÜGYVÉD
8330 Sümeg, Mártírok útja 7. fsz. 1-2.
telefon: 06-70-314-6137
e-mail: dr.busa.gabor@cellkabel.hu

9.1.) Szerződő felek a jelen szerződés elkészítésével, valamint a szerződéssel kapcsolatos valamennyi földhivatali ügyintézéssel, az eB400 adatlap benyújtásával, továbbá eladó a közzétételi kérelem benyújtásával az adás-vételi szerződés hirdetményi úton történő közlése iránt megbízzák és meghatalmazzák Dr. Busa Gábor 8330 Sümeg, Mártírok útja 7. fsz. 1-2. szám alatti székhelyű ügyvédet, aki a megbízást és meghatalmazást a jelen okirat ellenjegyzésével elfogadja.

10.) Szerződő felek rögzítik, hogy jelen okiratot ügyvédi tényvázlatnak is tekintik, kijelentik, hogy a jogügylettel összefüggésben a jogszabályi rendelkezések tekintetében a részletes tájékoztatást, a jogokra és kötelezettségekre vonatkozó kioktatást megértették és tudomásul vették. Eladók a személyi jövedelem-adóval, míg vevő az illeték alapjával, mértékével kapcsolatos tájékoztatást megértették.

11.) Felek rögzítik, hogy a jelen szerződés megkötésével járó költségeket, továbbá a jogügylet alapján esetlegesen kiszabásra kerülő vagyonátruházási illetéket és a földhivatali igazgatási szolgáltatási díjat a vevő tartozik viselni és fizetni.

12.) A jelen szerződés csak írásban módosítható.

13.) Szerződő felek hozzájárulnak ahhoz, hogy eljáró ügyvéd az általuk bemutatott személyazonosító okmányokról másolatot készítsen a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló törvény rendelkezései alapján.

14.) Vevő kijelenti, hogy az Illetéktörvény **26.** § (1) bekezdés p) pontjában írt feltételeket vállalja az illetékmentesség érdekében, vagyis vállalja, hogy a birtokbaadástól, de legkésőbb az illetékkötelezettség keletkezését követő 12. hónap utolsó napjától számítva - vagyoni értékű joggal terhelt termőföld szerzése esetén a vagyoni értékű jog megszűnésétől, megszüntetésétől, de legkésőbb az illetékkötelezettség keletkezését követő 5. év utolsó napjától - 5 évig a termőföld tulajdonjogát nem idegeníti el, a termőföldön vagyoni értékű jogot nem alapít, és a termőföldet mező-, illetve erdőgazdasági tevékenység céljára hasznosítja.
Vevő kijelenti, hogy regisztrációs számmal rendelkező, magánszemély állattenyésztő , aki vállalja, hogy a termőföldet mezőgazdasági őstermelőként legalább 5 évig az állattartó telep takarmánytermelésére használja és ezzel biztosítja eladók részére a termőföld értékesítéséből származó jövedelem adómentességét.

Ezt az okiratot figyelmes elolvasás után, mint akaratunkkal mindenben egyezőt saját kezűleg írtuk alá.

Kelt Celldömölk, 2026. 11. 12.

.....	.....	.....
Nagy Károlyné eladó képviseli: Molnár Margit meghatalmazott	*Molnár Lajos eladó képviseli: Molnár Margit meghatalmazott*	*Molnár Margit eladó*

.....
Ambrus Endre vevő

DR. BUSA GÁBOR
ÜGYVÉD
8330 Sümeg, Mártírok útja 7. fsz. 1-2.
telefon: 06-70-314-6137
e-mail: dr.busa.gabor@cellkabel.hu

A fenti okiratot a mai napon szerkesztettem és ezennel ellenjegyzem:
Celldömölk, 2026. 11. 12.

Dr. Busa Gábor ügyvéd
nyilvántartási száma: 19-018551, Veszprém Megyei Ügyvédi Kamara
KASZ: 36058185, lajstromszáma: 296, székhelye: 8330 Sümeg, Mártírok útja 7. fsz. 1-2.

Kifüggesztés napja: 2026. 11. 27.
Közlés kezdő napja: 2026. 11. 28.
Az elővásárlásra jogosult jognyilatkozatának megtételére nyitva álló 30 napos határidő utolsó napja: 2027. 01. 04.
E határidő jogvesztő!
Levétel napja: 2027. 01. 05.
Kelt: Kenyeri, 2026. 11. 27.

Jegyző

Kenyeri Közös Önkormányzati Hivatal 7.