

## Adásvételi szerződés

### I. Szerződő Felek

#### egyrésről

**Harang László** (születési név: Harang László születési hely, idő: anyja neve: lakcím:  
Edve, Petőfi utca 58., személyi szám: adóazonosító jel: magyar állampolgár) mint Eladó –  
továbbiakban: Eladó, és

#### másrészről

**Pálffy Ádám** (születési név: Pálffy Ádám. születési hely, idő: anyja neve: lakcím:  
9327 Vág, Wathay tér 19., személyi szám: adóazonosító jel: regisztrációs szám: Agrár)  
Kamarai tagsági azonosító száma: ,magyar állampolgár) mint **Vevő** – továbbiakban: **Vevő** –  
Eladó és Vevő továbbiakban együttesen „**Felek**” akik között a szerződés alulírott helyen és napon az alábbi feltételekkel jön létre:

### II. Az ingatlan adatai, a szerződés tárgya:

1. Eladó kijelenti, hogy az alábbi hányadban tulajdonában van az **EDVE külterület 017/29 hrsz.** alatt nyilvántartásba vett, természetben **EDVE külterületén** található, szántó művelési ágú, mindösszesen **1 ha 3838 m<sup>2</sup>** alapterületű, **30,03 AK** kataszteri tiszta jövedelemmel nyilvántartott ingatlan:  
a. **HARANG LÁSZLÓ** Eladó tulajdoni hányada: 1/1 (tulajdoni lap II/2.)

Eladó –szavatol az ingatlanon fennálló tulajdoni hányada per-, teher- és igénymentességéért.

**Földhasználat:** Eladó nyilatkozik, hogy az ingatlant nem adta harmadik személy használatába.

Felek rendelkezésére áll a szerződéskötéskor: az ingatlan e-hiteles tulajdoni lap-másolata (NYER/TULLAP/20260930/2079)

Felek rögzítik, hogy az ingatlan természetbeni állapota, tényleges művelési ága és a tulajdoni lapon feltüntetett művelési ága **azonos**. Vevő kijelenti, hogy az ingatlan elhelyezkedését és határait ismeri.

Felek kijelentik, hogy a tulajdoni lap tartalmát a szerződést készítő ügyvéd a szerződés aláírása előtt részletesen ismertette, Felek a tulajdoni lapból 1-1 pld-t átvettek és annak tartalmát részletesen megismerték.

Felek rögzítik, hogy az ingatlanon **ültetvény, felépítmény, az ingatlan hasznait növelő agrotechnikai létesítmény nem található.**

2. Eladó kijelenti, hogy az alábbi hányadban tulajdonában van az **EDVE külterület 017/30 hrsz.** alatt nyilvántartásba vett, természetben **EDVE külterületén** található, szántó művelési ágú, mindösszesen **1 ha 6027 m<sup>2</sup>** alapterületű, **34,78 AK** kataszteri tiszta jövedelemmel nyilvántartott ingatlan:  
a. **HARANG LÁSZLÓ** Eladó tulajdoni hányada: 1/1 (tulajdoni lap II/1.)

Eladó –szavatol az ingatlanon fennálló tulajdoni hányada per-, teher- és igénymentességéért.

**Földhasználat:** Eladó nyilatkozik, hogy az ingatlant nem adta harmadik személy használatába.

Felek rendelkezésére áll a szerződéskötéskor: az ingatlan e-hiteles tulajdoni lap-másolata (NYER/TULLAP/20260930/2219)

Felek rögzítik, hogy az ingatlan természetbeni állapota, tényleges művelési ága és a tulajdoni lapon feltüntetett művelési ága **azonos**. Vevő kijelenti, hogy az ingatlan elhelyezkedését és határait ismeri.

Felek kijelentik, hogy a tulajdoni lap tartalmát a szerződést készítő ügyvéd a szerződés aláírása előtt részletesen ismertette, Felek a tulajdoni lapból 1-1 pld-t átvettek és annak tartalmát részletesen megismerték.

Felek rögzítik, hogy az ingatlanon **ültetvény, felépítmény, az ingatlan hasznait növelő agrotechnikai létesítmény nem található.**

3. Az 1. és 2. pontban foglalt ingatlanok a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. tv. – továbbiakban: Földforgalmi törvény- hatálya alá esik.

