A közzététel napja: 2026.11.23
Az elővásárlásra jogosult jognyilatkoza
megtételére nyitva álló 30 napos határ
első napja: 2026.11.24
Utolsó napja: 2026.12.23. E határidő jogvesztő!
Tévedés napja:

A felhasználót a dokumentumhoz rendelte:
Idomsoft Zrt.

INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

40653/2026

TERMŐFÖLD INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

Amely létrejött egyrészről **HETTINGER Ernő szül. 1** születési helye és ideje: anyja születési neve: t, személyi azonosító jele: adóazonosító jele magyar állampolgár) 1022 Budapest 02., Fillér u. 44. 3. ajtószám alatti állandó lakos, mint eladó (a továbbiakban: **eladó 1.**) és **HOLLÓSY Judit szül.** (születési helye és ideje: anyja születési neve: személyi azonosító jele: adóazonosító jele: 3, magyar állampolgár) 2040 Budaörs, Baross köz 3. szám alatti állandó lakos, mint eladó (a továbbiakban: **eladó 2.**)

másrészről **KABAI RÓBERT szül.** t (születési helye és ideje anyja neve: , személyi azonosító szám: , adóazonosító jel: 9, magyar állampolgár, lakóhely: 5340 Kunhegyes, Garay u. 78., kamarai tagsági száma (NAK): 1, földműves nyilvántartási száma: JNSZVKH Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 3., mint vevő (a továbbiakban: **vevő**) között az alulírott helyen, időben az alábbi feltételekkel:

Szerződő felek rögzítik, hogy eladó 1. kizárólagos tulajdonát képezi a Sopron külterület 050/54 hrsz. helyrajzi számon nyilvántartott, összesen 1479 m2 alapterületű, 5,4 AK értékű, szántó megjelölésű ingatlan. Az ingatlant bejegyzetten terheli az E.ON Észak-dunántúli Áramhálózati Zrt. javára 3 m2 területre bejegyzett vezetékjog, egyebekben az ingatlan per-, teher- és igénymentes (a továbbiakban: ingatlan1.).
Szerződő felek rögzítik, hogy eladó 2. kizárólagos tulajdonát képezi a Sopron külterület 050/122 hrsz. helyrajzi számon nyilvántartott, összesen 1443 m2 alapterületű, 5,27 AK értékű, szántó megjelölésű ingatlan. Az ingatlant per-, teher- és igénymentes (a továbbiakban: ingatlan 2., együtt: ingatlanok).

1. Eladó 1. eladja a vevő 1/1 arányban *-adásvétel jogcímén-* megveszi az eladó 1. kizárólagos, 1/1 arányú tulajdonát képező **Sopron külterület 050/54 hrsz. helyrajzi számon nyilvántartott, összesen 1479 m2 alapterületű, 5,4 AK értékű, szántó megjelölésű ingatlan** egészét megtekintéskori állapotban, továbbá az eladó 2. kizárólagos, 1/1 arányú tulajdonát képező **Sopron külterület 050/122 hrsz. helyrajzi számon nyilvántartott, összesen 1443 m2 alapterületű, 5,27 AK értékű, szántó megjelölésű ingatlan** egészét megtekintéskori állapotban. Jelen jogügylet a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: földforgalmi törvény) 5. § 17. pontja szerint mező- és erdőgazdasági hasznosítású földnek minősül, így a földforgalmi törvény és a Fétv. hatálya alá tartozik.
Szerződő felek rögzítik, hogy az ingatlanok egymással szomszédokat, közművesítetlenek, de villany a telkek előtt találhatóak. Szerződő felek rögíztik továbbá, hogy az ingatlanok körbekerítettek.

Eladók szavatolnak az ingatlanok per-, teher- és igénymentességéért (leszámítva az ingatlan 1.-re bejegyzett vezetékjogot). Az eladók szavatolnak továbbá azért, hogy nincsen olyan egyéb körülmény, vagy az ingatlanokon harmadik személynek olyan joga, amely a vevő tulajdonszerzését, vagy használatát akadályozza. Eladók tájékoztatják továbbá a vevőt, hogy a termőföld ingatlanokat saját maguk használták, arra rajtuk kívül bejelentett földhasználó nincs.

