

Közzététel dátuma: 2026. 10. 20.
Jognyilatkozat megtételére nyitvaálló határidő első napja: 2026. 10. 21.
Jognyilatkozat megtételére nyitvaálló határidő utolsó napja: 2026. 11. 19.
"Ez a határidő jogvesztő." "Az elektronikus közzététel megtörtént."
Levétel dátuma: 2026. 11. 20.



2025 OKT 15.

590169

mely létrejött

egyfelől **Hasenfratz Norbert sz.**

/sz. helye, ideje: 5. an: címm: Németország,
91126 Rednitzhembach, Eichenweg 10.sz. azonosító: - adóazonosító: - sz. ig. száma:
LGCRJVY1M belföldi kézbesítési megbízottja: Miehle Béláné 8085 Vértesboglár,
Kossuth u. 111./ eladó

Hasenfratz Klaus sz.

/sz. helye, ideje: an: lakcím: Németország,
91126 Rednitzhembach, Kanststraße 27/A.sz. azonosító: - adóazonosító: - sz. ig. száma:
LGCRYJVX2 belföldi kézbesítési megbízottja: Miehle Béláné 8085 Vértesboglár,
Kossuth u. 111./ eladó – továbbiakban együtt: **eladók** –

másfelől **Pályi Dénes András sz.**

/sz. helye, ideje: an: lakcím: 8083
Csákvár, Akadémia u. 10. sz. azonosító: azonosító:
kamarai nyilvántartási száma: műves nyilvántartásba vételi
határozat száma: östermelők családi gazdaságának nyilvántartási
száma: továbbiakban: **vevő** –

között alulírott napon és helyen az alábbi feltételekkel:

I. Adásvétel tárgya, adásvételi jogügylet

1. Eladók a Fejér Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 4. (Bicske) által vezetett ingatlan-nyilvántartás adatai szerint Vértesboglár község közigazgatási területén felvett, **vértesboglári 041/8 hrsz-ú „szántó, nádas” művelési ágú, 1 ha 1835 m² nagyságú, 26.90 AK kataszteri tiszta jövedelmű külterületi ingatlan II/2. és II/3. sorszámok alatt bejegyzett 1/2-1/2 arányú osztatlan közös tulajdonosai; tulajdoni hányadaik per-, igény és tehermentesek.**

2. Eladók tulajdonosi jogállásukat a Fejér Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 4. (Bicske) által vezetett ingatlan-nyilvántartásból letöltött E-hiteles tulajdoni lap szemle másolattal igazolják, egyben teljes körű felelősséget vállalnak arra, hogy az ingatlan jogállásában a tulajdoni lap szemle másolat letöltése és a jelen adásvételi szerződés megkötése között eltelt időszakban semmiféle változás nem történt. A tulajdoni lap szemle másolat adatai megfelelnek a valóságnak, tulajdonjogot érintő változást, bármely egyéb tartalmú széljegy felvezetésére irányuló eljárást az eladók tudomása szerint senki sem kezdeményezett, nincs folyamatban sem bírósági, sem végrehajtási, sem hatósági, sem pedig más ilyen vagy hasonló jellegű eljárás.

A földhasználati nyilvántartás adatai szerint valamennyi ingatlanra a Csákvári Agrár Kft. (8083 Csákvár, Gurdi major 037/6 hrsz) jogosult javára haszonbérlet jogcímén 2021. 10. 01. napjától 2026. 09. 30. napjáig tartó határozott időre szóló földhasználat van bejegyezve.

Hasenfratz Norbert
eladó

Pályi Dénes András
vevő

Hasenfratz Klaus
eladó

dr. Halász dr. Ivett Agnes
ellenjegyző ügyvéd

Felek rögzítik, hogy a haszonbérbevevő földhasználat 2026. 09. 30. napjával megszűnt, azonban ezt a tényt a Fejér Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 4. (Bicske) ingatlanügyi hatóság a szerződéskötés időpontjáig a nyilvántartáson még nem vezette át, a földhasználat még nem került törlésre.

