

Közzététel időpontja: 2026.08.12.
Elővásárlás jogát jognyilatkozata: 13-9/2026.
na megteretelre nyitva álló 30 napos határidő
utolsó napja: 2026.09.11. E határidő jogvesztő!
ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

Amely egyrészről Bánhidai Zsolt László (sz.
, szem.sz. , aa.:
állampolgár, mint eladó

an.:
9461 Lövé, Fő utca 66.szám alatti lakos, magyar

másrészről Várkonyiné Czupy Anikó (sz.

an.:

szem.sz.: aa.:) 9461 Lövé, Fő utca 36.szám alatti lakóhellyel és 9461
Lövé, Fő utca 45.szám alatti tartózkodási hellyel rendelkező magyar állampolgár, belföldi
természetes személy, a Győr-Moson-Sopron Vármegyei Kormányhivatal által 518734/2/2024.11.05.
határozattal nyilvántartásba vett földműves, a Nemzeti Agrárgazdasági Kamara S946100482757
azonosítószámú tagja és a NÉBIH közhiteles nyilvántartásában OCSG-00060522 nyilvántartási
számon bejegyzett őstermelők családi gazdaságának tagja, mint vevő

között az alábbi napon és feltételek mellett jött létre:

1.) Az eladó az alábbiak szerint tulajdonosa a Győr-Moson-Sopron Vármegyei Kormányhivatal
Földhivatali Főosztály Ingatlan-nyilvántartási Osztály IV. Sopron által nyilvántartott táblázatban
felsorolt külterületi ingatlanoknak:

helység	hrsz	megnevezés	min.o	terület (ha)	AK	tulajdoni hányad
LÖVŐ	0130/3	szántó	3	1,6246	62,06	8/36
LÖVŐ	0130/4	szántó	3	2,7308	104,32	2/9
LÖVŐ	0185/10	szántó	4	0,2296	5,4	12/36

A felek rögzítik, hogy a vevő a fenti ingatlanokban lévő tulajdoni hányadokra vonatkozóan
megvásárlására vételi ajánlatot tett, melyet az eladók elfogadtak. Ezt az elfogadott vételi ajánlatot
a felek a jogszabályban foglaltak szerint a jelen adásvételi szerződésbe foglalták.

Az ingatlan-nyilvántartási adatok rögzítése az E-ing rendszerből INYER/TULLAP/20260729/7573
üzgyazonosító szám alatt lekért E-hiteles tulajdoni lap – szemle másolatok adatai alapján, az
azokban foglalt adatokkal egyezően került sor.

A szerződő felek a tulajdoni lapok adatait áttekintették, az eljáró ügyvéd tulajdoni lappal
kapcsolatos tájékoztatását megértették, tudomásul vették.

2.) A 0185/10 hrsz alatti ingatlant III/1.sorszám alatt a Magyar Posta Rt. javára bejegyzett
vezetékjog, III/5.sorszám alatt az ÉGÁZ-DÉGÁZ Földgázelosztó Zrt. javára bejegyzett
bányászolgalmi jog, III/6.sorszám alatt Lövé Község Önkormányzata javára bejegyzett vízvezetési
szolgalmi jog terheli.

A felek rögzítik, hogy a 0130/3 és a 0130/4 hrsz alatti ingatlanban lévő tulajdoni hányadokra az
eladó saját használata került bejelentésre, a 0185/10 hrsz alatti ingatlan nincs más
használatában.

Az eladó kijelenti, és szavatosságot vállal azért, hogy az ingatlanhányadai egyebekben per- teher-
és igénymentes, illetve, hogy azokat per- teher- és igénymentesen adja a vevő tulajdonába és
birtokába.

3.) A felek tudomással bírnak arról, hogy az arra jogosultakat és a Magyar Államot az ingatlanokra elővásárlási jog illeti meg.

4.) Az eladó eladja, a vevő pedig megvásárolja az 1.) pontban megjelölt

- 0130/3 és 0130/4 hrsz alatti ingatlanban lévő tulajdoni hányadokat a kölcsönösen kialakított 2.903.400.-Ft, azaz Kétmillió-kilencszázháromezer-négyszáz forint összegű egybefoglalt vételáron, az Fftv. 19.§ (5) bekezdésének a) pontjának alkalmazásával, mivel a földek egymással szomszédosak.

