A felhasználót a dokumentumhoz rendelte:
Idomsoft Zrt.

KIÉGGESZTVE: 2026 NOV 25.

LEVÉVE:

A adásvételhez jogosult
megtételére rendelkez
A határidő jogvesztő!

2026.12.28.

Dr. Pálmai Adrián Péter
ügyvéd

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

Az alábbi szerződés 1. §-ában meghatározott szerződő felek **t e r m ő f ö l d a d á s v é t e l i** szerződést kötnek egymással az alábbi tartalommal:

1. §
Szerződő felek

Ez az adásvételi szerződés létrejött egyrészről
Bális István
lakóhely: 9492 Fertőhomok, Vasút u. 32.;
magyar állampolgár) **eladó,**
Bális Istvánné
lakóhely: 9492 Fertőhomok, Vasút u. 32.;
nagyar állampolgár) **eladó**
(a továbbiakban együtt: **Eladók**), és másrészről
Borsné Gráczol Zita (s
lakóhelv: 9492 Fertőhomok, Akác u. 78.;
magyar állampolgár) – *aki a* ***2013. évi CXXII. törvény*** *(a továbbiakban:* ***Fftv.****) alapján* ***fiatal földművesnek*** *minősül (földműves regisztrációs száma:* ***510767/2014.11.18.****; agrárkamarai tagsági azonosító száma:* ***E949200480819****; üzemközpontja:* ***Fertőhomok belterület 194 hrsz.*** *alatt található)* – **vevő** (a továbbiakban: **Vevő**) között alulírott helyen és napon az alábbi tartalommal:

2. §
A szerződés tárgya

Az adásvételi szerződés tárgya:

- **Fertőhomok 07/26 hrsz.-ú**, külterületi fekvésű, szántó művelési ágú, 11 ha 479 m2 területű, 122,63 AK értékű ingatlan *(mely a Fertő-Hanság Nemzeti Park területén található és Natura 2000 Területnek minősül, terheli az Antenna Hungária Zrt. javára bejegyzett magassági építési korlátozás)* **Bális Istvánné** tulajdonát képező **2.922/73.578-ad** tulajdoni hányada (4387 m2; 4,87 AK);
- **Fertőhomok 051/62 hrsz.-ú**, külterületi fekvésű, szántó művelési ágú, 9 ha 4695 m2 területű, 359,47 AK értékű ingatlan **Bális István** tulajdonát képező **1.012/71.894-ed** tulajdoni hányada (1333m2; 5,06 AK) és **Bális Istvánné** tulajdonát képező **1.012/71.894-ed** tulajdoni hányada (1333 m2; 5,06 AK);
- **Fertőhomok 070/25 hrsz.-ú**, külterületi fekvésű, szántó művelési ágú, 12 ha 9487 m2 területű, 104,25 AK értékű ingatlan **Bális István** tulajdonát képező **72/10.425-öd** tulajdoni hányada (894 m2; 0,72 AK).

A szerződés tárgyát képező ingatlanok egyebekben per-, teher-, és igénymentesek. A szerződés tárgyát képező földeket haszonbérlet jogcímén 2026.12.31. napjáig

KIFÜGGESZTVE: 2026 NOV 25.

LEVÉVE:

bezárólag a Hegykői Mezőgazdasági Zrt. (9437 Hegykő, Petőfi Sándor u. 10.) használja 4.000.- Ft/AK/év összegű haszonbérleti díj fejében.

Vevő valamennyi föld tekintetében ***helyben lakónak*** *minősül, mely alapján őt az* ***Fftv. 18. § (1) bekezdés d) pontja*** *szerinti elővásárlási jog megilleti.* Emellett Vevő a fenti jogosulti csoporton belül OCSG-00072610 számon nyilvántartott, 9492 Fertőhomok, Akác u. 78. szám alatti **őstermelők családi gazdaságának képviselője** [Fftv. 18. § (4) bekezdés a) pontja] és **fiatal földművesnek** is minősül [Fftv. 18. § (4) bekezdés b) pontja].

Eljáró ügyvéd tájékoztatja szerződő feleket, hogy a 2026.10.29. napján INYER/TULLAP/20261029/19846 és INYER/TULLAP/20261029/20102 és INYER/TULLAP/20261029/20227 megrendelési számon kiállított tulajdoni lap a kiállítását megelőző munkanapig tanúsítja a benne foglalt adatok valóságát. Eljáró ügyvéd a fentiekkel kapcsolatos kártérítési felelősségét kizárja. Szerződő felek az ingatlanok tulajdoni lapját közösen megvizsgálták, a tulajdoni lapon rögzített tényeket közösen elemezték, eljáró ügyvédnek a tulajdoni lappal kapcsolatosan adott valamennyi tájékoztatását megértették, azt tudomásul vették.

