

Ügyes napja: 2026.10.28.
Közlés kezdő napja: 2026.10.29.
Az elővásárlási jognyilatkozatra megtételre nyitva álló
30 napos határidő utolsó napja: 2026.11.27.
E határidő elmúlásztása jogvesztő!
Dátum: 2026.10.28.
jegyző/ jegyző nevében és megbízásából
Levétel dátuma: 2026.11.30.
jegyző/ jegyző nevében és megbízásából



INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

mely létrejött egyrészről

Lakatos Gábor /szül. neve: / (sz.: , an.: , személyi igazolvány száma: ,
akcímet igazoló hatósági igazolvány száma: , személyi azonosító: , adóazonosító: ,
8230 Balatonfüred, Arad u. 22. 1. em. 2. szám alatti lakos, magyar állampolgár), mint Eladó,

másrészről

Sebestyén Sándor /szül. neve: / (sz.: , an.: , személyi igazolvány
száma: , akcímet igazoló hatósági igazolvány száma: , személyi azonosító: ,
adóazonosító: , 8255 Balatonrendes, Fő utca 16. szám alatti lakos, magyar állampolgár, Földműves szám:
Magyar Agrár-, Élelmiszergazdasági és Vidékfejlesztési Kamara nyilvántartási száma:
, MVH regisztrációs szám: , mint Vevő,

között a mai napon az alábbi feltételek szerint:

1)

Eladó $\frac{1}{4}$ arányú tulajdonát képezi a Veszprém Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 4-nél az ingatlan-nyilvántartásban Révfülöp, zártkert, 1401/18 hrsz. alatt felvett, „szőlő” megjelölésű, 1798 m² alapterületű ingatlan.

Az ingatlan a természetbeni címe: Révfülöp, zártkert 1401/18. hrsz.

A tulajdoni lapon III/5. szám alatt az E.ON Észak-Dunántúli Áramhálózati Zrt. javára vezetékJog jog van bejegyezve 2 m² vezetékJoggal és biztonsági övezettel érintett területre a változási vázrajz szerint.
Bejegyző határozat száma: 40636/3/2012.11.30

A fentiekől eltekintve az ingatlan per- teher- és igénymentes.

Felek az Fftv. 15/A. §-ára hivatkozással nyilatkoznak, hogy az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény (a továbbiakban Inyvtv.) 77. § (2) bekezdése szerint a földhasználati nyilvántartás adatai alapján az Ingatlanra, mint a szerződés tárgyát képező földrészletre van bejelentett földhasználat.

Az Ingatlanra bejelentett földhasználók Ács Tamás László, Ács Sándor és Ács Gábor társtulajdonosok, a használat jogcíme: saját tulajdon, így az értelemszerűen csak az társtulajdonosok tulajdoni illetőségére terjed ki.

Eladó nyilatkozik, hogy az Ingatlan hatályos vagy a szerződéskötés időpontjában még hatályba nem lépett földhasználati szerződés nem érinti.

2.)

Szerződő felek megállapodnak, hogy Eladó eladja, Vevő pedig adásvétel jogcímén megvásárolja az 1. pontban írt ingatlanhányad tulajdonjogát annak összes tartozékával és alkotórészeivel együtt, az általa megtekintett állapotban, a kölcsönösen kialakított, mindösszesen 2.921.750.- Ft, azaz Kettőmillió-kilencszázhuszonegyezer-hétszázötven forint vételárért.

Felek kijelentik, hogy a Ptk. 6:98. § (2) bek. értelmében jelen szerződésnek feltűnő értékaránytalanság címén történő megtámadásának jogát kizárják, tekintettel arra, hogy a vételárat értékarányosnak fogadják el.

