Korvalyzat portálon történő beszététel napja: 2026. 11. 10.
Fogyl. Kötelezettség megfelelésére nyitva álló határidő első napja: 2026. 11. 11.
Fogyl. Kötelezettség megfelelésére nyitva álló határidő utolsó napja: 2026. 12. 10.

KOH/ H015-1/2026.

E határidő jegyzés!

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-64/2026

Az ingatlan adásvételi szerződés (a továbbiakban: szerződés) létrejött egyrészről
Aranyné Karalyos Tünde Mária (születési név: Karalyos Tünde Mária, születési hely, idő: . anyja neve: személyi azonosító: , adóazonosító jele: lakcím: 8346 Gógánfa, Tihany utca 39. sz., magyar állampolgár) mint **eladó1,**
Arany József (születési név: Arany József, születési hely, idő: ., anyja neve: , személyi azonosító: adóazonosító jele: lakcím: 8346 Gógánfa, Tihany utca 39. sz., magyar állampolgár) mint **eladó2,** (a továbbiakban **Eladók**) másrészről
Anton Huber (születési neve: Anton Huber (születési hely, idő: anyja neve: , földműves nyilvántartási száma: MVH regisztrációs szama:10011765120, lakcíme: 8345 Dabronc, külterület 038. sz., személyi azonosítója: adóazonosító jel: rák állampolgár) mint **vevő** (eladók és vevő együttes említésük esetén: **felek**) között, az alulírott helyen és napon, az alábbi feltételekkel.

1. A szerződés tárgya:
   Eladó1 tulajdonát képezik az alábbi ingatlanok:
   1.1. **Gógánfa külterület 075/4 hrsz-ú** szántó művelési ágú, 3,2827 hektár térmértékű, 59.75 AK értékű ingatlan 1/1 tulajdoni illetősége, 12.802.530,-Ft értékben. Állandó jellegű földmérési jelek elhelyezését biztosító használati jog terheli. Az ingatlan családi földhasználatban van. **Ingatlan1**
   1.2. **Gógánfa külterület 075/5 hrsz-ú** szántó művelési ágú, 0,2197 hektár térmértékű, 4.00 AK értékű ingatlan 1/1 tulajdoni illetősége, 856.830,-Ft értékben. Az ingatlan családi földhasználatban van. **Ingatlan2**
   1.3. **Gógánfa külterület 075/6 hrsz-ú** szántó művelési ágú, 4,0659 hektár térmértékű, 74.00 AK értékű ingatlan 1/1 tulajdoni illetősége, 15.857.010,-Ft értékben. Az ingatlan családi földhasználatban van. **Ingatlan3**

   Eladó2 tulajdonát képezik az alábbi ingatlanok:
   1.4. **Megyer külterület 06/11 hrsz-ú** szántó művelési ágú, 1,0445 hektár térmértékű, 19.01 AK értékű ingatlan 1/1 tulajdoni illetősége, 4.073.550,-Ft értékben. **Ingatlan4**
   1.5. **Megyer külterület 06/13 hrsz-ú** szántó művelési ágú, 7,0847 hektár térmértékű, 128.94 AK értékű ingatlan 1/1 tulajdoni illetősége, 27.630.330,-Ft értékben. **Ingatlan5**
   1.6. **Megyer külterület 06/14 hrsz-ú** szántó művelési ágú, 0,4393 hektár térmértékű, 8.00 AK értékű ingatlan 1/1 tulajdoni illetősége, 1.713.270,-Ft értékben. **Ingatlan6**
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 **Ingatlan1, Ingatlan2, és Ingatlan3** egybefoglalt vételára – mivel ezek szomszédos ingatlanok - **29.516.370-Ft, azaz Huszonkilencmillió-ötszáztizenhatezer-háromszázhetven forint, az Ingatlan5, Ingatlan6, és Ingatlan7** egybefoglalt vételára – mivel ezek szomszédos ingatlanok - **33.417.150-Ft, azaz Harminchárommillió-négyszáztizenhétezer-százötven forint,** mindösszesen **62.933.520,-Ft, azaz Hatvankettőmillió-kilencszázharminchárom ezer-ötszázhúsz 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

4.1. A vevő 2026.09.23. napján **6.200.000,-Ft, azaz Hatmillió-kétszázezer forint** vételár-részletet már megfizetett az eladók részére banki átutalással az alábbi ügyvédi letéti számlára: Máté és Társai Ügyvédi Iroda (7400 Kaposvár, Ezredév u. 1. II./2.) 11600006-00000002-07149939, *melyből 2.900.000,-Ft Eladó1 ingatlanainak vételár-részlete, míg 3.300.000.-Ft Eladó2 ingatlanainak vételár-részlete.* 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, az ingatlan vételárának 10%-át kitevő foglaló tekintetében köteles a Földforgalmi tv. 21/A. § (1) bekezdésében írtaknak megfelelően eljárni.

4.2. A vételárból fennmaradó **56.733.520,-Ft, azaz Ötvenhatmillió-hétszázharminchárom ezer-ötszázhúsz forintot** (utolsó vételárrész) (melyből 20.416.370,-Ft Eladó1 ingatlanainak vételár hátraléka, míg Eladó2 ingatlanainak vételár hátraléka) a vevő 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:

Eladó1 kezelése alatt álló bankszámlára történő utalás útján 20.416.370,-Ft-ot, és Eladó2 kezelése alatt álló számú bankszámlára történő utalás útján 30.117.150,-Ft-ot.

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, 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) igazolta. Amennyiben az eladók ezt az igazolást a teljes vételár 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. Eladók szavatolják, hogy egyebekben az ingatlanok per-, teher- és igénymentesek, amelyet E-hiteles tulajdoni lap szemle másolattal igazolnak.

7.3. Vevő kijelenti, hogy az ingatlanok állapotával, méretükkel és elhelyezkedésükkel tisztában van, és az ingatlanokat jelenlegi állapotában a szerződés teljesítéseként elfogadja.

7.4. Vevő a teljes vételár megfizetését követően jogosult az ingatlanokatt birtokba venni. A vevő a birtokba vétel napjától kezdődően húzza az ingatlanok 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 ingatlanok 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 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 Kaposvári Járásbíróság vagy a Kaposvári 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 eljáró ügyvéd által német nyelvre lefordításra került.

Felek a 4 (négy) oldalon 10 (tíz) pontból álló szerződést elolvasás és értelmezés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, 8 (nyolc) egyező példányban, amelyből egy biztonsági papíron készült, jóváhagyólag aláírták.

Keszthely, 2026. 10. 28.

Aranyné Karalyos Tünde Mária	*Arany József*	*Anton Huber*
eladó1	*eladó2*	*vevő*

A szerződést szerkesztettem és ellenjegyzem Keszthelyen, 2026. 10. 28. napján

MÁTÉ és Tár... 7490 Kas... ...védi iro... ...dév u. 1. II/2. ...Erős ügyvéd ...lmi szakjogász

dr. Máté Ernő
ügyvéd
KASZ: 36059258