Máté & Társai Ügyvédi Iroda
dr. Máté Ernő ügyvéd
7400 Kaposvár, Ezredév u. 1. 2/2.
www.advokatkaposvar.hu; drmatee@advokatkaposvar.hu

Ingatlan adásvételi szerződés

Ügyszám: E-59-3/2026

Az ingatlan adásvételi szerződés (a továbbiakban: szerződés) létrejött egyrészről
Dr. Somogyi Antal (születési név: , születési hely, idő: , anyja neve: személyi azonosító: , adóazonosító jele: , lakcím: 8200 Veszprém, Egry J. u. 25. B lph. 1/4. sz., magyar állampolgár) 2423/143488-ad részben tulajdonos, **eladó1,**
Mászi Péter (születési név: , születési hely, idő: , anyja neve: személyi azonosító: adóazonosító jele: lakcím: 8451 Ajka, Iskola u. 39. sz., magyar állampolgár) *helyette és nevében meghatalmazottja, Másziné Földi Lívia (születési név: , születési hely, idő: ., anyja neve: személyi azonosító: lakcím: 8400 Ajka Timföldgyári út 4/A. sz., magyar állampolgár)* 2423/143488-ad részben tulajdonos, **eladó2,**
Fódi Tiborné (születési név: születési hely, idő: ., anyja neve: , személyi azonosító: . adóazonosító jele: lakcím: 8460 Devecser, Kodály Z. u. 1. sz., magyar állampolgár) 2423/143488-ad részben tulajdonos, **eladó3,**
dr. Szemerei Péter (születési név: születési hely, idő: , anyja neve: személyi azonosító: adóazonosító jele: lakcím: 1033 Budapest Bogdáni út 23. 2/8. sz., magyar állampolgár) 4846/143488-ad részben tulajdonos, **eladó4,**
Lohn Károlyné (születési név: születési hely, idő: ., anyja neve: személyi azonosító: . adóazonosító jele: lakcím: 8200 Veszprém, Ady E. u. 65. 2/8. ajtó sz., magyar állampolgár) 2423/143488-ad részben tulajdonos, **eladó5,**
Szafner Andrásné (születési név: születési hely, idő: , anyja neve: , személyi azonosító: adóazonosító jele: lakcím: 8200 Veszprém, Damjanich J. u. 4. B lépcsőház 7/21 ajtó sz., magyar állampolgár) 2423/143488-ad részben tulajdonos, **eladó6, és**
Somogyi Irma (születési név: születési hely, idő: , anyja neve: személyi azonosító: , adóazonosító jele: lakcím: 6791 Szeged, Kassai utca 11. sz. magyar állampolgár) *helyette és nevében meghatalmazottja, Kovács Gábor (születési név: születési hely, idő: , anyja neve: , személyi azonosító: lakcím: 8344 Zalaerdőd József A. u.6. sz. magyar állampolgár)* 2423/143488-ad részben tulajdonos, **eladó7,** eladó 1-7. a továbbiakban **Eladók,** 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: osztrák állampolgár) mint **vevő** (eladók és vevő együttes említésük esetén: **felek**) között, az alulírott helyen és napon, az alábbi feltételekkel.

1.) A szerződés tárgya:
Dabronc külterület 0121/5 hrsz-ú külterületi szántó, legelő, kivett út művelési ágú, 12,2002 hektár térmértékű, 183.12 AK értékű ingatlan 19384/143488 tulajdoni illetősége (a továbbiakban: ingatlan), 6.035.000.-Ft értékben, melyből a kivett út értéke 35.000.-Ft. Az ingatlan tulajdoni hányadokat vízvezetési szolgalmi jog terheli a Bakonykarszt Zrt. Javára, bányaszolgalmi jog terheli az FGSZ Zrt. javára és és közös tulajdon rendezésének kötelezettsége.
Az ingatlanon 2030.12.31. napjáig fennálló haszonbérleti szerződés van érvényben. A haszonbérleti díj 50.000,-Ft/ha/év.

2.) A tulajdonjog átruházása
2.1. Az eladók jelen szerződéssel visszavonhatatlanul átruházzák az ingatlanokon fennálló tulajdonjogukat 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 fentieken túl – per-, teher- és igénymentesen megvásárolja és ezáltal megszerzi azt.

