A felhasználót a dokumentumhoz rendelte:
Idomsoft Zrt.

INGATLAN-ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

A jelen ingatlan-adásvételi szerződés (a továbbiakban: „**Szerződés**") alulírott napon és helyen jött létre az alábbi felek között, egyrészről

Vanyola 0162/4, 0162/6, 0162/7,
Záradék 0162/8, 0162/11, 0162/13 hrsz-ú ingatlan adásvételi szerződéshez
Közzététel napja: 2026. 11. 13.
Az elővásárlásra jogosult 2026. 11. 14. napjától 2026. 12. 14. napjáig tehet az adásvételi szerződésre elfogadó, vagy az elővásárlási jogáról lemondó nyilatkozatot. E határidő jogvesztő!
Levétel napja: .....
jegyző

Horváth Attila
Születési név: Horváth Attila
Anyja neve:
Születési hely és idő:
Lakcím: 2943 Bábolna, Csikótelepi út 43.
Személyi azonosító:
Adóazonosító jel:
Állampolgárság: magyar
mint eladó (a továbbiakban, mint „**Eladó**"); és másrészről

Szabó Ákos
Születési név: Szabó Ákos
Anyja neve:
Születési hely és idő:
Lakcím: 8460 Devecser, Honvéd utca 84.
Személyi azonosító:
Adóazonosító jel:
Állampolgárság: magyar
Földműves nyilvántartási szám:
Nemzeti Agrárgazdasági Kamarai tagsági szám:
mint vevő (a továbbiakban „**Vevő**"),

a továbbiakban külön-külön mint „**Fél**", együttesen, mint „**Felek**" vagy „**Szerződő Felek**" között alulírott helyen és napon az alábbi feltételek szerint:

1. A SZERZŐDÉS TÁRGYA

1.1. Eladó 1/1 arányú tulajdonát képezi a Vanyola külterület 0162/4 hrsz. alatt felvett, 1 ha 3317 m2 területű legelő megjelölésű ingatlan (a továbbiakban: „**Ingatlan1**"), továbbá

Eladó 1/1 arányú tulajdonát képezi a Vanyola külterület 0162/6 hrsz. alatt felvett, 831 m2 területű legelő megjelölésű ingatlan (a továbbiakban: „**Ingatlan2**"), továbbá

Eladó 1/1 arányú tulajdonát képezi a Vanyola külterület 0162/7 hrsz. alatt felvett, 1626 m2 területű legelő megjelölésű ingatlan (a továbbiakban: „**Ingatlan3**"), továbbá

Eladó 1/1 arányú tulajdonát képezi a Vanyola külterület 0162/8 hrsz. alatt felvett, 4495 m2 területű legelő megjelölésű ingatlan (a továbbiakban: „**Ingatlan4**"), továbbá

Eladó 1/1 arányú tulajdonát képezi a Vanyola külterület 0162/11 hrsz. alatt felvett 1 ha 4691 m2 területű legelő megjelölésű ingatlan (a továbbiakban: „**Ingatlan5**"), továbbá

Eladó 1/1 arányú tulajdonát képezi a Vanyola külterület 0162/13 hrsz. alatt felvett, 5837 m2 területű legelő megjelölésű ingatlan (a továbbiakban: „**Ingatlan6**").

Horváth Attila
Eladó

Szabó Ákos
Vevő

RSM Szűcs & Partnerei Ügyvédi Iroda

(Ingatlan1, Ingatlan2, Ingatlan3, Ingatlan4, Ingatlan5, Ingatlan6 a továbbiakban együttesen: **„Ingatlanok"**)

1.2. Felek rögzítik, hogy

Az Ingatlan1-et terheli:
- a tulajdoni lap III. rész 2. sorszáma alatt a Soproni Postaigazgatóság Veszprém Megyei Távközlési Üzem jogosult javára bejegyzett vezetékjog,
- a tulajdoni lap III. rész 4. sorszáma alatt a VANYOLA KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA jogosult javára bejegyzett szennyvíz-elvezetési szolgalmi jog;

Az Ingatlan2-et terheli:
- a tulajdoni lap III. rész 2. sorszáma alatt a Soproni Postaigazgatóság Veszprém Megyei Távközlési Üzem jogosult javára bejegyzett vezetékjog;

Az Ingatlan3-at terheli:
- a tulajdoni lap III. rész 2. sorszáma alatt a Soproni Postaigazgatóság Veszprém Megyei Távközlési Üzem jogosult javára bejegyzett vezetékjog;

