

2026 OKT 0 1.

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS,

Érkezett: 20
596834 szám. Melléklet: 1
Előszám: Utószám: Eladó: Tolva A.

amely egyrészről

Baranyai László (születési családi és utóneve: ; születési helve és ideje:

anyja neve: ; személyi azonosítója:

adóazonosítója: , magyar állampolgár) 9561 Tokorcs, Kossuth Lajos utca 3/3.
szám alatti lakos, mint **eladó** – a továbbiakban: Eladó

másrészről

Nagy Attila (születési családi és utóneve: ; születési helve és ideje:

anyja neve: ; személyi azonosítója: ; adóazonosítója:

, magyar állampolgár) 9600 Sárvár, Szatmár utca 10. szám alatti lakos, mint
vevő, a továbbiakban: Vevő – között a mai napon és helyen az alábbi feltételekkel jött létre:

1. Az ingatlan-nyilvántartás tanúsága szerint – a 2026. 09. 24. napján lekért e-hiteles ügyleti tulajdoni lap szemle másolatokkal igazoltan –
a **Tokorcs külterület 028/14. helyrajzi szám** alatt felvett, 8 ha 1844 m² területű, 149.34 AK értékű, szántó művelési ágú ingatlan Eladó 1/1 arányú kizárólagos tulajdonát képezi. Az Ingatlant az E.ON Észak-dunántúli Áramhálózati Zrt. (7602 Pécs, Pf.: 197) javára bejegyzett vezetékjog terheli a vázrajz szerinti 3331 m² területre (bejegyző határozat érkezési idő: 31707/2017.06.01.) egyébként az ingatlan per-, igény - és tehermentes. A tulajdoni lapon elintézetlen széljegy nincs.
a **Tokorcs külterület 028/16. helyrajzi szám** alatt felvett, 8175 m² területű, 14.88 AK értékű, szántó művelési ágú ingatlan Eladó 1/1 arányú kizárólagos tulajdonát képezi. Az Ingatlant az E.ON Észak-dunántúli Áramhálózati Zrt. (7602 Pécs, Pf.: 197) javára bejegyzett vezetékjog terheli a vázrajz szerinti 643 m² területre (bejegyző határozat érkezési idő: 31707/2017.06.01.) egyébként az ingatlan per-, igény - és tehermentes. A tulajdoni lapon elintézetlen széljegy nincs.
a **Tokorcs külterület 028/18. helyrajzi szám** alatt felvett, 9 ha 2118 m² területű, 167.65 AK értékű, szántó művelési ágú ingatlan Eladó 1/1 arányú kizárólagos tulajdonát képezi. Az Ingatlant az E.ON Észak-dunántúli Áramhálózati Zrt. (7602 Pécs, Pf.: 197) javára bejegyzett vezetékjog terheli a vázrajz szerinti 3331 m² területre (bejegyző határozat érkezési idő: 30307/2/2017. 01. 19.) egyébként az ingatlan per-, igény - és tehermentes. A tulajdoni lapon elintézetlen széljegy nincs.
2. Vevő vételi ajánlatot tett az Eladó részére az 1. pontban részletesen körül írt ingatlanok tulajdoni hányad megvásárlására, mely ajánlatot az Eladó elfogadta, a jelen szerződésbe foglalt alábbi tartalommal.
3. Az Eladó a Vevőnek eladja, a Vevő pedig, az általa ismert és megtekintett állapotban, az Eladótól a fentiekben körülírt ingatlanok egészét megveszi, s ez által megszerzi a Tokorcs külterület 028/14. 028/16. 028/18. hrsz.-ú ingatlanok 1/1 arányú kizárólagos tulajdonjogát.
4. Az Eladó a Vevő per- és igénymentes, tehermentes tulajdonszerzéséért – leszámítva a vezetékjog terheket - szavatol. Eladó polgári és büntetőjogi felelőssége tudatában kijelenti, hogy a hivatkozott tulajdoni lapok adatain túl a szerződéskötés időpontjáig semmilyen más adat, tény vagy jog nem keletkezett, az ingatlanokat nem adta biztosítéknak, nem terhelte meg, s erre a szerződés teljesítésbe menéséig is kötelezettséget vállal.