A felek az Fftv. 8/A§ (4) bekezdésében foglaltak szerint ill. az adóhivatal előtti eljáráshoz, a 0130/3 hrsz alatti ingatlanhányad értékét 1.083.000.-Ft, míg a 0130/4 hrsz alatti ingatlanhányad értékét 1.820.400.-Ft összegben állapítják meg

- 0185/10 hrsz alatti ingatlanban az eladó tulajdoni hányadait a kölcsönösen kialakított összesen 229.500.-Ft, azaz Kétszázhuszonkilencezer-ötszáz forint összegű vételáron.

5.) A felek megállapodása alapján a vevő a teljes 3.132.900.-Ft (2.903.400.-Ft + 229.500.-Ft) vételárat a szerződéskötést megelőzően az eljáró ügyvéd Erste Bank Hungary Zrt.-nél HUF pénznemben vezetett 11600006-00000002-06982371 számú ügyvédi letéti számlájára, ügyvédi letéttel megfizette. A felek tudomásul veszik az ügyintéző tájékoztatását, miszerint a teljes 3.132.900.-Ft, azaz Kétmillió-százharminckétezer-kilencszáz forint vételár a letéti számlára megérkezett.

Az eljáró ügyvéd a letétet a Letétkezelő Nyilvántartási Rendszerben rögzítette. A letéti azonosító száma: MdTr6QS.

A felek kijelentik, hogy a letéti nyilvántartásban történt rögzítésről az igazolást átvették.

Az eladó aláírásával kijelenti és elismeri, hogy a fentiekben megjelölt ügyvédi letéti számlára történő teljesítést saját kezeihez történő, joghatályos teljesítésnek fogadja el.

6.) A felek megállapodása szerint az eljáró ügyvéd köteles a letéttel teljesített vételárat legkésőbb hatósági jóváhagyás kézhezvételét követő 15 munkanapon belül az eladó részére készpénzben köteles kifizetni.

7.) Az eladó a teljes vételár kifizetésére tekintettel a jelen szerződés aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy megjelölt Lövő 0130/3 hrsz alatti ingatlanban lévő 8/36, a Lövő 0130/4 hrsz alatti ingatlanban lévő 2/9 és a Lövő 0185/10 hrsz alatti ingatlanban lévő 12/36 tulajdoni hányadokra vonatkozóan tulajdonjoga a hatósági jóváhagyást követően törlésre, míg a vevő tulajdonjoga ezen ingatlanhányadokra vonatkozóan vétel jogcímén az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön.

8.) A felek kijelentik, hogy abban a nem várt esetben, ha a hatóság az engedélyét nem adja meg, akkor az a jelen szerződést felbontja, és a szerződő felek között az eredeti állapot helyreállításának van helye, melyre tekintettel az eljáró ügyvéd a vevő által nála letétbe tett összegeket a hatósági határozat kézhezvételét követő 8 munkanapon belül – amennyiben a jogosult féltől más írásos rendelkezés nem érkezik – köteles az arra jogosult (azt utaló) félnek arra a bankszámlára visszautalni, ahonnan az érkezett.

9.) A vevő kijelenti, hogy a Fftv. 5.§ 7. pontja szerint „földműves”. Az Fftv. 18.§ (1) bekezdésének d) pontja alapján, mint olyan földműves, aki helyben lakónak minősül, és egyebekben a 18.§ (4) bek

a) pontja alapján, mint legalább egy éve őstermelők családi gazdasága tagja is, elővásárlásra jogosult.

10.) A felek rögzítik, hogy tekintettel arra, hogy a 0130/3 és 0130/4 hrsz alatti ingatlanokban lévő tulajdoni hányadokra csak a saját használat került bejelentésre, illetve a 0185/10 hrsz alatti tulajdoni hányadra nincs bejelentett földhasználó, a vevő a hatósági jóváhagyás kézhezvételét követően léphet a megszerzett ingatlanhányadok birtokába. A vevő tudomással bír arról, hogy az ingatlanokra nem készült használati megosztás, így földhasználata bejelentésére csak a használati megállapodás megkötését követően kerülhet sor.