Az Ingatlan4-et terheli:
- a tulajdoni lap III. rész 2. sorszáma alatt a Soproni Postaigazgatóság Veszprém Megyei Távközlési Üzem jogosult javára bejegyzett vezetékjog;

Az Ingatlan5-öt terheli:
- a tulajdoni lap III. rész 1. sorszáma alatt a Soproni Postaigazgatóság Veszprém Megyei Távközlési Üzem jogosult javára bejegyzett vezetékjog,
- a tulajdoni lap III. rész 2. sorszáma alatt az E.ON Közép-Dunántúli Gázhálózati Zrt. jogosult javára bejegyzett bányaszolgalmi jog és biztonsági övezet,
- a tulajdoni lap III. rész 5. sorszáma alatt az E.ON Észak-Dunántúli Áramhálózati Zrt. jogosult javára bejegyzett vezetékjog;
- a tulajdoni lap III. rész 6. sorszáma alatt az ingatlan 158 m2 területű részére gázvezeték elhelyezését biztosító telki szolgalmi jog amelynek jogosultja a Vanyola külterület 0169/1. hrsz alatt nyilvántartott ingatlan.

Az Ingatlan6-ot terheli:
- a tulajdoni lap I. rész 2. sorszáma alatt bejegyzett, a Vanyola Külterület 0169/1 hrsz-t illető átjárási szolgalmi jog,
- a tulajdoni lap III. rész 1. sorszáma alatt a Soproni Postaigazgatóság Veszprém Megyei Távközlési Üzem jogosult javára bejegyzett vezetékjog.

Az Ingatlanok tulajdoni lapján egyéb teher, bejegyzés, széljegy nem található, az Eladó szavatolja hogy a tulajdoni lapra bejegyzett terheket ide nem értve az Ingatlanok per, teher és igénymentesek.

1.3. A mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: **„Földforgalmi Törvény"**) 15/A. §-a alapján felek rögzítik, hogy az Ingatlanok közül az Ingatlan1-et és az Ingatlan5-öt hatályos földhasználati szerződés érinti, melynek lejárata mindkét ingatlannál 2030. augusztus 31. napja, a haszonbérleti szerződésben kikötött haszonbérleti díj mértéke mindkét ingatlannál 2000 Ft/AK/év.

Horváth Attila
Eladó

Szabó Ákos
Vevő

RSM Szűcs & Partnerei Ügyvédi Iroda

A jelen szerződés tárgyát képező további Ingatlanokat hatályos vagy a szerződéskötés időpontjában még hatályba nem lépett földhasználati szerződés vagy többlethasználati megállapodás nem érinti.

1.4. Eladó tájékoztatja Vevőt, hogy az Ingatlanok közül az Ingatlan1 területéből 1,0526 ha, az Ingatlan5 területéből 0,9309 ha minősül mezőgazdasági területalapú támogatásra jogosult (támogatható) területnek. Az Ingatlan1 és az Ingatlan5 ezt meghaladóan fennmaradó területe, valamint az Ingatlan2, az Ingatlan3, az Ingatlan4 és az Ingatlan6 teljes területe nem támogatható. Vevő kijelenti, hogy a tájékoztatást megismerte, azt a vételár meghatározásánál figyelembe vette. Kijelenti továbbá, hogy az Ingatlanok támogathatóságával, illetve a támogatható terület nagyságával kapcsolatban Eladóval szemben semmilyen igényt nem érvényesít. Felek rögzítik, hogy a támogatható terület nagysága a mindenkori támogatási jogszabályok és hatósági nyilvántartások (MePAR) szerint változhat, amiért Eladó szavatosságot nem vállal.

2. ADÁSVÉTELI JOGNYILATKOZATOK

2.1. Az Eladó a jelen Szerződés alapján ezennel eladja, a Vevő pedig megvásárolja az 1. pontban részletesen meghatározott Ingatlanok teljes, 1/1 arányú tulajdoni hányadát.

2.2. A Felek rögzítik, hogy az Ingatlanok állapotát Vevő megismerte és ezen állapotot a Szerződés teljesítéseként elfogadja.