5. Szerződő felek az adásvétel tárgyát képező ingatlanok előre kialakított vételárát összesen 44.000.000 (Negyvennégy millió) Ft összegű **egybefoglalt vételáron** határozzák meg, mely vételárból 19.771.580, - Ft a 028/14. hrsz.-ú, 1.974.890, - Ft a 028/16. hrsz.-ú, 22.253.530, - Ft a 028/18. hrsz.-ú ingatlan vételára. Szerződő felek kijelentik, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlanok mindegyike azonos járás, a celldömölki járás területén fekszik, s mindhárom ingatlannak bejegyzett földhasználója az Eladó. Szerződő felek erre tekintettel a Földforgalmi tv. 19 § (5) bekezdése alapján a 8/A. § (4) bekezdésére is figyelemmel a vételárat egybefoglalt vételáron, de ingatlanonként külön-külön is meghatározzák. A felek nyilatkoznak, hogy a közösen meghatározott vételár nem haladja meg a szerződéskötés évét megelőző naptári évben kialakult helyben szokásos átlagos forgalmi értéket.
6. Szerződő felek megállapodnak, hogy az 5. pontban meghatározott vételár a jelen szerződés hatósági jóváhagyását követően a határozat ügyvéd által történő átvételét követő 8 napon belül átutalással kerül kifizetésre Eladó részére, az OTP Bank Nyrt. által vezetett _____ számú bankszámlájára. Eladó a megadott bankszámlára történő kifizetést saját kezéhez történő teljesítésként elismeri. A vételár kifizetése az Eladó által megadott bankszámlán történő jóváírás napján minősül teljesítettnek. Eladó külön átvételi elismervénnyel igazolja a vételár maradéktalan kifizetését.
7. A szerződő felek tudomásul veszik, hogy a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: Földforgalmi tv.) értelmében több személyt elővásárlási jog illet. Ahhoz, hogy az elővásárlási jogot gyakorolni lehessen, a jelen egységes szerkezetbe foglalt adásvételi szerződést 8 napon belül meg kell küldeni a mezőgazdasági igazgatási szerv részére a közzétételre alkalmasság vizsgálata céljából. A mezőgazdasági igazgatási szerv az okirat beérkezésétől számított 15 napon belül döntést hoz az adásvételi szerződés jóváhagyásának a megtagadásáról, vagy végzésben megállapítja a szerződés közzétételre való alkalmasságát és elrendeli a szerződés közzétételét, valamint ezzel egyidejűleg megkeresi a föld fekvése szerint illetékes ingatlanügyi hatóságot a föld tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés benyújtása tényének bejegyzése érdekében. Az adásvételi szerződés hirdetményi úton történő közléséről a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat jegyzője gondoskodik, annak hivatalból történő elrendelése esetén, az elektronikus tájékoztatási rendszer keretében működő kormányzati honlapon történő közzététellel. A szerződés tájékoztató jelleggel a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat polgármesteri hivatala hirdetőtábláján is kifüggeszthető az elektronikus közzététellel megegyező időtartamra. 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. Az elővásárlásra jogosult a jognyilatkozatát a jegyző részére személyesen adja át. A más jogszabály alapján elővásárlásra jogosult is 30 napos jogvesztő határidőn belül tehet elfogadó jognyilatkozatot. Amennyiben olyan személy jelentkezik, aki a Vevőt sorrendben megelőzi, akkor az Eladó vele köteles – változatlan tartalom mellett – a szerződést megkötni. Az Eladó kötelezi magát arra, hogy amennyiben a Vevővel azonos rangsorban levő kíván vele szerződést kötni, akkor az adásvételi szerződést a jelen szerződés Vevőjével fogja megkötni.

Dr. Markovics Zsuzsanna
 ügyvéd
 környezetvédelmi szakjogász
 Iroda: 9600 Sárospatak

