A felhasználót a dokumentumhoz rendelte:
Idomsoft Zrt.

# INGATLAN
# ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről

**Antal Gábor** (születési hely, idő: , születési hely, idő:
an: , személyi azonosító száma: adóazonosító jele:
) 8448, Ajka, Tóbereki utca 1. szám alatti lakos, mint Eladó

másrészről

**Kanizsai Péter** (születési név: , születési hely, idő:
an: személyi azonosító száma: adóazonosító jele:
, magyar állampolgár, regisztrált földműves, bejegyző határozat száma: 515011/4/2023.01.31. tagja a Nemzeti Agrárgazdasági Kamarának: Kamarai Azonosító **P 000000787593**) 8400 Ajka, Verseny utca 10. 2/8. szám alatti lakos, mint Vevő

továbbiakban Felek között a mai napon, az alábbi feltételekkel

## Az adásvétel tárgya

1. Eladó kizárólagos tulajdonát képezi 1/1 tulajdoni hányadban **az Ajka Zártkert 13351 helyrajzi szám alatt felvett, 2158 m² térmértékű, 11,24 AK értékű, szőlő és gazdasági épület** megnevezésű ingatlan. Az ingatlant terheli az EON. Északdunántúli Áramhálózati Zrt. (9027 Győr Kandó utca 11-13.) javára 2 határozattal bejegyzett 133 m² és 4 m² területre vonatkozó vezetékjog.
2. Eladó nyilatkozat szerint nincs bejelentett földhasználó az adásvétel tárgyát képező tulajdoni hányadra Az adásvétel tárgyát képező ingatlan per-teher és igénymentes.
3. Szerződést kötő Felek kijelentik, hogy cselekvőképes magyar állampolgárok, szerzési és elidegenítési képességük semmiben nem korlátozott.
4. Szerződő felek tudomásul veszik, hogy okiratszerkesztő ügyvéd jelen adásvételi szerződés aláírásának napján a szerződés tárgyát képező ingatlan e-hiteles tulajdoni lapját beszerezte. Az ingatlan-nyilvántartási adatokat és az eladó tulajdonjogára, az ingatlannal kapcsolatos esetleges egyéb jogokra, tényekre vonatkozó adatokat a jelen okiratot ellenjegyző ügyvéd – az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény 45. §-ában előírt kötelezettségének eleget téve – a számítógépes földhivatali-nyilvántartási rendszerből lekérdezett e-hiteles tulajdoni lap – szemle - alapján ellenőrizte és rögzítette. A tulajdoni lapon elintézetlen széljegy nem szerepel. Szerződő felek kijelentik, hogy a tulajdoni lapot jelen szerződés aláírásával hitelesnek elfogadták.

5/1529-2/2026.

**Az adásvétel tárgyát képező ingatlanra vonatkozó**

**eljárásrend**

5. Felek rögzítik, hogy tudomással bírnak arról, hogy az 1. pontban körül írt ingatlan a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (továbbiakban:„ Földforgalmi törvény") 2. § (1) bekezdés, valamint az 5. § 17. pontja alapján termőföldnek minősülnek, így jelen szerződésre a fentiekben megjelölt földforgalmi törvény hatályos rendelkezései irányadók, ezért Felek az alábbiak felsorolt pontokat tudomásul veszik és kötelezettséget vállalnak arra, hogy e pontokban foglaltak szerint járnak el:
6. Az adásvételi szerződést eladóknak a felek aláírásától számított 8 napon belül a mezőgazdasági igazgatási szerv részére meg kell küldeni előzetes vizsgálat céljából. Ha az előzetes vizsgálat eredményeként a mezőgazdasági igazgatási szerv nem tagadja meg az adásvételi szerződés jóváhagyását, akkor végzésben megállapítja a szerződés közzétételére való alkalmasságát és hivatalból elrendeli a szerződés közzétételét. A közzétételre való alkalmasság megállapítása nem minősül az adásvételi szerződés hatósági jóváhagyásának.
7. A mezőgazdasági igazgatási szerv a döntését közli az eladóval, az adásvételi szerződés szerinti vevővel, valamint az adásvételi szerződést megküldi a föld fekvése szerinti önkormányzat jegyzőjének, aki hirdetményi úton közli az adásvételi szerződést a törvényen vagy megállapodáson alapuló elővásárlási jog jogosultjával.
8. Szerződő felek tudomásul bírnak arról, hogy jelen szerződés érvényességének és hatályosságának feltétele, hogy a mezőgazdasági igazgatási szerv jelen jogügyletet határozatával jóváhagyja.

**Vételi ajánlat**

9. Szerződést kötő Felek az ingatlan tulajdoni lapján megnevezett szőlő terület értékét 3.000.000, azaz hárommillió Forintban, a gazdasági épület értékét 2.500.000, azaz kettőmillió-ötszázezer Forint értékben határozzák meg.
10. Vevő jelen okirat 1. pontjában meghatározott és körülírt ingatlan ott meghatározott **1/1** tulajdoni hányadának megvásárlására 5.500.000, azaz ötmillió-ötszázezer Forintos vételi ajánlatot tesz. Vevő vételi ajánlata a szőlő terület vonatkozásában 3.000.000, azaz hárommillió Forint, a gazdasági épület vonatkozásában 2.500.000, azaz kettőmillió-ötszázezer Forint.



Dr. Horváth Zsolt Ügyvédi Iroda
Dr. Horváth Zsolt

5/1529-2/2020.

11. Eladó jelen okirat aláírásával feltétel nélkül, visszavonhatatlanul kijelenti, hogy Vevő vételi ajánlatát, mind a szőlő terület, mind a gazdasági épület vonatkozásában, azonos tartalommal elfogadja.
12. Eladó kijelenti, hogy a 2013. évi CXXII. törvényben, illetve a polgári törvénykönyvben meghatározott elővásárlási jogosultakon kívül, elővásárlási joggal rendelkező harmadik személy, illetve jogi személyiséggel rendelkező Társaság nincs.

**Az ingatlan adásvétele**

**A vételár, a vételár teljesítése**

13. Eladó a jelen okirat 1. pontjában körülírt és ott meghatározott ingatlanon fenn álló 1/1 tulajdoni hányadát megtekintést követően megtekintéskori állapotában eladja Vevőnek 1/1 tulajdoni hányadban 5.500.000, azaz ötmillió-ötszázezer Forintos vételáron. A szőlő terület vételára 3.000.000, azaz hárommillió Forint, a gazdasági épület vételára 2.500.000, azaz kettőmillió-ötszázezer Forint
14. Az ingatlan vételára jelen okirat aláírásával egy időben, Eladó által megadott, nevéhez köthető, az MBH Bank által 7320 0093 1512 0252 számon vezetett bankszámlára kerül átutalásra.
15. Eladó kijelenti, hogy az általa magadott, bankszámlára történő átutalást, a bankszámlán történő jóváírást saját kezeihez történő joghatályos teljesítésnek ismeri el.
16. Felek jelen szerződés aláírásával megállapodnak, és visszavonhatatlanul rögzítik a Ptk. 6:98. § (2) bekezdése alapján, hogy a 13. pontban rögzített vételárat kölcsönös alkufolyamatot követően, a piaci viszonyoknak, és saját érdekeiknek megfelelően alakították ki, amire tekintettel jelen szerződés aláírásával, jogviszonyukkal összefüggésben az értékaránytalanság jogcímén való megtámadás jogáról kifejezetten, és visszavonhatatlanul lemondanak.

**Birtokba vétel**

**Jogügylet ingatlan nyilvántartásban történő feltüntetése**

17. Szerződést kötő Felek abban állapodnak meg, hogy Vevő vételár maradéktalan teljesítésének napján lép az ingatlan birtokába, e naptól kezdve húzza az ingatlan hasznait, viseli terheit, másra át nem ruházható kárait.
18. Szerződő Felek kérik, Eladó pedig visszavonhatatlan feltétel nélküli visszavonhatatlan hozzájárulását adja, hogy tárgyi ingatlan vonatkozásában az az

Dr. Horváth Zsolt

5/1529-2/2020.

ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény végrehajtásáról szóló 179/2023. (V. 15.) Korm. rendelet 79. § (1) bekezdése és 80. § (1) bekezdése alapján a föld tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés benyújtása iránti tényt az ingatlan nyilvántartásba a Tisztelt Kormányhivatal feltüntesse.

**Tulajdonjog bejegyzési engedély**

19. Eladó jelen okirat aláírásával feltétel nélküli, visszavonhatatlan hozzájárulását adja és kéri a Tisztelt Kormányhivatalt, hogy a jelen okirat 1. pontjában körül írt ingatlan 1/1 tulajdoni hányadára, az Ő tulajdonjogának egyidejű törlése mellett Vevő tulajdonjogát az ingatlan nyilvántartásba adásvétel jogcímén 1/1 tulajdoni hányadban jegyezze be.

