

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

egységes szerkezetbe foglaltan

amely létrejött

egyrésztől **PONÁK ZOLTÁN** születési név: **Ponák Zoltán** {született: }
anyja neve: személyi száma: , adóazonosító jele:
Nagycenk, Kiscenki utca 737 szám alatti lakos, mint eladó [a továbbiakban: **Eladó**]

másrésztől **HETTLINGER KÁROLY** születési név: **H** ly {született: }
O., anyja neve: } személyi száma: , adóazonosító jele:
9472 Újkér, Béke utca 22. házszám alatti lakos, mint vevő [a továbbiakban: **Vevő**]

között az alábbi feltételek szerint.

ELŐZMÉNYEK

A szerződő felek egyezően rögzítik, hogy közöttük Sopronban, 2026. május 27. napján, illetve Sopronban, 2026. május 29. napján kelt „Adásvételi szerződés” [a továbbiakban: Szerződés] aláírásával az Eladó értékesítette, míg a Vevő kizárólagos tulajdonaként megvásárolta az Eladó kizárólagos tulajdonaként nyilvántartott, a Szerződés 1. pontjában részletesen körülírt Ingatlan tulajdonjogát.

A szerződő felek egyezően rögzítik, hogy a Szerződés jóváhagyását a Győr-Moson-Sopron Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földvédelmi és Földmérési Osztály [9021 Győr, Árpád út 32., 9002 Győr, Pf.: 22.] { a továbbiakban: Megyei Földhivatal} a Győrben, 2026. június 4. napján kelt 571453/2026 iktatószámú határozatával [a továbbiakban: Határozat] megerősítette.

A fentiekre tekintettel a szerződő felek a közöttük létrejött Szerződést egymással ismételtelen megkötik, mégpedig a jelen „ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS egységes szerkezetbe foglaltan” megjelölésű szerződésben rögzített feltételek szerint, a jelen egységes szerkezetű szerződésben rögzített / meghatározott tartalommal.

A szerződő felek egyezően rögzítik azt is, hogy a Szerződés hatósági jóváhagyás hiányában érvénytelen, helyébe a jelen szerződés lép.

1.) Az adásvételi szerződés tárgyának meghatározása

A szerződő felek egyezően rögzítik, hogy az Eladó kizárólagos tulajdonát képezi az **Újkér 077/26 helyrajzi szám** alatt nyilvántartott, szántó megnevezésű [művelési ágú], mindösszesen 24483 m² területű és 106,01 aranykorona értékű **külterületi** termőföld ingatlan **egésze** [a továbbiakban: **Ingatlan**].

Az Eladó tulajdonjoga az ingatlan-nyilvántartásba az Ingatlan tulajdoni lapjának II/5-6. sorszáma alatt van bejegyezve.

A jelen adásvételi szerződés tárgyát a fentiekben részletesen körülírt, az Eladó kizárólagos tulajdonaként nyilvántartott Ingatlan képezi.

2.) Az adásvételi szerződés megkötése

Az Eladó a jelen adásvételi szerződés aláírásával örökre és visszavonhatatlanul, – a jelen adásvételi szerződés 10. pontjában megjelölt, az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett és fennmaradó terhelésen, mint megengedett terhelésen felül – per-, igény- és tehermentesen, továbbá minden korlátozástól mentesen eladja, a Vevő pedig a jelen adásvételi szerződés aláírásával kizárólagos tulajdonaként megvásárolja a jelen adásvételi szerződés tárgyát képező, az 1. pontban részletesen körülírt Ingatlan tulajdonjogát.

3.) Az Ingatlan vételára

A szerződő felek a jelen adásvételi szerződés tárgyát képező, az Eladó kizárólagos tulajdonaként nyilvántartott, az 1. pontban részletesen körülírt Ingatlan megtekintés utáni kölcsönösen kialakított teljes vételárát – 4.000.000,00 Ft/ha, azaz hektáronként Négy millió forint egységár alapulvételével – mindösszesen **9.793.200,00 Ft, azaz Kilencmillió-hétszázkilencvenháromezer-kettőszáz forint** összegben állapították meg és fogadták el.