8. A Vevő a jelen szerződés aláírásával büntetőjogi felelőssége tudatában kijelenti, hogy a jelen adásvételi szerződéssel megszerzett tulajdonjoga nem sérti a Földforgalmi tv. 16. § (1) bekezdésében foglalt korlátozó rendelkezést, amely szerint a földműves a föld tulajdonjogát- a már tulajdonában és a haszonélvezetében lévő föld területnagyságának a beszámításával – 300 hektár mértékéig szerezheti meg. (földszerzési maximum), továbbá nem sérti a Földforgalmi tv. 16. § (2) bekezdésében foglalt korlátozó rendelkezést sem, miszerint a földműves – a (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével – a föld birtokát – a már birtokában lévő föld területnagyságának a beszámításával – legfeljebb 1200 hektár mértékig szerezheti meg (birtokmaximum).
9. Szerződő felek nyilatkoznak, hogy az adásvétel tárgyát képező mindhárom ingatlannak az Eladó a bejegyzett földhasználója, azok nincsenek haramadik fél használatában. Erre tekintettel a Vevő a Földforgalmi tv. 13. § (1) bekezdése alapján vállalja, hogy a megvásárolt földek használatát másnak nem engedi át, azt maga használja és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy a földeket a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig - a Földforgalmi tv. 13. § (3) bekezdésében meghatározott esetek kivételével - más célra nem hasznosítja.
10. Vevő büntetőjogi felelőssége tudatában a Földforgalmi tv. 14. § (1) bekezdése alapján nyilatkozik arról is, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása.
11. Vevő nyilatkozik, az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény végrehajtásáról szóló 179/2023. (V. 15.) Korm. rendelet 42. §-a alapján, hogy nem rendelkezik részarány-tulajdonnal.
12. Vevő a Földforgalmi tv. 14. § (2) bekezdése alapján kijelenti, hogy a szerzést megelőző 5 éven belül vele szemben nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött, s ilyen jogügyletet nem is kötött.
13. A Vevő arról is nyilatkozik a birtokában álló föld jogellenes más célú hasznosítása, vagy a hasznosítási kötelezettség megsértése miatt az ingatlanügyi hatóság vele szemben - az adás-vételi szerződés közlését megelőző 5 éven belül - véglegesen földvédelmi bírságot nem szabott ki, továbbá a földszerzéshez vállalt kötelezettség megsértése miatt a mezőgazdasági igazgatási szerv vele szemben - az adás-vételi szerződés közlését megelőző 5 éven belül - véglegesen mulasztási bírságot nem szabott ki.
14. A jelen szerződés a tulajdonjog átruházáson kívül az ingatlanok birtokának átruházására is kiterjed. Szerződő felek megállapodnak, hogy a Vevő a szerződés jóváhagyásának ügyvéd által történő átvételétől számított 60. napon veheti birtokba az adásvétel tárgyát képező ingatlanokat. Az ingatlanok hasznai és terhei ezen időponttól a Vevőt illetik, illetve terhelik.
15. A felek kijelentik, hogy teljes cselekvőképességgel rendelkező magyar állampolgárok, az elidegenítést, a tulajdonszerzést jogszabályi rendelkezések nem akadályozzák, nem korlátozzák.

Dr. Markovics Zsuzsanna
 ügyvéd
 környezetvédelmi szakjogász
 Iroda: 06-30-000 000
 2023. 05. 12.