3. A VÉTELÁR ÉS A VÉTELÁR MEGFIZETÉSE

3.1. **Az Ingatlanok vételára a következő:**

- **az Ingatlan1 vételára 2.774.579,-Ft, azaz kétmillió-hétszázhetvennégyezer-ötszázhetvenkilenc forint,**
- **az Ingatlan2 vételára 173.138,-Ft, azaz százhetvenháromezer-százharmincnyolc forint,**
- **az Ingatlan3 vételára 338.775,-Ft, azaz háromszázharmincnyolcezer-hétszázhetvenöt forint,**
- **az Ingatlan4 vételára 936.527,-Ft, azaz kilencszázharminchatezer-ötszázhuszonhét forint,**
- **az Ingatlan5 vételára 3.060.850,-Ft, azaz hárommillió-hatvanezer-nyolcszázötven forint,**
- **az Ingatlan6 vételára 1.216.131,-Ft, azaz egymillió-kétszáztizenhatezer-százharmincegy forint.**

3.2. Vevő a jelen szerződés tárgyát képező ingatlanok teljes vételárát a jelen szerződés illetékes hatósági jóváhagyása esetén - azaz, ha a jelen szerződést jóváhagyja az illetékes mezőgazdasági igazgatási hatóság és a szerződés a jelen okirat szerinti Vevővel jön létre - az erről szóló tájékoztatás, a szerződést jóváhagyó határozat Vevő általi kézhezvételét követő 8 napon belül fizeti meg Eladó részére az Eladó nevén lévő számú bankszámlára (a továbbiakban: **„Eladói Bankszámla"**).

3.3. Eladó a jelen szerződés szerinti teljes vételár kifizetését külön, ügyvéd által ellenjegyzett nyilatkozatban igazolja, nyugtázza Vevő részére.

3.4. Eladó a tulajdonjogát a teljes vételár megfizetéséig fenntartja, Eladó a hatósági jóváhagyást követően történő teljes vételár megfizetésekor a vételár hiánytalan megfizetése napjával külön Nyilatkozatban adja feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását a Vevő 1/1 arányú tulajdonjoga jelen szerződés tárgyát képező Ingatlanokra adásvétel jogcímén történő ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséhez a vételár hiánytalan megfizetése igazolásával együtt.

3.5. Eladó a vételár jelen Szerződésben megjelölt Eladói Bankszámlára való megfizetését a saját kezéhez történő teljesítésként ismeri el.

Horváth Attila Eladó	Szabó Ákos Vevő	RSM Szűcs & Partnerei Ügyvédi Iroda

3.6. A Felek rögzítik, hogy az Ingatlanokon ültetvény, felépítmény, valamint a földrészlet forgalmi értékét, illetve hasznait növelő agrotechnikai létesítmény nem található, így a jelen Szerződésben meghatározott vételárak kizárólag a föld ellenértékét képezik.

4. VEVŐ JOGNYILATKOZATAI

4.1. Vevő kijelenti, hogy a Földforgalmi Törvény 5.§ 7. pontja szerinti földműves.

4.2. Vevő a Földforgalmi Törvény 13–15. §-ai szerint az alábbi nyilatkozatokat teszi:

Vevő jelen okirat aláírásával egyidejűleg, a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény:

- 13.§.(1) bekezdés alapján figyelemmel a 13.§.(4) bekezdés b) pontjára is, kötelezettséget vállal, 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 jogszabályban meghatározott esetek kivételével - más célra nem hasznosítja, azzal hogy a földhasználati szerződéssel érintett Ingatlan1 és az Ingatlan5 tekintetében a Vevő vállalja hogy a fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg, és annak megszűnését követő időre a 13.§.(1) bekezdésben foglalt kötelezettségeket vállalja.

- 14.§.(1) bekezdés alapján jelen okirat aláírásával egyidejűleg akként nyilatkozik, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása (a továbbiakban együtt: földhasználati díjtartozás), továbbá

- 14.§.(2) bekezdés alapján jelen okirat aláírásával egyidejűleg akként nyilatkozik, hogy vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött, valamint

- 27.§.(2) bekezdés ba) pontja alapján kifejezetten akként nyilatkozik, hogy vele szemben a birtokában álló föld jogellenes más célú hasznosítása, vagy a hasznosítási kötelezettség megsértése miatt az ingatlanügyi hatóság - az adásvételi szerződés közlését/megkötését megelőző 5 éven belül - jogerősen földvédelmi bírságot nem szabott ki.

Vevő továbbá nyilatkozik arról, hogy részarány-tulajdonnal nem rendelkezik.

