

11/645-2/2026

Ingatlan adásvételi szerződés

mely szerződés (továbbiakban a „Szerződés”) létrejött egyrészről

Major Ottó (született: szül. hely, idő: anyja neve:
személyi azonosító jele:; szig. száma:; lakcíme: 9482 Nagylózs, Zrínyi utca 2 ;
adóazonosító jele:) magyar állampolgár, mint eladó (továbbiakban „**Eladó**”) és

másrészről

Horváth Ervin (született: szül. hely, idő:; anyja neve:
személyi azonosító jele:; szig. száma:; lakcíme: 9473 Egyházasköte, Ady
Endre utca 12.; adóazonosító jel:; földműves magyar állampolgár, NAK szám:
mint vevő (továbbiakban a „**Vevő**”)

(Eladó és Vevő a továbbiakban külön-külön a „**Fél**”, együttesen a „**Felek**”)

között a mai napon az alábbi feltételekkel.

Előzmények

Felek kifejezetten tudomásul veszik, hogy a jelen adásvételi szerződésre vonatkozik a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (továbbiakban a „**Földforgalmi tv.**”), melynek alapján a jelen Szerződésben foglalt adásvétel a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyásához kötött.

1. **Eladó eladja, Vevő pedig megvásárolja az Egyházasköte külterület 013/1 hrsz. alatt, 9,5242 ha területű és 0 AK értékű erdő művelési ággal nyilvántartott ingatlanban az Eladó 3360/29718 arányú tulajdoni hányadát képező ingatlanhányadot (továbbiakban az „**Ingatlan**”) megtekintéskori állapotban.**

Szerződő Felek kijelentik és elfogadják, hogy jelen ingatlan adásvételi Szerződést lekért, tulajdoni lap másolat alapján kötötték meg azzal, hogy Eladó a tulajdoni lap valós és változatlan tartalmáért felelősséget vállal saját tulajdoni hányada vonatkozásában.

2. Az 1. pontban leírt és az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett, a jelen adásvételi Szerződés 4. pontjában megjelölt terhelésen, mint megengedett terhelésen felül per, teher és igénymentes **ingatlan** megtekintés utáni kölcsönösen kialakított **vételára**

1.000.000,- Ft azaz, Egymillió forint

(továbbiakban a „**Vételár**”), mely vételarat a Vevő jelen Szerződés mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyó határozatának kézhezvételét követő 15 munkanapon belül átutalással vállal megfizetni Eladó részére 1.000.000,- Ft, azaz Egymillió forint összeget fia, Major Ottó László nevében, Bank Zrt pénzügyi részlegén számlaszámon vezetett számlájára.

Eladó jelen Szerződés aláírásával kitéjezte, hogy az általa fent megjelölt számlaszámra történő utalást, saját részre történő utalásként fogadja el.

3. Az Eladó az ingatlan tulajdonjogát a Vételár teljes és hiánytalan kifizetéséig fenntartja, ezért a Vevő az ingatlan tulajdonjogát – adásvétel jogcímén – a Vételár teljes kifizetését követően jogosult az ingatlan-nyilvántartásba bejegyeztetni.

Major Ottó
Eladó

Horváth Ervin
Vevő

Jelen iratot a fentiek szerint készítettem és ellenjegyzem 2026. 07. 22. napján Nagylózsán:

Hajtó Ügyvédi Iroda
dr. Hajtó Viktor
ügyvéd
KASZ: 36061144

Hajtó Ügyvédi Iroda
dr. Hajtó Viktor
ügyvéd
KASZ: 36061144
9330 Kapt. utca, Rákóczi Ferenc u. 33.
Adószám: 19323691-1-08
Tel.: +36 30 294 0229
E-mail: hajtoviktordr@gmail.com

Az Eladó a jelen adásvételi Szerződés aláírásával egyidejűleg letétbe helyezi az eljáró ügyvédnél (továbbiakban a „Letéteményes”) az írásbeli hozzájáruló nyilatkozatát (a továbbiakban: „Hozzájáruló Nyilatkozat”), melyben végleges, feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy a Vevő az ingatlan tekintetében a kizárólagos tulajdonjogát – adásvétel jogcímén – az ingatlan-nyilvántartásba bejegyeztesse. **Felek tekintettel az Inytv. vhr. 45. § rendelkezéseire kéri az illetékes földhivatalt, hogy Vevő javára tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jogot jegyezzen be Eladó tulajdoni hányada vonatkozásában az Ingatlan tulajdoni lapjára hat (6) hónap határozott időre.**

A Letéteményes jogosult és köteles a Hozzájáruló Nyilatkozatot azt követően az illetékes ingatlan-nyilvántartási hatósághoz benyújtani, amennyiben az Eladó részére az ingatlan teljes Vételárának megfizetését jelezte – vagy ennek hiányában a Vevő hitelt érdemlően igazolja Letéteményes részére a Vételár összegének teljes és hiánytalan megfizetését. A Letéteményes kijelenti, hogy a Hozzájáruló Nyilatkozatot a jelen Szerződés megkötésével letétbe vette.

4. Az Eladó szavatol az Ingatlan per, teher és igénymentességért azzal, hogy az Ingatlan tulajdoni lapjának a III. részben az alábbi bejegyzések találhatóak:

- 1.rovatban: **Önálló szöveges bejegyzés** (Kialakítva a 013 hrsz-ú ingatlan megosztása során /árverés/)
- 2.rovatban: **Önálló szöveges bejegyzés** (Átjegyezve a sopronhorpácsi 1/355 Tsz. kül.lapról /földkiadás/)
- 3.rovatban: **Önálló szöveges bejegyzés** (Átjegyezve a sopronhorpácsi 1/357 Tsz.kül.lapról /földkiadás/)
- 5.rovatban: **Önálló szöveges bejegyzés** (Átjegyezve a sopronhorpácsi 1/2463 Tsz. kül.lapról /földkiadás/)
- 7.rovatban: **Önálló szöveges bejegyzés** (Átjegyezve a sopronhorpácsi 1/2627 Tsz. kül.lapról /földkiadás/)
- 8.rovatban: **Önálló szöveges bejegyzés** (Átjegyezve a sopronhorpácsi 1/1018 Tsz.kül.lapról /földkiadás/)
- 9.rovatban: **Önálló szöveges bejegyzés** (Átjegyezve a sopronhorpácsi 1/2293 Tsz. kül.lapról /földkiadás/)
- 11.rovatban: **Önálló szöveges bejegyzés** (Átjegyezve a sopronhorpácsi 1/583 Tsz.kül.lapról /földkiadás/)
- 12.rovatban: **Önálló szöveges bejegyzés** (Átjegyezve a sopronhorpácsi 1/658 Tsz.kül.lapról /földkiadás/)
- 13.rovatban: **Önálló szöveges bejegyzés** (Átjegyezve a sopronhorpácsi 1/285 Tsz.kül.lapról /földkiadás/)
- 14.rovatban: **Önálló szöveges bejegyzés** (Átjegyezve a sopronhorpácsi 1/661 Tsz.kül.lapról /földkiadás/)
- 15.rovatban: **Önálló szöveges bejegyzés** (Átjegyezve a sopronhorpácsi 1/1877 Tsz. kül.lapról /földkiadás/)
- 16.rovatban: **Önálló szöveges bejegyzés** (Átjegyezve a sopronhorpácsi 1/685 Tsz. kül.lapról /földkiadás/)
- 17.rovatban: **Önálló szöveges bejegyzés** (Átjegyezve a sopronhorpácsi 1/286 Tsz.kül.lapról /földkiadás/)
- 18.rovatban: **Önálló szöveges bejegyzés** (Átjegyezve a sopronhorpácsi 1/1031 Tsz. kül.lapról /földkiadás/)
- 19.rovatban: **Önálló szöveges bejegyzés** (Átjegyezve a sopronhorpácsi 1/1906, 1/3064 Tsz. kül.lapról /földkiadás/)
- 24.rovatban: **Önálló szöveges bejegyzés** (Átjegyezve a sopronhorpácsi 1/2463 Tsz. kül.lapról /földkiadás/)
- 26.rovatban: **Önálló szöveges bejegyzés** (Minoségi osztály és kataszteri tisztajövedelem törlése az Inytv. Vhr. 47. § (3) bekezdése és a Sopronban, 2024. február 29. napján kelt hivatalos feljegyzése alapján.)
- 27.rovatban: **Földminősítési mintaterek elhelyezését biztosító használati jog** (Név: Magyar Állam)

.....
Major Ottó
Eladó

.....
Horváth Ervin
Vevő

Jelen iratot a fentiek szerint készítettem és ellenjegyzem 2026. 07. 22. napján Nagylózon:

Hajtó Ügyvédi Iroda
dr. Hajtó Viktor
ügyvéd
KASZ: 36061144

KASZ: 36061144
9330 Kapuvár, Ferenc u. 33.
Adószám: 15343691-1-08
Tel.: +36 30 294 0229
E-mail: hajtoviktordr@gmail.com

Felek rögzítik, hogy az Ingatlan földhasználati lapja Vevő bejegyzést nem tartalmaz, Eladó nyilatkozik, hogy a saját tulajdoni hányada vonatkozásában használatra vonatkozó szerződést nem kötött.

