



DR. Mészáros Gyula Ögvyét  
8200 Veszprém, Radnóti tér 2.  
Adószám: 84339190-1-39  
Tel.: 309468-474

1. oldal, összesen: 4

Egységes okiratba foglalva

## INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS Amelyet kötnek

egyrészt: **Keszei Sándor**

10. Székesfehérvár, Medgyesi u. 43. sz. alatti lakos, (továbbiakban eladó 1) és **Deresné Keszei Éva Születési név?**

magyar állampolgár, 8105.

Pétfürdő, Klapka u. 20. sz. alatti lakos, (továbbiakban eladó 2)

másrészt: **Müller Róbert**

másrészt: **Müller Róbert**

Lakcím: 8191. Öskü, Müller major 032 hrsz.  
(továbbiakban vevő) **együttesen felek** a mai napon, az alábbi feltételekkel:

1./ Az eladók (a szerződéskötéskor rendelkezésre álló, ekkori állapotot tanúsító, és felek által ismert Tul. lap másolatok II/4 és II/5 sorszám alatt felvett) 1/2 és 1/2 **összesen (1/1)** arányú tulajdonát képezik az alábbi (itt vételárral és értékkel külön is megjelölt) ingatlanok:

s.sz.	Község /fekvés/	Hrsz	Min.o.	terület m <sup>2</sup>	a.k.	Művelési ág	Vételár HUF
1	Öskü /Zártkert/	2073	4	597	1,56	rét	102.000,-
2	Öskü /Zártkert/	2089	6	2108	2,13	szántó	360.000,-
3	Öskü /Zártkert/	2090	4	797	1,24	→ rét-kert	138.000,-

Az ingatlanok tehermentesek, és a tul. lapok elintézetlen széljegyet nem tartalmaznak. A három ingatlan a 2013. évi CXXII. tv. (továbbiakban Fftv.) hatálya alá eső „föld”.

Az ingatlanokon a Fftv. 8A § (3) szerinti ültetvény, felépítmény vagy a földrészlet forgalmi értékét, illetve hasznait növelő agrotechnikai létesítmény nincs, így annak ellenértéke sem kerül feltüntetésre. A föld fekvése szerinti önkormányzat a helyi önkormányzatok védelméről szóló 2025. évi XLVIII. törvény alapján - a közhiteles nyilvántartás szerint - nem hozott önkormányzati rendeletet, így e jogcímen elővételi jogot senki sem gyakorol, ezért a szerződés az erre vonatkozó rendelkezéseket mellőzi. A hiteles tul. pap másolat szerint az adásvétel tárgyát képező földre a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény (a továbbiakban Méptv.) 127. §-a alapján elővásárlási jogot senki sem gyakorol.

2./ Az eladók eladják, a vevő pedig megveszi az 1./ pontban meghatározott ingatlanokat. Felek az ingatlanok vételárát együttesen kölcsönösen kialakított **600.000 Ft**, (azaz hatszázezer forint) összegben határozzák meg akként, hogy ezt az árat átlagosan **170 Ft/m<sup>2</sup>** figyelembe vételével alakították ki. A vételár (ingatlanonként fele - fele arányban,) **összegeként és együtt, az alább részletezettek szerint** illeti meg az eladókat:

a) **Eladó 1-** et illető összes vételár rész: **300.000 Ft** (háromszázezer forint)

b) **Eladó 2** -öt illető összes vételár rész: **300.000 Ft** (háromszázezer forint)

3./ Vevő az ingatlanokat megtekintett állapotban, az általa ismert infrastrukturális és, közmű csatlakozási lehetőségekkel veszi meg. Felek a vételárát a forgalmi értékkel arányban állónak ismerik el, így a szerződés értékaránytalanság címén történő megtámadásának jogáról lemondanak.

Vevő a 2. pont szerinti vételárát (vételár részeket az előleg fizetés szabályai szerint) az aláírást megelőzően - az eladók által megjelölt bankszámlákra történő - átutalással megfizette, mely teljesítést az eladók a szerződés aláírásával saját kezéhez történő teljesítésként ismernek el és nyugtáznak.

