

Kifüggesztes napja: 2026.10.29
Közlés kezdő napja: 2026.10.30
Az elvásárlási jognyilatkozatra megtételre nyitva álló
30 napos határidő utolsó napja: 2026.11.30
E határidő elmulasztása jogvesztő!
Datum: 2026.10.29
jegyző: jegyző nevében és megbízásából
Levétel dátuma: 2026.12.01



A felhasználót a dokumentumhoz
rendelte:
Idomsoft Zrt.

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

Az alábbi szerződés I. §-ában meghatározott szerződő felek t e r m ő f ő l d
a d á s v é t e l i szerződést kötnek egymással az alábbi tartalommal:

1. §

Szerződő felek

Ez az adásvételi szerződés létrejött egyrészről

Dr. Bihariné Dr. Csánk Julianna Mária (születési neve: _____; születési helye,
ideje: _____; anyja neve: _____; lakcíme: 9400 Sopron, Brennbergi út
44/D.; személyi azonosító: _____ adóazonosító jele: _____ magyar állampolgár)
eladó (a továbbiakban: **Eladó**),
és másrésztől

Szabó Attila (születési neve: _____, anyja születési neve: _____ születési helye:
_____ született: _____, személyi azonosítója: _____ 1161 Budapest, Csillag
utca 13. szám alatti lakos, magyar állampolgár, földműves határozat száma: Budapest Főváros
Kormányhivatala üzemközpontja Budapest, agrárkamara azonosító száma:
_____ vevő (a továbbiakban **Vevő**) között alulírott helyen és napon az alábbi
tartalommal:

2. §

A szerződés tárgya

Az adásvételi szerződés tárgya:

A felek között 2026. augusztus 11. napján adásvételi szerződés jött létre, melynek jóváhagyását a
Veszprém Vármegyei Kormányhivatal 590722/2/2026 számú határozatában megtagadta. A
határozatban foglaltakra tekintettel felek az alábbi adásvételi szerződést kötik meg egymással:

Dr. Bihariné Dr. Csánk Julianna Mária eladó 1/1 arányú kizárólagos tulajdonát képező
Balatonrendes 086 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, külterületi fekvésű, szőlő művelési ágú,
9543 m² területű, 66,32 AK értékű ingatlan (a továbbiakban: **Ingatlan**). Az ingatlant terheli E.ON
Észak-Dunántúli Áramhálózati Zrt javára 40636/3/2012.11.30. számon 413 m² területre bejegyzett
vezetékjog. A szerződés tárgyát képező Ingatlan egyebekben per-, teher-, és igénymentes.

Az Eladó kijelenti, hogy a jelen szerződéssel átadott ingatlan tekintetében nincs olyan föld, amely
föld tulajdonjogának vagy használati jogának megszerzéséhez meghatározott célú földhasználat,
vagy egyéb kötelezettség kapcsolódik.

Eljáró ügyvéd tájékoztatja szerződő feleket, hogy a 2026.08.10. napján
INYER/TULLAP/20260810/21180 2026.08.10. megrendelés számokon kiállított tulajdoni lap a
kiállításukat megelőző munkanapig tanúsítja a benne foglalt adatok valóságát. Eljáró ügyvéd a
fentiekkel kapcsolatos kártérítési felelősségét kizárja. Szerződő felek az Ingatlan tulajdoni lapját
közös megvizsgáltnak, a tulajdoni lapokon rögzített tényeket közösen elemezték, eljáró
ügyvédnek a tulajdoni lapokkal kapcsolatosan adott valamennyi tájékoztatását megértették, azt
tudomásul vették.

Az adásvételi szerződést az Eladó hirdetménnyel közlésezi, mely adásvételi szerződés
vonatkozásában Vevő a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII.
törvény (a továbbiakban: **Fftv.**) 10. § szerinti **magyar állampolgár, földműves**. Vevő kijelenti,
hogy a birtokában álló föld területnagysága a megszerezni kívánt föld területnagyságával együtt
nem haladja meg az Fftv. 16. § (1) bekezdésében meghatározott 300 hektáros földszerzési
maximumot, sem a 16. § (2) bekezdésében meghatározott 1200 hektáros birtokmaximumot a jelen
szerzéssel sem éri el. Vevő kijelenti, hogy a tulajdonában és hasznélvezetében álló földterület
hektárban kifejezett termértéke mennyiségének hússzorosa, valamint a már tulajdonában álló és
megszerzésre kerülő részarány-tulajdon összesített aranykorona értéke mennyiségének együttes
összege nem éri el a 6000-et, illetve a tulajdonában álló részarány-tulajdon összesített
aranykorona értéke mennyiségének huszada és a már tulajdonában és hasznélvezetében álló,

Dr. Bihariné Dr. Csánk Julianna Mária eladó Szabó Attila vevő Dr. Sztancs György Márk ügyvéd

továbbá a megszerzésre kerülő földterület hektárban kifejezett térmértékének együttes összege nem több mint 300.

Felek rögzítik, hogy a szerződés tárgyát képező ingatlant **harmadik személy nem használja.**

3. §

A szerződés tartalma

Eladó eladja és birtokba adja, Vevő megveszi és birtokba veszi a fenti 2. §-ban meghatározott Ingatlant a kölcsönösen kialakított összesen **10.500.000.- Ft, azaz tízmillió-ötszázezer Forint** összegű vételár fejében.

Szerződő felek rögzítik, hogy a felek között 2026. augusztus 11. napján létrejött adásvételi szerződés alapján a vevő az eladó részére az eladónak az UniCredit Bank Zrt-nél vezetett számú bankszámla számára az **1.050.000.- Ft** azaz egymillió-ötvenezerforint összeget, mint a jelen szerződés **foglalóját átutalta**, melynek átvételét az eladó a jelen szerződés aláírásával igazolja és tanúsítja.

Eljáró ügyvéd tájékoztatja feleket, hogy a foglalo megfizetésére a kötelezettségvállalás megerősítéseként kerül sor, a teljesítés meghiúsulásáért felelős fél az adott foglalt elveszti, a kapott foglalt kétszeresen köteles visszatéríteni. Ha a szerződés teljesítése olyan okból hiúsul meg, amelyért egyik fél sem felelős, vagy mindkét fél felelős, a foglalt visszajár. A foglalt elvesztése vagy kétszeres visszatérítése a szerződésszegés következményei alól nem mentesít. A kötbér és a kártérítés összege a foglalt összegével csökken. A szerződésből eredő jogvita esetén a túlzott mértékű foglalt összegét a kötelezett kérelmére a bíróság mérsékelheti. Szerződő felek eljáró ügyvéd foglaltóra vonatkozó tájékoztatását megértették és elfogadták. Felek akként nyilatkoznak, hogy a foglalt összegét nem tekintik eltúlzottnak. Felek rögzítik, hogy a foglalt összegét az adásvételi szerződés vételárába beszámítják.

Vevő az Ingatlan vételárából fennmaradó összesen **9.450.000.- Ft** azaz kilencmillió-négyszázötvenezer Forint összegű hátralékos vételárrészt a vele jóváhagyott záradékolt adásvételi szerződés kézhezvételét követő 5 napon belül fizetik meg Eladó részére az Eladónak az UniCredit Bank Zrt-nél vezetett számú bankszámla számára átutalással. Eladó a fenti bankszámla számra történő átutalást a saját kezéhez történt teljesítésnek ismeri el és elfogadja a vételár kiegyenlítéseként. Az Eladó köteles a jelen szerződést készítő ügyvédet **sztancs.gyorgy.mark@gmail.com** e-mail címen haladéktalanul, írásban értesíteni a Vevő által átutalt valamennyi vételár részletnek a fenti bankszámlán történő jóváírásáról. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy az egyes vételárrészleteket azokban az időpontban tekintik az Eladó részére megfizetettnek, amely időpontban annak összege a teljesítésre megjelölt bankszámlán jóváírásra került.

4. §

Egyéb rendelkezések

Eladó garantálja, hogy az Ingatlan – a 2. § -ban megjelölt vezetékjog kivételével – per-, teher-, és igénymentes. Eladó kötelezettséget vállal továbbá arra, hogy az Ingatlant nem terheli közjogi, illetve polgári jogi tartozás vagy kötelezettség.

A jelen szerződés tárgyát képező Ingatlan átadása minden tárgyi és jogi tartozékával együtt történik, úgy ahogyan azt az Eladó maga is birtokolta, illetve ahogy birtoklásra és használatra jogosult volt. A birtokba adás-birtokba vétel napja a vételár teljesösszegű kifizetését követő nap.

A Vevő az ingatlant megtekintette, az adásvétel tárgyával szomszédos, Balatonrendes 087/1 és 087/2 hrsz-ú ingatlan tulajdonosa a vevő, a jelen adásvételi szerződés tárgyát érintő ingatlant

birtokegyesítési szándékkal vásárolja meg. Az eladó a jelen szerződés aláírásával hozzájárul ahhoz, hogy a vevő a vadkerítést a saját és a jelen adásvétel tárgyát képező ingatlannal egybekerítve készítse el.

A szerződés elkészítésével, bejegyzésével, lebonyolításával kapcsolatos minden költséget a Vevő visel.

A tulajdonjog bejegyzésének napjáig Eladó nem jogosult az Ingatlant tovább értékesíteni, ellenszolgáltatással vagy anélkül a tulajdonjogot átruházni, ill. harmadik személynek bármilyen jogcímen használatba átadni.

5. § Bejegyzés

Szerződő felek rögzítik, hogy az Eladó az Ingatlan tulajdoni hányadrész vonatkozásában a Vevő 1/1 arányú tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzését engedő feltétlen és visszavonhatatlan nyilatkozatát (a továbbiakban: „**Bejegyzési Engedély**”) az Inyvtv. 32. § (3) bekezdése alapján külön, a jelen szerződés alapjául szolgáló okiratra előírt alakissággal rendelkező okiratban adja meg.

Eladó jelen adásvételi szerződés aláírásával kötelezettséget vállalnak arra, hogy a vételár teljes összegű kifizetését követően minden további feltétel kikötése nélkül megadja írásbeli **kifejezett feltétlen és visszavonhatatlan hozzájáruló nyilatkozatát** (bejegyzési engedélyét) ahhoz, hogy a 2. §-ban körülírt:

Balatonrendes 086 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, külterületi fekvésű, szőlő művelési ágú, 9543 m2 területű, 66,32 AK értékű ingatlan tulajdonjoga **Szabó Attila vevő javára 1/1 arányban adásvétel jogcímén az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön.**

Szerződő felek a jelen szerződés aláírásával kérik a Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Ingatlan-nyilvántartási Osztályát (a továbbiakban: „Földhivatal”), továbbá a jelen szerződés aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény végrehajtásáról szóló 179/2023. (V. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: „Inyvtv. Vhr.”) 45. § (1) bekezdése szerinti tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog a jelen szerződés alapján az Ingatlan 1/1 tulajdoni hányadára a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog-bejegyzés hatályának kezdetére irányadó időponttól számított 6 (hat) hónap határozott időtartamra a Vevő javára az ingatlan-nyilvántartásban bejegyzésre kerüljön.

Eladó a jelen adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg letétbe helyezte eljáró ügyvédnél a tulajdonjog bejegyzéséhez szükséges feltétlen és visszavonhatatlan hozzájáruló nyilatkozatát az ingatlan-nyilvántartási eljárásra alkalmas okirati formában azzal a feltétellel, hogy azt eljáró ügyvéd kizárólag azt követően veheti fel a letétből és adhatja ki a Vevő részére, illetve használhatja fel az ingatlan-nyilvántartási eljárásban 2 munkanapon belül, amennyiben a vételár az Eladó részére kifizetésre került.

Eladó ezen adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg meghatalmazza **Dr. Sztancs György Márk ügyvédet**, hogy a vételár teljes kifizetésének ügyvéd által ellenjegyzett teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt átvételi elismervénnyel történő igazolását követően a letétbe helyezett bejegyzési engedélyt ellenjegyezze és az illetékes Földhivatalba benyújtsa.

Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy a vételár maradéktalan megfizetésének tényéről haladéktalanul értesíti az eljáró ügyvédet.

Eljáró ügyvéd jelen szerződés ellenjegyzésével igazolja az Eladó bejegyzési engedélyének letétbevételét, és kötelezettségvállalását arra nézve, hogy a bejegyzési engedélyt a letétből a teljes vételár megfizetésének igazolásakor 2 munkanapon belül benyújtja az illetékes Földhivatalba. A szerződő felek egybehangzóan kijelentik, hogy jelen adásvételi szerződésnek a jelen szerződésben írt felekkel történő bejegyzése elleni fellebbezési jogukról lemondanak. E szerződés bármilyen módosítása csak egyező akaratnyilvánítással írásban érvényes, az esetleges szóbeli megállapodások csak írásos megerősítést követően bírnak a szükséges joghatállyal és a felekre kötelező erővel.

Jelen szerződés egyben letéti szerződésnek és letéti igazolásnak is minősül a bejegyzési engedély letétbevétele vonatkozásában.

Vevő a mezőgazdasági és vidékfejlesztési támogatási szerv által kiadott regisztrációs igazolással rendelkező, mezőgazdasági tevékenységet végző földműves, az **Fftv. 13-15. §-ban** foglaltaknak megfelelően kijelenti, hogy a szerződés tárgyát képező föld használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, és ennek során eleget tesz földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy a földeket a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig más célra nem hasznosítja. Vevő a jelen szerződésben nyilatkozik, hogy az általa vásárolt termőföldet a vásárlástól számítva legalább 5 évig nem idegeníti el, azon ő maga vagyoni értékű jogot nem alapít, 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 más célra nem hasznosítja. Vevő kijelenti, hogy tulajdonszerzése nem ütközik szerzési korlátozásba. Vevő kijelenti, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásuknak teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása (földhasználati díjtartozás), továbbá vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött. Vevő kijelenti, hogy az általa vásárolt termőföldet a birtokbaadástól számítva 5 évig nem idegeníti el, azokon vagyoni értékű jogot nem alapít és a termőföldet mező-, illetve erdőgazdasági tevékenység céljára hasznosítja. Vevő vállalja, hogy Balatonrendesen vagy annak 20 km-es körzetében üzemközpontot létesít.

Vevő által tett nyilatkozat szerint az 1990. évi XCIII. törvény (Itv.) 26. § (1) bekezdés p) pontja alapján az Ingatlan tulajdonjogának átruházása mentes a visszterhes vagyónátruházási illeték alól.

Felek egyúttal kéri a NAV Veszprém Vármegyei Igazgatóság Illeték Osztályát, hogy az illetékkel kapcsolatos küldeményeket ne az eljáró jogi képviselőnek, hanem közvetlenül a felek részére kézbesítse.

6. §

Záró rendelkezések

Szerződő felek megállapodnak abban és a jelen szerződés aláírásával – határozatlan időre – feltétlenül és visszavonhatatlanul meghatalmazzák a **Dr. Sztancs György Márk** ügyvédet (9400 Sopron, Színház u. 14.) arra, hogy a jelen szerződést elkészítse, ellenjegyezze, a feleket az engedélyezés és a tulajdonjog átjegyzés iránti eljárásban ügyvédi rendtartásban írt jogkörrel képviselje, az elektronikus B400 E iratot a felek képviselőjében kitöltse és a NAV részére benyújtsa. Jelen szerződést a Felek egyben ügyvédi megbízásnak és ügyvédi tényvázlatnak is tekintik.

Adóügyben történő további felvilágosítás nem tárgya az ügyvédi megbízásnak. Felek kijelentik továbbá, hogy a pénzmosással kapcsolatos tájékoztatást megkapták.

Szerződő felek tudomásul veszik, hogy mivel jelen jogügyletük adásvételnek minősül, ezért az adóazonosító jelük, valamint természetes azonosító adataik feltüntetésével az erre rendszeresített NAV B400-E számú külön nyomtatványon az adásvétel tényét kötelesek a NAV-hoz bejelenteni. A szerződő felek a jelen szerződés aláírásával meghatalmazzák és megbízzák a jelen szerződést szerkesztő ügyvédet a B400-E lap elektronikus benyújtásával.

A szerződő felek rögzítik, hogy a személyazonosságuk igazolásául szolgáló, általuk bemutatott okiratok eredetiek, így az abban foglalt adatok valósak. Amennyiben a későbbiekben ezzel ellenkező megállapítására kerülne sor, úgy az ebből fakadó igények és követelések kizárólag azzal a szerződő féllel szemben érvényesíthetőek, aki az okiratok valódisága vonatkozásában a többi felet megtévesztően, rosszhiszeműen járt el. Felek kijelentik továbbá, hogy jelen szerződés megkötése, aláírása során saját nevükben és érdekükben jártak el.