3. Szerződő felek az I/1-2. pontokban foglaltak ismeretében a mai napon közös megegyezéssel megállapodnak abban, hogy az eladók – tulajdoni hányadaik arányában - eladják, a vevő pedig megvásárolja az eladóknak az I/1. pontban meghatározott külterületi ingatlanát.

II. Vételár, fizetési feltételek

1. Szerződő felek az adásvétel tárgyát képező külterületi ingatlan vételárát közös megegyezéssel 7.381 EUR összegben határozzák meg.

Felek rögzítik, hogy a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. tv. (továbbiakban: Földforgalmi tv.) 8/A. § (1) bekezdésére tekintettel a vételár hivatalos pénznemben, azaz forintban is feltüntetésre kerül.

A jelen szerződés megkötésének napja: 2026. 10. 07. napja

Felek rögzítik, hogy a jelen szerződés megkötését megelőző napra – vagyis 2026. 10. 06. napra - vonatkozó, a Magyar Nemzeti Bank által közzétett hivatalos EUR/HUF devizaárfolyam 365,38 Ft/EUR.

Ennek alapján az adásvétel tárgyát képező föld vételára: $7.381 \text{ EUR} \times 365,38 = 2.696.870,- \text{ Ft}$, azaz Kettőmillió-hatszázkilencvenhatezer-nyolcszázhetven forint, amely összeg a Földforgalmi tv. 8/A. § (1) bekezdése szerinti, hivatalos pénznemben meghatározott ellenérték.

Felek megállapodnak abban, hogy a vételár megfizetésére euróban kerül sor.

A vételár az eladókat az általuk elidegenített ingatlan tulajdoni hányadok alapulvételével egymás között egyenlő arányban illeti meg.

A vételár teljes egészében a termőföldek vételára, tekintettel arra, hogy az ingatlanokon felépítmény nincs, közművel, agrotechnikai létesítménnyel nem rendelkeznek.

2. Felek a II/1. pontban kikötött vételár fizetési feltételeire vonatkozóan úgy állapodnak meg, hogy a vevő a vételár teljes összegét az adásvételi szerződés VI. pontjában írt hatósági jóváhagyó záradékkal ellátott példányának kézhezvételét követő 8 napon belül fizeti meg az eladók részére bankszámlára történő átutalással:

Hasenfratz Norbertnek

a teljesítés helye:

Sparkasse Mittelfranken-Süd Kto. Nr.

DE 96 7645 0000 0000 5950 66

BIC BYLADEM 1 SRS

Westring 38

91154 Roth/Mfr.

Hasenfratz Norbert

eladó

Pályi Dénes András

vevő

Hasenfratz Klaus
eladó

dr. Halászné dr. Metlágel Ágnes
ellenjegyző ügyvéd

Hasenfratz Klausnak

a teljesítés helye:

Sparkasse Mittelfranken-Süd Kto. Nr.

DE 88 7645 0000 0000 6246 01

BIC BYLADEM 1 SRS

Westring 38

91154 Roth/Mfr.

3. Eladók jelen okirat aláírásával kifejezetten feljogosítják a vevőt, hogy a II/2. pont szerinti fizetési kötelezettségét az ott írt módon teljesítse, melyet a saját kezeikhez történő szerződésszerű teljesítésnek ismerik el.

A vételár megfizetése azon a napon tekintendő teljesítettnek, amikor az a teljesítési helyként megjelölt számlákon hiánytalanul jóváírásra kerül.

III. Birtokátruházás, szavatosság

1. Eladók a vevő által megvásárolt ingatlan birtokát a II/1. pontban kikötött vételár hiánytalan megfizetésével egy időben a vevőre átruházzák, aki ettől kezdődően szedi a hasznokat és viseli a terheket.

2. Eladók szavatolják, hogy az általuk elidegenített külterületi ingatlan per- igény- és tehermentes.

Eladók szavatolnak azért is, hogy harmadik személynek nincs olyan joga, amely a vevő tulajdonszerzését, a birtokátruházást, vagy az ingatlan használatát bármilyen módon akadályozná.

3. Felek a helyi önzonosság védelméről szóló 2025. évi XLVIII. törvénnyel kapcsolatosan nyilatkoznak arról, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlan fekvése szerinti Vértesboglár község esetében jogvédelmi eszközök alkalmazását szabályozó helyi önkormányzati rendeletet Vértesboglár Község Önkormányzatának Képviselő Testülete nem készített.

IV. Nyilatkozatok a tulajdonszerzési jogosultság feltételeiről

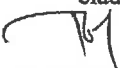
1. Vevő jelen okiratban nyilatkozik arról, hogy a Földforgalmi tv. 5. § 7. pontja szerinti földműves.

2. A vevő nyilatkozik arról is, hogy az okiratba foglalt termőföld tulajdonszerzése – a már tulajdonában és haszonélvezetében lévő föld területnagyságának beszámításával – a Földforgalmi tv. 16. § (1) bekezdésében írt 300 ha mértékű földszerzési maximumot nem haladja meg.

A földszerzési maximum meghatározásával kapcsolatba a vevő arról is nyilatkozik, hogy az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény végrehajtásáról szóló 179/2023. (V.15.) Korm. r. 42. §-a szerint részarány tulajdonnal nem rendelkezik.

3. A vevő jelen adásvételi szerződésben nyilatkozik továbbá, hogy az okiratba foglalt jogügylettel birtokába kerülő termőföld - beszámítva a már birtokában lévő föld területnagyságát is – nem haladja meg a Földforgalmi tv. 16. § (2) bekezdésében meghatározott 1200 ha mértékű birtokmaximumot.


Hasenfratz Norbert
eladó


Pályi Dénes András
vevő


Hasenfratz Klaus
eladó


dr. Halászné dr. Metlágel Ágnes
ellenjegyző ügyvéd

4. Vevő a Földforgalmi tv. 13. § (1) bekezdése alapján kötelezettséget vállal arra, hogy az általa megvásárolt termőföld 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 tv. 13. § (3) bekezdésében meghatározott esetek kivételével - más célra nem hasznosítja.

5. A vevő a Földforgalmi tv. 14. § (1) bekezdése alapján jelen okiratban nyilatkozik arról, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása.

6. A vevő a Földforgalmi tv. 14. § (2) bekezdése alapján kijelenti, hogy vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

V. Adásvételi szerződés előzetes vizsgálata, közzététel elrendelése, elővásárlási jog gyakorlása

1. Felek tudomással bírnak arról, hogy a jelen adásvételi szerződést az eladóknak az okirat aláírástól számított 8 napon belül meg kell küldeniük a mezőgazdasági igazgatási szerv részére jóváhagyás céljából.

Felek tudomással bírnak arról is, hogy ha a mezőgazdasági igazgatási szerv az előzetes vizsgálat eredményeként nem tagadja meg az adásvételi szerződés jóváhagyását, akkor végzésben megállapítja a szerződés közzétételre való alkalmasságát és hivatalból elrendeli annak közzétételét; ezzel egyidejűleg megkeresi a föld fekvése szerint illetékes ingatlanügyi hatóságot a föld tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés benyújtása tényének a vevő javára történő feljegyzése érdekében.

A mezőgazdasági igazgatási szerv döntését – a felek jogi képviselője útján - közli az eladóval, a szerződés szerinti vevővel, és az adásvételi szerződést megküldi Vértesboglár Község Önkormányzatának Jegyzője részére - az elővásárlási és előhaszonbérleti jog gyakorlása érdekében az adásvételi és a haszonbérleti szerződés hirdetményi úton történő közlésére vonatkozó eljárási szabályról szóló 474/2013. (XII. 12.) Kormány rendeletben foglaltaknak megfelelően - az elektronikus tájékoztatási rendszer keretében működő magyarorszag.hu kormányzati portálon a törvényen vagy megállapodáson alapuló elővásárlási jog jogosultjaival való 30 napos hirdetményi úton történő közlés céljából.

2. Vevő kijelenti, hogy a Földforgalmi tv. szerint elővásárlási jog jogosult, aki elővásárlási jogát a 18. § (1) bekezdés e) és (4) bekezdés a) pontja szerinti sorrendben olyan földművesként gyakorolja, akinek az életvitelszerű lakáshasználata helye és a mezőgazdasági üzemközpontja legalább 3 éve olyan, Magyarország területén fekvő településen van, amelynek közigazgatási határa az adásvétel tárgyát képező föld fekvése szerinti település közigazgatási határától közúton vagy közforgalom elől el nem zárt magánúton legfeljebb 20 km távolságra van.

3. Felek tájékozottak arról, hogy amennyiben a nyilatkozattételre nyitva álló határidő alatt az adásvétel tárgyát képező ingatlanra vonatkozóan a vevőt megelőző sorrendben elővásárlásra jogosulttól elfogadó nyilatkozat érkezik, úgy az adásvételi szerződés az elővásárlásra jogosult és az eladók között jön létre.


Hasenfratz Norbert
eladó


Pályi Dénes András
vevő


Hasenfratz Klaus
eladó


dr. Halászné dr. Metlágel Ágnes
ellenjegyző ügyvéd

VI. Adásvételi szerződés hatósági jóváhagyása

1. Szerződő felek tájékozottak arról, hogy a tulajdonjog átruházásáról szóló jelen szerződést a Földforgalmi tv. 7. § (1) bekezdése alapján a Fejér Megyei Kormányhivatal Földhivatal Főosztály Földhivatali Osztály 1. (Székesfehérvár), mint mezőgazdasági igazgatási szerv hagyja jóvá.

Felek tudomásul veszik, hogy ha a mezőgazdasági igazgatási szerv az adásvételi szerződés jóváhagyását megtagadja, a szerződés közöttük nem jöhet létre, aminek következtében az eredeti állapot áll helyre.

VII. Tulajdonjog átruházása, tulajdonjog törlését- és tulajdonjog bejegyzését engedő nyilatkozat

1. Eladók kijelentik, hogy a vétel tárgyát képező ingatlana vonatkozó tulajdonjogukat a II/1. pontban írt vételár hiánytalan megfizetéséig fenntartják.

2. Eladók az adásvételi szerződés megkötésével egy időben ügyvédi letétbe helyezik a vértessboglári 041/8 hrsz-ú külterületi ingatlan tulajdonjogának átruházását és tulajdonjoguk törlését, valamint a vevő tulajdonjogának bejegyzését engedő - feltétlen és visszavonhatatlan - nyilatkozatukat azzal, hogy a nyilatkozat ügyvédi letétből történő kiadására és a vevő tulajdonjogának adásvétel jogcímén 1/1 arányban a Fejér Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 4. (Bicske) által vezetett ingatlan-nyilvántartásba való bejegyeztetése érdekében történő benyújtására akkor kerülhet sor, ha az adásvételi szerződést a mezőgazdasági igazgatási szerv hatósági jóváhagyó záradékkal ellátta, és a vevő a II/1. pontban írt vételár fizetési kötelezettségének hiánytalanul eleget tett.

VIII. Egyéb rendelkezések

1. A szerződéskötés költsége, a tulajdonjog megszerzésével kapcsolatos visszerthes vagyonátruházási illeték, továbbá az ingatlan-nyilvántartási igazgatási szolgáltatási díj megfizetése a vevőt terheli.

Vevő az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. tv. 26. § (1) bek. p) pontja alapján jelen okirat aláírásával vállalja, hogy mint földműves az általa megszerzett vértessboglári 041/8 hrsz-ú külterületi ingatlant a birtokbaadástól számítva 5 évig nem idegeníti el, azon vagyoni értékű jogot nem alapít és a termőföldet őstermelők családi gazdaságának tagjaként mező-, illetve erdőgazdálkodási tevékenység céljára hasznosítja, ezért kéri az okiratba foglalt vagyonszerzésre vonatkozóan a fent hivatkozott jogszabályhely szerinti illetékmentességet.

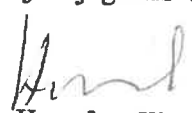
2. Eladók nagykorú, német állampolgárok, ügyletkötési képességüket jogszabály nem korlátozza és nem zárja ki.

A vevő nagykorú, cselekvőképes magyar állampolgár, ügyletkötési képességét jogszabály nem korlátozza és nem zárja ki.

3. Szerződő felek jelen okirat elkészítésével, ellenjegyzésével dr. Halászné dr. Metlágel Ágnes ügyvédet bízzák meg, és egyben meghatalmazzák, hogy az V/1. és VI/1. pontokban említett hatósági jóváhagyás iránti eljárásban a Fejér Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 1. (Székesfehérvár), valamint a jogügylet ingatlan-nyilvántartási átvezettetése során a Fejér Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 4. (Bicske) előtti eljárásban helyettük és nevükben eljárjon és őket teljes jogkörrel képviselje eladók tulajdonjogának törlése és a vevő tulajdonjogának bejegyzése iránt.


Hasenfratz Norbert
eladó


Pályi Dénes András
vevő


Hasenfratz Klaus
eladó


dr. Halászné dr. Metlágel Ágnes
ellenjegyző ügyvéd

Eladók meghatalmazása az e pontban írt hatósági jóváhagyás iránti kérelem helyettük és nevükben történő meghatalmazott általi aláírására is kiterjed.
A vevő meghatalmazása a B400E adatlapnak a Nemzeti Adó- és Vámhivatal részére online történő benyújtását is magában foglalja.

Szerződő felek jelen okirat aláírásával meghatalmazzák dr. Halászné dr. Metlágel Ágnes ügyvédet arra is, hogy a mezőgazdasági igazgatási szerv által jóváhagyó záradékkal ellátott adásvételi szerződéseket helyettük és nevükben átvegye, ezért kéri az okiratoknak az ügyletkötésnél közreműködő ügyvéd részére történő kézbesítését.

4. Eljáró ügyvéd arról is tájékoztatja a feleket, hogy a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. tv. (továbbiakban: Pmt.) alapján azonosítási kötelezettség terheli adataik vonatkozásában.

A szerződő felek adatai a Pmt. rendelkezései alapján jelen szerződésben kerülnek rögzítésre, a szerződő felek adatszolgáltatása és az általuk bemutatott, személyazonosság igazolására a Pmt. szabályai szerint alkalmas okirat bemutatása alapján.

Szerződő felek büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy e szerződés aláírása során a saját nevükben járnak el, továbbá hozzájárulnak, hogy a szerződést készítő és ellenjegyző ügyvéd az ügyfél átvilágítás során tudomására jutott adatokat a fenti jogszabálynak megfelelően kezelje.

Szerződő felek adatait eljáró ügyvéd a személyes adatok védelméről és a közérdekű adatok nyilvánosságáról szóló, törvény rendelkezései alapján, kizárólag a jelen szerződéshez kapcsolódó megbízás és Pmt-ben foglalt kötelezettsége teljesítése érdekében kezelheti.

5. Szerződő felek rögzítik, hogy az eladók a magyar nyelvet nem beszélik, magyar nyelven kommunikálni nem tudnak, kommunikációs nyelvük a német; eladók jelen szerződés megkötése és aláírása során német nyelven kommunikáltak.

