

Kormányati portálba közzétéve: 2026. augusztus 19. Elővásárlásra jogosult jogviszony beutazás megter-  
lése hivatali határidő első napja: 2026. augusztus 20. Utolsó napja: 2026. szeptember 18. Levétel napja:  
2026. szeptember 18. A határidő jogviszony: 1 K.T. SZ.1. E/759/2026 Magyar Közlöny



## ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS



amely létrejött egyrészről **Husz Emil** születési név: Husz Emil magyar állampolgár (szül.:

an.: személyi azonosító:

, adóazonosító

jel: 9400 Sopron, Felsőlővér út 55. szám alatti lakos,

mint eladó (a továbbiakban: **Eladó**),

másrészről **Krachbühler Johann** születési név: Krachbühler Johann osztrák állampolgár (szül.:

an.: M

személyi azonosító:

, adóazonosító jel: , földműves nyilvántartásba vételi szám:

, Agrárkamrai nyilvántartási szám: ) 9436 Fertőszéplak,

Széchenyi utca 3. szám alatti lakos (tartózkodási hely: **9161 Győrsövényház, Gárdonyi utca 4., üzempont: 9161 Győrsövényház, külterület 07/26.)**

mint vevő (a továbbiakban: **Vevő**)

között az alulírt helyen, időben és feltételekkel:

**1. Az Eladó 6270/44154 arányú tulajdonát képezi, a Győrsövényház külterület 0238/4 hrsz. alatt felvett, összesen 1 ha 4719 m<sup>2</sup> területű, összesen 24,54 AK értékű, szántó („a” jelű földrészlet) és rét („b” jelű földrészlet) művelési ágú ingatlan.**

**Az Eladó 1/1 arányú tulajdonát képezi továbbá, a Győrsövényház külterület 0238/5 hrsz. alatt felvett, 1 ha 2757 m<sup>2</sup> területű, 20,90 AK értékű, szántó („a” jelű földrészlet) és rét („b” jelű földrészlet) művelési ágú ingatlan.**

**2. Az Eladó eladja, Vevő pedig megvásárolja az 1. pontban meghatározott ingatlanrészt és ingatlan. Az 1. pontban meghatározott ingatlanrész és ingatlan vonatkozásában a Vevő tehermentes tulajdont szerez.**

A Vevő az 1. pontban megjelölt ingatlanrészt és ingatlan az előre, kölcsönösen kialakított, összesen **2.902.000.- Ft**, azaz Kétmillió-kilencszázkétezer forint összegű, **-a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. tv. 19. § (5) bekezdés a) pontja (az ingatlanok egymással szomszédosak) alapján-** egybefoglalt vételáron az általa megtekintett és megismert állapotban vásárolja meg.

A vételár az ingatlanok között az alábbiak szerint oszlik meg:

-a **Győrsövényház külterület 0238/4 hrsz.** alatti 6270/44154 arányú ingatlanrészre eső vételár összege **438.300.- Ft**, azaz Négyszázharmincezer-háromszáz forint,

-a **Győrsövényház külterület 0238/5 hrsz.** alatti ingatlanra eső vételár összege pedig **2.463.700.- Ft**, azaz Kétmillió-négyszázhatvanháromezer-hétszáz forint.

A felek kijelentik, hogy az ingatlanrész és ingatlan vételárát kifejezetten értékarányosnak tekintik.

Vevő a teljes vételárat a jelen okirat aláírásával egyidejűleg megfizette az **Eladó** részére, az Eladó által megadott, OTP Bank Nyrt.-nél vezetett, számú bankszámlára történő banki átutalással.

Az Eladó a jelen okirat aláírásával elismeri és igazolja a teljes vételár Vevő által történő megfizetését, kijelenti továbbá, hogy a Vevővel szemben semminemű további követelése nincs a jelen jogügylettel összefüggésben.

Az Eladó kijelenti, hogy az általa megadott bankszámla saját nevén lévő bankszámla, mely bankszámlán történő jóváírását a vételár összegének saját kezéhez történő, szerződésszerű teljesítésnek fogad el.

A felek egyezően rögzítik, hogy a szerződéskötéssel kapcsolatos költségeket (üggyvédi költség 60.000.- Ft, tulajdoni lap lekérdezés díja helyrajzi számonként 4.800.- Ft, földhivatali igazgatási szolgáltatási díj helyrajzi számonként 10.600.- Ft) a Vevő viseli.

