

Kifüggetlés időpontja: 2026. 08. 07. Az előadásra jogosult joggyakorlatok
megfélére újra álló határidő utolsó napja: 2026. 09. 07. F. határidő jogvesztő.
Korábbi pontokban történt közzététel időpontja: 2026. 08. 07.
Lébély, 2026. 08. 07.



ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről:

Ruzsa Imréné

9155 Lébény, Liget utca 41. szám alatti lakos, mint **eladó (a továbbiakban: Eladó)**

másrészről:

Hatos Gábor

lakcíme:

9155 Lébény, Fő út 79. szám alatti lakos, mint **vevő (a továbbiakban: Vevő)** – az Eladó és Vevő együttesen: **Felek**

között alulírott helyen és időben az alábbi feltételek mellett:

1./a Az Eladó kizárólagos tulajdonát képezi 4776/43314 tulajdoni arányban (II/10.) a **Lébény külterület 0559/9 helyrajzi számú**, 4.5907 ha,m2 területű, 72.17 AK értékű, „szántó” megjelölésű ingatlan. Az eladót 0,5062 ha,m2, 7,96 AK illeti meg a tulajdoni hányada alapján.

Az ingatlan-nyilvántartás adatai szerint az ingatlant az E-ON Észak-Dunántúli Áramhálózati Zrt. jogosult javára bejegyzett vezetékgazdálkodási jog (III/1.) terheli, egyebekben az adásvétel tárgyát képező ingatlan illetőség per-, teher- és igénymentes, a tulajdoni lapon széljegyek nem szerepelnek.

A felek megállapítják és rögzítik, hogy az 1./a pontban meghatározott termőföldet az Eladó (és tulajdonostársai) haszonbérleti szerződéssel használatba adták, a földhasználatra a Lébényi „Március 15.” Mezőgazdasági Szövetkezet haszonbérletre jogosult, a földhasználat a haszonbérleti nyilvántartásba bejegyzésre került. A haszonbérleti jogviszony lejáratát 2029.12.31., a haszonbérleti díj mértéke: 3.000.- Ft/AK/év.

Az 1./a pontban foglalt ingatlan a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény – a továbbiakban Földforgalmi törvény – hatálya alá esik.

1./b Az Eladó kizárólagos tulajdonát képezi 3244/269642 tulajdoni arányban (II/16.) a **Lébény külterület 0186/16 helyrajzi számú**, 10.8456 m2 területű, 223.73 AK értékű, „szántó” megjelölésű ingatlan. Az eladót 0,1305 ha,m2, 2,69 AK illeti meg a tulajdoni hányada alapján.

Az ingatlan-nyilvántartás adatai szerint az ingatlant a GYMSVM KH. Földhivatali Főosztály jogosult javára bejegyzett földmérési jelek elhelyezését biztosító használati jog (III/1.) terheli, egyebekben az adásvétel tárgyát képező ingatlan illetőség per-, teher- és igénymentes, a tulajdoni lapon széljegyek nem szerepelnek.

A felek megállapítják és rögzítik, hogy az 1./b pontban meghatározott termőföldet az Eladó (és tulajdonostársai) haszonbérleti szerződéssel használatba adták, a földhasználatra a Lébényi „Március 15.” Mezőgazdasági Szövetkezet haszonbérletre jogosult, a földhasználat a haszonbérleti nyilvántartásba bejegyzésre került. A haszonbérleti jogviszony lejáratát 2027.12.31., a haszonbérleti díj mértéke: 3.000.- Ft/AK/év.

.....
Ruzsa Imréné eladó

.....
Hatos Gábor vevő

Szerkesztettem és ellenjegyzem: Lébényben 2026. július 24. napján (KASZ: 36080536)

Az 1./b pontban foglalt ingatlan a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII törvény – a továbbiakban Földforgalmi törvény – hatálya alá esik.

2./ A Vevő kijelenti, hogy a Földforgalmi törvény 5. § 7. a.) pontja szerint földművesnek minősül, a Mosonmagyaróvári Járási Hivatal Földhivatali Osztálya által 510209/2017.10.13. szám alatt földműves nyilvántartásba bejegyzett földműves, agrárkamara azonosító száma: P000000622582. A Vevő őstermelő, őstermelői igazolvány száma: 4280236-0319785, családi gazdálkodó, az Őstermelők Családi Gazdaságának tagja, nyilvántartási száma: OCSG-00083930.

A Szerződő felek rögzítik, hogy a Vevő:

- a szerződés 1./a pontjában foglalt (Lébény külterület 0559/9 hrsz-ú) föld tekintetében elővásárlásra jogosult, elővásárlási jogosultsága az alábbiak szerint áll fent:

a Földforgalmi törvény 18.§ (1) bekezdés d) pontja szerint a Vevő olyan földműves, aki helyben lakónak minősül. A Vevő kijelenti, hogy helyben lakó, lébényi lakóhelyű, és egyben a jogosultsági csoporton belül a 18. § (4) bekezdés a.) pontja szerint az Őstermelők Családi Gazdaságának tagja.