2. Az 1. pontban leírt per, teher és igénymentes ingatlanok összes és együttes vételárát a felek **6.200.000,- Ft** azaz **hatmillió-kettőszázezer forint** összegben határozzák meg, (a továbbiakban: vételár), amelyből az ingatlan 1. vételára 3.100.000,- Ft és az ingatlan 2. vételára 3.100.000,- Ft. Szerződő felek rögzítik, hogy a vételár az ingatlanok valós forgalmi értékét tükrözi, azt közösen, az ingatlanok jelenlegi állapotát, fekvését, terheit figyelembe véve állapították meg, így a vételár az ingatlanok forgalmi értékével teljes mértékben arányos, azt a felek kifejezetten méltányosnak és értékarányosnak fogadják el. A felek a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény 6:98. § (2) bekezdése alapján a jelen szerződés feltűnő értékaránytalanság címén való megtámadásának jogát kifejezetten kizárják.
Szerződő felek kijelentik, hogy az ingatlan vételárának kölcsönös kialakítása során figyelemmel voltak annak elhelyezkedésére, megközelíthetőségére, domborzati és lejtésviszonyaira, a vízjárási rendezettségére, kultúrállapotára, öntözhetőségére, művelhetőség szempontjából alakjára is. A felek kijelentik, hogy csak és kizárólag az adásvétel tárgyát képező földnek olyan előnyös tulajdonságai kerültek figyelembe vételre, amik a földek művelhetősége, mezőgazdasági célú hasznosítása szempontjából jelentősek.

3. Szerződő felek az ingatlanok vételárának megfizetésével kapcsolatban az alábbiak szerint állapodtak meg: A vevő jelen szerződés aláírását megelőzően már banki átutalással megfizetett az eladó 2. tulajdonát képező **OTP Bank**nál

Hettinger Ernő eladó 1.	**Hollósy Judit** eladó 2.	**Kabai Róbert** vevő	**Dr. Nagy Eszter** **ügyvéd** kasz: 36079664

vezetett **11773425-81242388** számú számlaszámára összesen **500.000,- Ft azaz ötszázezer forint összegű vételárrészt**, amelyet a felek kifejezetten **foglalónak** tekintenek akként, hogy az ingatlan 1. vonatkozásában a foglaló összege ebből 250.000,- Ft és az ingatlan 2. vonatkozásában a foglaló összege 250.000,- Ft. Eladók a fenti vételárrész (foglaló) eladó 2. bankszámláján történő jóváírását jelen szerződés aláírásával is elismerik és nyugtázzák, azt saját kezükhöz történő teljesítésként fogadják el.

A szerződő felek kijelentik, hogy a foglaló jogi jellegével tisztában vannak, így ismert előttük, hogy a teljesítés meghiúsulásáért felelős fél az adott foglalót elveszíti, a kapott foglalót pedig kétszeres összegben köteles visszatéríteni, míg szerződés teljesítése esetén a foglaló összege a vételárba beszámít, illetve amennyiben a szerződés olyan okból szűnik meg, amelyért egyik fél sem felelős vagy mindegyik fél felelős, a foglaló visszajár.

Vevő köteles a vételár még fennmaradó részét, mint vételár utolsó részletét összesen **5.700.000- Ft azaz ötmillió-hétszázezer forint** összeget banki átutalással megfizetni a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyását tartalmazó határozatának Dr. Nagy Eszter ügyvéd és vevő általi kézhezvételét követő 15 napon belül az eladók alábbiakban megjelölt számlaszámára az alábbiak szerint:

Hettinger Ernő, mint eladó 1. kifejezetten kéri és hozzájárul, hogy a vevő a rá eső fenti vételár hátralékból 3.100.000- Ft összeget a tulajdonát képező Erste Banknál vezetett 11600006-00000001-98051510 számú számlaszámára teljesítse átutalással.