3.) Vételár
3.1. Az ingatlanok vételára összesen **6.035.000,-Ft, azaz Hatmillió-harmincötezer forint.**

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

4.) A vételár megfizetése

A vevő a vételárat az eladók részére - amennyiben vele hagyják jóvá a szerződést – a jóváírás napjától számított 8 napon belül fizeti meg az eladók rendelkezése alapján az alábbiak szerint:

- dr. Somogyi Antal eladónak járó *754.375.-Ft*-ot Somogyi Rita 5200 Veszprém Stadion u. 11/a. kezelése alatt álló *11654005-17346501-54000006* számú bankszámlára történő utalás útján,
- Mászi Péter eladónak járó *754.375.-Ft*-ot a rendelkezése alatt álló *11600006-00000001-98824086* számú bankszámlára történő utalás útján,
- Fódi Tiborné eladónak járó *754.375.-Ft*-ot Fódi Tibor rendelkezése alatt álló *10101133-46157100-01004001* számú bankszámlára történő utalás útján,
- dr. Szemerei Péter eladónak járó *1.508.750.-Ft*-ot a rendelkezése alatt álló *11600006-70000005-0166374* számú bankszámlára történő utalás útján,
- Lohn Károlyné eladónak járó *754.375.-Ft*-ot Lohn Károly rendelkezése alatt álló *10104820-06378900-00000007* számú bankszámlára történő utalás útján,
- Szafner Andrásné eladónak járó *754.375.-Ft*-ot Szafner Ágnes rendelkezése alatt álló *10404247-91568820-01860000* számú bankszámlára történő utalás útján, és
- Somogyi Irma eladónak járó *754.375.-Ft*-ot a rendelkezése alatt álló *11991119-94861057-00000000* számú bankszámlára történő utalás útján,

5.) Tulajdonjog bejegyzési engedély, okirati letéti szerződés

5.1. Eladók külön okiratba foglalt tulajdonjog bejegyzési engedélyben feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy a vevő tulajdonjoga a szerződés engedélyezését és a teljes vételár megfizetését követően, adásvétel jogcímén, 19384/143488 tulajdoni illetőségre 1/1 arányban az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre, a saját tulajdonjoguk pedig egyidejűleg törlésre kerüljön.

5.2. Eladók 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 helyezték 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 eladók a teljes vételár megfizetését elektronikus levélben (drmatee@advokatkaposvar.hu) igazolták. Amennyiben az eladók ezt az igazolást a teljes vételár jóváírását követő 3 napon belül az ügyvédnek nem küldik 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. Eladók szavatolják, hogy az 1. pontban írtakon túlmenően az ingatlan per-, teher- és igénymentes, amelyet E-hiteles tulajdoni lap szemle másolattal igazolnak.

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 eladók nyilatkozata

Kijelentik, hogy cselekvőképes magyar állampolgárok, szerződéskötési korlátozás alatt nem állnak.

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 valótlansága, 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 a Földforgalmi tv. 18.§ (1) bekezdés d.) 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 a1990. évi XCIII tv. 26 §. (1) bek. p) szerinti feltételeknek megfelel, ezért a szerzése visszterhes vagyonátruházási 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 képviseletre 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 Veszprémi Járásbíróság vagy a Veszprémi 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, 13 (tizenhárom) egyező példányban, amelyből egy biztonsági papíron készült, jóváhagyólag aláírták

Veszprém, 2026. október 01.

Dr. Somogyi Antal
eladó

Mászi Péter
eladó
helyette meghatalmazottja
Másziné Földi Lívia

Fódi Tiborné
eladó

dr. Szemerei Péter
eladó

Lohn Károlyné
eladó

Szafner Andrásné
eladó

Somogyi Irma
eladó
helyette meghatalmazottja
Kovács Gábor

Keszthely, 2026. ..10.08.....

Anton Huber
vevő

A szerződést szerkesztettem és ellenjegyzem Keszthelyen, 2026. ..10..08.. napján

dr. Máté Ernő
ügyvéd
KASZ:36059258

MÁTÉ és Társai Ügyvédi Iroda
7400 Kaposvár, Bercsényi u. 1. III/2.
Dr. Máté Ernő ügyvéd
kereskedelmi szakjogász
KASZ: 36059258