- a szerződés 1./b pontjában foglalt (Lébény külterület 0186/16 hrsz-ú) föld tekintetében elővásárlásra jogosult, elővásárlási jogosultsága az alábbiak szerint áll fent:

a Földforgalmi törvény 18.§ (1) bekezdés d) pontja szerint a Vevő olyan földműves, aki helyben lakónak minősül. A Vevő kijelenti, hogy helyben lakó, lébényi lakóhelyű, és egyben a jogosultsági csoporton belül a 18. § (4) bekezdés a.) pontja szerint az Őstermelők Családi Gazdaságának tagja.

Az Eladó kijelenti, hogy a Földforgalmi törvényben és a Ptk-ban foglalt elővásárlási jogosultakon kívül harmadik személynek olyan joga, vagy igénye, amely a Vevő tulajdonosként történő ingatlan-nyilvántartási bejegyzését, illetve tulajdonosi jogainak gyakorlását korlátozza, nem terheli.

3./ A Felek tudomásul veszik, hogy jelen adásvételi szerződés a Földforgalmi törvény rendelkezései szerint hatósági jóváhagyáshoz (mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyásához) kötött, a Földforgalmi törvény 36. §-ban felsorolt mentességi okok hiányában.

Rögzítik a felek továbbá, hogy a Földforgalmi törvény 21. §-a szerint a tulajdonosnak (eladónak) az adásvételi szerződést a szerződés aláírásától számított 8 napon belül a területileg illetékes mezőgazdasági szakigazgatási szerv (földhivatal) részére kell megküldeni előzetes jóváhagyás céljából.

Amennyiben a területileg illetékes mezőgazdasági szakigazgatási szerv nem tagadja meg az adásvételi szerződés jóváhagyását, akkor végzésben megállapítja a szerződés közzétételre való alkalmasságát és hivatalból elrendeli a szerződés közzétételét. A mezőgazdasági igazgatási szerv erről szóló végzését közli a szerződő felekkel és a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat jegyzőjével. A közzétételre való alkalmasság megállapítása nem minősül az adásvételi szerződés hatósági jóváhagyásának.

A föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat jegyzője hirdetményi úton közli a szerződést az elővásárlásra jogosultakkal. A felek továbbá tudomásul veszik, hogy a tulajdonjog átruházásáról szóló szerződés a mezőgazdasági szakigazgatási szerv jóváhagyásához kötött.

Kölcsönösen kijelentik a szerződő felek, hogy az okiratot szerkesztő és ellenjegyző ügyvéd a fentiekben rögzített folyamatról, kötelezettségekről és teendőkről őket tájékoztatta.

.....
Ruzsa Imréné eladó

.....
Hatos Gábor vevő

Szerkesztettem és ellenjegyzem: Lébényben 2026. július 24. napján (KASZ: 36080536)

4./ A fentiek előre bocsátása után az Eladó eladja a Vevőnek, a Vevő pedig megtekintett és megismert állapotban megvásárolja az Eladótól

a.) a **Lébény külterület 0559/9 hrsz-ú ingatlan 4776/43314 tulajdoni hányadát 800.000.- Ft, azaz nyolcszázezer forint vételárért.**

A szerzés jogcíme: adásvétel.

b.) a **Lébény külterület 0186/16 hrsz-ú ingatlan 3244/269642 tulajdoni hányadát 300.000.- Ft, azaz háromszázezer forint vételárért.**

A szerzés jogcíme: adásvétel.

A vevő az 1./ pontban részletezett termőföldek vételárának teljes összegét a **1.100.000.- Ft-ot, azaz egymillió-egyszázezer forintot** a jelen adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg önerőből, saját megtakarításaiból, banki utalással fizeti meg az eladó részére, eladó által megjelölt, az eladó saját nevén lévő, az MBH Bank Nyrt.-nél vezetett 59000040-15068596-00000000 számú bankszámlára történő utalással. Az eladó kijelenti, hogy a fent írt, általa közölt bankszámlára történő teljesítést saját kezéhez történő teljesítésnek ismeri el. A vevő a fenti vételár utalását - a fizetés tényét - köteles az átutalást igazoló, banki utalási igazolás formájában az eladó és az okiratszerkesztő ügyvéd felé e-mail útján igazolni.

5./ A vevő a teljes vételár megfizetésére figyelemmel a szerződés hatósági jóváhagyásával egyidejűleg léphet birtokba, e naptól kezdődően húzza az ingatlanok hasznait és viseli az azzal kapcsolatos terheket, továbbá mindazokat a károkat, amelyek megtérítésére senkit sem lehet kötelezni.