16. Eladó nyilatkozik, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlanoknak a tényleges tulajdonosa, a felek saját nevükben és érdekükben járnak el. A felek kijelentik, hogy sem ők sem közeli hozzátartozóik nem minősülnek kiemelt közszereplőnek. A Szerződő Felek azonosítását a pénzmosás megelőzéséről és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. tv. előírásainak megfelelően, valamint az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. tv. 32. § alapján az eljáró ügyvéd elvégezte, személyazonosságukról a személyazonosító igazolványok ellenőrzése révén meggyőződött, az előírt adatokat az adásvételi szerződésben való rögzítéssel feltüntette. Szerződő Feleknek tudomása van arról, hogy eljáró ügyvédnek jogszabályi kötelezettsége, hogy a személyi adataikat ellenőrizze, kezelje. Szerződő felek jelen okirat alapján tudomásul veszik a GDPR szerinti adatkezelést. 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 iratmegőrzési ideig tárolhatók. Az érintett személynek joga van bármikor kérelmezni a szerkesztő ügyvédtől, adatkezelőtől a rá vonatkozó személyes adatokhoz való hozzáférést, információkiadást, azok helyesbítését, törlését vagy kezelésének korlátozását, és tiltakozhat az ilyen személyes adatok kezelése ellen, valamint a joga van az adathordozhatósághoz. Joga van a hozzájárulása bármely időpontban történő visszavonásához, amely nem érinti a visszavonás előtt a hozzájárulás alapján végrehajtott adatkezelés jogszerűségét.
17. A jelen adásvételi szerződéssel összefüggésben felmerülő költségeket, a földhivatali igazgatási szolgáltatási díjat, az ügyvédi munkadíjat, valamint főszabályként a visszerthes vagyonátruházási illetéket a Vevő viseli és fizeti.
18. Eladó a jelen adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg dr. Markovics Zsuzsanna ügyvéd (9600 Sárvár Batthyány u. 3.1.1.) ügyvédi letétjébe helyezi 3 eredeti, egymással egyező példányban azon nyilatkozatát, amellyel feltétlen és visszavonhatatlan engedélyt, illetőleg hozzájárulását adja ahhoz, hogy a Vevő javára, adásvétel jogcímén a tulajdonjogot 1/1 arányban a szerződés tárgyát képező az 1. pontban írt ingatlanokra az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezzék, tulajdonjoga egyidejű törlése mellett.
19. A letéteményes ügyvéd jogosult és köteles a tulajdonjog bejegyzési engedélyt a vételárnak az Eladó részére történő maradéktalan megfizetését igazoló teljes bizonyító erejű okiratnak, az ügyvéd részére való átadását, illetve a drmzs@varsat.net elektronikus címére megküldését követően, haladéktalanul a VVKH Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 5. (Celldömölk) részére benyújtani.
20. Eladó kötelezettséget vállal, hogy a teljes vételár kifizetéséről haladéktalanul nyilatkozik eljáró ügyvédnek azzal, hogy a nála letétbe helyezett tulajdonjog átruházó nyilatkozatot (bejegyzési engedélyt) a Földhivatal számára megküldheti.
21. Szerződő felek közös kérelemmel fordulnak az ingatlanügyi hatósághoz, hogy a vételár igazolt kifizetését követően az ügyvédi letétből kiadásra kerülő bejegyzési engedély benyújtása esetén a Tokorcs külterület 028/14. hrsz.-ú ingatlanra a Tokorcs külterület 028/16. hrsz.-ú ingatlanra a Tokorcs külterület 028/18. hrsz.-ú ingatlanra a tulajdonjogot egyaránt 1/1 arányban a Vevő javára adásvétel jogcímen jegyezze be, az Eladó tulajdonjogát pedig egyidejűleg törölje.

