

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

Dr. Benyó Anikó
ügyvéd
8400 Ajka, Fő utca 8. fszt. 2.
8400 Ajka, 7400 Kaposvár, 756-1-39
221

mely létrejött egyrészről: Sandra Renate Heiß (sz.n.):

8482 Doba,
szám alatti

Ferencmajor 1. (németországi lakcím: E
lakos (képviselésében eljárva: dr. Szigeti László (sz
an.: N szsz.: szíksz.: 412011 SE) 7400 Kaposvár, Kandó K. u. 1.
szám alatti lakos, mint meghatalmazott), mint eladó,

másrészről: Antal Péter (sz.n.):
8494 Kiscsösz, Kossuth u. 104. szám alatti lakos, mint vevő

között az alulírott napon és helyen az alábbi feltételek mellett:

1. Sandra Renate Heiß eladó eladja, Antal Péter vevő pedig megveszi Eladó 1/1 tulajdonában álló, **Kiscsösz, külterület 036/5 hrsz.-ú**, 3910 m² területű, 7,47 AK értékű „legelő” művelési ágú ingatlant, annak minden természetes és jogi tartozékával együtt a kölcsönösen kialakított **665.000,- Ft**, azaz **Hatszázhatvanötezer forint** vételárért.
Vevő a vételár kiegyenlítését követően válik 1/1 arányban a szerződés tárgyát képező ingatlan tulajdonosává.
2. Sandra Renate Heiß eladó eladja, Antal Péter vevő pedig megveszi Eladó 1/1 tulajdonában álló, **Kiscsösz, külterület 040/8 hrsz.-ú**, 3785 m² területű, 4,73 AK értékű „legelő” művelési ágú ingatlant, annak minden természetes és jogi tartozékával együtt a kölcsönösen kialakított **643.500,- Ft**, azaz **Hatszáznegyvenháromezer - ötszáz forint** vételárért.
Vevő a vételár kiegyenlítését követően válik 1/1 arányban a szerződés tárgyát képező ingatlan tulajdonosává.
3. Sandra Renate Heiß eladó eladja, Antal Péter vevő pedig megveszi Eladó 1/1 tulajdonában álló, **Kiscsösz, külterület 071/31 hrsz.-ú**, 16347 m² területű, 25,5 AK értékű „szántó” művelési ágú ingatlant, annak minden természetes és jogi tartozékával együtt a kölcsönösen kialakított **2.779.000,- Ft**, azaz **Kettőmillió - hatszázhetvenkilencezer forint** vételárért.
Vevő a vételár kiegyenlítését követően válik 1/1 arányban a szerződés tárgyát képező ingatlan tulajdonosává.
4. Sandra Renate Heiß eladó eladja, Antal Péter vevő pedig megveszi Eladó 1/1 tulajdonban álló, **Kiscsösz, külterület 074/43 hrsz.-ú**, 6493 m² területű, 22,01 AK értékű „szántó” művelési ágú ingatlant, annak minden természetes és jogi tartozékával együtt a kölcsönösen kialakított **1.104.000,- Ft**, azaz **Egymillió-egyszáznegyezer forint** vételárért.
Vevő a vételár kiegyenlítését követően válik 1/1 arányban a szerződés tárgyát képező ingatlan tulajdonosává.
5. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a Vevő **foglaló címén** a szerződés aláírásával egyidejűleg megfizet Eladónak **519.150,- Ft-ot**, azaz **Ötszáztizetkilencezer – egyszázötven forintot** a Máté és Társai Ügyvédi Irodának az Erste Bank Hungary-nél vezetett
számu ügyvédi letéti számlájára.
A fennmaradó vételár, **4.672.350,- Ft**, azaz **Négymillió – hatszázhetvenkettőezer – háromszázötven forint** kifizetésére a szerződés hatósági jóváhagyását követően 8 napon belül kerül kifizetésre banki átutalással Eladónak a Raiffeisen Banknál vezetett
számu számlájára.
6. Vevő a teljes vételár kifizetésének napján lép az adásvételi szerződés tárgyát képező ingatlanok birtokába, és ezen időponttól kezdődően élvezzi azok hasznait, viseli terheit.
7. Szerződő felek csatolják a Kaposváron. 2026.05.26. napján kelt, Dr. Máté Ernő ügyvéd által ellenjegyzett meghatalmazást.
8. Eladó az adásvétel tárgyát képező ingatlanok per-, teher- és igénymentességért teljes szavatosságot vállal.
9. Szerződő Felek tudomással bírnak arról, hogy az 2013. évi CXXII. tv. 18-19. §. (Fftv.) szerint

Antal Péter
vevő

Sandra Renate Heiß (szí.: Sandra Renate Wolf)
eladó képviselésében eljárva: dr. Szigeti László
(szn.: Szigeti László) meghatalmazott

az elővásárlási joggal rendelkezők – az elővásárlási jog jogszerű gyakorlása esetén – a vevő jogaiba léphetnek. Vevő a 18. §. (1) bek. d. pontja alapján elővásárlási jogra jogosult. Eladó kijelenti, hogy tudomása van arról, hogy 2013. évi CXXII. tv. 21. §. (1) bek. alapján a föld eladása esetén a földre vonatkozó, a tulajdonosok által elfogadott vételi ajánlatot egységes okiratba foglalt szerződésbe (a továbbiakban: adásvételi szerződés) kell foglalni, és azt a tulajdonosoknak – az (1c) bekezdésben foglalt kivétellel - a felek aláírásától számított 8 napon belül a mezőgazdasági igazgatási szerv részére meg kell küldeni jóváhagyás céljából. Ha a 23. § (1) bekezdése szerinti előzetes vizsgálat eredményeként a mezőgazdasági igazgatási szerv nem tagadja meg az adásvételi szerződés jóváhagyását, akkor - a 20. §-ban foglalt esetek kivételével - végzésben megállapítja a szerződés közzétételre való alkalmasságát és hivatalból elrendeli a szerződés közzétételét.

A közzétételre való alkalmasság megállapítása nem minősül az adásvételi szerződés hatósági jóváhagyásának. A mezőgazdasági igazgatási szerv az (1a) bekezdés szerinti döntését közli az eladókkal, az adásvételi szerződés szerinti vevővel, valamint az adásvételi szerződést megküldi a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat jegyzőjének.

A jegyző - az e törvény végrehajtására kiadott rendeletben meghatározottak szerint - hirdetményi úton közli az adásvételi szerződést a törvényen vagy megállapodáson alapuló elővásárlási jog jogosultjaival. Szerződő felek tudomással bírnak arról, hogy a Fftv. 23. §. alapján az adásvételi szerződés hatósági jóváhagyása szükséges.

10. Eladó feltétlen és visszavonhatatlan beleegyezését adja ahhoz, hogy az 1-4. pontban körülírt ingatlanok vonatkozásában a tulajdonjog 1/1 arányban adásvétel jogcímen Antal Péter vevő javára az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzést nyerjen. Eladó feltétlen és visszavonhatatlan beleegyezését adja ahhoz, hogy az 1-4. pontban körülírt ingatlanok vonatkozásában fennálló 1/1 arányú tulajdonjoga az ingatlan-nyilvántartásból törlésre kerüljön.
11. Szerződő felek kijelentik, hogy Eladó német állampolgár, Vevő magyar állampolgár. Vevő kijelenti, hogy ingatlanszerzési képességében korlátozva nincs, részarány tulajdonnal nem rendelkezik, a tulajdonukban lévő termőföld mennyisége – fenti jogügylettel megszerzett földterülettel együtt – sem haladja meg a 2013. évi CXXII. tv. 16. §. (1) és (2) bekezdésben meghatározott földszerzési maximum mértékét. Szerződő felek jelen szerződés aláírásával a szerződésben szereplő személyes adataik kezeléshez és nyilvánosságra hozatalához hozzájárulnak.
12. A 2013. évi CXXII. tv. 13. § (1) bekezdése szerint vevő kijelenti, hogy vállalja, hogy a föld használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig - a Fftv. 13. § (3) bekezdésében meghatározott esetek kivételével - más célra nem hasznosítja. Antal Péter Vevő kijelenti, hogy földműves (reg.szám: 510002/2018.01.04.) NAK azonosító száma: S849400493119.
13. Szerződő felek a 13. §. (4) bek. alapján kijelentik, hogy az 1-4. pontban körülírt földek vonatkozásában nincs bejelentett földhasználat.
14. Vevő a Fftv. 14. § (1) bekezdése alapján kijelenti, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása (a továbbiakban együtt: földhasználati díjtartozás), továbbá a (2) bekezdés alapján velük szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötöttek.
15. Szerződő feleknek tudomása van arról, hogy az eljáró, okiratot készítő és ellenjegyző ügyvéd az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény alapján a szerződést kötő felek bemutatott okmányaira vonatkozó elektronikus adatigénylést elvéggezte, továbbá a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény alapján azonosította őket. Ennek keretében a felek hozzájárultak személyes okmányaikról történő fénymásolat készítéséhez, személyes adataik jogszabályban előírt határidőig történő ügyvédi nyilvántartásához, az ügyfélazonosítás során rögzített adataik kezeléséhez, a jelen szerződéshez kapcsolódó ügyvédi megbízás és az eljáró ügyvéd fenti

törvényekben előírt kötelezettségeinek teljesítése érdekében.

