A felhasználót a dokumentumhoz rendelte:
Idomsoft Zrt.

A Földforgalmi tv 21. § (3) / 49. § (3) bekezdésében meghatározott, az elővásárlásra / előhaszonbérletre jogosult jognyilatkozatának megtételére nyitva álló 30/15 napos határidő utolsó napja: 2026. 12. 23.
E határidő jogvesztői
Kifüggesztés napja: 2026. 11. 23.
Levétel napja: 2026. 12. 28.

11739

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

mely létrejött egyrészről: **Varga Jánosné sz. Ézsöl Gizella** (szül.: a.n.: , szem.sz.: , adóazonosító jele: , lakik: 9330 Kapuvár, Győri út 9. 2. em. 2.)

- mint Eladó -,

másrészről: **Lukas Michlits sz. Lukas Michlits** (szül.: , a.n.: szem.sz.: , adóazonosító jele: NAK-száma: , állampolgársága: osztrák-magyar, lakik: 9330 Kapuvár-Öntésmajor, Petőfi u. 27.)

- mint Vevő -

között, alulírt napon és helyen az alábbiak szerint:

1.) Eladó eladja, a Vevő megvásárolja a **Kapuvár külterületi 0377/1 hrsz.** alatt felvett, **„erdő"** művelési ágú, összesen **2 ha 1859 m²** területű, összesen **15,30 AK** értékű ingatlan Eladó tulajdonát képező **152/6120-ad tulajdoni hányadát** (továbbiakban Ingatlan-hányad).

Az Ingatlan-hányad közigazgatásilag Kapuvár külterületén található.

2.) Vevő az adásvétel tárgyát képező Ingatlan-hányadot megtekintette, azt ismeri, így ebben a megtekintett és ismert állapotban vásárolja meg annak összes természetes és jogi tartozékaival együtt.

3.) Szerződő felek az Ingatlan-hányad vételárát **60.000.- Ft**, azaz hatvanezer forintban állapítják meg.

Szerződő Felek a jelen szerződés aláírásával kölcsönösen és egybehangzóan kijelentik, hogy a fentiekben meghatározott vételár az Ingatlan-hányadoknak, azok állapotának, megismert tényleges méretének, fekvésének, a piaci viszonyoknak megfelel, a szolgáltatás (Ingatlan-hányad) és azok vételára között feltűnő értékaránytalanság nem áll fenn, erre figyelemmel – a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. tv. 6. könyv 6:98. § (2) bekezdése alapján – a jelen szerződés feltűnő értékaránytalanság jogcímén történő megtámadás jogát kifejezetten kizárják.

Vevő a teljes vételárat a jelen szerződés hatósági jóváhagyását követő 8 (nyolc) napon belül banki átutalással fizeti meg az Eladónak az MBH Banknál a saját nevén vezetett számú bankszámlára.

Eladó kijelenti, hogy az általa a fentiek szerint megjelölt bankszámlára történő teljesítést a saját kezéhez történő kifizetésnek ismeri el.

4.) Vevő kijelenti, hogy a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 5. § 7. pontjában meghatározottak szerint földműves, mert Magyarországon nyilvántartásba vett belföldi természetes személy, aki igazoltan legalább 3 éve mező-, erdőgazdasági tevékenységet, illetve kiegészítő tevékenységet saját nevében és saját kockázatára folyamatosan Magyarországon folytat, és ebből igazoltan árbevétele származott, vagy az árbevétel azért maradt el, mert a megvalósult mező- vagy erdőgazdasági célú beruházás még nem hasznosulhatott.

Varga Jánosné	**Lukas Michlits**	**dr. Olaszy-Kiss Gyula**
Eladó	Vevő	

5.) Vevő kijelenti, hogy jelen adásvételi szerződéssel megszerzett föld használatát másnak nem engedi át, azt maga használja és ennek során eleget tesz földhasznosítási kötelezettségének. Amennyiben az ingatlant földhasználat terheli, úgy a Vevő kötelezettséget vállal arra is, hogy a fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg, és megszűnését követő időre a fentiekre is kötelezettséget vállal.
Vevő vállalja továbbá, hogy a jelen adásvételi szerződéssel megszerzett földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 (öt) évig más célra nem hasznosítja.
Vevő kijelenti továbbá, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása, nincs földhasználati díjtartozása.
Vevő kijelenti továbbá, hogy szerzést megelőzően 5 (öt) éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött volna.
Vevő kijelenti, hogy a már tulajdonában és haszonélvezetében lévő föld területnagyságának a beszámításával sem éri el a 300 hektárt, nem haladja meg a 2013. CXXII. törvény 16. § (1) bekezdésében meghatározott földszerzési maximumot.
Vevő kijelenti, hogy a jelen adásvételi szerződéssel megszerzett föld birtokát a már birtokában lévő föld területnagyságának a beszámításával sem éri el a 1.200 hektár mértéket, a 2013. évi CXXII. törvény 16. § (2) bekezdésében meghatározott birtokmaximumot nem éri el az általa összesen birtokolt föld.
Vevő kijelenti, hogy részarány tulajdonnal nem rendelkezik.

6.) Vevő kijelenti, hogy a 2013. évi CXXII. törvény 18. § (1) bekezdése e.) pont alapján őt elővásárlási jog illeti meg, ugyanis olyan földműves, akinek az életvitelszerű lakáshasználata helye vagy a mezőgazdasági üzemközpontja legalább 3 éve olyan, Magyarország területén fekvő településen van, amelynek közigazgatási határa az adás-vétel tárgyát képező föld fekvése szerinti település közigazgatási határától közúton vagy közforgalom elől el nem zárt magánúton legfeljebb 20 km távolságra van.

