

Erkezett: 20

2023.04.03.

526310

szám. Melléklet:

Előszám:

Utószám:

Előadó:

A.

	Máté & Társai Ügyvédi Iroda dr. Máté Ernő ügyvéd 7400 Kaposvár, Ezredév u. 1. 2/2. www.advokatkaposvar.hu; drmatee@advokatkaposvar.hu Ingyen adásvételi szerződés Ügyszám: E-60/2026	
---	--	---

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

Nagy Károly Géza (születési név: , letési hely, idő: , anyja

neve: , személyi azonosító: , adóazonosító jele: , kicím: 9545

Jánosháza, Szent István u. 24. 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** (eladók és vevő együttes említésük esetén: **felek**) között, az alulírott helyen és napon, az alábbi feltételekkel.

1.) A szerződés tárgya:

Jánosháza külterület 075/48 hrsz-ú szántó, művelési ágú, 5,7545 hektár térmértékű, 79.99 AK értékű ingatlan 1/1 tulajdoni illetősége (a továbbiakban: ingatlan), 18.087.931,-Ft értékben. Az ingatlant vezetékjog terheli.

Az ingatlanon 2031.06.30. napjáig fennálló haszonbérleti szerződés van érvényben. A haszonbérleti díj 75.000,-Ft/ha/év.

2.) A tulajdonjog átruházása

2.1. Az eladó jelen szerződéssel visszavonhatatlanul átruházza az ingatlanon 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 ingatlan vételára **18.087.931,-Ft, azaz Tizennyolcmillió-kilencszázharmincegy 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 **1.800.000,-Ft, azaz Egymillió-nyolcszázezer 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. A felek kijelentik, hogy a foglaló jogi természetével tisztában vannak, és arról a 9. pont keretében tájékoztatást kaptak.

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

4.2. A vételárból fennmaradó **16.287.931,-Ft, azaz Tizenhatmillió-kétszáznyolcvanhétezer-kilencszázharmincegy forintot** (utolsó vételárrész) 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 számú 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

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 érvénytelené 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 eljáró ügyvéd által német nyelvre lefordításra került.

Felek a 3 (három) 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 16.

Nagy Károly Géza
eladó

Anton Huber
vevő

A szerződést szerkesztettem és ellenjegyzem Keszthelyen, 2026. szeptember 16. napján

dr. Máté Ernő
ügyvéd
KASZ: 36059258

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

- 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. Vevő kijelenti, hogy az ingatlan állapotával, méretével és elhelyezkedésével tisztában van, és az ingatlan jelenlegi állapotában a szerződés teljesítéseként elfogadja.
7.3. Vevő a teljes vételár megfizetését követően jogosult az ingatlant 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 CXII. 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 valótlanosága, 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 pénzösszeg 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 vagyónátruházási 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