Szerződő felek rögzítik, hogy adásvételi szerződés vonatkozásában a Vevő a Földforgalmi Törvény 10. § szerinti belföldi természetes személy.

Vevő kijelenti, hogy a tulajdonában álló földterület nagysága sem a Földforgalmi Törvény 16. § (1) bekezdésében meghatározott 300 hektáros földszerzési maximumot, sem a 16. § (2) bekezdésében meghatározott 1200 hektáros birtokmaximumot a jelen szerzéssel sem éri el. Vevő kijelenti, hogy a tulajdonában és haszonélvezetében álló földterület hektárban kifejezett térmértéke mennyiségének hússzorosa, valamint a már tulajdonában álló és megszerzésre kerülő részarány-tulajdon összesített aranykorona értéke mennyiségének együttes összege nem éri el a 6000-et, illetve 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.

3. §
A szerződés tartalma

Eladók eladják és birtokba adják, Vevő megveszi és birtokba veszi a fenti 2. §-ban meghatározott ingatlan tulajdoni hányadokat összesen **1.571.000.- Ft, azaz egymillió-ötszázhetvenegyezer Forint** vételáron, melyből:

- **Fertőhomok 07/26 hrsz.-ú** ingatlan tulajdoni hányad vételára ***487.000.- Ft***;
- **Fertőhomok 051/62 hrsz.-ú** ingatlan tulajdoni hányad vételára ***1.012.000.- Ft***;
- **Fertőhomok 070/25 hrsz.-ú** ingatlan tulajdoni hányad vételára ***72.000.- Ft***.

Vevő a vele jóváhagyott záradékolt adásvételi szerződés kézhezvételét követő 15 napon belül a vételárat a Bális István eladó nevén nyilvántartott *MBH Bank által vezetett* **59100607-10012693-00000000** számú bankszámlára történő átutalással fizeti meg.

Eladók kijelentik, hogy a fent megadott bankszámlára történő teljesítést a saját kezükhöz történő joghatályos teljesítésnek fogadják el. Eladók eljáró ügyvédet haladéktalanul, de legkésőbb 2 munkanapon belül kötelesek írásban értesíteni a Vevő által átutalt vételár bankszámlán történő jóváírásáról.

4. §
Egyéb rendelkezések

KIFÜGGESZTVE: 2026 NOV 25.

LEVÉVE:

Eladók garantálják, hogy az ingatlanok per-, teher-, és igénymentesek. Eladók kötelezettséget vállalnak továbbá arra, hogy az ingatlanokat nem terheli közjogi, illetve polgári jogi tartozás vagy kötelezettség. A jelen szerződés tárgyát képező ingatlanok átadása minden tárgyi és jogi tartozékával együtt történik, úgy ahogyan azt Eladók maguk is birtokolták, illetve ahogy a birtoklásra és használatra jogosultak voltak. A szerződés elkészítésével, bejegyzésével, lebonyolításával kapcsolatos minden költséget a Vevő visel.

5. §
Bejegyzés

Szerződő felek jelen adásvételi szerződés aláírásával kötelezettséget vállalnak arra, hogy a vételár teljes összegű kifizetését követően minden további feltétel kikötése nélkül megadják írásbeli **kifejezett feltétlen és visszavonhatatlan hozzájáruló nyilatkozatukat** ahhoz, hogy a 2. §-ban körülírt:

- **Fertőhomok 07/26 hrsz.-ú**, külterületi fekvésű, szántó művelési ágú, 11 ha 479 m2 területű, 122,63 AK értékű ingatlan *(mely a Fertő-Hanság Nemzeti Park területén található és Natura 2000 Területnek minősül, terheli az Antenna Hungária Zrt. javára bejegyzett magassági építési korlátozás)* **2.922/73.578-ad** tulajdoni hányada;
- **Fertőhomok 051/62 hrsz.-ú**, külterületi fekvésű, szántó művelési ágú, 9 ha 4695 m2 területű, 359,47 AK értékű ingatlan **2.024/71.894-ed** tulajdoni hányada;
- **Fertőhomok 070/25 hrsz.-ú**, külterületi fekvésű, szántó művelési ágú, 12 ha 9487 m2 területű, 104,25 AK értékű ingatlan **72/10.425-öd** tulajdoni hányada

tekintetében **Vevő tulajdonjoga adásvétel jogcímén** - *Eladók tulajdonjogának egyidejű törlése mellett* - **az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön.**

Szerződő felek a jelen adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg letétbe helyezték eljáró ügyvédnél Vevő tulajdonjogának bejegyzéséhez szükséges feltétlen és visszavonhatatlan hozzájáruló nyilatkozatukat az ingatlan-nyilvántartási eljárásra alkalmas okirati formában azzal a feltétellel, hogy azt eljáró ügyvéd kizárólag azt követően veheti fel a letétből és használhatja fel az ingatlan-nyilvántartási eljárásban 2 munkanapon belül, amennyiben a vételár az Eladók részére kifizetésre került.