A Vevő a fenti terhek ismeretében vásárolja meg az Ingatlant.

Eladó szavatol továbbá azért is, hogy nincsen olyan egyéb körülmény, vagy az Ingatlanon harmadik személynek olyan joga, amely a vevő tulajdonszerzését akadályozza.

5. A szerződő Feleknek tudomásuk van arról, hogy a jelen adásvételi Szerződés tárgyát képező, az 1. pontban részletesen körülírt Ingatlan tekintetében a *mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény* (továbbiakban a „Földforgalmi tv.”) **18. § (1) bekezdés d) pontjában foglaltakra tekintettel elővásárlási jog illeti**, mint az olyan földművest, aki helyben lakónak minősül, továbbá az nyilvántartási számmal rendelkező östermelők családi gazdaságának képviselőjeként a Földforgalmi tv. 18. § (4) bekezdés a) pontja alapján is ranghely illeti.

A Vevő kijelenti, hogy magyar állampolgár és Magyarországon nyilvántartásba vett földműves (nyilvántartásba vételére vonatkozó földhivatali határozat száma: NAK száma:

A Vevő kijelenti, hogy a Földforgalmi tv. 5. § 7. pontja értelmében földműves.

Vevő az adásvétel vonatkozásában – a Földforgalmi tv. 13. § (1) bekezdésére tekintettel – vállalja, hogy az adásvételi szerződésben megjelölt mezőgazdasági föld használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségemnek, továbbá vállalja, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig – a Földforgalmi tv. 13. § (2)-(3) bekezdésekben meghatározott esetek kivételével – más célra nem hasznosítja. A Földforgalmi tv. 13. § (4) bekezdésére tekintettel vállalja továbbá, hogy az esetlegesen fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg és megszűnését követően a – Földforgalmi tv. 13. § (1) bekezdése szerinti – jelen bekezdésben vállalt kötelezettségének eleget tesz.

Vevő nyilatkozik, hogy a Földforgalmi tv. 14. § (1)-(2) bekezdésében rögzített feltételeknek megfelel, mivel földhasználati díjtartozása nincs és vele szemben a szerződést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

Vevő nyilatkozik, hogy a Földforgalmi tv. 16. § (1)-(3) bekezdésében rögzített földszerzési maximumot, birtokmaximumot és kedvezményes birtokmaximumot a jelen ingatlan megszerzése esetén sem éri el, illetve lépi túl.

A Vevő az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C törvény végrehajtására kiadott 1179/2023 (V.15) Korm. rendelet (továbbiakban az „Inyvtv. vhr.”) 42 §.-ban foglaltakra figyelemmel kijelenti és a jelen adásvételi szerződés aláírásával igazolja, hogy részarány-tulajdonnal nem rendelkezik.

6. A Vevő a fentiekén túl kijelenti és jelen adásvételi szerződés aláírásával igazolja, hogy mint földműves az ingatlan birtokba vételétől, de legkésőbb az illetékkötelezettség keletkezését követő 12. hónap utolsó napjától számítva öt évig az ingatlant, mint termőföld tulajdonjogát nem idegeníti el, a termőföldön vagyoni értékű jog alapítására nem kerül sor, továbbá a termőföldet mező-, illetve erdőgazdasági tevékenység céljára hasznosítja; melyre tekintettel kéri az illetékes Nemzeti Adó- és Vámhivatal Illeték Osztályától az *illetékekről szóló 1990. évi XCII. törvény* (továbbiakban az „Itv.”) 26. § (1) bekezdés p) pontja szerinti illetékkedvezmény (illetékmentesség) alkalmazását.

