

	Máté & Társai Ügyvédi Iroda dr. Máté Ernő ügyvéd 7400 Kaposvár, Ezredév u. 1. II./2. Telefon: +36-82-510-044; e-mail: drmatee@advokatkaposvar.hu <u>Adásvételi szerződés</u> Ügyszám: E-32/2026	
---	--	---

Az adásvételi szerződés (a továbbiakban: szerződés) egyrészről

Ihász Zoltán (születési neve: _____ születési hely, idő: _____, anyja neve: _____
lakcíme: 8482 Doba, Mátyás tér 6., személyi azonosító: _____ adóazonosító

jel: _____ magyar állampolgár) mint **eladó**, másrészről

Kasza Eszter (születési név: _____ születési hely, idő: _____ anyja neve: _____
lakcím: 8457 Bakonypölöske Új u. 18., személyi azonosító: _____

adóazonosító: _____ MVH reg.szám: _____ földműves reg.sz: _____

NAK azonosító: _____ FELIR szám: _____ őstermelői tevékenység azonosító: _____
magyar állampolgár) mint **vevő** (együttes említésük esetén: **felek**) között, az
alulírott helyen és napon, az alábbi feltételekkel jött létre.

1.) A szerződés tárgya:

1/1 arányban a **Noszlop zártkert 3170 hrsz.** alatt felvett „kert, szőlő, kert” megjelölésű, 3380 m² területű, 6.47AK értékű ingatlan 575.000,-Ft értékben (a továbbiakban: ingatlan).

2.) A tulajdonjog átruházása

2.1. Az eladó jelen szerződéssel visszavonhatatlanul átruházza az ingatlanon fennálló tulajdonjogát a vevőre 1/1 arányban, a 3. pontban meghatározott vételáron.

2.2. A vevő az ingatlan tulajdonjogát – az ingatlan általa megtekintett és megismert állapotában – per-, teher- és igénymentesen megvásárolja és ezáltal megszerzi azt.

3.) Vételár

3.1. Az ingatlan vételára **575.000,-Ft, azaz Ötszázhetvenötezer forint.**

3.2. A felek kijelentik, hogy a vételarat a helyi forgalmi- és értékviszonyok ismeretében állapították meg, ezáltal egymás szolgáltatásait értékarányosnak tekintik.

4.) A vételár megfizetése

4.1. A vevő **57.000,-Ft, azaz Ötvenhétezer forint** vételár-részletet már megfizetett az eladó részére banki átutalással 2026.05.18. napján, eladó rendelkezése alapján az alábbi ügyvédi letéti számlára: Máté és Társai Ügyvédi Iroda (7400 Kaposvár, Ezredév u. 1. II./2.)

Ezen összeget felek **foglalóként** kezelik. A felek kijelentik, hogy a foglaló jogi természetével tisztában vannak, és arról a 9. pont keretében tájékoztatást kaptak. Abban az esetben, ha harmadik személy él az elővásárlási jogával, a foglalót, az erről szóló nyilatkozat megküldését követő 8 (nyolc) napon belül köteles a fenti ügyvédi letéti számlára átutalni.

4.2. A vételárból fennmaradó **518.000,-Ft, azaz Ötszáztizennyolcezer forintot** – amennyiben vele hagyják jóvá a szerződést - vevő a szerződés jóváhagyását követő 8 napon belül megfizeti a fenti bankszámlára.

5.) Tulajdonjog bejegyzési engedély, okirati letéti szerződés

5.1. Eladó külön okiratba foglalt tulajdonjog bejegyzési engedélyben feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy a vevő tulajdonjoga a szerződés engedélyezését és a teljes vételár megfizetését követően, adásvétel jogcímén, 1/1 arányban az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre, a saját tulajdonjoga pedig egyidejűleg törlésre kerüljön.

5.2. Eladó jelen szerződés aláírásával egyidejűleg a jelen szerződést készítő és ellenjegyző ügyvédnél (a továbbiakban: ügyvéd, helyettes: dr. Balog András ügyvéd) 3 (három) eredeti példányban ügyvédi okirati letétbe helyezte a tulajdonjog bejegyzési engedélyt - amelyből egy példány biztonsági papíron készült –, amelyet az ügyvéd a szerződés ellenjegyzésével elfogad és átvesz. Felek ezzel külön okirati letéti szerződés megkötésétől eltekintenek.