11.) A vevő az alábbi kötelezettségvállalásokat és nyilatkozatokat teszi:

- Kijelentem, hogy a fennálló földhasználati jogviszony tartamát nem hosszabbítom meg.
- Kijelentem, hogy a birtokba lépésemet követően a földek használatát (13.§ (1)) másnak nem engedem át, azt magam használom, és a használat során eleget teszek vállalt földhasznosítási kötelezettségemnek. Vállalom, hogy a földet tulajdonszerzésem időpontjától számított 5 évig – a 2013.évi CXXII. törvény 13.§ (3) bekezdésében meghatározott eseteket kivéve - más célra nem hasznosítom;
- Kijelentem, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatás teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj vagy egyéb tartozásom és a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötöttem.
- Kijelentem, hogy részarány-tulajdonnal nem rendelkezem és hogy a vétel tárgyát képező ingatlanok megszerzésével a tulajdonomban és haszonélvezetemben lévő föld területnagyságának beszámításával együtt nem lépem túl a hatályos jogszabályoknak megfelelő birtokmaximumot, így tulajdonszerzésem e tekintetben sem ütközik jogszabályba.
- Kijelentem, hogy a 2013.évi CXXII. törvény 10.§ - 15.§-ban szereplő tulajdonszerzési feltételeknek megfelelek, a termőföldek megszerzése a Fftv-ben rögzített szerzési korlátozásba nem ütközik, velem szemben a vonatkozó jogszabályok szerint kizárási okok sem állnak fenn.

12.) A felek kijelentik, hogy cselekvőképes, nagykorú magyar állampolgárok, így ügyletkötési, ill. szerzési képességük semmilyen korlátozás alá nem esik, továbbá a szerződés aláírásával büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy saját nevükben járnak el.

13.) Az eladó tudomással bír arról, hogy az aláírást követő 8 napon belül – a szükséges mellékletekkel együtt – közzétételi kérelmet köteles benyújtani az adásvételi szerződés hirdetményi úton történő közlése iránt.

Szerződő felek tudomásul veszik, hogy jelen adásvételi szerződés alapján a vevő csak akkor szerezheti meg a tulajdonjogot, ha a mezőgazdasági igazgatási szerv tulajdonszerzését jóváhagyja.

14.) Az eladó kijelenti, hogy az ingatlanhányadokkal kapcsolatban semmiféle, tulajdoni lapra rá nem vezetett tartozása, hátraléka, így különösen közüzemi, adó tartozásuk nincs, illet nem keletkezett. Az eladó tudomásul veszi, hogy az elővásárlási jogra vonatkozó eljárás lefolytatásának időbeli elhúzódására tekintettel a tulajdonjog átszállásáig szavatossági kötelezettséggel tartozik.

Ennek megfelelően az ingatlanhányadokat meg nem terheli, és vállalja, hogy az ingatlanhányadokkal kapcsolatban harmadik személynek nincs olyan, az ingatlan-nyilvántartásba be nem jegyzett joga, amely vevő tulajdonjoga bejegyzésének akadálya lenne, vagy vele szemben bármiféle kötelezettséggént jelentkezne.