.....  
Harang László Eladó

.....  
Pálffy Ádám Vevő

.....  
dr. Horváth Diána ügyvéd

### III. Nyilatkozat elővásárlási jogról:

4. Vevő elővásárlási jogra vonatkozó nyilatkozata: Vevő kijelenti, hogy az EDVE külterület 017/29 hrsz-ú és 017/30 hrsz-ú ingatlanok tekintetében elővásárlásra jogosult, elővásárlási jogosultsága az alábbiak szerint áll fenn: a Földforgalmi törvény (2013. évi CXXII tv.) 18 § (1) bekezdés e) pontja alapján:

Elővásárlási jog illeti meg Vevőt: „e) \* az olyan földművest, akinek az életvitelszerű lakáshasználata helye vagy a mezőgazdasági üzemközpontja legalább 3 éve olyan, Magyarország területén fekvő településen van, amelynek közigazgatási határa az adás-vétel tárgyát képező föld fekvése szerinti település közigazgatási határától közúton vagy közforgalom elől el nem zárt magánúton legfeljebb 20 km távolságra van.”

Vevő kijelenti, hogy földműves, és életvitelszerű lakáshasználati helye VÁG településen van.

Vevő az elővásárlási jog szempontjából hivatkozik még a Földforgalmi törvény 18 § (4) bekezdés a) pontjára is: Vevő az őstermelők családi gazdaságának tagja: ÖCSG-00080190.

Vevő kijelenti, hogy a Földforgalmi törvény 5. § 7. a) pontja szerint földművesnek minősül, az illetékes ingatlan-ügyi hatóságnál a földműves-nyilvántartásba bejegyzésre került.

5. Felek tudomásul veszik, hogy jelen adásvételi szerződés a Földforgalmi törvény szerint hatósági jóváhagyáshoz kötött.

### IV. A vételár és a vételár megfizetés részletei

6. Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy a jelen szerződés tárgyát képező földeket, azaz Edve külterület 017/29 hrsz-ú föld 1/1 tulajdoni hányadát és az Edve külterület 017/30 hrsz-ú föld 1/1 tulajdoni hányadát az Eladó – a teljes vételár megfizetéséig a tulajdonjoga fenntartásával egybefoglalt vételáron adja el, a Vevő pedig egybefoglalt vételáron vásárolja meg, (adásvételi jogcímen) mindösszesen 10.500.000 Ft-, azaz Tízmillió-ötszázezer forint vételárért, (Földforgalmi törvény 8/A § (4) bekezdés alapján) az alábbiak szerint:

- a. az EDVE KÜLTERÜLET 017/29 hrsz-ú, ingatlan mindösszesen: 1/1 tulajdoni hányadának vételára mindösszesen: 4.865.000 Ft-, azaz Négymillió-nyolcszázhatvanötezer forint,
- b. az EDVE KÜLTERÜLET 017/30 hrsz-ú, ingatlan mindösszesen: 1/1 tulajdoni hányadának vételára mindösszesen: 5.635.000 Ft-, azaz Ötmillió-hatszázharmincötezer forint.

Az egybefoglalt vételár az alábbiak szerint került meghatározásra: A Földforgalmi törvény 19 § (5) bekezdés a) pont: a földek egymással szomszédosak.

7. A Földforgalmi törvényben rögzített hatósági jóváhagyásra figyelemmel a Felek megállapodnak abban, hogy a vételár a szerződés hatósági jóváhagyását követően kerül megfizetésre, olyan módon, hogy Vevő a mezőgazdasági igazgatási szerv hatósági jóváhagyásáról szóló határozatának közlését (kézhéztételét) követő nyolc (8) naptári napon belül köteles az Eladó részére a szerződés 6. pontjában foglalt vételárat, mindösszesen: 10.500.000 Ft-, azaz Tízmillió-ötszázezer forint összeget (egybefoglalt vételárat) megfizetni, az alábbiak szerint:

- Harang László (Eladó) számlatulajdonos nevén a MBH Banknál vezetett 58900019-10027044-00000000 számú bankszámlára utalással.  
Vevő a banki utaláskor a közlemény rovatba az ingatlanok helyrajzi számát feltünteti.  
Vevő nyilatkozik, hogy a vételárat önerőből fizeti meg.

Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy a vételár megfizetéséről teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt átvételi elismervényt ad Vevő részére, a vételár eladói bankszámlán való jóváírásától számított öt naptári napon belül. Felek rögzítik, hogy a vételárat akkor tekintik megfizetettnek, amikor a vételár teljes egészében, hiánytalanul az eladói bankszámlán jóváírásra került.

### V. Ingatlan-nyilvántartási bejegyzéshez szükséges rendelkezések

8. Eladó feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy a teljes vételár megfizetését követően Vevő tulajdonjoga 1/1 tulajdoni hányadban adásvétel jogcímen a jelen szerződés II. 1. és 2. pontjában meghatározott ingatlan (Ingatlanok) tekintetében, - az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön, Eladó tulajdonjogának egyidejű törlesztésével, ezért ennek érdekében Eladó a Vevő 1/1 hányadú tulajdonjogának adásvétel jogcímen történő bejegyzéséhez szükséges nyilatkozatát (bejegyzési engedélyt) és az Eladó tulajdonjogának törlesztéséhez hozzájáruló nyilatkozatát (törlési engedély), hat egymással egyező példányban aláírva (ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre alkalmas formában), az adásvételi szerződés megkötésével egyidejűleg, külön, ügyvéd által ellenjegyzett okiratban adja meg és letétbe helyezi – dr. Horváth Diána ügyvéd előtt- azzal, hogy a teljes vételár megfizetésének, bármely fél részéről történő igazolását követően a letéteményes ügyvéd jogosult és köteles a

tulajdonjog bejegyzési/törlési engedélyt az illetékes ingatlan-ügyi hatósághoz ( földhivatalba) benyújtani (öt munkanapon belül), a tulajdonosváltás átvezetése végett.

**Vétélár megfizetés igazolása:** Felek megállapodnak abban, hogy Eladó a teljes vétélár megfizetéséről haladéktalanul (legkésőbb öt naptári napon belül) köteles tájékoztatni a Letéteményes ügyvédet (eladói igazolás a vétélár teljesítéséről). Ezen eladói értesítés (igazolás) elmaradása esetén a Vevő is jogosult a teljes vétélár megfizetését hitelt érdemlő módon igazolni (Vevő részére kiállított és cégszerűen aláírt banki/hitelintézeti igazolás útján) és az eljáró ügyvéd a Vevő általi igazolás alapján is jogosult és köteles a bejegyzési engedély földhivatal részére történő benyújtására.

9. A szerződést ellenjegyző (eljáró) ügyvéd köteles a vétélár maradéktalan megfizetéséről való értesítést követően a tulajdonjog bejegyzési engedély földhivatali benyújtására. A szerződést ellenjegyző/eljáró ügyvéd jelen okirat ellenjegyzésével kötelezettséget vállal arra, hogy a tulajdonjog bejegyzési engedélyt az utolsó vételár-rész folyósításáról szóló értesítés kézhezvételét követő öt munkanapon belül az illetékes Földhivatalhoz az Inytv. alapján benyújtja.

## VI. Szavatosság

10. Eladó szavatol az 1. és 2. pontban felsorolt ingatlanon fennálló tulajdoni hányada **per-teher- és igénymentességéért**, azzal, hogy kötelezettséget vállal arra, hogy a teljes vétélár kifizetéséig a tulajdoni hányada továbbra is per-, teher-, és igénymentes marad. Eladó nyilatkozik, hogy az ingatlant köztartozás vagy adók módjára behajtható tartozás nem terheli.