5.3. Az ügyvéd a bejegyzési engedélyt akkor jogosult és köteles felhasználni a tulajdonjog bejegyzési eljárás során, ha az eladó a teljes vételár megfizetését elektronikus levélben (drmatee@advokatkaposvar.hu) igazolta. Amennyiben az eladó ezt az igazolást a teljes vételár jóváírását követő 3 napon belül az ügyvédnek nem küldi meg, a vevő a teljes vételár megfizetését hitelt érdemlő módon, – a bank által kiállított eredeti, a vételár megfizetésére vonatkozó igazolással – bizonyíthatja.

6.) A szerződés hatósági engedélyezése

6.1. A felek tudomással bírnak arról, hogy jelen szerződés hatósági engedélyezési eljárás alá esik, és a vevő tulajdonjogának bejegyzésére csak ezt követően kerülhet sor.

6.2. Amennyiben elővásárlási jogosulttal kerül jóváhagyásra a szerződés, akkor a foglaló a vevőnek visszajár.

7.) Szavatosság, az ingatlan birtokba adása-vétele

7.1. Eladó szavatolja, hogy az ingatlan per-, teher- és igénymentes, amelyet E-hiteles tulajdoni lap szemle másolattal igazol.

7.2. Vevő kijelenti, hogy az ingatlan állapotával, méretével és elhelyezkedésével tisztában van, és az ingatlant jelenlegi állapotában a szerződés teljesítéseként elfogadja.

7.3. Vevő a teljes vételár megfizetését követően jogosult az ingatlant birtokba venni. A vevő a birtokba vétel napjától kezdődően húzza az ingatlan hasznait és viseli terheit.

8.) A felek nyilatkozatai

8.1. Az eladó nyilatkozata

Kijelenti, hogy cselekvőképes magyar állampolgár, szerződéskötési korlátozás alatt nem áll.

8.2. A vevő nyilatkozatai

a) Kijelenti, hogy földművesnek minősül, megfelel a 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: Földforgalmi tv.) 5. § 7. pontjában meghatározott feltételeknek és tulajdonszerzési korlátozás alá nem esik.

b) A szerződés tárgyát képező földek használatba vételével a már birtokában lévő föld területnagysága nem haladja meg a törvény szerinti birtokmaximumot, a megszerezni kívánt területtel sem lesz tulajdonban és haszonélvezetében 300 ha föld, tehát nem éri el a földszerzési maximumot (Földforgalmi tv. 16. § (1) bek.), és kiadatlan részaránnyal sem rendelkezik.

c) Elfogadja és tudomásul veszi, miszerint ha utólagos ellenőrzés során jogerősen megállapításra kerül a b) pont szerinti nyilatkozata valótlanosága, úgy az

ca) a büntető törvénykönyv szerint büntetőjogi felelősségre vonását, és

cb) a szerződés tárgyát képező föld használata után a jogsértő állapot fennállásának időtartama alatt, a jogsértéssel érintett földterület után a részére folyósított költségvetési vagy európai uniós támogatásnak megfelelő összegű pénzösszeg visszafizetését vonja maga után.

d) A föld használatát – a törvényben meghatározott esetek kivételével – másnak nem engedi át, azt saját 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) bekezdésében meghatározott kivételekkel – más célra nem hasznosítja.

e) Nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatás teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj- vagy egyéb tartozása (Földforgalmi tv. 14. § (1) bek.).

f) A szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött (Földforgalmi tv. 14. § (2) bek.).

g) A birtokában álló föld jogellenes más célú hasznosítása vagy a hasznosítási kötelezettség megsértése miatt az ingatlanügyi hatóság – jelen szerződés közlését megelőző 5 éven belül – jogerősen földvédelmi bírságot vele szemben nem szabott ki, ilyen jellegű eljárás ellene nincs folyamatban.

h) Cselekvőképes magyar állampolgár, nem esik korlátozó rendelkezés hatálya alá.

i) Vevő kijelenti, hogy a megvásárolni kívánt ingatlan vonatkozásában elővásárlási joga a Földforgalmi tv. 18.§ (1) bekezdés e.) pontja alapján áll fenn;

j) Ha a szerződés tárgyát képező ingatlan közül harmadik személy használatában van, akkor a földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg, és a megszűnést követő időre eleget tesz a Földforgalmi tv. 13. § (1) bekezdésben foglalt kötelezettségeknek.