A szerződéses vevő helyébe esetlegesen lépő elővásárlásra jogosultat az adásvételi szerződésnek a vevőre vonatkozó rendelkezései jogosítják és kötelezik.

Amennyiben a jelen szerződés hatósági jóváhagyása megtagadásra kerül, és a felek nem kötik újra a szerződést, vagy a jelen szerződés elővásárlásra jogosulttal kerül jóváhagyásra, a vételárat az Eladó az erről való tudomásszerzéstől számított 5 munkanapon belül visszafizetni köteles a Vevő részére.

3. Szerződő felek tudomásul veszik, hogy az 1. pontban meghatározott ingatlanrész vonatkozásában, a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. tv. rendelkezéseit és az elővásárlási és előhaszonbérleti jog gyakorlása érdekében az adás-vételi és a haszonbérleti szerződés hirdetményi úton történő közlésére vonatkozó eljárási szabályokról szóló 474/2013. (XII.12.) Kormányrendelet rendelkezéseit kell alkalmazni, így tekintettel ezen jogszabályokra, a jelen jogügylet hatósági jóváhagyáshoz kötött, a jelen szerződés a hatósági jóváhagyással hatályosul.

A Vevő a jelen okirat aláírásával kijelenti, hogy az 1. pontban meghatározott ingatlanrész és ingatlan vonatkozásában a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. tv. alapján elővásárlási joggal nem rendelkezik.

A Vevő nyilatkozik, hogy tartózkodási helyére, továbbá üzemközpontjának helyére, és résztulajdonát képező, magyarországi székhelyű mezőgazdasági termelőszervezeteinek (BIO ÉLET Kft., BIO PROFI Kft., Szalmaház Kft.) székhelyére tekintettel kívánja az ingatlant és ingatlanrészt megvásárolni.

A Vevő kijelenti, hogy a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. tv. 5. § 7. pontjában írtaknak megfelelő, így földművesnek minősül, az illetékes földhivatali osztály földművesként nyilvántartásba vette.

4. Az Eladó és a Vevő a jelen szerződés aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz és közösen kérik, hogy az 1. pontban megjelölt Györsövényház külterület 0238/4 hrsz. alatti ingatlan 6270/44154 arányú része, valamint a Györsövényház külterület 0238/5 hrsz. alatti ingatlan 1/1 arányú része vonatkozásában a szerződés hatályosulását követően a tulajdonjog a Vevő javára az ingatlan-nyilvántartásba a d á s v é t e l jogcímén bejegyzésre kerüljön az Eladó tulajdonjogának egyidejű törlésével.

5. Az Eladó szavatol az 1. pontban megjelölt ingatlanrész és ingatlan per-, teher-, és igénymentességéért, kijelenti továbbá, hogy harmadik személynek nincs olyan joga, mely a Vevő tulajdonszerzését, birtokba lépését korlátozná, akadályozná, vagy megghiúsítaná, azzal, hogy az 1. pontban meghatározott ingatlant és ingatlanrészt a Vevő 25 %-ot meghaladó tulajdonában lévő BIO PROFI Kft. haszonbérli 2046.04.22. napjáig. A haszonbérleti díj mértéke: 30 kg búza piaci árának megfelelő összeg / AK / év.

6. A Vevő kijelenti -a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. tv. rendelkezéseinek megfelelően-, hogy a jelen jogügylettel tulajdonába és birtokába kerülő ingatlanrész megszerzésével nem haladja meg a birtokmaximumot (1200 ha) és nem haladja meg a tulajdonszerzési maximumot (300 ha) sem. A felek kijelentik, hogy a jelen jogügylet tulajdonszerzési korlátozásba nem ütközik. A Vevő a jelen okirat aláírásával kijelenti, hogy részarány-tulajdonnal nem rendelkezik.

A Vevő 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 mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. tv.-ben meghatározott esetek kivételével - más célra nem hasznosítja.