Ingatlan Adásvételi Szerződés

Lakatos Gábor
Eladó

Sebestyén Sándor
Vevő

Az okiratot szerkesztette dr. Sallay István ügyvéd
SALLAY Ügyvédi Iroda, H-1067 Budapest, Podmaniczky utca 37. I./1.
Tel.: (361) 212-0271, e-mail: info@sallay-iroda.hu
lajstromszám: 14.204; KASZ: 36067991;

3.)

A vételárát Vevő a jelen szerződés végleges hatósági jóváhagyását tartalmazó végleges határozat kézhezvételét követő 8 napon belül fizeti meg Eladó részére OTP Bank-nál vezetett számu bankszámlára történő átutalással.

Felek a vételárát akkor tekintik megfizetettnek, amikor az a fenti bankszámlán hiánytalanul jóváírásra került.

4.)

A Felek megállapodnak abban, hogy az Eladó a tulajdonjogát a Vételár teljes összegű kiegyenlítéséig fenntartja, azaz az Eladó az Ingatlant a vételár hiánytalan megfizetéséig a Ptk. 6:216. §-a szerinti tulajdonjog-fenntartással adja el. Az Eladó a tulajdonjog-fenntartás időtartama alatt a Vevő tulajdonszerzésre irányuló jogát - hozzájárulása nélkül - nem csorbíthatja.

Eladó a teljes vételár megfizetését követően külön nyilatkozatban adja meg feltétlen és visszavonhatatlan beleegyezését az 1. pontban körülírt ingatlan 1/2 tulajdoni illetőségének vonatkozásában Vevő tulajdonjogának adásvételi jogcímén az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzéséhez, és a tulajdonjogának egyidejű törléséhez.

Eladó a jelen adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg, külön letéti szerződés alapján ügyvédi letétbe helyezi el az 1. pontban körülírt tulajdoni illetőség vonatkozásában Vevő tulajdonjogának bejegyzéséhez és a tulajdonjoga törléséhez hozzájáruló feltétlen és visszavonhatatlan nyilatkozatát 5 eredeti példányban azzal a rendelkezéssel, hogy az a teljes vételár megfizetését követően adható ki Vevő részére, illetve nyújtható be a földhivatalba.

Az Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy a teljes vételár megfizetésének tényét a jóváírást követő 72 órán belül - a letéteményes ügyvéd részére, az info@sallay-iroda.hu e-mail címre küldött üzenetben visszaigazolja.

Az eladó értesítésének elmaradása esetén a teljes vételár megfizetését a Vevő is jogosult eredeti vagy elektronikusan hiteles banki kivonattal vagy banki teljesítési igazolással igazolni az eljáró ügyvéd felé és ebben az esetben az eljáró ügyvéd a vevői igazolás alapján is jogosult, valamint köteles a bejegyzési engedély benyújtására.

5.)

Tekintettel arra, hogy a jelen ingatlan adásvételi szerződés a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXII. törvény (a továbbiakban: Földforgalmi tv.) hatálya alá tartozik, Vevő az alábbi nyilatkozatokat teszi:

Vevő jelen szerződés aláírásával kijelenti, hogy nem esik a Földforgalmi tv. 10. § (2) bekezdésében foglalt korlátozás alá, mivel földművesnek minősülő természetes személy.

Vevő - mint szerző fél - nyilatkozik, hogy a jelen jogüggyellett megszerzett földtulajdonnal együtt - a már tulajdonában és a hasznélvezetében lévő föld területnagyságának a beszámításával - a tulajdonában álló föld területmértéke a 300 hektárt nem haladja meg [földszerzési maximum - Földforgalmi tv. 16. § (1) bekezdés], valamint a jelen jogüggyellett következtében birtokába került földdel együtt - a már birtokában lévő föld területnagyságának a beszámításával - a birtokában álló föld területmértéke az 1200 hektárt nem haladja meg [birtokmaximum - Földforgalmi tv. 16. § (2) bekezdés]

Vevő - mint szerző fél - a Földforgalmi törvény 13. § (1) bekezdésében foglaltak alapján vállalja, 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) bekezdésében meghatározott esetek kivételével - más célra nem hasznosítja.