- 15.) Az eladó tudomással bír arról, hogy az alapszabályok szerint az ingatlan értékesítéséből származó jövedelem után, amennyiben a tulajdonszerzéstől 5 év még nem telt el, jövedelemadókat kell fizetni, erről bevallást kell készíteni. Nem kell bevallani a bevételt akkor, ha abból jövedelem nem keletkezik. Az eladót ennek megfelelően tulajdonszerzésének időpontjára tekintettel sem bevallási, sem pedig adófizetési kötelezettség nem terheli.
- 16.) A felek tudomással bírnak arról, hogy a jelen szerződés földhivatali benyújtásával egyidejűleg a szerződés adatai alapján kitöltött B400E adatlap a NAV részére közvetlenül kerül az eljáró ügyvéd által beküldésre.
- 17.) A vevő kijelenti, hogy mint földműves, ellenérték fejében történő tulajdonszerző, a birtokbaadást, de legkésőbb az illetékkötelezettség keletkezését (azaz a szerződés hatósági jóváhagyását) követő 12. hónap utolsó napjától számítva 5 évig a megszerzett termőföld tulajdonjogát nem idegeníti el, azon vagyoni értékű jogot nem alapít, és a termőföldet mező- illetve erdőgazdasági tevékenység céljára hasznosítja.
Tudomásul veszi, hogy ha nem e nyilatkozatnak megfelelően jár el, úgy az egyébként járó illeték kétszeresét kell megfizetnie. A vállalt határidő tekintetében hosszabbítás nem kérhető.
A vevő fenti nyilatkozataira tekintettel kéri az Itv. 26.§ (1) bekezdés p) pontja alapján az illetékmentesség alkalmazását.
- 18.) A felek megállapodása szerint az ingatlanszerzéssel, a szerződéskötéssel és az ügyintézésrel felmerülő valamennyi költség a vevő terhe.
- 19.) A szerződő felek hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy az eljáró ügyintéző a bemutatott személyazonosító okmányokról másolatot készítsen, adataikat a szerződéshez kapcsolódó megbízás teljesítése és a pénzmosás megelőzéséről és megakadályozásáról szóló törvényben foglalt kötelezettség teljesítése érdekében kezelje.
A felek tudomásul veszik és kifejezetten hozzájárulnak ahhoz, hogy az eljáró ügyvéd a bemutatott okmányaik nyilvántartási adatokkal való egyezőségének és érvényességének ellenőrzése céljából megkeresheti a személyi adat- és lakcím-, az úti okmány-, és járművezetői engedély-, és a központi idegenrendészeti nyilvántartást és a jelen szerződés adatait feldolgozó hatóságot.
- 20.) A szerződő felek és a közreműködő ügyvéd kijelentik, hogy jelen okiratot ügyvédi megbízási szerződésnek és egyben tényvázlatnak tekintik.
- 21.) A felek írásos értesítése az eladó részéről a személyi részben megadott címen, a vevő részéről az ancsancsa@gmail.com e-mail címre, míg az eljáró ügyvéd írásos értesítése a drfrechh@gmail.com e-mail címen történik.
- 22.) A felek ezennel meghatalmazzák dr. Frech Hajnalka (nyilvántartási szám: 07-031076, igazolványszám: Ü-114656, lajstromszám: 164/III/98, KASZ: 36060230) 9400 Sopron, Színház u. 29. szám alatti ügyvédet, hogy őket a jelen szerződés és az ahhoz kapcsolódó okiratok megszerkesztésével, az ügylethez kapcsolódóan a teljes hatósági jóváhagyást érintő és földhivatali eljárásban beleértve a tulajdonjog törlése/bejegyzés eljárását is, is teljes jogkörrel képviselje. Az eljáró ügyvéd a szerződés aláírásával/ellenjegyzésével a meghatalmazást elfogadja.

A jelen meghatalmazás kiterjed arra, hogy az ügyvéd az ingatlan, vagy az azzal kapcsolatos jog megszerzését bejelentse illetékkiszabásra, az esetlegesen hiányzó iratokat az adóhatóság részére megküldje – az illeték kiszabásával kapcsolatos adóhatósági eljárás során történő jogi képviselőre azonban nem.

A felek külön rögzítik, hogy ezen meghatalmazás kifejezetten vonatkozik arra is, hogy valamennyi jelen szerződés alapján eljáró hatóság mindkét fél részére (akár együttesen vagy külön) az iratokat úgy kézbesítse, hogy azokat közvetlenül az eljáró jogi képviselőnek küldi,

Szerződő felek felhatalmazzák eljáró ügyvédet, hogy iratokat akár postai küldemény útján is továbbítsa a részükre.

23.) A szerződés 5 számozott oldalból és 23 pontból áll.

A Szerződő Felek rögzítik, figyelemmel az Ügyvédi Tv. 43. § (4) bekezdésére, valamint arra, hogy a jelen szerződés lapjait az ellenjegyző ügyvéd úgy fűzte össze, hogy az az okirat sérelme nélkül ne legyen megbontható, nem szükséges a szerződés minden oldalát a feleknek vagy arra az okiratban meghatalmazott félnek kézjegyével ellátnia.

A felek a szerződést elolvasták, megértették azt, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag aláírják.

Kelt: Sopron, 2026. június 30.napján

Kelt: Sopron, 2026. június 29. napján

.....
Bánhidai Zsolt László
eladó

.....
Várkonyiné Czupy Anikó
vevő

Ellenjegyzem:

Kelt: Sopron, 2026. június 30.napján

Dr. Frech Hajnalka ügyvéd
2026. június 29.

Adószám: 36060230
KASZ: 36060230

dr. Frech Hajnalka ügyvéd
KASZ: 36060230