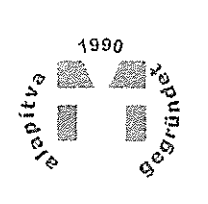


Erkezeti 20

59694

szám Melleklet
Előadó

	Máté & Társai Ügyvédi Iroda dr. Máté Ernő ügyvéd 7400 Kaposvár, Ezredév u. 1. 2/2. www.advokatkaposvar.hu; drmatee@advokatkaposvar.hu <u>Ingatlan adásvételi szerződés</u> Ügyszám: E-61/2026	Előszám Utószám §
---	---	--

Az ingatlan adásvételi szerződés (a továbbiakban: szerződés) létrejött egyrészről

Nagy László (születési név:) születési hely, idő: , anyja

neve: személyi azonosító: adóazonosító jele:

lakcím: 9545 Jánosháza, Ady E.u. 16. sz. állampolgár) mint **eladó** másrészről

Anton Huber (születési neve:) (születési hely, idő: , anyja

neve: földműves nyilvántartási száma: 530033/2/2023.04.03, MVH

regisztrációs száma: 10011765120, lakcíme: 8345 Dabronc, külterület 038. sz., személyi

azonosítója: adóazonosító jel: állampolgár) mint **vevő**

(eladó és vevő együttes említésük esetén: **felek**) között, az alulírott helyen és napon, az alábbi feltételekkel.

1.) A szerződés tárgya:

1.1. **Jánosháza külterület 075/23 hrsz-ú** szántó, művelési ágú, 0,9846 hektár termértékű, 13.69 AK értékű ingatlan 1/1 tulajdoni illetősége (a továbbiakban: ingatlan), 899.987,-Ft értékben. Az ingatlant vezetékjog terheli. **Ingatlan1**

1.2. **Jánosháza külterület 075/24 hrsz-ú** szántó, művelési ágú, 0,2865 hektár termértékű, 3.98 AK értékű ingatlan 1/1 tulajdoni illetősége (a továbbiakban: ingatlan), 3.091.684,-Ft értékben. Az ingatlant vezetékjog terheli. **Ingatlan2**

1.3. **Jánosháza külterület 075/25 hrsz-ú** szántó, művelési ágú, 5,1771 hektár termértékű, 75.95 AK értékű ingatlan 19/19 tulajdoni illetősége (a továbbiakban: ingatlan), 17.174.377,-Ft értékben. Az ingatlant vezetékjog terheli. **Ingatlan3**

Az ingatlan 2022.04.10. napjától harmadik személy használatában és birtokában van, szívésségi földhasználati joggal terhelt, határozatlan időre.

1.4. **Jánosháza külterület 075/31 hrsz-ú** szántó, művelési ágú, 3,4066 hektár termértékű, 67,97 AK értékű ingatlan 1/1 tulajdoni illetősége (a továbbiakban: ingatlan), 15.369.880,-Ft értékben. Az ingatlant vezetékjog terheli. **Ingatlan4**

2.) A tulajdonjog átruházása

2.1. Az eladó jelen szerződéssel visszavonhatatlanul átruházza az ingatlanokon fennálló tulajdonjogát a vevőre 1/1 arányban, a 3. pontban meghatározott vételáron.

2.2. A vevő az ingatlanok tulajdonjogát – az ingatlan általa megtekintett és megismert állapotában, a fentiekben túl – per-, teher- és igénymentesen megvásárolja és ezáltal megszerzi azt.

3.) Vételár

3.1. Az **Ingatlan1, Ingatlan2, és Ingatlan3** egybefoglalt vételára – mivel ezek szomszédos ingatlanok - **21.166.048,-Ft, azaz Huszonegymillió-százhatvanhatezer-negyvennyolc forint**, az **Ingatlan4** vételára **15.369.880,-Ft, azaz Tizenötmillió-háromszázhatvankilencezer-nyolcszáznyolcvan forint**, mindösszesen **36.535.928,-Ft, azaz Harminchatmillió-ötszázharmincötezer-kilencszázhuszonnyolc forint**.