## VII. Földforgalmi törvény szerinti nyilatkozatok

11. Vevő jelen okirat aláírásával nyilatkozik és kötelezettséget vállal arra, 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. (Földforgalmi törvény 13. § (1) bekezdés).
12. Vevő jelen okirat aláírásával nyilatkozik, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása (a továbbiakban együtt földhasználati díj-tartozás). (Földforgalmi törvény 14. § (1) bekezdés).
13. Vevő nyilatkozik, hogy arra az esetre, amennyiben Eladó az 1. és 2. pontban foglalt földet harmadik személy használatába adta, Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy az 1. és 2. pontban foglalt ingatlanon fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg és a megszűnését követő időre jelen szerződés 12. pontjában foglalt kötelezettségeket vállalja.
14. Vevő jelen okirat aláírásával nyilatkozik, hogy vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött. (Földforgalmi törvény 14. § (2) bekezdés)
15. Vevő nyilatkozik, hogy az 1. és 2. pontban meghatározott ingatlan 1/1 tulajdoni hányadának megszerzésével – a már tulajdonában lévő és a használatában lévő földek területnagyságának beszámításával- nem éri el a 300 hektár mértéket, azaz a tulajdonszerzés a Földforgalmi törvény 16 § (1) bekezdésben meghatározott **földszerzési maximumot nem éri el, a föld tulajdonjogának megszerzése szerzési korlátozásba, tilalomba nem ütközik.** Vevő kijelenti, hogy a 16 § (2) bekezdésben meghatározott birtokmaximumot nem éri el. (Földforgalmi törvény 16. § (1) bekezdés).
16. Vevő nyilatkozik, hogy **földműves**, illetve a Magyar Agrár-, Élelmiszergazdasági és Vidékfejlesztési Kamara tagja: E932700008800.
17. Vevő a 179/2023. (V. 15.) Kormányrendelet 42 §-a alapján nyilatkozik, hogy **részarány tulajdonnal nem rendelkezik.**

## VIII. Vegyes rendelkezések

18. Szerződő Felek kijelentik, hogy mindannyian (Eladó és Vevő is) nagykorú, cselekvőképes **magyar állampolgárok**, ügyletkötésüknek jogszabályi akadálya nincs.
19. **Adózás, illeték:**

Felek a szerződést készítő és ellenjegyző ügyvéd tájékoztatását követően egyezően előadják, hogy tudomásuk van arról, hogy az Eladót terheli az esetlegesen felmerülő jövedelemadó bejelentésének és megfizetésének kötelezettsége, míg Vevő terheli a visszerthes vagyónátruházási illeték megfizetése (Itv.).

**Eladóra az 1995. évi CXVII tv. (Szja tv) . 59-62 §-ai az irányadók –** Eladó kijelenti, hogy a személyi jövedelemadóra vonatkozó tájékoztatást megértette és tudomásul vette, egyben kijelenti, hogy az Szja adózásra vonatkozó szabályokkal teljes mértékben tisztában van.

**Illeték:** az illeték általános mértéke (4 % visszerthes vagyónátruházási illeték, illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény (Itv). 19 § (1)) a Vevőt terheli, azonban Vevő az alábbi **illetékmentességet igényli: Itv. 26. § (1) bekezdés p) pontja alapján:** „Vevő vállalja, hogy a birtokba adástól, de legkésőbb az illetékkötelezettség keletkezését követő 12. hónap utolsó napjától számítva 5 évig a megszerzett termőföld tulajdonjogát nem idegeníti el, azon vagyoni értékű jogot nem alapít, és mező-, illetve erdőgazdasági tevékenység céljára hasznosítja.” Vevő vállalja, hogy az illeték vonatkozásában a B400E nyomtatványt az adóhatósághoz benyújtja.

Jelen szerződéskötéssel kapcsolatban felmerülő mindennemű költség – földhivatali eljárás díja- igazgatási szolgáltatási díj- ingatlanonként 10.600 Ft-, a lekért tulajdoni lap költsége: ingatlanonként 4.800 Ft-, valamint az ügyvédi munkadíj megfizetése **Vevőt terheli.**

20. **Birtoklás, földhasználat:** Felek megállapodnak abban, hogy az ingatlant Vevő a teljes vétélár hiánytalan megfizetésével jogosult birtokba venni. A birtokba lépéssel egyidejűleg az ingatlan hasznai Vevőt illetik, az

ingatlan terhei Vevőt terhelik, továbbá Felek megállapodnak abban, hogy a birtokba lépéssel egyidejűleg az ingatlan utáni valamennyi támogatási jogosultság Vevőre száll át. A Vevő a földhasználatát a birtokba lépést követően, haladéktalanul bejelenti az illetékes hatóságnak (kéri a földhasználati nyilvántartásba való bejegyzését földhasználóként).