Felek kijelentik, hogy magyar állampolgárok és rendelkeznek a jelen szerződés megkötéséhez szükséges felhatalmazással, így tulajdonszerzési és elidegenítési, illetve ügyletkötési képességük korlátozva, vagy kizárva nincs, így a felek ügyleti képességét, különösen Vevő ingatlanszerzését semmi nem akadályozza vagy korlátozza.

Szerződő Felek egymás személyazonosságáról, az azokat tanúsító okiratok érvényességéről kölcsönösen meggyőződtek. Eljáró ügyvéd tájékoztatta feleket a 2017. évi LIII. tv. rendelkezéseiről, ügyfélazonosítási és bejelentési kötelezettségéről. Szerződő felek kijelentik, hogy nem közszereplők. Szerződő felek hozzájárulnak okmányaiknak az ügyvédekéről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény 32. paragrafus (3) bekezdése szerinti ellenőrzéséhez és jogszabályokban előírt kezeléséhez. Szerződő felek a szerződés aláírásával elismerik, hogy a fenti tájékoztatást megértették, valamint a szerződés egy-egy példányát átvették. A Vevő kijelenti, hogy a vételárat a megtakarításából rendezte.

Jelen szerződés 5, azaz öt oldalból áll és hat (6) eredeti, egymással mindenben megegyező példányban készült, melyből a szerződő felek egy-egy példányt elvesznek, egy példány a szerződést készítő és ellenjegyző ügyvédnél marad, három eredeti és egy másolati példány pedig a mezőgazdasági igazgatási szerv részére kerül benyújtásra. A mezőgazdasági igazgatási szerv részére benyújtott példányok közül egy példány a Földforgalmi Törvény 8. §-a szerinti biztonsági okmány.

E szerződésben nem szabályozott kérdésekre a Földtörvény, a Földforgalmi törvény rendelkezései az irányadók. Jelen szerződés a felek aláírásával egyidejűleg lép hatályba. Ha a jelen szerződés bármely rendelkezését bármely joghatósággal rendelkező bíróság, vagy hatóság törvényellenesnek, érvénytelennek, vagy nem kikényszeríthetőnek minősíti, az ilyen rendelkezés a jelen szerződéstől elkülönítésre kerül, és a fennmaradó rendelkezések továbbra is hatályban és érvényben maradnak.

Jelen szerződést a szerződő felek elolvasás és megértés után saját kezűleg azzal írták alá, hogy az akaratukat híven tükrözi, azzal mindenben megegyezik.

Sopron, 2026. október 17.

Dr. Bihariné Dr. Csánk Julianna Mária eladó

Szabó Attila vevő

A felek megbízását vállalom, a jelen szerződést magam készítettem és ellenjegyzem:

Sopron, 2026. október 17.

Alulírott Dr. Sztancs György Márk ügyvéd (9400 Sopron, Színház u. 14. fsz. 1.) igazolom, hogy a jelen okiratot magam készítettem és ellenjegyeztem, a szerződést aláíró felek személyazonosságukat igazolták és a szerződést én előttem saját kezűleg írták alá, továbbá igazolom, hogy jelen okirat mindenben megfelel a hatályos jogszabályi rendelkezéseknek, valamint a szerződő felek kinyilvánított akaratát tartalmazza.

Dr. Sztancs György Márk ügyvéd
Győri Ügyvédi Kamara KASZ 36083383

Dr. Sztancs György Márk ügyvéd
9400 Sopron, Színház utca 14. fsz. 1.
Adószám: 91795791-1-28
KAB: 36083383

Dr. Bihariné Dr. Csánk Julianna Mária eladó Szabó Attila vevő Dr. Sztancs György Márk ügyvéd

Aláíró: VESZP_N20
Nagy Róbert
földügyi szakügyintéző
2026.10.28. 08:22:56

ZÁRADÉK

Az eredeti papír alapú dokumentummal egyező

Másolatkészítő szervezet neve:

Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály

A másolat képi vagy tartalmi egyezéséért felelős személy neve:

Nagy Róbert

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