Az eljáró ügyvéd tájékoztatása alapján szerződő felek tudomásul veszik, hogy a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvény 95. § szerint: a földhasználó a használatot annak megkezdésétől számított 30 napon belül köteles az ingatlan-nyilvántartási hatósághoz nyilvántartásba vétel céljából bejelenteni.

6./ A felek jelen okirat aláírásával egyidőben feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy az eladó 4776/43314 illetőségű tulajdonjoga az 1./a pontban meghatározott (Lébény külterület 0559/9 helyrajzi számú) ingatlan vonatkozásában, valamint az eladó 3244/269642 illetőségű tulajdonjoga az 1./b pontban meghatározott (Lébény külterület 0186/16 helyrajzi számú) ingatlan vonatkozásában, törlésre kerüljön, továbbá a felek feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, **Hatos Gábor vevő 4776/43314 illetőségű tulajdonjoga az 1./a pontban meghatározott (Lébény külterület 0559/9 helyrajzi számú) ingatlan vonatkozásában, valamint a 3244/269642 illetőségű tulajdonjoga az 1./b pontban meghatározott (Lébény külterület 0186/16 helyrajzi számú) ingatlan vonatkozásában az ingatlan-nyilvántartásba minden további megkérdőjelezés nélkül adásvétel jogcímén bejegyzésre kerüljön.** (bejegyzési engedély)

Felek tudomásul veszik, hogy a szerződés földhivatali benyújtására a 3./ pontban körülírt hatósági jóváhagyás kézhezvételét követően kerülhet sor.

7./ Az ingatlanok tehermentességének tulajdoni lappal történő igazolása az Eladó kötelezettsége és költsége, míg a tulajdonváltás ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzésének költségei, az ügyvédi munkadíj, valamint az esetleges illeték a Vevőt terheli.

.....
Ruzsa Imréné eladó

.....
Hatos Gábor vevő

Szerkesztettem és ellenjegyzem: Lébényben 2026. július 24. napján (KASZ: 36080536)

Az Eladó tudomásul veszi, hogy az ingatlanok tulajdoni hányadának eladásából adófizetési kötelezettsége keletkezhet.

8./ Rögzítik a szerződő felek, hogy valamennyien nagykorú, magyar állampolgárok, és üzleti képességük nincs korlátozva, nem minősülnek kiemelt közszereplőnek, deviza belföldi illetőségű adóalanyok és jelen jogügylet során a saját nevükben járnak el.

A Vevő jelen okirat aláírásával egyidőben vállalja, hogy a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 13.§ (1) bekezdése alapján a földek használatát másnak nem engedi át, azt maga használja és ennek során eleget tesznek a földhasznosítási kötelezettségének. Vállalja továbbá, hogy a földeket a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig – a törvény által meghatározott esetek kivételével – más célra nem hasznosítja. A Vevő kijelenti továbbá, hogy a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 13.§ (4) bekezdés a) és b) pontjai alapján, a tárgyi ingatlanokon fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg.

A Vevő nyilatkozik, hogy az 1. pontban meghatározott ingatlan illetőségek tulajdoni hányadának megszerzésével – a már tulajdonában lévő és a hasznélvezetében lévő földek területnagyságának beszámításával – nem éri el a 300 hektár mértéket, azaz a tulajdonszerzés a Földforgalmi törvény 16. § (1) bekezdésében meghatározott földszerzési maximumot nem éri el, a föld tulajdonjogának megszerzése szerzési korlátba, tilalomba nem ütközik.

Kijelenti továbbá a Vevő, hogy a Földforgalmi törvény 14. § (1)-(2) bekezdései alapján nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásnak teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása, és vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött. Az Inyvtv. Vhr. 68/C. §-a értelmében a Vevő jelen okirat aláírásával egyidőben kijelenti, hogy részarány-tulajdonnal nem rendelkezik. A Földforgalmi törvény rendelkezései alapján, jelen okirat aláírásával egyidőben kijelenti a Vevő, hogy jelen adásvételi szerződés megkötése során elővásárlási joggal a 2./ pontban megjelöltek szerint rendelkezik.

9./ Jelen okirat aláírásával egyidőben meghatalmazzák a felek Dr. Monostori Aurél ügyvédet (9022 Győr, Batthyány tér 5., KASZ: 36080536, e-mail: monostoriaurel12@gmail.com, telefon: +36203476646), az illetékes Földhivatal előtti eljárásra: a jelen adásvételi szerződés elkészítésére, ellenjegyzésére, az iratok Földhivatali benyújtására, valamint meghatalmazzák, hogy az illetékes Földhivatal előtt teljes képviseleti jogkörrel eljárjon. Az okiratot szerkesztő ügyvéd a megbízást jelen okirat ellenjegyzésével elfogadja.

Jelen okirat tartalmát a felek egyben ügyvédi megbízásnak és tényvázlatnak is tekintik.

Továbbá Vevő meghatalmazza az eljáró ügyvédet a NAV előtti eljárásra kizárólag a Vevő képviseletében a jelen adásvételi szerződéshez kapcsolódó B400 nyomtatvány NAV részére történő személyes benyújtására vagy elektronikus - a hatályos lehetőségek alapján - benyújtására az illetékfizetési kötelezettség teljesítése érdekében, továbbá, hogy az illetékes NAV előtt teljes képviseleti jogkörrel eljárjon. Eljáró ügyvéd kijelenti, hogy az eladó oldalán felmerülő adófizetési kötelezettség teljesítése érdekében kizárólag Eladó jár el a NAV előtt (az ügyvédi meghatalmazás erre nem terjed ki). Az okiratot szerkesztő ügyvéd a megbízást jelen okirat ellenjegyzésével elfogadja.

.....
Ruzsa Imréné eladó

.....
Hatos Gábor vevő

Szerkesztettem és ellenjegyzem: Lébényben 2026. július 24. napján (KASZ: 36080536)

10./ Az Eladó külön is szavatolja, hogy a Vevő per-, teher- és igénymentes ingatlanokat szerez. Eladó nyilatkozik továbbá, hogy az ingatlanok semmilyen polgárjogi, vagyoni jogi és gazdasági ügyletnek nem szolgálnak fedezetül.

Ennek megfelelően szavatol azért, hogy a jelen jogügylet nem minősül a Ptk.-ban meghatározott fedezetelvonó szerződésnek, bizalmi vagyonkezelés körébe nem tartozik. Eladó kijelenti és jótáll azért, hogy a jelen jogügylet teljesítése nem sért semmilyen szerződést, kötelezettséget, bírósági, hatósági eljárást vagy határozatot, amelyben az Eladó félként szerepelne vagy a tárgyi ingatlanokra vonatkozna.

11./ A jelen szerződést készítő és ellenjegyző ügyvéd tájékoztatja a feleket, hogy a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény (a továbbiakban Pmt.) és a Magyar Ügyvédi Kamara hatályos szabályzatának rendelkezései alapján azonosítási kötelezettség terheli a szerződő felek adatai vonatkozásában.

Szerződő felek jelen szerződés aláírásával hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy a jelen szerződést készítő és ellenjegyző ügyvéd a személyes adataikat tartalmazó okmányaikról fénymásolatot készítsen. Szerződő felek hozzájárulásukat adják ahhoz is, hogy a szerződésben feltüntetett személyes adataikat jelen szerződés és mindazok a nyilvántartások tartalmazzák, amelyekbe az adatok bevezetése, rögzítése a szerződésben foglalt jogügylet teljesedésbe meneteléhez szükséges. Egyúttal kijelentik, hogy hozzájárulnak ahhoz, hogy az eljáró ügyvéd a KEKKH nyilvántartóból a személyes adataikat ellenőrizze/lekérdezze.

A szerződő felek tudomásul veszik, hogy az eljáró ügyvéd, mint az ügyvédi tevékenység gyakorlója, az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény 45.§ bekezdése értelmében ingatlanra vonatkozó vagy ingatlannal kapcsolatos jog vagy tény közhiteles nyilvántartásba való bejegyzésére irányuló eljárásban való jogi képviselőre, illetve közhiteles nyilvántartásba való bejegyzés alapjául szolgáló okirat szerkesztésére irányuló ügyvédi tevékenység során, köteles ellenőrizni az ingatlan-nyilvántartási adatokat és a tulajdonjogra, az ingatlannal kapcsolatos egyéb jogra vonatkozó okiratokat.

12./ A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk., a Földforgalmi törvény, továbbá az elővásárlási- és előhaszonbérleti jog gyakorlása érdekében az adás-vételi és haszonbérleti szerződés hirdetményi úton történő közlésére vonatkozó eljárási szabályokról szóló 474/2013. (XII.12.) számú kormányrendelet vonatkozó rendelkezései az irányadóak.

A szerződést – mely 7 db eredeti /6 db normál és 1 db biztonsági okirat/ példányban készült, 5 számozott oldalból és 3 összetűzött lapból áll - elolvasás és azonos értelmezés után, mint akaratukkal mindenben egyezőt helybenhagyólag írták alá az érintettek az okiratot szerkesztő ügyvéd előtt.

Lébény, 2026. július 24.

.....
Ruzsa Imréné eladó

.....
Hatos Gábor vevő

Szerkesztettem és ellenjegyzem: Lébényben 2026. július 24. napján (KASZ: 36080536)