21. Szerződő Felek aláírásaikkal hozzájárulnak ahhoz, hogy személyes adataikat, ezen belül személyi azonosító jelüket a szerződés és mindazon nyilvántartás tartalmazza, melybe azok bevezetése az ingatlan-nyilvántartás szerinti tulajdonjogot szerző tulajdonának bejegyeztetése, valamint a szerződéssel kapcsolatos ügyvédi megbízás teljesítése érdekében szükséges.
22. Felek ezen adatkezelési nyilatkozatuk alapján a **pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről szóló 2017. évi LIII. tv.** előírásainak megfelelően, kijelentik, hogy saját nevükben járnak el és hozzájárulnak ahhoz, hogy az ügyfél-átvilágítás során bemutatott okiratokról a megbízott ügyvéd másolatot készítsen, valamint az átvilágítás során rögzített azonosító adatokat kezelje. Szerződő felek szavatolnak azért, hogy a személyazonosságuk igazolásul szolgáló, általuk bemutatott iratok eredetiek, így az abban foglalt adatok valóságok. Amennyiben a későbbiekben ezzel ellenkező megállapításra kerülne sor, úgy az ebből fakadó igények és követelések kizárólag a szerződő féllel szemben érvényesíthetők, aki az okiratok valósága vonatkozásában a többi felet megtevesztően, rosszhiszeműen járt el. Felek kijelentik, hogy a jelen jogügylet megkötése során semminemű kényszerítő körülmény hatása alatt nem állottak, a szerződéses feltételeket, a szerződés tartalmát kölcsönösen együttműködve alakították. Felek teljes felelősségük tudatában kijelentik, hogy az eljáró ügyvéd által leellenőrizhető adatokon (személyi adatok, ingatlan tulajdoni lapján szereplő adatok) kívüli minden információ valóságtartalmáért a felelősséget ők vállalják.
23. Szerződő Felek jelen adásvételi szerződés elkészítésével, ügyvédi ellenjegyzéssel, a mezőgazdasági igazgatási szerv előtti teljes körű képviselettel, valamint a földhivatali (ingatlan-nyilvántartási) eljárásban, teljes körű jogi képviselettel **DR. HORVÁTH DIÁNA ÜGYVÉDET (székhely: 9300 CSORNA, DEÁK FERENC UTCA 1., Győri Ügyvédi Kamara tagja, KASZ: 36061684)** megbízzák és meghatalmazzák. Szerződő Felek meghatalmazzák az okiratot szerkesztő és ellenjegyző ügyvédet, hogy a szerződésben az esetleges név/szám/adatelírást szükség esetén önállóan javítsa, kijavítsa. **dr. Horváth Diána ügyvéd a szerződés ellenjegyzésével a megbízást és a meghatalmazást az Üttv. szerint elfogadja.** A meghatalmazás nem terjed ki az illetékel kapcsolatos B400E adatlap adóhatósághoz történő benyújtására, azt Vevő közvetlenül nyújtja be az adóhatósághoz. Szerződő felek jelen adásvételi szerződés megkötésekor megjelentek dr. Horváth Diána ügyvéd (9300 Csorna, Deák F. u. 1.) irodájában, és ott az ügy körülményeinek ismertetése és az ügylet jogi következményeire történő részletes ügyvédi kioktatás után az okirat szerkesztő dr. Horváth Diána ügyvédet a szerződésnek kifejezetten a fenti tartalommal történő megszerkesztésével és ellenjegyzésével megbízták. Felek jelen szerződést egyben mint tényvázlatot is elfogadták.
24. Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Földforgalmi törvény és a Polgári törvénykönyvről szóló 2013. évi V. tv. rendelkezései az irányadók.

Felek kijelentik, hogy a jelen, folyamatos sorszámozással ellátott, 4 oldalból álló szerződés 11 példányban készült, melyből egy példány a Földforgalmi törvény 8 §-a szerint és a Földforgalmi törvény végrehajtására kiadott rendeletben meghatározott biztonsági kellékekkel rendelkező papír alapú okmányon került kiadásra. Szerződő Felek jelen szerződést elolvasták, értelmezték és mint akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag írják alá. Felek a szerződésből egy-egy eredeti példányt átvettek. -----

Csorna, 2026. szeptember 30.

Harang László Eladó

Pálffy Ádám Vevő

Az okiratot készítettem és ellenjegyzem Csornán, 2026. szeptember 30-án: Dr. Horváth Diána ügyvéd (9300 Csorna, Deák F. u. 1.): KASZ: 36061684

dr. Horváth Diána ügyvéd

### Záradék:

Az adásvételi szerződés 2026. október 12-től – 2026. november 11-ig kifüggesztésre került. Figyelem! E határidő jogvesztő.

Edve, 2026. november 12.

Horváth Adrienn  
jegyző