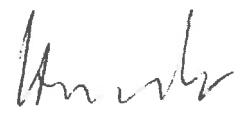
Az eladók részére a jelen szerződés – és kapcsolódó okiratok (letéti szerződés, tulajdonjog törlését- és tulajdonjog bejegyzését engedő nyilatkozat) - magyar nyelvű szövegét, annak valamennyi rendelkezését, valamint a jogügylet lényegét és joghatásait, az eladókat illető jogokat és terhelő kötelezettségeket, az eladók által feltett kérdéseket, valamint eljáró ügyvéd által adott válaszokat Miehle Béláné sz. Nágl Anna /sz. helye, ideje: Vértesboglár, 1942. 03. 26. an Metzger Anna sz. azonosító: 2 420326 0231/ 8085 Vértesboglár, Kossuth u. 111. sz. alatti lakos tolmácsolta német nyelven.

A tolmács kijelenti, hogy a német nyelvet olyan szinten ismeri, amely a jelen szerződés tartalmának és az ügylet lényegének pontos tolmácsolását lehetővé teszi.

Eladók kijelentik, hogy a tolmácsolás alapján a jelen szerződés és kapcsolódó okiratok tartalmát, rendelkezéseit, valamint a jogügylet lényegét és joghatásait teljes körűen megértették, a szerződésben foglaltak az akaratukkal mindenben megegyeznek és a szerződést ennek tudatában, saját akaratukból írják alá; kijelentik azt is, hogy a jelen szerződés megkötésével kapcsolatban eljáró ügyvéd részéről feltett kérdéseket a tolmácsolás útján megértették, azokra a tolmács útján válaszoltak és az eljáró ügyvéd az eladók szerződéskötési akaratáról közvetlenül, a tolmács közreműködésével meggyőződött.


Hasenfratz Norbert
eladó


Pályi Dénes András
vevő

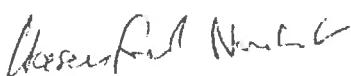

Hasenfratz Klaus
eladó


dr. Halászné dr. Metlágel Ágnes
ellenjegyző ügyvéd

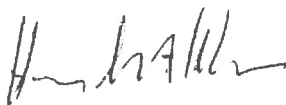
A szerződésben nem szabályozott kérdésekben a mező és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény, a mező és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvény, az elővásárlási és előhaszonbérleti jog gyakorlása érdekében az adás-vételi és a haszonbérleti szerződés hirdetményi úton történő közlésére vonatkozó eljárási szabályokról szóló 474/2013. (XII. 12.) Korm. rendelet és a vonatkozó egyéb jogszabályok rendelkezései az irányadók.

Alulírott szerződő felek ezt az adásvételi szerződést – melyet egyben, mint tényvázlatot is elfogadunk - elolvastuk, tartalmát közösen értelmeztük, és azt, mint szerződési akaratunkkal mindenben megegyezőt, a jelen szerződést készítő és ellenjegyző ügyvéd előtt helyben hagyóan, saját kezűleg írtuk alá, s annak 1-1 eredeti példányát átvettük.

Kelt Csákváron, 2026. 10. 07. napján



Hasenfratz Norbert
eladó



Hasenfratz Klaus
eladó



Pályi Dénes András
vevő

A tolmács jelen szerződés aláírásával igazolja, hogy az okirat tartalmát az eladók részére német nyelven tolmácsolta.



Michle Béláné
tolmács

A megbízást és meghatalmazást elfogadom, az okiratot ellenjegyzem Csákváron, 2026. 10. 07. napján.



dr. Halászné dr. Metlágel Ágnes egyéni ügyvéd

székhely: 8083 Csákvár, Kálvária u. 55.

nyilvántartó szerve: Székesfehérvári Ügyvédi Kamara

KASZ: 36061176

DR. HALÁSZNÉ DR. METLÁGEL ÁGNES

ügyvéd

Iroda: 8083 Csákvár, Kálvária u. 55.

Telefon: (22) 582-112, Mobil: 06-30/2-356-376

Adószám: 58317707-1-27

KASZ: 36061176