A Vevő vállalja továbbá, hogy a fennálló haszonbérleti szerződést nem hosszabbítja meg, annak megszűnését, vagy megszüntetését követően 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 mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. tv.-ben meghatározott esetek kivételével - más célra nem hasznosítja, azzal, hogy a Földforgalmi törvény alapján nem minősül a használat átengedésének az, ha a tulajdonjogot szerző fél a föld használatát a legalább 25%-ban tulajdonában, vagy a közeli hozzátartozójának legalább 25%-ban tulajdonában álló mezőgazdasági termelőszervezet javára engedi át. A Vevő kijelenti, hogy a BIO ÉLET Kft.-nek legalább 25 %-os mértékű tulajdonosa.

A Vevő kijelenti, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása.

A Vevő kijelenti továbbá, hogy vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

7. A Felek megállapodnak abban, hogy a tulajdonszerzéshez kapcsolódó birtokátruházás a jelen szerződés hatályosulásával és a teljes vételár kifizetésével, mint együttes feltételek bekövetkeztével egyidejűleg történik a fennálló haszonbérleti jogviszony jelentette korlátozással.

8. Az Eladó kijelenti, hogy cselekvőképes magyar állampolgár, szerződéskötési képessége korlátozva nincs.

A Vevő kijelenti, hogy cselekvőképes osztrák állampolgár, szerződéskötési képessége korlátozva nincs. Tekintettel arra, hogy a Vevő EGT-tagállami állampolgár, a jelen jogügyletnek jogszabályi akadálya nincs.

9. A jelen szerződés aláírásával a felek meghatalmazzák Dr. Kránitz Judit (9431 Fertőd, Baross telep 13/B., kamarai azonosító szám: 36064073) ügyvédet a jelen okirat megszüvegezésére, ellenjegyzésére, továbbá arra, hogy a földhivatali és a jelen jogügylettel összefüggő mindennemű eljárásban őket teljes jogkörrel képviselje. A meghatalmazás határozatlan idejű.

A Felek felhatalmazzák az eljáró ügyvédet, hogy az Inyvtv Vhr. 126. §-ban és a 127. §-ban írt esetben az eljáráshoz használt formanyomtatványt, illetve a magánokiratot kijavítsa.

A jelen okirat ellenjegyzésével az eljáró ügyvéd a meghatalmazást elfogadja.

Szerződő felek a jelen okirat aláírásával kijelentik, hogy az eljáró ügyvéd őket a jelen jogügyletre vonatkozó, hatályos adó- és illetékszabályokról -így különösen az adó és illeték mértékéről, számításáról, az esetleges mentességekről- kimerítően tájékoztatta, a tájékoztatást megértették és tudomásul vették.

A felek kijelentik, hogy a tájékoztatás kiterjedt az Eladó által esetlegesen fizetendő személyi jövedelemadó mértékére (15 %), számítási módjára, az adómentesség feltételeire azzal, hogy az Eladót sem bevallási, sem személyi jövedelemadó fizetési kötelezettség nem terheli a jelen jogüggyel összefüggésben, mivel tulajdonszerzése 5 évnél régebben történt.

A tájékoztatás kiterjedt továbbá a Vevő által fizetendő illeték mértékére (vételár 4 %-a), az illetékmentesség feltételeire.

A Vevő vállalja, hogy a birtokba lépésétől számítva 5 évig a termőföld tulajdonjogát nem idegeníti el, a termőföldön vagyoni értékű jogot nem alapít, és a termőföldet mező-, illetve erdőgazdasági tevékenység céljára hasznosítja. Erre vonatkozóan a Vevő kéri a Nemzeti Adó- és Vámhivatal Győr-Moson-Sopron Vármegyei Adó-, és Vámigazgatóságának Illeték Osztályát, hogy állapítsák meg a jelen jogüggyel illetékmentességét az Illetékekről szóló 1990. évi XCIII. tv. 26. § (1) bekezdés p.) pontjában foglaltakra tekintettel.

Szerződő felek tudomásul veszik, hogy a **mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. tv. 21. § (1) bekezdése** szerint „A föld eladása esetén a földre vonatkozó, a tulajdonos által elfogadott vételi ajánlatot egységes okiratba foglalt szerződésbe (a továbbiakban: adásvételi szerződés) kell foglalni, és azt a tulajdonosnak a felek aláírásától számított 8 napon belül a mezőgazdasági igazgatási szerv részére meg kell küldeni jóváhagyás céljából.”