Major Ottó
Eladó

Horváth Ervin
Vevő

Jelen iratot a fentiek szerint készítettem és ellenjegyzem 2026. 07. 22. napján Nagylózson:

Hajtó Ügyvédi Iroda
dr. Hajtó Viktor
ügyvéd
KASZ: 36061144

Hajtó Ügyvédi Iroda
dr. Hajtó Viktor
KASZ: 36061144
9330 Kapuvár
Adószám: 23691-1-08
Tel.: +36 30 294 0229
E-mail: hajtoviktordr@gmail.com
zi Ferenc u. 33.
-3-

7. Jelen szerződés megkötésével kapcsolatosan felmerülő valamennyi költséget, ügyvédi költséget, az utóbb esetlegesen megfizetendő visszerthes vagyónátruházási illetéket, a földhivatali igazgatási díjat, engedélyezési költséget a vagyonszerző viseli.
8. A Felek meghatalmazzák a Hajtó Ügyvédi Irodát (székhely: 9330 Kapuvár, Rákóczi Ferenc u. 33.; képviseli: dr. Hajtó Viktor ügyvéd, Kamarai Azonosító Száma: 36061144) a jelen szerződés elkészítésével és ellenjegyzésével és, hogy őket a jelen Szerződés elintézése vonatkozásában az illetékes földhivatali és egyéb hatóságok előtt képviselje. A meghatalmazott jogi képviselő a jelen adásvételi Szerződésben szereplő szám, vagy számítási hiba, vagy más elírás esetén a téves adatot jogosult kijavítani. Dr. Hajtó Viktor ügyvéd által képviselt ügyvédi iroda a fentiek szerinti felhatalmazást, megbízást a jelen adásvételi Szerződés aláírásával, illetve ellenjegyzésével elfogadja.
9. A jelen Szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (Ptk.), a Földforgalmi tv., valamint a Fétv. rendelkezései az irányadóak.
10. Szerződő Felek, mint a jelen ügyben - a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról a 2017. évi LIII. törvény (továbbiakban a „Pmt.”) alapján - azonosított ügyfelek ezen Szerződés aláírásával hozzájárulnak, hogy az eljáró ügyvéd az általuk a részére bemutatott személyazonosító okmányaikról másolatot készítsen és adataikat a megbízás teljesítésével összefüggésben kezelje. Hozzájárulnak ahhoz, hogy a Pmt. szerinti, más szolgáltató által végzett ügyfél átvilágításhoz a megbízott ügyvéd az átvilágítás során rögzített azonosító adatokat szükség esetén átadja.
11. A szerződő Felek kijelentik, hogy nagykorú, belátási képességük birtokában lévő cselekvőképes magyar állampolgárok jelen jognyilatkozatukhoz, további engedély, hozzájárulás, vagy jóváhagyás nem szükséges.
12. Az Eladó tájékoztatást kapott az ingatlan értékesítés adózását szabályozó, a személyi jövedelemadóról szóló 1995. évi CXVII. törvény (továbbiakban az „Szja tv.”) törvény, Vevő pedig az Itv. releváns rendelkezéseiről, azonban annak írásbeli rögzítését nem kéri.

Jelen ingatlan adásvételi szerződés 7 eredeti, egymással mindenben megegyező példányban készül, melyből 1 példány a Fétv. 17. § rendelkezésére tekintettel biztonsági okmányon készült.

Felek jelen Szerződést – amelyet ügyvédi tényvázlatnak is tekintenek –, mint akaratukkal mindenben megegyezőt gondos átolvasást és értelmezést követően jelenlévő, ellenjegyző ügyvéd előtt jóváhagyólag aláírták.

Kelt: Nagylózs, 2026.07.22.

Kifüggesztésre került:

2026. év. 08. hónap. 14. nap

Az elővásárlásra/előhaszonbérletre

jogosult jognyilatkozatának

megtételére nyitva álló 30. napos határidő

utolsó napja: 2026. év. 09. hónap. 14. nap,

amely határidő elmulasztása jogvesztő.

Dátum: 2026.08.14.



Major Ottó
Eladó

Horváth Ervin
Vevő

Jelen iratot a fentiek szerint készítettem és ellenjegyzem 2026. 07. 22. napján Nagylózson:

Hajtó Ügyvédi Iroda
dr. Hajtó Viktor
ügyvéd

KASZ: 36061144

9330 Kapuvár

Adószáma

Tel.: +36

E-mail: hajto.viktor@gmail.com

44

Rákóczi u. 33.

1-1-08

4 0229

-4-