3.2. A felek kijelentik, hogy a vételarat a helyi forgalmi- és értékviszonyok ismeretében állapították meg, ezáltal egymás szolgáltatásait értékarányosnak tekintik.

4.) A vételár megfizetése

4.1. A vevő jelen szerződés aláírásától számított 8 (nyolc) napon belül **3.600.000,-Ft, azaz Hárommillió-hatszázezer forint** vételár-részletet fizet az eladó részére banki átutalással az alábbi ügyvédi letéti számlára: Máté és Társai Ügyvédi Iroda (7400 Kaposvár, Ezredév u. 1. II./2.) Ezen összeget felek

foglalóként kezelik, mely összegből 2.100.000,-Ft az egybefoglalt vételár foglaloja, 1.500.000,-Ft pedig az Ingatlan4-re eső foglalo. A felek kijelentik, hogy a foglalo jogi természetével tisztában vannak, és arról a 9. pont keretében tájékoztatást kaptak.

Abban az esetben, ha harmadik személy él az elővásárlási jogával, a foglalt, az erről szóló nyilatkozat megküldését követő 8 (nyolc) napon belül köteles a fenti ügyvédi letéti számlára átutalni.

4.2. A vételárból fennmaradó **32.935.928,-Ft, azaz Harminkettőmillió-kilencszázharmincötezer-kilencszázhuszonnyolc forintot** (utolsó vételárrész) (melyből 19.066.048,-Ft az egybefoglalt vételár hátraléka, míg az Ingatlan4-re jutó hátralék 13.869.880,-Ft) a vevő az eladó részére - amennyiben vele hagyják jóvá a szerződést – a jóváírás napjától számított 8 napon belül fizeti meg az eladó rendelkezése alapján a kezelése alatt álló zámú bankszámlára történő utalás útján.

5.) Tulajdonjog bejegyzési engedély, okirati letéti szerződés

5.1. Eladó külön okiratba foglalt tulajdonjog bejegyzési engedélyben feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy a vevő tulajdonjoga a szerződés engedélyezését és a teljes vételár megfizetését követően, adásvétel jogcímén, 1/1 arányban az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre, a saját tulajdonjoga pedig egyidejűleg törlésre kerüljön.

5.2. Eladó jelen szerződés aláírásával egyidejűleg a jelen szerződést készítő és ellenjegyző ügyvédnél (a továbbiakban: ügyvéd, helyettes: dr. Balog András ügyvéd) 3 (három) eredeti példányban ügyvédi okirati letétbe helyezte a tulajdonjog bejegyzési engedélyt, amelyet az ügyvéd a szerződés ellenjegyzésével elfogad és átvesz. Felek ezzel külön okirati letéti szerződés megkötésétől eltekintenek.

5.3. Az ügyvéd a bejegyzési engedélyt akkor jogosult és köteles felhasználni a tulajdonjog bejegyzési eljárás során, ha az eladó a teljes vételár megfizetését elektronikus levélben (drmatee@advokatkaposvar.hu) igazolta. Amennyiben az eladó ezt az igazolást a teljes vételár jóváírását követő 3 napon belül az ügyvédnek nem küldi meg, a vevő a teljes vételár megfizetését hitelt érdemlő módon, – a bank által kiállított eredeti, a vételár megfizetésére vonatkozó igazolással – bizonyíthatja.

6.) A szerződés hatósági engedélyezése

A felek tudomással bírnak arról, hogy jelen szerződés hatósági engedélyezési eljárás alá esik, és a vevő tulajdonjogának bejegyzésére csak ezt követően kerülhet sor.

7.) Szavatosság, az ingatlan birtokba adása-vétele

7.1. Eladó szavatolja, hogy egyebekben az ingatlan per-, teher- és igénymentes, amelyet E-hiteles tulajdoni lap szemle másolattal igazol.

7.2. Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy a hatósági jóváhagyást követően 5 napon belül a szívdességi földhasználati szerződés megszüntetésre kerül.

7.3. Vevő kijelenti, hogy az ingatlan állapotával, méretével és elhelyezkedésével tisztában van, és az ingatlan jelenlegi állapotában a szerződés teljesítéseként elfogadja.

7.4. Vevő a teljes vételár megfizetését követően jogosult az ingatlan birtokba venni. A vevő a birtokba vétel napjától kezdődően húzza az ingatlan hasznait és viseli terheit.

8.) A felek nyilatkozatai

8.1. Az eladó nyilatkozata

Kijelenti, hogy cselekvőképes magyar állampolgár, szerződéskötési korlátozás alatt nem áll.

8.2. A vevő nyilatkozatai

a) Földművesnek minősül, megfelel a 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: Földforgalmi tv.) 5. § 7. pontjában meghatározott feltételeknek és tulajdonszerzési korlátozás alá nem esik.

b) A szerződés tárgyát képező földek használatba vételével a már birtokában lévő föld területnagysága nem haladja meg a törvény szerinti birtokmaximumot, a megszerezni kívánt területtel sem lesz tulajdonban és haszonélvezetében 300 ha föld, tehát nem éri el a földszerzési maximumot (Földforgalmi tv. 16. § (1) bek.), és kiadatlan részaránnyal sem rendelkezik.

c) Elfogadja és tudomásul veszi, miszerint ha utólagos ellenőrzés során jogerősen megállapításra kerül a b) pont szerinti nyilatkozata valótlanúsága, úgy az

ca) a büntető törvénykönyv szerint büntetőjogi felelősségre vonását, és

cb) a szerződés tárgyát képező föld használata után a jogsértő állapot fennállásának időtartama alatt, a jogsértéssel érintett földterület után a részére folyósított költségvetési vagy európai uniós támogatásnak megfelelő összegű pénzüsszeg visszafizetését vonja maga után.

d) A föld használatát – a törvényben meghatározott esetek kivételével – másnak nem engedi át, azt saját maga használja és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig – a Földforgalmi tv. 13. § (3) bekezdésében meghatározott kivételekkel – más célra nem hasznosítja.

e) Nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatás teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj- vagy egyéb tartozása (Földforgalmi tv. 14. § (1) bek.).

f) A szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött (Földforgalmi tv. 14. § (2) bek.).

g) A birtokában álló föld jogellenes más célú hasznosítása vagy a hasznosítási kötelezettség megsértése miatt az ingatlanügyi hatóság – jelen szerződés közlését megelőző 5 éven belül – jogerősen földvédelmi bírságot vele szemben nem szabott ki, ilyen jellegű eljárás ellene nincs folyamatban.

h) Cselekvőképes tagállami (osztrák) állampolgár, nem esik korlátozó rendelkezés hatálya alá.

i) Elővásárlási joga a megvásárolni kívánt ingatlan vonatkozásában elővásárlási joga a Földforgalmi tv. 18.§ (1) bekezdés e.) pontja alapján áll fenn;

j) Ha a szerződés tárgyát képező ingatlan közül harmadik személy használatában van, akkor a földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg, és a megszűnést követő időre eleget tesz a Földforgalmi tv. 13. § (1) bekezdésben foglalt kötelezettségeknek.

k) A vevő a 1990. évi XCIII tv. 26 §. (1) bek. p) szerinti feltételeknek megfelel, ezért a szerzése visszerthes vagyónáruházási illetékmentes, kéri az illetékmentesség megadását.

l) Vevő kijelenti, hogy a Magyar Agrár-, Élelmiszergazdasági és Vidékfejlesztési Kamarának a többségi tulajdonát képező Latifundium Kft. a tagja, amelyen keresztül gyakorolja a földművelést. Kamarai száma: G836000003492.