Szerződő felek ezen adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg meghatalmazzák Dr. Pálmai Adrián Péter ügyvédet, hogy a vételár teljes kifizetésének *balisistvan@gmail.com* megjelölésű e-mail címről küldött nyilatkozattal vagy ügyvéd által ellenjegyzett teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt átvételi elismervénnyel vagy banki igazolással történő igazolását követően a letétbe helyezett bejegyzési engedélyt ellenjegyezze és az illetékes Földhivatalba benyújtsa.

Eljáró ügyvéd jelen szerződés ellenjegyzésével igazolja szerződő felek bejegyzési engedélyének letétbevételét, és kötelezettségvállalását arra nézve, hogy a bejegyzési engedélyt a letétből a teljes vételár megfizetésének igazolásakor 2 munkanapon belül benyújtja az illetékes Földhivatalba.

Szerződő felek rögzítik, hogy Eladók haladéktalanul, de legkésőbb 2 munkanapon belül kötelesek értesíteni eljáró ügyvédet a vételár kifizetéséről.

Szerződő felek rögzítik, hogy eladói értesítés elmaradása esetén banki igazolással Vevő is jogosult igazolni Dr. Pálmai Adrián Péter ügyvéd felé a vételár kifizetését,

KIFÜGGESZTVE: 2026 NOV 25.

LEVÉVE:

mely alapján eljáró ügyvéd jogosult, illetve köteles a törlési és bejegyzési engedély benyújtására.
Szerződő felek rögzítik, hogy amennyiben jelen adásvételi szerződésben foglaltak szerint a teljes vételár az Eladók részére maradéktalanul megfizetésre került, úgy az ügyvédi letétben tartott bejegyzési engedély kiadása nem tagadható meg.
Jelen szerződés egyben letéti szerződésnek és letéti igazolásnak is minősül a bejegyzési engedély letétbevétele vonatkozásában.

Vevő a **Földforgalmi Törvény 13-15. §-ban** foglaltaknak megfelelően kijelenti, hogy a szerződés tárgyát képező föld használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, és ennek során eleget tesz földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig más célra nem hasznosítja. A szerződés tárgyát képező föld haszonbérlet jogcímén 2026.12.31. napjáig Hegykői Mezőgazdasági Zrt. használatában van. Vevő vállalja, hogy a fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg, illetve megszűnését követő időre a szerződés tárgyát képező föld használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, és ennek során eleget tesz földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig más célra nem hasznosítja.
Vevő kijelenti, hogy tulajdonszerzése nem ütközik szerzési korlátozásba. Vevő kijelenti, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása (földhasználati díjtartozás), továbbá vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.
Vevő kijelenti, hogy az általa vásárolt termőföldet a birtokbaadástól, de legkésőbb az illetékkötelezettség keletkezését követő 12. hónap utolsó napjától számítva 5 évig – 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 – nem idegeníti el, azon vagyoni értékű jogot nem alapít és a termőföldet mező-, illetve erdőgazdasági tevékenység céljára hasznosítja.
Vevő által tett nyilatkozat szerint az 1990. évi XCIII. törvény (Itv.) 26. § (1) bekezdés p) pontja alapján az ingatlan tulajdonjogának átruházása mentes a visszterhes vagyonátruházási illeték alól.