Ingatlan Adásvételi Szerződés

Lakatos Gábor
Eladó

Sebestyén Sándor
Vevő

Az okiratot szerkesztette dr. Sallay István ügyvéd
SALLAY Ügyvédi Iroda, H-1067 Budapest, Podmaniczky utca 37. I./1.
Tel.: (361) 212-0271, e-mail: info@sallay-iroda.hu
lajstromszám: 14.204; KASZ: 36067991;

Vevő kijelenti, hogy nem esik a Földforgalmi tv. 14. §-ában rögzített korlátozások alá, azaz nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatás teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása, illetve a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

Vevő jelen okirat aláírásával akként nyilatkozik, hogy nem rendelkezik részarány tulajdonnal.

6.)

Szerződő felek rögzítik a 2013. évi CCXII. törvény 18. § alapján, hogy az 1. pontban meghatározott ingatlan vonatkozásában elővásárlásra jogosultak vannak azonban Vevő az Fftv. 18. § (1) bek. e) pontja alapján szintén elővásárlásra jogosult.

A fentiekén túlmenően, az ingatlan társtulajdonosát szintén elővásárlási jog illeti meg, mely elővásárlási jogot a Ptk. 5:81. § (4) bekezdésében foglaltak alapján megelőzi földforgalmi törvény 18. §-ban szabályozott elővásárlási jog, ide nem értve a Fftv. 18. § (3) bekezdésében szabályozott esetet. Ennek megfelelően a társtulajdonos számára az elővásárlási jog gyakorlásának lehetősége a közzététellel nyílik meg.

A felek tudomásul veszik azon ügyvédi tájékoztatást, hogy mivel a jogügylet tárgya termőföldnek minősül,

- Az Fftv. 21. §-ában, a Fétv. 17. §-ában és a 474/2013. (XII.12.) Korm. rendelet 2. §-ában foglaltak szerint a jelen adásvételi szerződést az aláírástól számított nyolc napon belül négy eredeti példányban – amelyek közül egynek rendelkeznie kell az Fftv. 8. §-a szerinti biztonsági kellékekkel – a mezőgazdasági igazgatási szerv részére meg kell küldeni jóváhagyás céljából.

- Ha a mezőgazdasági igazgatási szerv az Fftv. 23. § (1) bekezdése szerinti előzetes vizsgálat eredményeként nem tagadja meg az adásvételi szerződés jóváhagyását, akkor - az Fftv. 20. §-ban foglalt esetek kivételével - végzésben megállapítja a szerződés közzétételre való alkalmasságát és hivatalból elrendeli a szerződés közzétételét. A közzétételre való alkalmasság megállapítása nem minősül az adásvételi szerződés hatósági jóváhagyásának.

- A mezőgazdasági igazgatási szerv az előzetes vizsgálat eredményeként meghozott – az adásvételi szerződés jóváhagyását meg nem tagadó – döntését közli az eladóval, az adásvételi szerződés szerinti vevővel, valamint az adásvételi szerződést megküldi a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat jegyzőjének. A jegyző hirdetményi úton (kifüggesztés 30 napos időtartamra) közli az adásvételi szerződést a törvényen vagy megállapodáson alapuló elővásárlási jog jogosultjaival.

- Az Fftv. 7. § (1) bekezdése szerint a jelen szerződés a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyásához kötött, és a Ptk. 6:118. § (1) bekezdése értelmében a jóváhagyással a szerződés a megkötésének időpontjára visszamenőleg válik hatályossá. A 383/2016. (XII.02.) Korm. rendelet 43. § (3) bekezdése szerint a föld tulajdonjogának hatósági jóváhagyáshoz kötött megszerzésének jóváhagyására irányuló eljárásra a föld fekvése szerint illetékes kormányhivatal, így jelen jogügylet vonatkozásában a Veszprém Megyei Kormányhivatal rendelkezik hatáskörrel.