9.) Meghatalmazás, ellenjegyzés, jogi tájékoztatás

9.1. Felek jelen szerződés megszerkesztésére, ellenjegyzésére, esetleges kisebb javítások szignálás melletti elvégzésére, a NAV B400E adatlap kitöltésére és aláírására, valamint az illetékes Kormányhivatal (Földhivatal) előtti eljárásokban való képviselőre megbízást és meghatalmazást adtak, illetve adnak az ügyvédnek, melyet az ügyvéd jelen szerződés ellenjegyzésével elfogad.

9.2. Felek tudomásul vették az ügyvéd tájékoztatását a jelen ügylettel kapcsolatos adózási- és illetékkötelezettségeikről, a jelen jogügyletre vonatkozó egyéb jogszabályok lényeges tartalmáról.

9.3. Felek jelen szerződést a szerződési akaratukat teljes körűen tartalmazó ügyvédi tényvázlatnak, az ügyvédi megbízási szerződés mellékletének is tekintik, ezért külön részletes tényvázlat felvételét nem kérték.

9.4. Felek tudomásul vették, hogy az ügyvéd a 2017. évi LIII. törvény (Pmt.) szerinti ügyfél-átvilágítási kötelezettségének eleget tett.

10.) Egyéb rendelkezések

10.1. Jogválasztás

A felek megállapodnak, hogy a jelen szerződésben szabályozott valamennyi kérdést – ideértve a szerződés érvényességének, valamint az abban szereplő kikötések, rendelkezések értelmezésének kérdését is – a magyar polgári anyagi jog szabályainak alkalmazásával kell eldönteni, ezen jog kollíziós szabályainak kizárásával. Jelen szerződésben nem vagy nem kellő részletességgel szabályozott kérdésekben a Ptk. vonatkozó rendelkezései irányadók.

10.2. Jogviták rendezése

Felek megállapodnak, hogy bármely vita eldöntése érdekében, amely a jelen szerződésből vagy azzal összefüggésben, annak megszegésével, megszűnésével, érvényességével vagy értelmezésével kapcsolatban keletkezik, ha azt 30 napon belül békés módon rendezni nem sikerül, alávetik magukat – hatáskörtől függően – a Kaposvári Járásbíróság vagy a Kaposvári Törvényszék kizárólagos illetékességének.

10.3. Részleges érvénytelenség

Amennyiben jelen szerződés egyes rendelkezései érvénytelenek lennének, vagy érvénytelenné válnának, ez a szerződés egészének érvényességét nem érinti. Felek erre az esetre kötelezettséget vállalnak a szerződés olyan tartalmú módosítására, amely az érvénytelen rendelkezést megszünteti. Ez irányadó arra az esetre is, ha a szerződés végrehajtása vagy értelmezése során betöltendő joghézag keletkezik.

10.4. Jelen szerződés a vevő részére az ügyvéd által német nyelvre lefordításra került.

Felek a 4 (négy) oldalon 10 (tíz) pontból álló szerződést elolvasás és értelmezés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, 7 (hét) egyező példányban, amelyből egy biztonsági papíron készült, jóváhagyólag aláírták.

Keszthely, 2026. szeptember 10.

Nagy László
eladó

Anton Huber
vevő

A szerződést szerkesztettem és ellenjegyzem Keszthelyen, 2026. szeptember 10. napján

Záradék:
A Kormányzati Portálon történő
közzététel időpontja: 2026.10.15
A közlés kezdő napja: 2026.10.16
Az elővásárlásra/előhaszonbérletre jogosult
jognyilatkozatának megítélésére nyitva álló
...napos határidő utolsó napja: 2026.11.16
Ez a határidő jogvesztő!
A kiüggesztés levételének időpontja: 2026.11.17

Kaposvári Ügyvédi Iroda
2026. szeptember 10. napján
Ügyv. Állásfoglalás
Készítette: dr. Máté Ernő
ügyvéd
KASZ: 36059258