4.3. Vevő kijelenti, hogy jelen Szerződéssel érintett tulajdonszerzés nem ütközik törvényben megállapított tulajdonszerzési korlátokba, termőföld tulajdona - tulajdona és haszonélvezete területnagyságának beszámításával - a 300 hektár területnagyságot (földszerzési maximum), míg az általa birtokolt termőföld az 1200 hektár területnagyságot (birtokmaximum) az 1. pontban megjelölt Ingatlanokkal együtt sem haladja meg, a hatályos jogszabályok értelmében a szerződés tárgyát képező Ingatlanok tulajdonjogát megszerezheti.

5. BIRTOKÁTRUHÁZÁS

5.1. Felek megállapodnak, hogy Vevő az Ingatlanok vételárának az Eladói Bankszámlára történő kifizetésével egyidejűleg lép az Ingatlanok birtokába (a továbbiakban: **„Birtokátruházás”**) azzal, hogy az Ingatlan1 és az Ingatlan5 tekintetében a Vevő az azokon a Birtokátruházás napján a fennálló földhasználati jogviszony keretei között, annak fenntartásával lép birtokba. A Vevő a Birtokátruházás napjától kezdve — az Ingatlan1 és az Ingatlan5 tekintetében az előző mondatban írt korlátozással — jogosult az Ingatlanokat használni, hasznait szedni, valamint köteles viselni az Ingatlanok terheit, továbbá mindazokat a károkat, amelyeknek megtérítésére senkit nem lehet kötelezni.

Horváth Attila
Eladó

Szabó Ákos
Vevő

RSM Szűcs & Partnerei Ügyvédi Iroda

6. EGYÉB RENDELKEZÉSEK

6.1. Felek ügyvédi tájékoztatást követően rögzítik, hogy a jelen okirat a Földforgalmi Törvény 21. §-a szerinti „a tulajdonos által elfogadott vételi ajánlatot egységes okiratba foglalt szerződés", amelyet az Eladónak – a felek aláírásától számított 8 napon belül – a mezőgazdasági igazgatási szerv részére meg kell küldeni előzetes jóváhagyás céljából; amennyiben a mezőgazdasági igazgatási szerv a jelen Szerződést előzetesen jóváhagyja azt megküldi a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat jegyzőjének, aki hirdetményi úton közli a Szerződést a törvényen vagy megállapodáson alapuló elővásárlási jog jogosultjaival.

6.2. A tulajdonjog megszerzésével kapcsolatban felmerülő költségek - ide nem értve a Felek tanácsadóinak költségét -, az ingatlan-nyilvántartási eljárás díja a Vevőt terheli. Egyéb költségeiket és kiadásaikat a Felek maguk viselik.

6.3. Jelen Szerződés nyomán esetlegesen kiszabásra kerülő visszterhes vagyonátruházási illetéket kizárólag a Vevő tartozik megfizetni a NAV külön felhívására az illetékről szóló 1990. évi XCIII. törvény előírásai szerint.

6.4. Felek a Szerződés teljesítése során együttműködve kötelesek eljárni. Ennek során a Felek minden olyan akadályról vagy körülményről, amely a Szerződés teljesítése szempontjából lényeges, egymást haladéktalanul értesíteni kötelesek.

7. ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

7.1. Felek a jelen Szerződés aláírásával meghatalmazást adnak az RSM Szűcs & Partnerei Ügyvédi Iroda (5000 Szolnok, Madách utca 35., kamarai nyilvántartási szám: JNSZMÜK50) részére - ideértve annak minden tagját és ügyvédjét - jelen Szerződés elkészítésére és ellenjegyzésére, jelen Szerződésben foglalt adásvétellel kapcsolatban az illetékes földhivatal előtti képviseletük ellátására így különösen Vevőnek az Ingatlanokra vonatkozó 1/1 arányú tulajdonjoga bejegyzésére adásvétel jogcímén és Eladó tulajdonjogának ezzel egyidejűleg törlésére, a Szerződés kifüggesztésével és jóváhagyásával kapcsolatos eljárás lefolytatására, továbbá a jelen Szerződés alapján kiszabásra kerülő visszterhes vagyonátruházási illetékkel kapcsolatos adóhatósági eljárásban történő jogi képviseletük teljes jogkörrel történő ellátására, amely a meghatalmazást az eljáró képviseletre jogosult ügyvéd jelen Szerződés aláírásával elfogad. Felek kinyilatkoztatják, hogy ezen meghatalmazásuk kiterjed az esetleges név, adat, szám és egyéb elírásoknak vagy más egyéb nyilvánvaló hibáknak eljáró ügyvéd által az okiratok szövegében kézírással és bélyegzőnyomattal történő kijavítására, amely javítási mód nem minősül szerződésmódosításnak.