6. §
Záró rendelkezések

Szerződő felek jelen szerződés elkészítésével és ellenjegyzésével **Dr. Pálmai Adrián Péter ügyvédet** bízzák meg, továbbá megbízzák, hogy a jelen jogügylettel kapcsolatos hatósági eljárásokban *(ideértve a szerződés tárgyát képező ingatlanok tulajdoni lapjainak lekérését is)* az ügyvédi rendtartásban írt jogkörrel képviselje szerződő feleket. Jelen szerződést a szerződő felek egyben ügyvédi megbízásnak és ügyvédi tényvázlatnak is tekintik.
Adóügyben történő további felvilágosítás nem tárgya az ügyvédi megbízásnak. Felek kijelentik továbbá, hogy a pénzmosással kapcsolatos tájékoztatást megkapták.
Szerződő felek tudomásul veszik, hogy mivel jelen jogügyletük adásvételnek minősül, ezért az adóazonosító jelük, valamint természetes azonosító adataik feltüntetésével az erre rendszeresített NAV B400E számú külön nyomtatványon az adásvétel tényét kötelesek a NAV-hoz bejelenteni.
A szerződő felek rögzítik, hogy a személyazonosságuk igazolásául szolgáló, általuk bemutatott okiratok eredetiek, így az abban foglalt adatok valósak. Amennyiben a későbbiekben ezzel ellenkező megállapítására kerülne sor, úgy az ebből fakadó igények és követelések kizárólag azzal a szerződő féllel szemben érvényesíthetőek, aki az okiratok valódisága vonatkozásában a többi felet megtévesztően,

KIFÜGGESZTVE: 2026 NOV 25.

LEVÉVE:

rosszhiszeműen járt el. Felek kijelentik továbbá, hogy jelen szerződés megkötése, aláírása során saját nevükben és érdekükben jártak el.

Felek kijelentik, hogy magyar állampolgárok, egyúttal az Európai Unió tagállami állampolgárai és rendelkeznek a jelen szerződés megkötéséhez szükséges felhatalmazással, így tulajdonszerzési és elidegenítési, illetve ügyletkötési képességük korlátozva, vagy kizárva nincs, így a felek ügyleti képességét, különösen Vevő ingatlanszerzését semmi nem akadályozza vagy korlátozza.

Szerződő Felek egymás személyazonosságáról, az azokat tanúsító okiratok érvényességéről kölcsönösen meggyőződtek. Eljáró ügyvéd tájékoztatta feleket a 2017. évi LIII. tv. rendelkezéseiről, ügyfélazonosítási és bejelentési kötelezettségéről. Szerződő felek kijelentik, hogy nem közszereplők. Szerződő felek hozzájárulnak okmányaiknak az ügyvédekről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény 32. paragrafus (3) bekezdése szerinti ellenőrzéséhez és jogszabályokban előírt kezeléséhez. Szerződő felek a szerződés aláírásával elismerik, hogy a fenti tájékoztatást megértették, valamint a szerződés egy-egy példányát átvették.

Jelen szerződés 5, azaz öt oldalból áll és nyolc (8) eredeti, egymással mindenben megegyező példányban készült, melyből a szerződő felek egy-egy példányt átvesznek, egy példány a szerződést készítő és ellenjegyző ügyvédnél marad, négy példány pedig a mezőgazdasági igazgatási szervhez kerül benyújtásra. A mezőgazdasági igazgatási szervhez benyújtott példányok közül egy példány a Földforgalmi Törvény 8. §-a szerinti biztonsági okmány.

Jelen szerződés az aláírásával egyidejűleg lép hatályba. Ha a jelen szerződés bármely rendelkezését bármely joghatósággal rendelkező bíróság, vagy hatóság törvényellenesnek, érvénytelennek, vagy nem kikényszeríthetőnek minősíti, az ilyen rendelkezés a jelen szerződéstől elkülönítésre kerül, és a fennmaradó rendelkezések továbbra is hatályban és érvényben maradnak.

Jelen szerződést a szerződő felek elolvasás és megértés után saját kezűleg azzal írták alá, hogy az akaratukat híven tükrözi, azzal mindenben megegyezik.

Fertőhomok, 2026. október 29.

Bális István eladó	**Bálisné István eladó**	**Borsné Orászol Zita vevő**

A felek megbízását vállalom, a jelen szerződést magam készítettem és ellenjegyzem:

Fertőhomok, 2026. október 29.

Alulírott Dr. Pálmai Adrián Péter ügyvéd igazolom, hogy a jelen okiratot magam készítettem és ellenjegyeztem, a szerződést aláíró felek személyazonosságukat igazolták és a szerződést én előttem saját kezűleg írták alá, továbbá igazolom, hogy jelen okirat mindenben megfelel a hatályos jogszabályi rendelkezéseknek, valamint a szerződő felek kinyilvánított akaratát tartalmazza.

Dr. Pálmai Adrián Péter
ügyvéd

9400 Sopron, Cseresznye sor 53. 1. em.
Kamarai azonosító szám: 36072162
Adószám: 56630459-1-28
Bankszámla: 11600006-00000000-94313042

Dr. Pálmai Adrián Péter ügyvéd
Győri Ügyvédi Kamara
(KASZ 36072162)