DR. Mészáros Gyula Ögvyét  
8200 Veszprém, Radnóti tér 2.  
Adószám: 84339190-1-39  
Tel.: 309468-474

Az aláírással egy időben vevő által került megelőlegezésre a tulajdoni lap díja, és az ügyvédi munkadíj is, amit a tulajdonjog bejegyzési kérelem benyújtásakor az akkor felmerülő egyéb költségekkel együtt a vevő visel.

4./ Felek rögzítik: az adásvétel tárgyát képező ingatlanok eladók saját földhasználatában vannak, mely jog a szerződő jóváhagyásával a vevőre száll. Az eladók – az 5./ pontra is tekintettel – szavatolják az ingatlan per- teher- és igénymentességét. továbbá, azt, hogy senkinek sem áll fenn olyan joga, amely az vevő tulajdonszerzését, birtokba lépését akadályozná, korlátozná, vagy kizárná. Eladók szavatolják, hogy köztartozás vagy egyéb olyan tartozás, amelyért az ingatlan mindenkori tulajdonosát fizetési kötelezettség terhelné, nem áll fenn, velük szemben végrehajtási eljárás nincs folyamatban. Kijelentik továbbá, hogy nincsen tudomásuk olyan körülményről, amely a jelen megállapodás tárgyát képező ingatlan rendeltetésszerű használatát akadályozná, vagy korlátozná. Átruházók kijelentik és szavatolnak azért, hogy az ingatlan természetes, vagy jogi személy szék,- vagy telephelyeként nincs bejelentve.

5./ A szerződő felek rögzítik, illetve vevő az Fftv. szerint nyilatkozik hogy:

- a. Vevő: a 2013. évi CXXII tv. 5.§ 7. pontnak megfelelő regisztrált természetes személy „földműves”, aki több mint 1 éve tulajdonosa az adásvétel tárgyát képező (Öskü 2073 hrsz. ingatlanal szomszédos Öskü 071/16 hrsz, illetve az Öskü 2089 hrsz ingatlanal, valamint tulajdonos társként az Öskü 2089hrs. és az Öskü 2090 hrsz. ingatlanokkal szomszédos Öskü 071/16 hrsz. ingatlanak.
- b. Vevő olyan természetes személy, akinek az életvitelszerű lakáshasználatának helye legalább 3 éve azon a településen van, amelynek közigazgatási területén az adásvételi, szerződés tárgyát képező földek fekszenek.
- c. Vevő - a fentiek szerint - elővételi joggal mindhárom ingatlant illetően a Fftv. 18.§ (1) c) pont alapján rendelkezik, mint olyan földműves, aki helyben lakó szomszédnak minősül
- d. „Az egységes okiratba foglalt szerződés a végleges adásvételi szerződés, melyet eladó tulajdonosoknak - a felek aláírásától számított 8 napon belül kell megküldeni a mezőgazdasági igazgatási szervnek előzetes vizsgálatra, és ezt követően annak útján, a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat (Öskü) jegyzője által hirdetménnyel kell közölni – az Fftv. rendelkezésein, vagy más jogszabályon, illetve megállapodáson alapuló elővásárlási jog jogosultjaival. Azonos ranghelyen lévő elővételre jogosultak közül eladók e szerződés szerinti vevővel kötnek szerződést.
- e. Jelen szerződés az Fftv. eljárási rendjében és a VEVMKH Főhivatali Főosztály (mint mezőgazdasági igazgatási szerv) külön eljárásban hozott jóváhagyásával – vevőt illetően a határozat szerinti tartalommal - lép hatályba.
- f. A vevő földtulajdona a megszerezni kívánt, és a tulajdonában, hasznélvezetében lévő föld terület nagyságának beszámításával együtt nem haladja meg a 300 hektárt. A birtokában álló föld területnagysága a megszerezni kívánt föld területnagyságával - földdel azonos helyrajzi számon nyilvántartott művelés alól kivett terület (alrészlet) és területnagyságát is be számítva - együtt nem haladja meg az 1.200 hektárt, így földművesként a tulajdon- szerzése nem ütközik az Fftv. tulajdonszerzést korlátozó rendelkezésébe.
- g. A 109/1999(XII.29) FVM rend. 68.C.§. szerint vevő nyilatkozik, hogy tulajdonában álló részarány-tulajdon összesített aranykorona értéke mennyiségének huszada és a már tulajdonában és hasznélvezetében álló, továbbá a megszerzésre kerülő földterület hektárban kifejezett térmértékének együttes összege nem több mint 300.
- h. A szerző fél nyilatkozik, továbbá arról, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása (a továbbiakban együtt: földhasználati díj tartozás). továbbá, hogy vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.
- i. A vevő kötelezettséget vállal, hogy a föld használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségnek, továbbá vállalja, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig – az Fftv. 13.§ (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével - más célra nem hasznosítja.

6./ Felek megállapodnak, ha az elővételre jogosult harmadik személy jogszerűen – és a földügyi hatóság jóváhagyásával - él e jogával, az általa megfizetendő vételár összegét az eladók (e szerződéses rendelkezéssel), az e szerződés szerinti eredeti vevőre engedményezik. Az elővételre jogosult e jogát

érvényesen akkor gyakorolja, ha szabályszerű elfogadó jognyilatkozata benyújtásakor - intézkedik a vételár összegének eljáró jogi képviselő Raiffeisen Banknál vezetett 12082104-01693524-00200008 sz. ügyvédi letéti számlájára (vagy más ügyvédi vagy közjegyzői letéti számlára) - átutalással az előleg fizetés szabályai szerint történő - hiánytalan megfizetésére, és ennek igazolására. A szerződés e pontja egyben a kötelezett (elővételi jogával élő vevő) jogosult általi értesítésének is tekintendő.

7./ Felek megállapodnak, hogy vevő a vételár megfizetését követő jóváhagyás után öt napon belül / várhatóan 2026.04.30.- ig/ lép tulajdonosként az ingatlan együttes birtokába akként, hogy az eladók azt a tulajdonosi jogosítványokkal és a szerződéskötéskor is az ingatlanon lévő esetleges zöldlétárral együtt részére átadja. Eladók köteles az ingatlan jelen művelési állapotát az évszakknak megfelelően megőrizni.

8./ Felek kijelentik, tudomással bírnak arról, hogy e jogügylet Fftv. rendelkezéseinek, és eljárás rendjének hatálya alá esik, és a szerződés a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyó határozatával lép hatályba. Felek kifejezetten tudomásul veszik, hogy az Fftv. szerinti eljárás elhúzódhat, annak eredményeként az adásvétel a (vevő személyét illetően) jelenlegitől eltérő tartalommal jöhet létre, illetve meg is hiúsulhat. Ennek kockázatát ismerik, és vállalják.

9./ Az eladók jelen szerződés aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan engedélyüket adják - egyben felek közösen kéri -, hogy a VEVKH Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 5. az 1./ pontban meghatározott ingatlanokra ( azok 1/1 tulajdoni részarányra) a tulajdonjogot a vevő javára, „vétel” jogcímen az e szerződést jóváhagyó ingatlanügyi hatósági eljárást követően - annak megfelelően - a vételár jóváhagyott szerződő fél általi megfizetését is igazoló, jogi képviselő által benyújtott kérelemnek és e szerződésnek megfelelően az ingatlannyilvántartásba jegyezze be.

10./ A szerződő felek nyilatkoznak: cselekvőképe nagykorú magyar állampolgárok, és szerződéskötési (belátási) képességük egyéb módon sem korlátozott.

11./Vevő - a visszerthes vagyónátruházási illetékmentesség megállapításához - nyilatkozik, hogy az e szerződéssel földművesként, ellenérték fejében megszerzett termőföldeket a tulajdonosi birtokba adástól, de legkésőbb az illetékkötelezettség keletkezését követő 12. hónap utolsó napjától számítva 5 évig nem idegeníti el, a termőföldön vagyoni értékű jogot nem alapít, és a termőföldet mező-, illetve erdőgazdasági tevékenység céljára az Fftv. rendelkezései szerint maga hasznosítja.