Hollósy Judit, mint eladó 2. kifejezetten kéri és hozzájárul, hogy a vevő a rá eső fenti vételárhátralékból 2.600.000- Ft összeget a tulajdonát képező OTP Banknál vezetett 11773425-81242388 számú számlaszámára teljesítse átutalással.

4. Eladók a fenti számlákra történő teljesítést saját kezükhöz történő joghatályos teljesítésnek ismerik el. Eladók a bankszámlaszámokat leellenőrizték, azok helyességéért felelősséget vállalnak. Az utalások akkor tekinthetők teljesítettnek, amikor azok az eladók fentiekben megadott bankszámláján jóváírásra került.

5. Eladók az ingatlanok tulajdonjogát a vételár teljes kiegyenlítéséig fenntartják. Eladók a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg a szerződést készítő és ellenjegyző ügyvédnél négy (4) eredeti példányban ügyvédi letétbe helyezik az ingatlan 1. és ingatlan 2. vonatkozásában a vevő 1/1 arányú tulajdonjoga bejegyzésének feltétlen és visszavonhatatlan engedélyezését tartalmazó nyilatkozatát (azaz bejegyzési engedélyt). Jelen szerződés ellenjegyzésével a szerződés egyben letéti igazolásnak is minősül. Letéteményes ügyvéd a bejegyzési engedélyt (és bejegyzési kérelmet) legkésőbb jelen szerződés engedélyezését és a teljes vételár kifizetését igazoló okirat vagy elektronikus levél kézhezvételét követő 8 (nyolc) munkanapon belül köteles kiadni akként, hogy benyújtja azt az illetékes Földhivatalhoz. Eladók kötelesek a teljes vételár megfizetésének tényét a vételárhátralék bankszámláján történő jóváírását követő 2 munkanapon belül ellenjegyző ügyvéd **eszter.nagy.dr@gmail.com** e-mail címére megküldött elektronikus levéllel igazolni. A vételár megfizetésének tényét vevő is jogosult igazolni, amennyiben eladók ezen kötelezettségüknek nem tesznek határidőben eleget. A vételár igazolásának ezen módját szerződő felek kifejezetten elfogadják.

6. Szerződő felek tudomással bírnak arról, a tulajdonjog átruházásáról szóló szerződést a 2013. évi CXXII. tv. 7. §-a alapján mezőgazdasági igazgatási szerv hagyja jóvá, amely akár 3-4 hónap is lehet.
Jelen szerződést, amely a tulajdonos által elfogadott vételi ajánlat a tulajdonosnak a felek aláírásától számított 8 napon belül a mezőgazdasági igazgatási szerv (GY-M-S Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály (9021 Győr, Árpád út 32.) részére kell megküldeni jóváhagyás céljából. Amennyiben az előzetes vizsgálat eredményeként a mezőgazdasági igazgatási szerv nem tagadja meg az adásvételi szerződés jóváhagyását, abban az esetben – a törvényben meghatározott eset kivételével – végzésben megállapítja a szerződés közzétételre való alkalmasságát és hivatalból elrendeli a szerződés közzétételét (30 nap), valamint ezzel egyidejűleg megkeresi a föld fekvése szerint illetékes ingatlanügyi hatóságot a föld tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés benyújtása tényének feljegyzése érdekében. A felek tudomásul veszik, hogy a közzétételre való alkalmasság megállapítása nem minősül az adásvételi szerződés hatósági jóváhagyásának. A mezőgazdasági igazgatási szerv a fentiek szerinti döntését közli az eladókkal, az adásvételi szerződés szerinti vevőkkel, valamint az adásvételi szerződést megküldi – közzététel céljából – a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat jegyzőjének.

Hettinger Ernő eladó 1.	**Hollósy Judit** eladó 2.	**Kabai Róbert** vevő	**Dr. Nagy Eszter** **ügyvéd** kasz: 36079664

7. Vevő a vételár megfizetésével egyidejűleg jogosult az ingatlanok birtokába lépni, szedni azok hasznait, viselni terheit és a kárveszélyt.