A Vevő tulajdonjog bejegyzés iránti kérelme tehát csak azt követően nyújtható be a földhivatalba, hogy a jóváhagyó határozat megszületik.

Erre tekintettel a szerződés hatályba lépésének feltétele a jóváhagyó határozat kézhezvétele.

Felek kijelentik, hogy amennyiben a hatóság a szerződést nem hagyja jóvá, az olyan oknak minősül, ami egyik félnek sem felróható.

7.)

Eladó az 1. pontban körülírt ingatlan 1/4 tulajdoni illetőségének birtokát - annak összes tartozékával és alkotórészeivel egyetemben, a teljes vételár hiánytalan megfizetését követő 8 napon belül, annak feltételével Vevőre átruházza, aki a birtokátruházás napjától kezdve szedi az ingatlan hasznait, viseli terheit és az ingatlanban beállott azon kárt, aminek megtérítésére senkit sem lehet kötelezni.

Ingatlan Adásvételi Szerződés

Lakatos Gábor
Eladó

Sebestyén Sándor
Vevő

Az okiratot szerkesztette dr. Sallay István ügyvéd
SALLAY Ügyvédi Iroda, H-1067 Budapest, Podmaniczky utca 37. I./1.
Tel.: (361) 212-0271, e-mail: info@sallay-iroda.hu
Lajstromszám: 14.204; KASZ: 36067991;

8.)

Felek a birtokátruházásról jegyzőkönyvet vesznek fel, melyben rögzítik a birtokátruházás tényét.

Eladó kijelenti és szavatolja, hogy az ingatlanok rendeltetésszerű használatra alkalmasak, és nincs tudomása rejtett hibáról azzal, hogy az Eladónak az ingatlanokon található ültetvény állapotáról nincsen tudomása, így a szavatosság vállalása az ültetvény állapotára nem terjed ki.

9.)

Eladó az ingatlanilletőségek per-, teher- és igénymentességéért teljes körű jogszatosságot vállal, így szavatol azért, hogy harmadik személynek nincs az ingatlanon olyan joga, mely Vevő tulajdonszerzését, vagy birtokba lépését akadályozná, illetve gátolná, ide nem értve a jogszabályokban biztosított elővásárlási jogokat.

Eladó szavatol továbbá azért, hogy az ingatlanokkal kapcsolatosan közüzemi és köztartozás nincs. Az ingatlan közművekkel nem rendelkezik.

10.)

Szerződő felek kijelentik, hogy mindannyian cselekvőképes magyar állampolgárok, így felek szerződéskötési és tulajdonszerzési képessége korlátozva nincsen.

Felek rögzítik, hogy a helyi önazonosság védelméről szóló 2025. évi XLVIII. törvény szerinti jogvédelmi eszköz rendeleti úton történő bevezetésére az ingatlan fekvése szerinti önkormányzat területén nem került sor.

11.)

Jelen adásvételi szerződés alapján az ingatlan átvételével és a tulajdonjog ingatlan-nyilvántartási bejegyzésével kapcsolatos valamennyi költség és a vagyonszerzési illeték Vevőt terheli.

12.)

Szerződő felek jelen szerződés aláírásával kijelentik, hogy jelen jogüggyellett kapcsolatban jogszabály által előírt adataik szerződésben való feltüntetését nem tekintik a személyes adatok védelme megsértésének, egyúttal hozzájárulnak a személyes adataiknak a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvényben foglaltak szerinti kezeléséhez.

13.)

Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény rendelkezései megfelelően irányadóak.

14.)

Szerződő felek jelen szerződés elkészítésével és az azzal kapcsolatos ingatlan-nyilvántartási eljárásban és a földforgalmi törvény II. fejezetében foglalt minden eljárásban, továbbá a B400 E adatlap kitöltése és benyújtása körében a NAV előtti eljárásban képviselőjükkel meghatalmazzák a SALLAY Ügyvédi Irodát (1067 Budapest, Podmaniczky utca 37. I./1., dr. Sallay István ügyvéd).