12./ A szerződő felek jelen szerződés megszerkesztésével - szükség szerint kijavításával - és ellenjegyzésével, a jóváhagyási eljárás lebonyolításával, a jóváhagyott szerződések, és a vételár letéti szerződés szerinti kezelésével megbízzák, valamint B400 nyomtatványok kitöltésével és aláírásával, továbbá az elővizsgálati és kifüggesztési kérelem aláírására, benyújtására, valamint az egyéb esetleges elővételi jogosultakkal kapcsolatos eljárásokra, és a mezőgazdasági igazgatási szerv előtti, továbbá a tulajdonjog bejegyeztetése érdekében a VEVKH Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 5., továbbá a NAV illeték kiszabási eljárásának lefolytatására illetékes megyei igazgatósága előtti képviseletükre meghatalmazzák dr. Mészáros Gyula ügyvédet (VEMÜK lajstrom szám: 301. KASZ 36065284 iroda: 8200 Veszprém Radnóti tér 2.) aki a megbízást a szerződés ellenjegyzésével elfogadja. Jelen szerződésben foglaltakat a felek ügyvédi megbízásnak és tényvázlataknak is tekintik. A szerződő felek kijelentik, hogy hozzájárulnak a személyes adataik lefénymásolásához és kezeléséhez a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről szóló 2017.évi LIII törvényben foglaltak alapján.

13./Jelen szerződéssel kapcsolatban felmerülő költségek, díjak, /ügyvédi munkadíj az eredeti vevővel kötött megállapodás szerint ( 0,35 %, de legalább 40.000, Ft+ áfa), a tulajdoni lap (4.800, Ft/ db) , földhivatali eljárás ig. szolgáltatási díja /10.600, Ft/, felmerülő posta költség a vevőt terhelik. Felek kijelentik, hogy Fftv. -ről, annak eddig ismeretes eljárási rendjéről, a személyi jövedelemadózás (SZJA) vonatkozó szabályairól, továbbá a vevőt terhelő vagyonszerzési illeték /mentesség/ és földhivatali eljárási díjfizetési kötelezettségéről szóló kioktatást tudomásul vették, továbbá az ingatlan adásvételi szerződéssel kapcsolatos eljárásokra (benne az ügyfélazonosítási kötelezettségre) vonatkozó jogszabályok tartalmáról teljes körű tájékoztatást kaptak, melyet megértettek és további tájékoztatást az eljáró ügyvédtől nem kívánnak.

14./Eljáró jogi képviselő jelen szerződés aláírásával kötelezettséget vállal arra, hogy a szerződő felek személyes adatait bizalmasan kezeli, azokról felvilágosítást kizárólag a fent említett jogszabályban meghatározott

esetekben a törvény által arra feljogosított hatóságoknak adhat. Felek tudomásul veszik a következő GDPR tájékoztatást: 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 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 annak visszavonásához, amely nem érinti a visszavonás előtt a hozzájárulás alapján végrehajtott adatkezelés jogszerűségét.

15./ Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a megkötések hatályos Polgári Törvénykönyv (2013. évi V. tv.) és az Fftv. valamint annak végrehajtási jogszabályai hatályos rendelkezései az irányadók.

Szerződő felek ezt az ingatlan adásvételi szerződést elolvasás, megmagyarázás és értelmezés után, mint ügyleti akaratukkal mindenben megegyezőt, a saját kezűleg aláírták, azzal hogy az ingatlannal kapcsolatos valamennyi korábbi megállapodásuk az aláírással hatályát veszti.

Veszprém, 2026. 03.24.

Keszeli Sándor  
eladó1

Deresné Keszei Eva  
eladó2

Müller Róbert  
vevő

Mint az okiratot szerkesztő és ellenjegyző ügyvéd nyilatkozok, hogy az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény 43.§ (2) és (4) bekezdésének megfelelően, a több oldalas, papíralapú, jelen adásvételi szerződés lapjait úgy fűztem össze, hogy az, az okirat sérelme nélkül nem megbontható. Az általam azonosított felek az utolsó oldalt előttem, mint szerződést szerkesztő ügyvéd előtt írták alá, illetve aláírásukat előttem sajátjukként ismerték el, így azt

ellenjegyzem:

Veszprém, 2026. 03.24.

DR. Mészáros Gyula ÜGYVÉD  
8200 Veszprém, Radnóti tér 2.  
Adószám: 54339190-1-09  
Tel: 309168-474

KASZ 36065284

Záradék:

A Kormányzati Portálon történő

közzététel időpontja: 2026. 04. 10.

A közlés kezdő napja: 2026. 04. 11.

Az elővásárlásra/előhaszonbérletre jogosult  
jognyilatkozatának megtételére nyitva álló 30. napos  
határidő első napja: 04. 11. utolsó napja: 05. 11.

Ez a határidő jogvesztő!

Az elektronikus közzététel megtörtént!

A kifüggesztés levételének időpontja: 2026. 05. 12.