22. Szerződő felek közösen megbízzák és meghatalmazzák dr. Markovics Zsuzsanna ügyvédet (9600 Sárvár, Batthyány u. 3. 1. 1. Szombathelyi Ügyvédi Kamara:18-018205 KASZ: 36064999) a jelen adásvételi szerződéssel kapcsolatos valamennyi ügyintézésrel, ideértve az elővásárlási joggyakorlásra irányuló, valamint a mezőgazdasági igazgatási szerv, a földbizottság, az adóhatóság és az ingatlanügyi hatóság előtti eljárást és teljes körű képviseletet. Szerződő felek külön is meghatalmazzák eljáró ügyvédet, hogy a jogügyletet a B400E adatlap elektronikus benyújtásával bejelentse illetékkiszabásra a NAV Vas Vármegyei Adó-és Vámigazgatóság Adóigazgatási Osztály részére. Ügyvéd a megbízást és meghatalmazást elfogadja.
23. Szerződő felek rögzítik, hogy meghatalmazott ügyvéd a szerződés aláírása előtt a felek részére mindenre kiterjedő tájékoztatást adott a tényállás, az ingatlan jogi helyzetét illetően, valamint a kapcsolódó jogszabályi rendelkezésekről, az adó-és illeték szabályokról, valamint a 2010. évi CXXVI. törvény 20/P. §-a szerinti adatváltozás-kezelési szolgáltatás igénybevételének lehetőségéről, így a jelen szerződést egyben ügyvédi tényvázlatnak is tekintik.
24. Eladó tudatában vannak, hogy főszabály szerint személyi jövedelem adó fizetési kötelezettsége keletkezik, de tekintettel a szerzést követő ötödik éven túli értékesítésre tényleges adófizetési kötelezettséggel nem kell számolnia.
25. Vevő nyilatkozik, hogy olyan regisztrációs számmal rendelkező magánszemély, aki a vásárolt ingatlant földművesként, mezőgazdasági őstermelőként a birtokba lépéstől legalább 5 évig hasznosítja, kötelezettséget vállal az Itv. 26.§ (1) bek. p.) pontjában előírt feltételek teljesítésére, ezért kérelemmel fordul a NAV Vas Vármegyei Adó-és Vámigazgatóság Adóigazgatási Osztályhoz, hogy részére **illetékmentességet** engedélyezni szíveskedjen.
26. Vevő polgári és büntető jogi felelőssége tudatában kijelenti, hogy belföldi természetes személyként, a Sárvári Járási Földhivatal által az 510085/2015.0511. sz. bejegyző határozattal nyilvántartásba vett földműves, az OCSG-00075197 nyilvántartási számú őstermelők családi gazdaságának tagja és képviselője, FELIR azonosítója: AA3072923, MÁK ügyfél azonosítója: 1005227628, a NAK tagja, agrárkamarai nyilvántartási száma: S960000482404.
27. A Vevő az adásvétel tárgyát képező ingatlanra a Földforgalmi tv. 18. § (1) bekezdése e.) pontja alapján rendelkezik elővásárlási joggal, mint olyan földműves, akinek az életvitelszerű lakáshasználata helye, vagy a mezőgazdasági üzemközpontja (Sárvár) legalább 3 éve olyan Magyarország területén fekvő településen van, amelynek közigazgatási határa az adás-vétel tárgyát képező földek fekvése szerinti település (Tokorcs) közigazgatási határától közúton vagy közforgalom elől el nem zárt magánúton legfeljebb 20 km távolságra van. Ezen jogosulti csoporton belül pedig őstermelők családi gazdaságának a tagjaként elsőbbség illeti.
28. Eljáró ügyvéd tájékoztatja a Szerződő feleket, hogy az Önkormányzati Rendeletárban a jelen szerződés aláírásának napjáig nem került közzétételre helyi önkormányzat védelemről szóló önkormányzati rendelet.
29. Szerződő felek tudomásul veszik, hogy a jelen adásvételi szerződés hatályba lépésének feltétele, hogy a mezőgazdasági igazgatási szerv közzétételre alkalmasnak találja, s a földbizottság állásfoglalására alapítottnan, a mezőgazdasági igazgatási szerv az adásvételi szerződést jóváhagyja, azt záradékolja.

Dr. Markovics Zsuzsanna
 ügyvéd
 környezetvédelmi szakjogász
 Iroda: 9600 Sárvár, Batthyány u. 3.

30. Szerződő felek kijelentik, hogy a szerződés a jogszabályokban előírt nyilatkozatokat és adatokat tartalmazza, ezért a jelen szerződés egységes okiratba foglalt adásvételi szerződésnek minősül.
31. A szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk. a Földforgalmi tv. valamint Fétv. hatályos és vonatkozó rendelkezései az irányadók.
32. A földforgalmi tv. 8. § alapján jelen szerződés 1 példányának írásba foglalására olyan papír alapú okmányon kerül sor, amely a 47/2014. (II.26.) Korm. rendeletben meghatározott biztonsági kellékekkel rendelkezik.

Szerződő felek a jelen 6 oldalból álló 7 egymással szó szerint megegyező példányban készült adásvételi szerződést, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, elolvasás után, jóváhagyólag, saját kezűleg aláírják.

Kelt: Sárvár, 2026. szeptember 28.

Baranyai László, Eladó

Nagy Attila, Vevő

Az okirat a felek kinyilvánított akaratának és a jogszabályoknak megfelel, valamint az okiratban megjelölt felek az okiratot előttem írták alá, ezért a szerződést, az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény alapján; **Ellenjegyzem:**

Kelt. Sárvár, 2026. szeptember 28.

dr. Markovics Zsuzsanna ügyvéd
9600 Sárvár, Batthyány u. 3. 1. em.1. a.
KASZ:36064999

Dr. Markovics Zsuzsanna
ügyvéd
környezetvédelmi szakjogász
iroda: 9600 Sárvár Batthyány u. 3.

Záradék:

Az adásvételi szerződés kormányzati portálon közzététel napja: 2026. 10. 13.

Kijelölés napja: 2026. 10. 13.

A közzététel napja: 2026. 10. 14.

Jognyilatkozat megküldése nyíltan álló betárolás utolsó napja: 2026. 11. 12.

Teljesen a figyelmet, hogy futó betárolás jogszabályi követelménye.

Létező napja:

