

Korábbi szerződés módosítását megelőző napja: 2026. 10. 09.

Korábbi szerződés módosítását megelőző napja: 2026. 10. 10.

A jogszabály szerinti módosítás napja: 2026. 11. 09.

A módosítás elutasítása jogszabályi

Adásvételi szerződés

amely létrejött egyrészről **Hornyák Ferenc** (születési név: _____, születési hely, idő: _____,
anyja neve: _____, személyazonosító igazolvány száma: _____,
személyi azonosítója: _____, adóazonosító jele: _____) 8412
Veszprém, Halastói út 21. szám alatti lakos, mint eladó (a továbbiakban: **eladó**),

másrészről **Hornyák Ferenc Mihályné** (születési név: _____, születési hely, idő: _____,
anyja neve: _____, személyazonosító igazolvány száma: _____,
személyi azonosítója: _____, adóazonosító jele: _____) 8192
Hajmáskér, Dózsa György u. 15. szám alatti lakos, mint özvegyi jogról lemondó (a
továbbiakban: **özvegyi jogról lemondó**),

harmadrészről **Kovács Gyula** (születési név: _____, a, születési hely, idő: _____,
anyja neve: _____, személyi azonosítója: _____, személyazonosító
igazolvány száma: _____, adóazonosító jele: _____) Magyar Agrár-,
Élelmiszergazdasági és Vidékfejlesztési Kamara tagsági azonosító: _____,
földműves nyilvántartási száma: _____) 8200 Veszprém, Kiseréti u. 17. szám alatti
lakos, mint vevő (a továbbiakban: **vevő**) között az alulírott napon, az alábbi feltételek szerint.

1.) Szerződő felek rögzítik, hogy az INYER/TULLAP/20260925/14418 megrendelés szám
alatt lekért tulajdoni lap tanúsága szerint az eladó 1/1 arányú tulajdonát képezi a **Hajmáskér
külterület 040/21 hrsz.** alatt felvett, „legelő” művelési ágú, 5 és 6 minőségű osztályú, 9607 m2
területű, 4,87 AK értékű ingatlan.

Az ingatlant terheli

- a Magyar Távközlési Vállalat Helyközi Távbeszélő Igazgatóság javára bejegyzett
vezetékjog,
- a Magyar Telekom Távközlési Nyrt. javára bejegyzett vezetékjog,
- Hornyák Ferenc Mihályné javára bejegyzett özvegyi jog,
- az E.ON Észak-dunántúli Áramhálózati Zrt. javára bejegyzett vezetékjog.

Az ingatlan a fentiekben túlmenően tehermentes.

Hornyák Ferenc Mihályné jelen okirat aláírásával kijelenti, hogy özvegyi jogáról ellenérték
kikötése nélkül (ingyenesen) lemond. Szerződő felek rögzítik, hogy Hornyák Ferenc Mihályné
és Hornyák Ferenc egyenesági rokonok, így ajándékozási illetékfizetési kötelezettség nem
keletkezik.

Eladó tájékoztatja a vevőt, hogy az ingatlant hatályos földhasználati szerződés érinti az alábbiak
szerint:

Földhasználó neve: Olasz Attila István

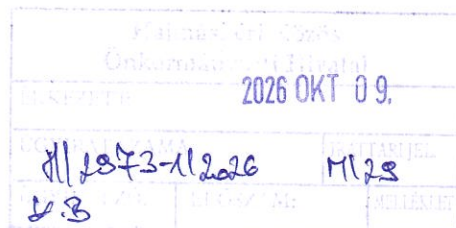
Földhasználó címe: 8193 Soly, Kossuth Lajos utca 59.

Használat kezdete: 2025.01.01.

Lejárat idő: 2029.12.31.

Összes használt terület: 9607 m2

Földhasználat ellenértéke: 80.000,- Ft/ha/év



2.) Szerződő felek rögzítik, hogy az INYER/TULLAP/20260925/14418 megrendelésszám alatt lekért tulajdoni lap tanúsága szerint az eladó 1/1 arányú tehermentes tulajdonát képezi a **Hajmáskér külterület 046/2 hrsz.** alatt felvett, „legelő és erdő” művelési ágú, összesen 1 ha 4503 m² területű, összesen 2,14 AK értékű ingatlan, melynek

- 'a' alrészlete „legelő” művelési ágú, 4 minőségű osztályú, 3630 m² területű, 2,14 AK értékű,
- 'b' alrészlete „erdő” művelési ágú, 1 ha 873 m² területű.

3.) Szerződő felek tudomással bírnak arról, hogy a jelen szerződés tárgyát képező ingatlan a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: Földforgalmi törvény) 5. § 17. pontja szerinti mezőgazdasági hasznosítású földnek minősül.

Az ingatlan vonatkozásában a Földforgalmi törvény 18. § (1) bekezdés alapján az ott megjelölt személyeket elővásárlási jog illeti meg. Az elővásárlási jog jogosultja 30 napos jogvesztő határidőn belül tehet az adásvételi szerződésre elfogadó, vagy az elővásárlási jogáról lemondó jognyilatkozatot. A nyilatkozattételi határidő az adásvételi szerződésnek a kormányzati portálon történő közzétételét követő napon kezdődik.

Szerződő felek megállapítják, hogy a Nemzeti Földalapról szóló 2010. évi LXXXVII. törvény 25. §-a szerint a Földforgalmi törvény alapján az államot megillető elővásárlási, illetve vételi jogot az agrárpolitikáért felelős miniszter az általa vezetett minisztérium, mint a Nemzeti Földalap kezeléséért felelős szerv (NFK) útján gyakorolja.

4.) Szerződő felek megállapodnak abban, hogy **eladó eladja, a vevő pedig 1/1 arányban megvásárolja az 1.) és 2.) pontokban megjelölt ingatlanokat** megtekintett és megismert állapotukban a kölcsönösen kialakított **15.000.000,- Ft**, azaz tizenötmillió forint egybefoglalt vételáron.

Felek rögzítik, hogy az 1.) és 2.) pontokban megjelölt ingatlanok szomszédosak, így az egybefoglalt vételáron történő értékesítésükre a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 19. § (5) bekezdés a) pontja ad lehetőséget.

Felek kijelentik, hogy az ingatlanokon ültetvény, felépítmény vagy a földrészlet forgalmi értékét, illetve hasznait növelő agrotechnikai létesítmény nem található.

Szerződő felek az ingatlanok vételárát az alábbiak szerint állapítják meg:

- a **Hajmáskér külterület 040/21 hrsz.** alatt felvett ingatlan 1/1 arányú tulajdoni hányadának vételára 5.976.981,- Ft, azaz ötmillió-kilencszázhetvenhatezer-kilencszáznegyven forint,
- a **Hajmáskér külterület 046/2 hrsz.** alatt felvett ingatlan 1/1 arányú tulajdoni hányadának vételára 9.023.019,- Ft, azaz kilencmillió-huszonháromezer-tizenkilenc forint.

Szerződő felek rögzítik, hogy az ingatlanok vételárát arra való tekintettel állapították meg, hogy Hajmáskér Község Helyi Építési Szabályzata értelmében az ingatlanok egymással szomszédosak és a hatályos Gá övezeti besorolása alapján 40 %-ban beépíthetők.

5.) Szerződő felek megállapodnak abban, hogy vevő a vételárát az alábbiak szerint fizeti meg eladónak az eladó K&H Banknál vezetett HU27 10401220-67515756-54481035 számú bankszámlájára történő átutalás útján:

5.1.) Vevő jelen szerződés aláírásával egyidejűleg megfizet eladónak **7.500.000,- Ft**-ot, azaz hétmillió-ötszázezer forintot, mely összegből szerződő felek **1.500.000,- Ft**-ot, azaz egymillió-ötszázezer forintot foglalónak, míg **6.000.000,- Ft**-ot, azaz hatmillió forintot vételárresznek tekintenek.