Ponák Zoltán
Eladó

Hettlinger Károly
Vevő

dr. Ocsák József ügyvéd
KASZ: 36066421

dr. Ocsák József
5400 Sopron, Bessenyei u. 22.
Telefon: (99) 523-605
Mobiltelefon: 4832478-1-28
FAX: 36066421

A birtokba bocsátás időpontjáig a jelen adásvételi szerződés tárgyát képező Ingatlan használatával, hasznosításával kapcsolatosan felmerült valamennyi terhet, költséget az Eladó köteles viselni,

Az Ingatlan birtokba bocsátásával a kárveszély a Vevőre száll át.

7.) Az Eladó nyilatkozatai

Az Eladó kijelenti és a jelen adásvételi szerződés aláírásával igazolja, hogy a jelen adásvételi szerződés tárgyát képező, az 1. pontban részletesen körülírt Ingatlan – a jelen adásvételi szerződés 10. pontjában megjelölt, az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett és fennmaradó terhelésen, mint megengedett terhelésen felül – per-, teher- és igénymentes.

Az Eladó szavatol mindezekkel összefüggésben azért is, hogy a jelen adásvételi szerződés tárgyát képező Ingatlan semmiféle köztartozás, sem pedig egyéb tartozás nem terheli, ilyen terhelések a Vevő tulajdonjogszerzése és/vagy birtokba lépése időpontjában sem állhatnak fenn.

Az Eladó kijelenti továbbá és a jelen adásvételi szerződés aláírásával igazolja, hogy a jelen adásvételi szerződés tárgyát képező Ingatlan tekintetében a 8. pontban rögzítettek szerinti elővásárlási jogok állnak fenn, amennyiben ezen elővásárlási jogok jogosultjai az elővásárlási jogukat nem gyakorolják abban az esetben másnak, harmadik személynek nem áll fenn olyan joga, jogosultsága, amely a Vevő tulajdonjogszerzését és/vagy birtokba lépését bármely módon korlátozná, akadályozná vagy meggátolná.

Az Eladó mindezekon felül kifejezetten és visszavonhatatlanul szavatol azért is, hogy a jelen adásvételi szerződés tárgyát képező, az 1. pontban részletesen körülírt Ingatlan tulajdonjogát a jelen adásvételi szerződés aláírását követően el nem idegeníti, a tulajdonjogot másra, harmadik személyre át nem ruházza, a Ingatlan meg nem terheli, másnak, harmadik személynek használatra, bérbe vagy albérletbe nem adja, általában nem tesz olyan intézkedés(ek)e)t amely a Vevő tulajdonjogszerzését és/vagy birtokba lépését, birtoklását bármilyen módon korlátozná, gátolná vagy megakadályozná.

Az Eladó a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény [a továbbiakban: **Földforgalmi törvény**] 15/A. §. rendelkezéseire figyelemmel kijelenti és a jelen adásvételi szerződés aláírásával igazolja, hogy a jelen adásvételi szerződés tárgyát képező Ingatlan / földet a jelen szerződéskötés időpontjában még hatályba nem lépett földhasználati szerződés vagy többtelehasználati megállapodás NEM érinti.

8.) Az adásvételi szerződés hatályba lépése, érvényessége, az elővásárlási joggal kapcsolatos rendelkezések.

A jelen adásvételi szerződés a szerződő felek részéről történt aláírással egyidejűleg hatályba lépett.

A szerződő felek egyezően rögzítik, hogy a jelen adásvételi szerződés tárgyát képező, az 1. pontban részletesen körülírt Ingatlan tekintetében a Földforgalmi törvény 18. §-ában meghatározott jogosultak elővásárlási joggal rendelkeznek.

A szerződő felek egyezően rögzítik, hogy a fentiekben hivatkozott törvényi rendelkezések szerinti elővásárlási jog gyakorlására jogosultak közül bármely jogosult részéről történő elővásárlási jog gyakorlása esetén a jelen adásvételi szerződés a szerződő felek között nem lép érvénybe, elővásárlási jog gyakorlása esetén a jelen adásvételi szerződés az elővásárlási jog gyakorlásának időpontjában az Eladó és a Vevő között minden további jogkövetkezmény nélkül hatályát veszíti és a Vevő helyébe a jelen adásvételi szerződésben rögzített feltételekkel azonos feltételek mellett az elővásárlási jogát gyakorló jogosult lép.

Az elővásárlási jog gyakorlása körében és az eljárási rend keretében irányadó a Földforgalmi törvény 21. §. rendelkezése, ennek előírásai, ennek megfelelően a jelen adásvételi szerződést az aláírástól számított 8 [nyolc] napon belül közzététel céljából meg kell küldeni a Megyei Földhivatal részére; a Megyei Földhivatal – amennyiben előzetes vizsgálat eredményeként nem tagadja meg a jelen adásvételi szerződés jóváhagyását – végzésben megállapítja a jelen adásvételi szerződés közzétételre való alkalmasságát és hivatalból elrendeli a szerződés közzétételét.

A szerződő felek egyezően rögzítik, hogy a Vevő életvitelszerű lakáshasználatának helye legalább 3 (három) éve [azaz 1982. évtől kezdődően] azon a településen van, amelynek közigazgatási területén a jelen adásvételi szerződés tárgyát képező föld fekszik, azaz helyben lakó.

Ponák Zoltán
Eladó

Hettlinger Károly
Vevő

dr. Ocsák József ügyvéd
KASZ: 36066421

9400 Sopron, Bécsi út 22.
Telefon: (99) 523-605
Adószám: 14893217-1-28
KASZ: 36066421

- » A Vevő kijelenti, hogy a tulajdonában, használatában, birtokában álló és a hasznélvezetében lévő földterület nagysága a megszerezni kívánt földterület nagyságával együtt sem haladja meg a háromszáz hektárt [Földforgalmi törvény 16. §. (1) bekezdés], így tulajdonjogszerzési korlátozás alá nem esik.
- » A Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy az Ingatlan tekintetében fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg és a földhasználati jogviszony megszűnését követő időre a Földforgalmi törvény 13. §. (1) bekezdésében foglalt kötelezettségeket vállalja [Földforgalmi törvény 13. §. (4) bekezdés].
- » A Vevő kijelenti és a jelen okirat aláírásával vállalja, hogy a megszerezni kívánt föld használatát – a jelen adásvételi szerződés megkötése időpontjában a földhasználati nyilvántartásba bejegyzett földhasználati joggal rendelkező jogosulton kívül – másnak nem engedi át, azt a földhasználati jogosultság megszűnését követően maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy a megszerezni kívánt földterületet a tulajdonjogszerzéstől, illetve a jelen adásvételi szerződés 8. pontjában hivatkozottak szerinti földhasználati jogosultság megszűnésétől számított 5 [öt] évig – a Földforgalmi törvény 13. §. (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével – más célra nem hasznosítja {Földforgalmi törvény 13. § (1) bekezdés}.
- » A Vevő kijelenti és a jelen okirat aláírásával igazolja, hogy a jelen okirat aláírásakor nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználati kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj, vagy egyéb tartozása (a továbbiakban együtt: Földhasználati díjtartozás) {Földforgalmi törvény 14. §. (1) bekezdés}.
- » A Vevő kijelenti, hogy vele szemben a jelen okirat szerinti földterület tulajdonjogának megszerzését megelőző 5 [öt] éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött {Földforgalmi törvény 14. §. (2) bekezdés}.
- » A Vevő az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi XCLI. törvény végrehajtására kiadott 109/1999. (XII.29.) FVM Rendelet 68/C. §.-ban foglaltaknak megfelelően kijelenti és a jelen adásvételi szerződés aláírásával igazolja, hogy a jelen adásvételi szerződés aláírása időpontjáig bezárólag még **NEM rendelkezik részarány-tulajdonnal.**

A Vevő a fentiekben túl kijelenti és a jelen adásvételi szerződés aláírásával igazolja, hogy mint földműves a Ingatlan birtokbavételétől, azaz a jelen adásvételi szerződés 8. pontjában megjelölt, fennálló hasznélvételi jogosultság megszűnésétől, de legkésőbb az illetékkötelezettség keletkezését követő 12. [tizenkettő] hónap utolsó napjától számítva 5 [öt] évig a Ingatlan, mint termőföld tulajdonjogát nem idegeníti el, a termőföldön vagyoni értékű jog alapítására nem kerül sor, továbbá a termőföldet mezőgazdaság tevékenység céljára hasznosítja; erre tekintettel kéri az illetékes adóhatóság Illeték Osztályától az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 26. §. (1) bekezdés p) pontja szerinti illetékkedvezmény (illetékmentesség) alkalmazását.

10.) Az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett, fennmaradó terhelések.

A szerződő felek egyezően rögzítik, hogy a jelen adásvételi szerződés tárgyát képező Ingatlanon az alábbi terhelések állnak fenn:

- 10.1. Az Ingatlan tulajdoni lapjának III/1. sorszáma alatt bejegyzettek szerint a MOL Magyar Olaj- és Gázipari Nyilvánosan Működő Részvénytársaság [1117 Budapest, Dombóvári út 28.] javára fennálló bányaszolgalmi jog.
- 10.2. Az Ingatlan tulajdoni lapjának III/3. sorszáma alatt bejegyzettek szerint az E.ON Észak-dunántúli Áramhálózati Zártkörűen Működő Részvénytársaság [9027 Győr, Kandó Kálmán utca 11-13.] javára az Ingatlan 2908 m² területére vonatkozóan fennálló vezetékgjog.

A szerződő felek egyezően rögzítik, hogy a fentiek szerinti terhelés az ingatlan-nyilvántartásban változatlanul, változatlan tartalommal fennmarad.

11.) A szerződő felek közös nyilatkozata

A szerződő felek kijelentik és a jelen adásvételi szerződés aláírásával igazolják, hogy mindketten magyar és teljes cselekvőképességgel rendelkező állampolgárok; ingatlanszerzési illetve ingatlanelidegenítési képességük korlátozva nincs.

Ponák Z
Eladó

Hettlinger Károly
Vevő

dr. Ocsák József ügyvéd
KASZ: 36066421

2019. október 22.
5400 Győr, Benczúr u. 22.
Telefon: (99) 523-605
fax: 4630478-1-28
152-36066421

A meghatalmazott jogi képviselő [ügyvéd] a jelen adásvételi szerződésben szereplő szám vagy számítási hiba, vagy más elírás esetén a téves adatot jogosult közvetlenül a szerződés szövegére írás útján szignójával és bélyegzővel ellátva kijavítani.

A szerződő felek rögzítik, hogy a fentiek szerinti közös meghatalmazást kifejezetten az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény 44. §. (1) bekezdésének rendelkezésére is figyelemmel adták meg a jelen szerződést elkészítő és ellenjegyző (eljáró) ügyvédnek, mivel jogok, tények bejegyzésére irányuló eljárás a jog vagy tény bejegyzésével közvetlenül érintett valamennyi személy közös kérelme alapján folytatható le. A szerződő felek kijelentik, hogy az ügyvédi meghatalmazást / felhatalmazást valamennyi közvetlenül érintett személy megadta a jelen szerződés aláírásával.