16. Jelen adásvételi szerződés szerkesztésével kapcsolatos valamennyi költséget, beleértve az ügyvédi munkadíjat, a kiszabásra kerülő vagyonszerzési illetéket és a földhivatali igazgatási szolgáltatási díjat is a vevő fizeti.
17. Eladó kijelenti, hogy az ingatlan értékesítéséből származó jövedelem adózási szabályait ismeri, abban önállóan jár el.
18. **GDPR tájékoztatás:** a jelen okiratban rögzített személyes adatokat a szerkesztő és ellenjegyző ügyvéd a megbízásból eredő jogi kötelezettség teljesítése végett kezeli, illetve az ügyfelekkel való kapcsolattartásra szolgáló adatokkal a felek hozzájárulása alapján e célból rendelkezhet. Az adatok kizárólag az ingatlan-nyilvántartási és az ahhoz kapcsolódó eljárásban használhatók fel, és a jogszabályban előírt irattározási ideig tárolhatók.
19. Vevő az 1-4. pontban leírt ingatlant megtekintette, eladó kijelenti, hogy annak rejtett hibájáról nem tud.
20. Jelen adásvételi szerződés egyben tényvázlatnak is minősül, mely alapján Szerződő Felek kölcsönösen kijelentik, hogy ezen jogügylettel kapcsolatban mindennemű jogi felvilágosítást, jogaiokról és kötelezettségeikről való tájékoztatást az okiratot szerkesztő ügyvédtől maradéktalanul megkaptak.
21. Szerződő Felek megbízzák az adásvételi szerződés szerkesztésével és ellenjegyzésével Dr. Benyó Anette 8400 Ajka, Fő út 8. fsz. 4. szám alatti székhelyű ügyvédet, továbbá meghatalmazzák, hogy őket jelen adásvételi szerződéssel kapcsolatos földhivatali eljárásban és az elővásárlási joggal kapcsolatos eljárásban teljes jogkörrel képviselje. Eljáró ügyvéd a megbízást és meghatalmazást jelen szerződés aláírásával elfogadja. Szerződő felek az adózási és illetékfizetési kötelezettség tekintetében maguk járnak el. Eladó meghatalmazottjának a szerződés aláírásnak ellenjegyzésével felek megbízzák Dr. Máté Ernő (7400 Kaposvár, Ezredév u. 1. II/2. szám alatti ügyvédet.
22. Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekre a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. tv. rendelkezései az irányadók.

Jelen adásvételi szerződést Szerződő Felek, mint akaratukkal mindenben egyezőt, elolvasás után, személyazonosságuk igazolását követően saját kezűleg írták alá.

Kaposvár, 2026. június 8.

Sandra Renate Heiß (szn.: Sandra Renate Wolf)
e l a d ó képviselőjében eljárva:
dr. Szigeti László (szn.: Szigeti László)
m e g h a t a l m a z o t t

Ellenjegyezte: **Dr. Máté Ernő ügyvéd**
kamarai azonosító száma: **36059258**
Kaposvár, 2026. június 8.
Ellenjegyzem:

Ajka, 2026. június 16.

Szerkesztette és ellenjegyezte:
Dr. Benyó Anette ügyvéd
kamarai azonosító szám: **36057451**
Ajka, 2026. június 16.
Ellenjegyzem:

Dr. Benyó Anette
ügyvéd
8400 Ajka, Fő út 8. fsz. 2
Adószám: 54339955-1-39
Tel.: 88/201-221

Antal Péter
vevő

Sandra Renate Heiß (szn.: Sandra Renate Wolf)
eladó képviselőjében eljárva: **dr. Szigeti László**
(szn.: Szigeti László) meghatalmazott

Záradék:
Kormányati Portálon történő kifüggesztés időpontja: 2026.06.16.
A közlés kezdő napja: 2026.06.16.
A jognyilatkozat megtételére nyitva álló napos határidő utolsó napja: 2026.06.16.
E határidő elmulasztása jogvesztő!
Iszkáz, 2026.06.16.
Szarka Gyula jegyző nevében és megbízásából: *Uda Viktória*
előadó