5.2.) Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy a fennmaradó **7.500.000,- Ft**-ot, azaz hétmillió-ötszázezer forint vételárhátralékot azt követő 3 napon belül fizeti meg eladónak, hogy eladó a vevő felé hitelt érdemlően bizonyítja az alábbiakat (együttes feltétel):

- a) a 2013. évi CXXII. törvény 23. és kapcsolódó §-ai szerint biztosított hatáskörben eljárva a mezőgazdasági igazgatási szerv nem hozott olyan döntést, amely az adásvételi szerződés jóváhagyásának a megtagadásáról szól vagy arra irányul,
- b) vevőt megelőző elővásárlási jogosult az elővásárlási jogával az arra nyitva álló határidő alatt nem élt.

Eladó kijelenti, hogy a jelen pontban megjelölt bankszámlára történő teljesítést a saját kezéhez történő teljesítésként ismeri el. A banki utalás akkor tekinthető teljesítettnek, amikor az összeg a bankszámlán jóváírásra került. Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy a vételár megfizetéséről legkésőbb három napon belül a szerződést szerkesztő ügyvédet az ugyved@drmohosgabor.hu e-mail címen értesíti. Amennyiben az eladó a vételár maradéktalan megfizetéséről az eljáró ügyvédet nem értesíti, úgy a vevő hitelt érdemlő módon (eredeti banki igazolással, átvételi elismervénnyel) jogosult igazolni annak maradéktalan megfizetését. Ez esetben a vevő igazolása az eladó nyilatkozatát pótolja.

6.) Szerződő felek megállapodnak abban, hogy amennyiben a Földforgalmi törvény szerinti valamely elővásárlásra jogosult a jogszabályoknak megfelelő elfogadó nyilatkozatot tesz, abban az esetben a vevővel kötött jogügyletüket megghiúsultnak tekintik, és eladó az 5.1.) pontban foglalt összeget a nyilatkozat átvételét követő 3 munkanapon belül köteles a vevőnek visszafizetni.

Szerződő felek megállapodnak abban, hogy amennyiben a mezőgazdasági igazgatási szerv a jelen adásvételi szerződés jóváhagyásának megtagadásáról határoz, úgy az eredeti állapotot helyreállítják és a vételár tekintetében egymással elszámolnak.

7.) Vevő kijelenti, hogy **földművesnek minősülő belföldi természetes személy.**

8.) Vevő a Földforgalmi törvény 13–15. §-a szerint az alábbi nyilatkozatokat teszi:

- a) 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 Földforgalmi törvény 13. § (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével – más célra nem hasznosítja,
- b) nyilatkozik, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása,
- c) nyilatkozik, hogy vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött,
- d) kötelezettséget vállal arra, hogy a fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg, és a földhasználati jogviszony megszűnését követő időre vállalja a

2013. évi CXXII. törvény 13. § (1) bekezdésében meghatározott hasznosítási kötelezettséget.

9.) Vevő kijelenti, hogy az általa szerzett és birtokolt föld nagysága – a jelen szerződéssel megszerezni kívánt terület beszámításával – sem éri el a 300 hektárt.

10.) Vevő az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény végrehajtásáról szóló 179/2023. (V. 15.) Korm. rendelet 42. § alapján jelen okirat aláírásával kijelenti, hogy nem rendelkezik részarány-tulajdonnal.

11.) Eladó – az 1.) pontban írtakon túl – szavatosságot vállal a vétel tárgyát képező ingatlanok per-, teher- és igénymentességéért, illetve, hogy harmadik személynek nincs olyan joga, mely a vevő tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzését, birtokba lépését vagy használati jogát bármilyen módon korlátozná, vagy kizárná.

12.) Az eladó a teljes vételár megfizetésével egyidejűleg ruházza át az ingatlanok birtokát vevőre. Vevő ezen időponttól jogosult az ingatlanokat használni, ugyanakkor ugyanezen naptól kezdődően viseli az ingatlanok terheit, s húzza hasznait.

A Hajmáskér külterület 040/21 hrsz. ingatlan tekintetében a fennálló földhasználati jogviszony lejártáig a föld tényleges használata a földhasználót illeti meg; a földhasználati díj, valamint az esetleges támogatások és egyéb hasznok elszámolása a teljes vételár megfizetéséig az eladót, azt követően a vevőt illetik.

13.) Eladó a teljes vételár kifizetésével egyidejűleg külön okiratban feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, és szerződő felek közösen kérik, hogy az adásvétel tárgyát képező Hajmáskér külterület 040/21 hrsz. és Hajmáskér külterület 046/2 hrsz. alatt felvett ingatlanokra a tulajdonjog vevő javára 1/1 arányban adásvétel jogcímén bejegyzésre kerüljön, az eladó tulajdonjogának egyidejű törlése mellett.

Hornyák Ferenc Mihályné jelen okirat aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, és szerződő felek közösen kérik, hogy a vevő tulajdonjogának bejegyzésével egyidejűleg a javára bejegyzett özvegyi jog az ingatlan-nyilvántartásból törlésre kerüljön.

Eladó az ingatlanokra vonatkozó, vevő tulajdonjog bejegyzéséhez hozzájáruló nyilatkozata (bejegyzési engedély) öt eredeti aláírt példányát jelen adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg letétbe helyezi az okiratot szerkesztő és ellenjegyző ügyvédi irodánál. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy az eljáró ügyvédi iroda a bejegyzési engedélyt jogosult és egyben köteles a teljes vételár kifizetéséről szóló eladói – vagy ennek hiányában vevői – értesítést követően haladéktalanul az illetékes ingatlanügyi hatósághoz benyújtani.

dr. Mohos Gábor ügyvéd a bejegyzési engedély ügyvédi letétbe vételének tényét az adásvételi szerződés ellenjegyzésével elismeri, annak kiadásával összefüggő jogosultságait és kötelezettségeit tudomásul veszi.

Jelen adásvételi szerződés egyben letéti igazolásnak is minősül.

14.) A jelen szerződés megkötésével, a tulajdonosváltásnak az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzésével kapcsolatos költségek a vevőt terhelik.

15.) Szerződő felek jelen szerződés aláírásával tudomásul veszik ügyintéző ügyvédnek a hatályos adó- és illetékjogszabályokra vonatkozó tájékoztatását.

16.) Szerződő felek kijelentik, hogy cselekvőképes, nagykorú magyar állampolgárok, akiknek szerzési, valamint ügyletkötési képességük korlátozás alá nem esik.

17.) Szerződő felek jelen szerződés szerkesztésével és ellenjegyzésével, az elővásárlási jog gyakorlásával kapcsolatos eljárásban, az ingatlanügyi hatóság előtti eljárásban való képviselői ellátásával, valamint a B400E adatlap benyújtásával megbízzák és meghatalmazzák a Dr. Mohos Ügyvédi Irodát (8200 Veszprém, Rózsa utca 22., ügyintéző ügyvéd: dr. Mohos Gábor, KASZ szám: 36078181), amely megbízást és meghatalmazást jelen okirat ellenjegyzésével az eljáró ügyvéd elfogadja.

Jelen meghatalmazás kiterjed az esetleges név-, adat-, számelírás, vagy nyilvánvaló elírás, számítási hiba esetén ezen hibáknak közvetlenül a szerződés szövegében kézírás útján, bélyegzővel való kijavítására. Az ilyen kijavítás nem minősül szerződésmódosításnak.

Felek kijelentik, hogy figyelemmel arra, miszerint jelen szerződés tényelőadásait és nyilatkozataikat teljeskörűen tartalmazza ezért jelen szerződést egyúttal *ügyvédi tényvázlatnak* is tekintik.

18.) Felek rögzítik, hogy a jelen okirat a Földforgalmi törvény 21. §-a szerinti a föld eladása esetén a földre vonatkozó, a tulajdonos által elfogadott vételi ajánlatot egységes okiratba foglalt szerződésbe kell foglalni, és azt a tulajdonosnak – a Földforgalmi törvény 21. § (1c) bekezdésben foglalt kivétellel - a felek aláírásától számított 8 napon belül a mezőgazdasági igazgatási szerv részére meg kell küldeni jóváhagyás céljából.

Ha a Földforgalmi törvény 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 a Földforgalmi törvény 23. § (1a) bekezdés szerinti döntését közli az eladóval, 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. Felek kijelentik, hogy tudomással bírnak arról, hogy a jelen szerződés alapján a vevő tulajdonjoga csak a szerződés hatósági jóváhagyásával jegyezhető be az ingatlan-nyilvántartásba.

19.) Szerződő felek kijelentik, hogy a jelen adásvételi szerződés a szerződéses akaratukat helyesen tartalmazza. Kijelentik továbbá, hogy jelen szerződést mindennemű kényszertől vagy befolyástól mentesen, kizárólag saját akaratukból kötik meg. Szerződő felek kijelentik azt is, miszerint a jelen okiratot szerkesztő és ellenjegyző ügyvéd a jelen jogügylettel összefüggő valamennyi jogszabályról, továbbá a szerződéskötéssel összefüggésben valamennyi lényeges körülményről őket teljeskörűen kioktatta.

20.) Szerződő felek jelen szerződés aláírásával kifejezetten hozzájárulnak ahhoz, hogy eljáró ügyvéd a szerződés elkészítése során és annak aláírásával egyidejűleg őket okmányaik alapján azonosítsa, személyi igazolványaikról, útleveleikről, lakcímkártyáikról és adókártyáikról

másolat készüljön, e vonatkozásban a felek hozzájárulnak ahhoz, hogy a 2017. évi LIII. törvény a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról (a továbbiakban: Pmt.) szerinti ügyfél-átvilágítás során lemasolt igazolványokban szereplő adataikat az eljáró ügyvéd a jelen megbízás teljesítése keretében, az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény rendelkezései szerint kezelje.

21.) A szerződő felek megállapodnak abban, hogy a jelen szerződésben nem részletezett kérdésekben a Földforgalmi törvény, a mező és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvény és a Pólgári Törvénykönyv vonatkozó rendelkezéseit és a kapcsolódó egyéb rendelkezéseket tekintik irányadónak.

Jelen szerződést – amely 6 (hat) oldalból és 1.)-21.) pontokból áll – a felek átolvasás és kellő megértés után, mint valós ügyleti akaratukkal és a tényekkel mindenben megegyezőt, az okiratszerkesztő ügyvéd előtti együttes jelenlétükben közös értelmezést követően jóváhagyólag, saját kezűleg aláírták.

Jelen, föld tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés ingatlan-nyilvántartási bejegyzéshez szükséges egy példánya a 47/2014. (II.27.) Kormányrendeletben meghatározott biztonsági elemekkel ellátott papír alapú okmányon készült, minden oldala folyamatos sorszámozással került ellátásra, és lapjai oly módon kerültek biztonsági matricával összefűzésre, hogy az okirat sérelme nélkül ne legyen megbontható.

Kelt: Veszprém, 2026. szeptember 25.

Hornyák Ferenc
eladó

Hornyák Ferenc Mihályné
özvegyi jogról lemondó

Kovács Gyula
vevő

Jelen adásvételi szerződést szerkesztettem és ellenjegyzem
Veszprém, 2026. szeptember 25. napján:

dr. Mohos Gábor
ügyvéd
KASZ: 36078181



DR. MOHOS
ÜGYVÉDI IRODA

Dr. Mohos Gábor
ügyvéd

E-mail: ugyved@drmohosgabor.hu
Mobil: +36 30 678 3690
irodai telefon: +36 20 967 5503
Cím: 8200 Veszprém, Rózsa u. 22.