Az eljáró ügyvéd a jelen meghatalmazást az okirat ellenjegyzésével elfogadja.

15.)

Jelen szerződés 8 (nyolc) - melyből egy biztonsági papírra készült - egymással megegyező példányban készült.

Ingatlan Adásvételi Szerződés

Lakatos Gábor
Eladó

Sebestyén Sándor
Vevő

Az okiratot szerkesztette dr. Sallay István ügyvéd
SALLAY Ügyvédi Iroda, H-1067 Budapest, Podmaniczky utca 37. I./1.
Tel.: (361) 212-0271, e-mail: info@sallay-iroda.hu
lajstromszám: 14.204; KASZ: 36067991;

16.)

A Felek kifejezetten kéri a 2016. évi CL. tv. (Ákr.) 13. § (6) bekezdésére figyelemmel, hogy a földhivatali határozatot az illetékes földhivatal számukra közvetlenül kézbesítse.

Szerződő felek a jelen szerződést, ami valamennyi megállapodásukat tartalmazza, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, saját kezűleg írják alá.

Budapest, 2026. szeptember 22.

Lakatos Gábor
Eladó

Sebestyén Sándor
Vevő

Jelen okiratot szerkesztettem
és ellenjegyzem:
Budapest, 2026. szeptember 22.
dr. Sallay István ügyvéd

DR. SALLAY ISTVÁN
ügyvéd
SALLAY Ügyvédi Iroda
1067 Budapest, Podmaniczky u. 37. I/1.
e-mail: info@sallay-iroda.hu; tel.: 212-0271
KASZ: 38887884, BÉK: 14-284

DR. SALLAY ISTVÁN
ügyvéd
SALLAY Ügyvédi Iroda
1067 Budapest, Podmaniczky u. 37. I/1.
e-mail: info@sallay-iroda.hu; tel.: 212-0271
KASZ: 38887884, BÉK: 14-284

DR. SALLAY ISTVÁN
SALLAY ügyvéd
1067 Budapest, Podmaniczky u. 37. II/1.
e-mail: info@sallay-iroda.hu; tel.: 212-0271
KISZ: 18123773-2-421-204
SALLAY ügyvédi iroda
1067 Budapest, Podmaniczky u. 37. II/1.
e-mail: info@sallay-iroda.hu; tel.: 212-0271
adószám: 18123773-2-421-204

DR. SALLAY ISTVÁN
SALLAY ügyvéd
1067 Budapest, Podmaniczky u. 37. II/1.
e-mail: info@sallay-iroda.hu; tel.: 212-0271
adószám: 18123773-2-421-204
SALLAY ügyvédi iroda
1067 Budapest, Podmaniczky u. 37. II/1.
e-mail: info@sallay-iroda.hu; tel.: 212-0271
adószám: 18123773-2-421-204

Aláíró: Veszprém Vármegyei Kormányhivatal (VEVKH)

Győri Magdolna

igazgatási ügyintéző

2026.10.22. 09:53:18

ZÁRADÉK

Az eredeti papír alapú dokumentummal egyező

Másolatkészítő szervezet neve:

Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály

A másolat képi vagy tartalmi egyezéséért felelős személy neve:

Győri Magdolna

A másolatkészítő rendszer megnevezése:

KEAASZ TSA szervezeti aláíró tanúsítvány

Hatályos Másolatkészítési szabályzat elnevezése:

A másolatkészítési szabályzatról szóló 45/2023. (V.5.) számú utasítás

A hatályos másolatkészítési szabályzat elérhetőségét:

https://www.kormanyhivatalok.hu/system/files/dokumentum/veszprem/2023-06/45_2023_msz.pdf

A másolatkészítés időpontja:

elektronikus bélyegző szerint