9.) Meghatalmazás, ellenjegyzés, jogi tájékoztatás

9.1. Felek jelen szerződés megszerkesztésére, ellenjegyzésére, esetleges kisebb javítások szignálás melletti elvégzésére, a NAV B400E adatlap kitöltésére és aláírására, valamint az illetékes Kormányhivatal (Földhivatal) előtti eljárásokban való képviselőre megbízást és meghatalmazást adtak, illetve adnak az ügyvédnek, melyet az ügyvéd jelen szerződés ellenjegyzésével elfogad.

9.2. Felek tudomásul vették az ügyvéd tájékoztatását a jelen ügylettel kapcsolatos adózási- és illetékkötelezettségeikről, a jelen jogügyletre vonatkozó egyéb jogszabályok lényeges tartalmáról.

9.3. Felek jelen szerződést a szerződési akaratukat teljes körűen tartalmazó ügyvédi tényvázlatnak, az ügyvédi megbízási szerződés mellékletének is tekintik, ezért külön részletes tényvázlat felvételét nem kérték.

9.4. Felek tudomásul vették, hogy az ügyvéd a 2017. évi LIII. törvény (Pmt.) szerinti ügyfél-átvilágítási kötelezettségének eleget tett.

10.) Egyéb rendelkezések

10.1. Részleges érvénytelenség

Amennyiben jelen szerződés egyes rendelkezései érvénytelenek lennének, vagy érvénytelennek válnának, ez a szerződés egészének érvényességét nem érinti. Felek erre az esetre kötelezettséget vállalnak a szerződés olyan tartalmú módosítására, amely az érvénytelen rendelkezést megszünteti. Ez irányadó arra az esetre is, ha a szerződés végrehajtása vagy értelmezése során betöltendő joghézag keletkezik.

10.2. Vevő kijelenti, hogy az Itv. 26. § (1) bek. p) pontja szerinti illetékmentességet igénybe kívánja venni.

10.3. Eladó kijelenti, hogy cselekvőképes magyar állampolgár, szerződéskötési korlátozás alatt nem áll.

10.4. Felek megállapodnak abban, hogy bizalmasan kezelnek minden, a másik féllel és a szerződésben meghatározott ügylettel kapcsolatos valamennyi tény, adatot és információt, amelyet a szerződés előkészítése, aláírása során vagy más módon, annak teljesítése során szereztek. Erre tekintettel vállalják a felek, hogy a másik fél írásbeli hozzájárulása nélkül nem közölnek harmadik féllel bizalmas információt, kivéve jogszabály, bírósági vagy más hatósági eljárás által megkívánt esetben és mértékben.

10.5. A felek megállapodnak abban, hogy jelen szerződéssel felmerülő költségeket és díjakat a vevő viseli.

10.6. Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk., a Földforgalmi törvény, valamint a Földforgalmi törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvény vonatkozó rendelkezései irányadóak.

Felek a fenti 4 (négy) oldalon, 10 (tíz) pontból álló szerződést elolvasás és értelmezés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, 7 (hét) egyező példányban, amelyből 1 (egy) példány biztonsági papíron készült, jóváhagyólag aláírták.

Bakonypölöske, 2026. " 06.02. "

Ihász Zoltán
eladó

Kasza Eszter
vevő

A szerződést szerkesztettem és Microsoft Teams alkalmazás segítségével azonosítást és aláírást követően ellenjegyzem Kaposváron, 2026. május " 06.08. " napján:

dr. Máté Ernő
ügyvéd
KASZ: 36059258
Kaposvár, Eszter u. 1. II/2.
Kereskedelmi szakjogász

Közzététel: 2026. év 08. hó 06. nap
Közlés kezdő napja: 2026. év 08. hó 07. nap
jogsultak jognyilatkozatának
megtételére nyitva álló 30 napos határidő utolsó
napja: 2026. év 09. hó 07. nap
Lejár: 2026. év 09. hó 07. nap
E HATÁRIDŐ JOGVESZTŐ!
Levéve: 2026. év 09. hó 08. nap
Noszlop, 2026. év 08. hó 06. nap

Szakonyi Adrienn
jegyző h.