7.2. Eljáró ügyvéd tájékoztatja a Szerződő Feleket, hogy a Pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény (Pmt.) alapján azonosítási kötelezettség terheli Eladó és Vevő adatai vonatkozásában. A Felek adatai a Pmt. alapján jelen Szerződésben kerülnek rögzítésre a Felek adatszolgáltatása és az általuk bemutatott személyi azonosság igazolására a Pmt. szabályai szerint alkalmas okirat bemutatása alapján.

7.3. Felek kijelentik, hogy jelen adásvételi Szerződés egyben az ügyre vonatkozó tényvázlat is. Felek kijelentik, hogy a jelen Szerződést érintő adó- és illeték jogszabályokat ismerik, arról tájékoztatást nem kértek. A Vevő az Itv. 26. § (1) bekezdése p) pontja alapján illeték mentességet választ és vállalja hogy a birtokbaadástól, de legkésőbb az illetékkötelezettség keletkezését követő 12. hónap utolsó napjától – vagyoni értékű joggal terhelt termőföld szerzése esetén a vagyoni értékű jog megszűnésétől, megszüntetésétől, de legkésőbb az illetékkötelezettség keletkezését követő 5. év utolsó napjától – számítva 5 évig a termőföld tulajdonjogát nem idegeníti el, azon vagyoni értékű jogot nem alapít, és azt mező-, illetve erdőgazdasági tevékenység céljára hasznosítja.

Horváth Attila Eladó	Szabó Ákos Vevő	RSM Szűcs & Partnerei Ügyvédi Iroda

7.4. Szerződő Felek kijelentik, hogy valamennyien cselekvőképes, nagykorú magyar állampolgárok, akiknek szerzési, valamint ügyletkötési képessége korlátozás alá nem esik.

7.5. Felek jelen szerződés aláírásával kifejezetten hozzájárulnak ahhoz, hogy eljáró ügyvéd személyi adataikat azonosító okirataikról fénymásolatot készítsen, és adataikat kezelje.

7.6. Jelen Szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Földforgalmi Törvény, a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvény, a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény vonatkozó rendelkezései, és a kapcsolódó egyéb rendelkezések irányadóak.

7.7. Tényvázlati záradék: A Felek, mint megbízók kijelentik, hogy a jelen okiratban foglaltak szerződéses akaratukkal mindenben megegyeznek, a jelen szerződés az ügylettel kapcsolatosan az okirat szerkesztő ügyvéd részére előadni kívánt valamennyi adatot és körülményt teljes körűen tartalmazza, erre tekintettel a jelen szerződést a felek ügyvédi tényállásnak is tekintik. A Felek megbízzák eljáró ügyvédet, hogy az adásvételi szerződést elkészítse, ellenjegyezze, kapcsolódó okiratokat készítsen, továbbá az illetékes ingatlanügyi hatóság és mezőgazdasági igazgatási szerv előtt eljárjon. Felek személyazonosságát eljáró ügyvéd hitelt érdemlő módon megállapította. A Felek hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy a személyes irataikról készült fénymásolatot eljáró ügyvéd az ügy iratai között elzártan kezelje, őrizze. A jelen Szerződés megkötéséhez szükséges tulajdoni lap, az eljáró ügyvéd által, a TAKARNET Földhivatali Információs Rendszer igénybevételével került beszerzésre.

Felek a Szerződést átolvasás és kellő közös értelmezés után, mint ügyleti akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag írták alá.

Kelt: Devecser, 2026. 10. 20

Horváth Attila
Eladó

Kelt: Devecser, 2026. 10. 20.

Szabó Ákos
Vevő

Ellenjegyzem Devecser, 2026. 10. 20
RSM Szűcs & Partnerei Ügyvédi Iroda
dr. Jaczkó Géza ügyvéd

RSM Szűcs & Partnerei Ügyvédi Iroda
H-8000 Szolnok, Madách u. 35.
dr. Jaczkó Géza ügyvéd
KASZ: 36062127

Horváth Attila
Eladó

Szabó Ákos
Vevő

RSM Szűcs & Partnerei Ügyvédi Iroda