7.) Az Eladó szavatosságot vállal az 1.) pontban jelzett Ingatlan-hányad per-, teher- és igénymentességéért, továbbá kijelenti, hogy nem tud olyan hibáról, amely az Ingatlan-hányad használatát gátolná.

Felek rögzítik, hogy tudomása szerint az Ingatlan-hányadra nincs érvényben haszonbérleti szerződés.

8.) Vevő a jelen szerződés mezőgazdasági igazgatási szerv jelen általi jóváhagyását és a vételár kifizetését követően lép birtokba, ezen majdani időponttól kezdve viseli az 1.) pontban megjelölt Ingatlan-hányad terheit és húzza azok hasznait.

9.) Jelen szerződés kapcsán megállapításra kerülő vagyonátruházási illetéket és az igazgatási szolgáltatási díjat Vevő köteles viselni.
Vevő kéri a vagyonszerzési illeték – Itv. 26. § (1) bekezdés p.) pontja szerinti – mentesség megállapítását, ugyanis a termőföldet ellenérték fejében szerzi, továbbá a birtokbaadástól, de legkésőbb az illetékkötelezettség keletkezését követő 12. hónap utolsó napjától számítva 5 évig a termőföld tulajdonjogát nem idegeníti el, a termőföldön vagyoni értékű jogot nem alapít, és a termőföldet egyéni vállalkozóként, mezőgazdasági őstermelőként vagy családi gazdálkodóként mező-, illetve erdőgazdasági tevékenység céljára hasznosítja.

Szerződő felek kijelentik, hogy jelen okiratot szerkesztő és ellenjegyző ügyvéd adó- és illetékfizetésről szóló tájékoztatását megértették.

10.) Az Eladó hozzájárulását fogja adni ahhoz, hogy a Vevő tulajdonjoga a fenti ingatlan vonatkozásában – az ingatlan-nyilvántartásba – összesen **152/6120-ad tulajdoni arányban** – vétel jogcímén – a szükséges hatósági engedélyt, továbbá a vételár kifizetését követően bejegyzésre kerüljön.

Varga Jánosné	**Lukas Michlits**	**dr. Olaszy-Kiss Gyula**
Eladó	Vevő	

Eladó a bejegyzési engedélyt aláírja, és a jelen szerződést készítő ügyvédi irodánál letétbe helyezi azzal, hogy az eljáró ügyvéd a tulajdonjog bejegyzési engedélyt azt követő 5 (öt) munkanapon belül köteles a földhivatalba benyújtani, hogy a teljes vételár az Eladó részére kiegyenlítésre került, és a szükséges hatósági jóváhagyás is rendelkezésre áll.

Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy a vételár bankszámlájukon történő jóváírását követő 3 (három) munkanapon belül a vételár átvételéről az eljáró ügyvédet az olaszy.kiss@t-online.hu e-mail címre küldött elektronikus levélben tájékoztatja. Amennyiben ezt az Eladó elmulasztja, úgy a Vevő is jogosult ezen teljesítést – hiteles banki okirattal – az eljáró ügyvédnek igazolni.

11.) Szerződő felek kijelentik, hogy jelen okiratot szerkesztő és ellenjegyző ügyvéd alább rögzített tájékoztatását megértették:

Az eljáró ügyvéd tájékoztatja szerződő feleket, hogy a 2013. évi CXXII. törvény 18. § (1) bekezdése alapján elővásárlási jogokat gyakorolhatnak az ott megjelölt szervezetek, valamint természetes személyek, illetve jogi személyek vagy jogi személyiséggel nem rendelkező gazdasági társaságok.

12.) Szerződő felek rögzítik, hogy Eladó magyar állampolgár, míg Vevő osztrák-magyar állampolgár továbbá azt, hogy szerzési és elidegenítési képességük korlátozva nincs.

13.) Ügyintéző ügyvéd a hatályos MÜK-szabályzat értelmében tájékoztatta szerződő feleket arról, hogy jelen adásvételi szerződést figyelmesen, értelmezve olvassák el és csak utána lássák el aláírásukkal, egyúttal a személyi adatok dokumentatív rögzítése után – melyhez felek hozzájárultak – az okiratból mindegyik szerződő fél egy eredeti példányt kézhez kapott. Jelen okiratot szerződő felek egyben, mint tényvázlatot is aláírják.

14.) Szerződő felek a jelen jogügylettel kapcsolatos összes hivatalos eljárásban – (kivéve NAV Illetékosztálya) – képviseletük ellátásával megbízzák az Olaszy-Kiss Ügyvédi Irodát (székhelye: 9330 Kapuvár, Gesztenye sor 5., képv.: dr. Olaszy-Kiss Gyula ügyvéd), mely megbízás a tulajdonjog bejegyzéséig tart. Az eljáró ügyvéd a fenti megbízást és meghatalmazást a jelen szerződés ellenjegyzésével elfogadja.

15.) A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk. és az egyéb vonatkozó jogszabályok rendelkezései az irányadók.

Szerződő felek a jelen adásvételi szerződést, mint akaratukkal mindenben teljesen megegyezőt – elolvasás és értelmezés után –, sajátkezűleg és helybenhagyólag aláírták.

Kapuvár, 2026. november 9.

.....	.....
Varga Jánosné	**Lukas Michlits**
Eladó	Vevő

Ellenjegyzem:

Kapuvár, 2026. november 9.
KASZ: 36066459

OLASZY-KISS ÜGYVÉDI IRODA
9330 Kapuvár, Gesztenye sor 5.
DR. OLASZY-KISS GYULA
ügyvéd
Tel.: 96/241-701; 30-235-4945

.....	.....	
Varga Jánosné	**Lukas Michlits**	**dr. Olaszy-Kiss Gyula**
Eladó	Vevő	