**Vevő nyilatkozatai**

20. Vevő kijelenti, hogy magyar állampolgár, regisztrált földműves, bejegyző határozat száma: 515011/4/2023.01.31. tagja a Nemzeti Agrárgazdasági Kamarának : Kamarai Azonosító P 000000787593. tárgyi jogügylettel összefüggésben elővásárlási joggal mint helyben lakó regisztrált földműves a 2013. évi CXXII. törvény 18. § (1) bekezdés d) pontja alapján, mint helyben lakó rendelkezik.
21. Vevő kijelenti, hogy a tulajdonában álló részarány-tulajdon összesített aranykorona értéke mennyiségének huszada és a már tulajdonában és haszonélvezetében álló, továbbá a megszerzésre kerülő földterület hektárban kifejezett térmértékének együttes összege nem több mint 300 ha.
22. Vevő jelen okirat aláírásával feltétel nélkül visszavonhatatlanul kijelenti, hogy kötelezettséget vállal arra vonatkozóan, hogy az esetlegesen fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg, és megszűnését követő időre a 2013. évi CXXII. törvényben foglalt kötelezettségeket vállalják.
23. Vevő feltétel nélkül visszavonhatatlanul 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.
24. Vevő feltétel nélkül visszavonhatatlanul kijelenti, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása, hogy (a

Horváth Zsolt Ügyvédi Iroda
Horváth Zsolt

továbbiakban együtt: földhasználati díjtartozás), továbbá nyilatkozza, hogy a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

**Vegyes jognyilatkozatok**

25. Eladó kijelenti, hogy a tulajdonukat képező ingatlan tulajdoni hányadok per -, teher-, és igénymentesek.
26. Szerződő felek kölcsönösen kijelentik, hogy jelen jogügylettel összefüggésben mindennemű jogi felvilágosítást az eladó és a vevő jogairól, kötelezettségeiről az okiratot szerkesztő ügyvédtől maradéktalanul megkaptak. Ezen szerződéssel kapcsolatban minden további költséget a vevő viseli
27. A Felek ezen szerződés elkészítésével ellenjegyzésével, és a kapcsolódó földhivatali eljárásban való képviseletükkel a Dr. Horváth Zsolt Ügyvédi Irodát (székhely: 8400 Ajka, Deák Ferenc u. 6. képviseli: Dr. Horváth Zsolt ügyvéd) bízzák meg. Eljáró ügyvéd kijelenti, hogy a meghatalmazást elfogadja
28. Szerződő Felek kijelentik, hogy magyar állampolgárok, szerzési és elidegenítési képességük semmiben nem korlátozott.
29. Vevő kijelenti továbbá, hogy tulajdon szerzése nem ütközik a 2013. évi CXXII. törvény termőföld tulajdon szerzését szabályozó rendelkezéseibe.
30. Szerződő Felek kifejezetten felhatalmazzák a szerződést készítő és ellenjegyző ügyvédet, hogy esetleges név-, adat-, számelírás, vagy nyilvánvaló számítási hiba tekintetében ezen hibákat közvetlenül a szerződés szövegére írás útján, és bélyegzővel ellátva kijavítsa. Az ilyen kijavítás nem minősül szerződésmódosításnak.
31. A Felek adataikat a Pénzmosás és a terrorizmus finanszírozásának megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2007. évi CXXXVI. törvény 7. § (1) bekezdésben (a továbbiakban: Pmt.) meghatározott azonosítási kötelezettségnek megfelelően, a bemutatott személyazonosító igazolvány, illetve a lakcímet igazoló hatósági igazolvány alapján rögzítették jelen szerződésben.
32. A Felek hozzájárulnak ahhoz, hogy személyazonosító okmányaikat az ellenjegyző ügyvéd lefénymásolja, illetve lefényképezze, valamint, hogy adataik ellenőrzését a jogügyletek biztonságának erősítése érdekében az ügyvéd által elvégzendő személyazonosság- és igazolvány-ellenőrzéssel elvégezze. Felek egyidejűleg úgy nyilatkoznak, hogy jelen szerződés megkötésekor a saját nevükben járnak el.

5/1529-2/2026.

33. Felek egybehangzóan kijelentik, hogy külön tényvázlat felvételét nem kérik, a szerződés akaratukkal mindenben egyezően került rögzítésre, annak tartalmáról, jogkövetkezményeiről okiratszerkesztő ügyvédtől teljes körű, kimerítő tájékoztatást kaptak. Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyv adásvételre és cserére vonatkozó rendelkezései az irányadók. Jelen szerződést a Felek, mint akaratukkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag írták alá.

Kelt: Ajka, 2026. október 19.

| Antal Gábor | Kanizsai Péter |
|---|---|
| eladó | vevő |

Az okiratot elkészítettem ellenjegyzem: Ajkán, 2026. október 1
Dr. Horváth Zsolt ügyvéd Kamarai azonosító szám: 3606183

***ZÁRADÉK:***

**Kormányzati portálon történő közzététel napja:** 2026. november 11.

**Az elővásárlásra jogosult jognyilatkozatának megtételére nyitva álló 30 napos határidő első napja 2026. november 12., utolsó napja 2026. december 11., mely határidő jogvesztő.**

**A j k a, 2026. november 11.**

**Dr. Jáger László**
címzetes főjegyző nevében és megbízásából

**Mály Viktória**
ügyintéző

AJKAI KÖZÖS ÖNKORMÁNYZATI HIVATAL * JEGYZŐ 2. *