**Eladó kijelenti, hogy a szerződést készítő és ellenjegyző ügyvéd meghatalmazása a közzétételi / jóváhagyás iránti kérelem aláírására, a kérelem és az adásvételi szerződés mezőgazdasági igazgatási szerv részére történő megküldésére, benyújtására is kiterjed, valamint az Eladó és a Vevő kifejezetten kéri és a jelen okirat aláírásával hozzájárulnak ahhoz, hogy a jelen jogüggyel jóváhagyását érintő hatósági határozatok az eljáró ügyvéd részére kerüljenek megküldésre.**

**10. Szerződő felek hozzájárulnak ahhoz, hogy a szerződést készítő és ellenjegyző ügyvéd a személyazonosító okmányaik alapján eleget tegyen a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvényben (továbbiakban: Pmtv.) meghatározott ügyfél azonosítási kötelezettségének.**

Szerződő felek hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy az okiratot szerkesztő és ellenjegyző ügyvéd, mint szolgáltató, az azonosítás során a Pmtv. 7. § (2) bekezdésben meghatározott adatokat rögzítse és kezelje. A felek a jelen szerződés aláírásával kifejezetten hozzájárulnak ahhoz, hogy az eljáró ügyvéd a személyi adataikat tartalmazó okmányaikról fénymásolatot készítsen, és adataikat kezelje.

Az ellenjegyző ügyvéd által történő adatkezelésre, a felek jogaira és kötelezettségeire az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény (Infotv.) irányadó. Az adatszolgáltatás önkéntes és jogszabályi előíráson alapul. Az adatkezelés célja az ügyvédi megbízás teljesítése, illetve a felekkel való kapcsolattartás és kommunikáció.

Jelen okiratban rögzített személyes adatokat az okiratot szerkesztő és ellenjegyző ügyvéd a megbízásból eredő jogi kötelezettség teljesítése céljából 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 használhatóak fel, és a jogszabályban előírt irattározási ideig tárolhatók.

Szerződő felek kijelentik, hogy saját nevükben járnak el a jelen jogüggyel során. Szerződő felek kijelentik továbbá, hogy nem kiemelt közszereplők, illetve kiemelt közszereplőnek nem közeli hozzátartozói.

**11.** A jelen jogügyletre a magyar jog az irányadó. A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekre a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. tv., a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény, illetve a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvény rendelkezései az irányadóak.

A felek kijelentik, hogy az eljáró ügyvéd által egybehangzó szerződéses akaratuknak megfelelően került megszövegezésre a jelen szerződés.

A szerződő felek a jelen szerződést elolvasás és azonos értelmezés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, az eljáró ügyvéd előtt, személyazonosságuk tanúsítását követően, jóváhagyólag aláírták. Jelen szerződés 8 (nyolc) egymással mindenben megegyező, eredeti példányban készült, melyből egy példány biztonsági okmányon készült.

A jelen szerződés egy-egy példányának átvételét a felek a jelen szerződés aláírásával igazolják.

**A jelen szerződés az eljáró ügyvéd által az okirat sérelme nélkül megbonthatatlan formában összefűzésre került, így erre tekintettel a felek a jelen szerződés utolsó oldalát látják csak el aláírásukkal, illetve az eljáró ügyvéd az okirat utolsó oldalát látja el ellenjegyzésével.**

Kelt: F e r t ő d ő n, 2026. július 22. napján

Husz Emil eladó

Krachbüchler Johann vevő

Készítettem és ellenjegyzem, a fenti meghatalmazást elfogadom:

F e r t ő d ő n, 2026. július 22. napján

Dr. Kránitz Judit ügyvéd  
kamarai azonosító szám (KASZ): 36064073

Dr. Kránitz Judit  
ügyvéd

9431 Fertőd, Baross telep 13/b  
Kamarai nyilv.tart.szám: 36064073  
Adószám: 58703362-1-28



**Dr. Kránitz Judit**  
ügyvéd  
9431 Fertőd, Baross telep 13/b  
Kamarai nyilv.tart.szám: 36064073  
Adószám: 58703362-1-28



  
**Dr. Kránitz Judit**  
ügyvéd  
9431 Fertőd, Baross telep 13/b  
Kamarai nyilv.tart.szám: 36064073  
Adószám: 58703362-1-28