8. Szerződő feleknek tudomásuk van arról, hogy jelen ingatlanokra a Földforgalmi törvény 18. § (1) bekezdésében meghatározottaknak elővásárlási joguk áll fenn a jelen jogügylet vonatkozásában. Vevő nyilatkozik, hogy ezen jogszabályhely alapján őt elővásárlási jog nem illeti meg. Vevő kijelenti, hogy regisztrált földműves.

9. Szerződő feleknek tudomásuk van arról, hogy jelen szerződés a Mezőgazdasági Igazgatási Szerv jóváhagyásától függő hatályú. Amennyiben a Szerv a jóváhagyást megtagadja, a felek kötelesek az eredeti állapotot visszaállítani 8 napon belül azzal, hogy egymásnak (a már megfizetett vételáron felül) ellenértékkel, kártérítéssel nem tartoznak.

10. Szerződő felek megállapodnak abban, amennyiben az elővásárlásra jogosult elővásárlási jogával él, az elővásárlási jog jogosultjával hagyja jóvá a jelen szerződést a mezőgazdasági igazgatási szerv, úgy eladók kötelesek a vevő által teljesített vételárat – mezőgazdasági igazgatási szerv határozatának átvételétől számított 8 azaz nyolc napon belül vevőnek visszaszolgáltatni.

11. Vevő kijelenti, hogy a Földforgalmi törvényben, így különösen, de nem kizárólagosan annak 14. §-ban és a 16. §-ban, illetve egyéb jogszabályban meghatározott tulajdonszerzési, vagy egyéb korlátozás alá nem esik. Vevő kijelenti, hogy tulajdonszerzési korlátozás alatt nem áll. Jelen szerződéssel sem kerül tulajdonába – a már tulajdonában és haszonélvezetében lévő föld területnagyságának a beszámításával – 300 Ha (földszerzési maximum)

12. Vevő a 109/1999. (XII. 29.) FVM rendelet 68/C. § paragrafusának megfelelően nyilatkozik, hogy részarány tulajdonnal nem rendelkezik.

13. Vevő vállalja, hogy a földhasználatot másnak nem engedi át, azt maga használja és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított öt évig más célra nem hasznosítja (Földforgalmi törvény 13. § (1) bek.).

14. Vevő nyilatkozik, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásnak teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj vagy egyéb tartozása.

15. Vevő nyilatkozik, hogy a szerzést megelőző öt éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

16. Jelen szerződés megkötésével kapcsolatos ügyvédi költséget, visszterhes vagyonátruházási illetéket, a földhivatali igazgatási szolgáltatási díjakat, engedélyezési költséget a vevő viseli.

17. Szerződő felek meghatalmazzák Dr. Nagy Eszter (9400 Sopron, Kisfaludy u. 2., kasz: 36079664) ügyvédet jelen szerződés elkészítésével és ellenjegyzésével, de különösen a mezőgazdasági igazgatási szerv GY-M-S Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály (9021 Győr, Árpád út 32.), a települési önkormányzat jegyzője, valamint az illetékes földhivatal előtt szerződő felek képviseletét ellássa. Eljáró ügyvéd a meghatalmazást jelen okirat ellenjegyzésével elfogadja.

18. A szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény és a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény rendelkezései az irányadók.

19. Szerződő felek kijelentik, hogy a szerződő felek nagykorú, belátási képességük birtokában lévő cselekvőképes magyar állampolgárok jelen jognyilatkozatukhoz, további engedély, hozzájárulás, vagy jóváhagyás nem szükséges. A felek kijelentik, hogy saját nevükben járnak el, nem minősülnek közszereplőnek, vagy kiemelt közszereplőnek, vagy ilyen személyek közeli hozzátartozójának. A felek jelen okirat aláírásával hozzájárulnak továbbá az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. tv. alapján történő adatkezeléshez, jelen okiratban megadott személyes adataikat illetően.

20. Eladók tájékoztatást kaptak az ingatlanok értékesítés adózását szabályozó Szja törvény, a vevő pedig az illetéktörvény vonatkozó rendelkezéseiről, azonban annak írásbeli rögzítését nem kérik.