Dr. Ocsák József ügyvéd a fentiek szerinti felhatalmazást, megbízást a jelen adásvételi szerződés aláírásával, illetve ellenjegyzésével elfogadja.

15.) Mellékletek felsorolása

A jelen adásvételi szerződés mellékletét képezi

15.1. az Ingatlan 2026. március 29. napján lekért „Tulajdonilap-másolat (teljes)” megnevezésű tulajdoni lapja [Ügyazonosító: INYER/TULLAP/20260329/2974],

15.2. az Ingatlan tekintetében fennálló földhasználati jogosultságot igazoló, 2026. április 21. napján lekért „E-hiteles földhasználati lap – Részleges szemle másolat” megjelölésű földhasználati lap [Megrendelés szám: 700001/2026.]

A szerződő felek kijelenti és igazolják azt is, hogy az érvénytelen Szerződésből eredően egymással szemben követelésünk nem áll fen, nem maradt fenn.

A szerződő felek egybehangzóan kijelentik, hogy a jelen adásvételi szerződés teljeskörűen, hiánytalanul és egybehangzóan, valamint helyesen tartalmazza előzetes tárgyalásaik és egyeztetéseik során kölcsönösen kialakított szerződéses akaratukat, amely a jelen adásvételi szerződésben foglalt nyilatkozataikkal mindenben megegyezik.

A jelen adásvételi szerződésben nem szabályozott kérdések tekintetében a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény rendelkezései, valamint a Földforgalmi törvény és végrehajtási rendeletei az irányadóak.

Ezt követően a szerződő felek a jelen adásvételi szerződést átolvasták, azt értelmezték és megértették, majd azt, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag aláírták.

Sopron, 2026. 2026 JÚL 15.

.....
Ponák Zoltán
Eladó

.....
Hettlinger Károly
Vevő

„Ellenjegyzem”:

Sopron, 2026. 2026 JÚL 15.

dr. Ocsák József
ügyvéd
9400 Sopron, Bezerédj utca 22.
KASZ: 36066421

dr. Ocsák József
ügyvéd
9400 Sopron, Bezerédj utca 22.
Telefon: (99) 523-605
Adószám: 46822478-1-28
KASZ: 36066421

Gy-M-S Vármegyei Kormányhiv. Földhivatali Főosztály
Sopron Új utca 26

Oldal: 1 / 1

E-hiteles földhasználati lap - Részleges szemle másolat

Megrendelés szám: 700001/840/2026

2026.04.21

I.

A földhasználó adatai:

Név: Hettlinger Timea
Születési név: Hettlinger Timea
Születési év: 1980
Anyja neve: Czeglédy Sarolta
Cím: 9472. ÚJKÉR Liget utca 1

Azon.: 0805000003026500

II.

A használt földterület adatai:

ÚJKÉR külterület 077/26

Használat jogcíme: Haszonbérlet

Használat kezdete: 2023.01.01

Lejáratási idő: 2027.12.31

Használat időtartama: 1826 nap

Bejelentés iktatószáma: 700378/1/2023/2023.02.15

Jegyzet: Petkovits Sándorné

-----Alrészlet adatok-----

Alr. jel	művelési ág (kivett megn.)	min. oszt.	terület (ha.m2)	kat.jöv. (AK)
	szántó	2	0.7313	33.05
	szántó	4	0.0848	2.28

Földrészlet összes terület:

0.8161 35.33

Összes használt terület:

0.8161 35.33

2026 JÚL 15.

Sopron, 2026. július

2026 JÚL 15.

Ellenjegyzem":

Dr. Ocsák József ügyvéd
9400 Sopron, Besenád u. 22.
Telefon: (99) 523-605
Addikó: 46832478-1-2
KASZ: 36066421

Ponák Zoltán
Eladó

Hettlinger Károly
Vevő

dr. Ocsák József ügyvéd
KASZ: 36066421