

111/644-2/2026

Hajtó Ügyvédi Iroda
r. Hajtó Viktor
ügyvéd
KASZ: 36061144
Budapest, Rákóczi Ferenc u. 33.
adószám: 19323691-1-08
Tel.: +36 30 294 0229
E-mail: hajto.viktor@gmail.com

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: g. Száma lakcíme: 9473 Egyházasköte, Könyves 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 048/9 hrsz. alatt, 3,0968 ha területű és 131,89 AK értékű szántó művelési ággal nyilvántartott ingatlanban az Eladó 1/1 arányú tulajdoni hányadát képező ingatlanhányadot** (továbbiakban az „**Ingatlan**”) megtekintés kori 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**

3.500.000,- Ft azaz, Hárommillió-ötszázezer 2forint

(továbbiakban a „**Vételár**”), mely vételarat a Vevő jelen Szerződés mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyó határozatának kézhezvételét követő 15 munkanapon belül átutalással vállal megfizetni Eladó részére 3.500.000,- Ft, azaz Hárommillió-ötszázezer forint összeget fia, Major Ottó László nevében, nk Zrt pénzügyi osztályánál számlaszámon vezetett számlájára. Eladó jelen Szerződés aláírásával kifejezetten nyilatkozik, hogy az általa fent megjelölt számlaszámra történő utalást, saját részre történő utalásként fogadja el.

.....
Major Ottó
Eladó

.....
Horváth Ervin
Vevő

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

Hajtó Ügyvédi Iroda
dr. Hajtó Viktor
ügyvéd
KASZ: 36061144
9330 Ká
Adó
Tel.: +36 30 294 0229
E-mail: hajto.viktor@gmail.com
Rákóczi Ferenc u. 33.
23691-1-08
4 0229
-1-

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.

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 Inyvtv 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 találhatók:

1.rovatban: Vezetékjog (Eredeti határozat: 47868/2005.12.23.; Név: Soproni Távközlési Igazgatóság; Jogosult címe: 9400 Sopron, Széchenyi tér 7-10.)

2.rovatban: Bányaszolgalmi jog (2016 m²-re; Eredeti határozat: 47607/2007.11.29.; Név: Égáz-Dégáz Földgázelosztó Zártkörűen Működő Részvénytársaság; Jogosult címe: 9027 Győr, Puskás Tivadar utca 37)

3.rovatban: Önálló szöveges bejegyzés 1993. évi II. törvény 12/E. §. Területe közös tulajdon megszüntetése során kialakítva 048/8 hrsz.-ú ingatlan területéből.)

Felek rögzítik, hogy az Ingatlan földhasználati lapja Vevő földhasználatát tartalmazza, 2037.02.17. napjáig, évente és aranykoronánként 30 kg búza tárgyév június havi tőzsdei átlagárának megfelelő haszonbérleti díjért.

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 CXII. törvény (továbbiakban a „**Földforgalmi tv.**”) **18. § (1) bekezdés b) bb) pontjában foglaltakra tekintettel elővásárlási jog illeti**, mint a földet használó olyan földművest, aki helyben lakónak minősül.

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

Major Ottó
Eladó

Horváth Ervin
Vevő

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

Hajtó Ügyvédi Iroda
dr. Hajtó Viktor
ügyvéd

KASZ: 36061144

9330 Kap

Adó

Tel: 06 30 494 0729

E-mail: h

44

Ferenc u. 33.

691-1-08

691-1-08

691-1-08

691-1-08

691-1-08

mail.com

-2-

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 „Inytv. vhr.”) 42 §.-ban foglaltakra figyelemmel kijelenti és a jelen adásvételi szerződés aláírásával igazolja, hogy részarány-tulajdonnal nem rendelkezik.

6. A Vevő a fentiekben 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.
7. Jelen szerződés megkötésével kapcsolatosan felmerülő valamennyi költséget, ügyvédi költséget, az utóbb esetlegesen megfizetendő visszterhes vagyonátruházási 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

Major Ottó
Eladó

Horváth Ervin
Vevő

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

Hajtó Ügyvédi Iroda
dr. Hajtó Viktor
ügyvéd
KASZ: 36061144
9330 Kapuvár, Rákóczi Ferenc u. 33.
Adószám: 323691-1-08
Tel.: 06 294 0229
E-mail: hajtoviktordr@gmail.com

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. 07. hónap. 14. nap.
Az elővásárlásra/előhasználatra
jogosult jognyilatkozatának
megtételére nyitva álló 14. napos határidő
utolsó napja: 2026. év. 07. hónap. 28. nap,
amely határidő elmulasztása jogvesztő.
Dátum: 2026.07.14.
Jegyző
Kán
Jegyző

Major Ottó
Eladó

Horváth Ervin
Vevő

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

Hajtó Ügyvédi Iroda
dr. Hajtó Viktor
ügyvéd
KASZ: 36061144 K
9330 Kapuvár
Adósz.:
Te
E-mail:
Hajtó Ügyvédi Iroda
dr. Hajtó Viktor
4
erenc u. 33.
691-1-08
04 0229
gmail.com -4-