Hettinger Ernő eladó 1.	**Hollósy Judit** eladó 2.	**Kabai Róbert** vevő	**Dr. Nagy Eszter** **ügyvéd** kasz: 36079664

21. A szerződő felek kijelentik, hogy a jelen okirat a szerződéses akaratukat és az azt kifejezésre juttató szerződéses nyilatkozataikat teljes körűen, helyesen és megfelelően tartalmazza, ezért azt ügyvédi tényvázlatnak is tekintik és nem kérik az ügyvédi tényvázlat (megbízás) külön okiratba foglalását. E körben kijelentik, hogy az ügyvéd megfelelően tájékoztatta őket jelen jogügylet lényegéről, a követendő eljárásról, a vonatkozó illeték szabályokról, az egyes kötelezettségek elmulasztásának jogkövetkezményeiről. Felek kijelentik, hogy kérdéseikre eljáró ügyvédtől teljes körű választ kaptak, így előttük nyitott, megválaszolatlan kérdés nem maradt.

Okiratszerkesztő ügyvéd tájékoztatja a feleket, hogy a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról a 2017. évi LIII. törvény (Pmt.) alapján azonosítási kötelezettség terheli a szerződő felek adatai, illetőleg a képviseletükben eljáró személyek vonatkozásában. A felek adatai a hivatkozott törvény rendelkezései alapján a jelen szerződésben kerülnek rögzítésre, a felek adatszolgáltatása és az általuk bemutatott személyazonosság igazolására alkalmas okiratok, okmányok alapján.

Szerződő felek, mint a jelen ügyben azonosított ügyfelek ezen szerződés aláírásával hozzájárulnak, hogy az eljáró ügyvéd az általuk a részére bemutatott személyazonosító okmányaikról másolatot készítsen és adataikat a megbízás teljesítésével összefüggésben kezelje. Hozzájárulnak ahhoz, hogy a Pmt. szerinti, más szolgáltató által végzett ügyfél átvilágításhoz a megbízott ügyvéd az átvilágítás során rögzített azonosító adatokat szükség esetén átadja.

Eljáró ügyvéd az okiratot a felek előtt felolvasta, annak tartalmát megmagyarázta. Jelen szerződést a felek áttanulmányozták, mint akaratukkal mindenben egyezőt jóváhagyólag írják alá, eljáró ügyvéd jelenlétében.

Alulírott szerződő felek jelen adásvételi szerződést – amelyet ügyvédi megbízási szerződésnek és egyben ügyvédi tényvázlatnak is tekintenek – mint akaratukkal mindenben megegyezőt ellenjegyző ügyvéd előtt jóváhagyólag aláírtuk.

Jelen ingatlan adásvételi szerződés hat (6) eredeti, egymással szó szerint mindenben megegyező példányban készült, amelyből az eladók és vevő egy-egy eredeti példányt az okiratszerkesztő ügyvédtől átvettek. A Földforgalmi törvény 8. § és a 47/2014. (II.16.) Korm.rendelet értelmében a föld tulajdonjogának átruházására csak biztonsági elemekkel ellátott papír alapú okmányon kerülhet sor, ezért jelen szerződés egy példánya biztonsági okmányra került elkészítésre.

Sopron, 2026. november 12.

Dr. Nagy Eszter ügyvéd jelen okirat ellenjegyzésével bizonyítom, hogy az okirat a felek kinyilvánított akaratának és a jogszabályoknak megfelel, és az okiratban megjelölt felek az iratot előttem írták alá.

Jelen iratot a fentiek szerint készítettem és Sopronban, 2026. november 12. napján ellenjegyzem:

Dr. Nagy Eszter ügyvéd
9400 Sopron, Kisfaludy u. 2.
Kamarai azonosító szám: 36079664

Dr. Nagy Eszter
ügyvéd
9400 Sopron, Kisfaludy u. 2.
Adószám: 55501343-1-28
Kamarai azonosító szám: 36079664
Tel.: 0620/445-6057

Hettinger Ernő	**Hollósy Judit**	**Kabai Róbert**	**Dr. Nagy Eszter**
eladó 1.	eladó 2.	vevő	**ügyvéd**
			kasz: 36079664