

NY 1738-1/2026
Adásvételi szerződés
2026.06.15. - 2026.07.15.
Szakály Gábor
Ódor Ákos

amely létrejött egyrészről
Szakály Gábor

magyar
állampolgár) 9082 Nyúl, Alsó Egese utca 196. szám alatti lakos, mint eladó továbbiakban, mint **Eladó**
másrészről:
Ódor Ákos

magyar állampolgár)
9082 Nyúl, Cinege utca 151. szám alatti lakos, mint **Vevő, továbbiakban, mint Vevő**

az alulírott helyen és napon az alábbi feltételekkel:

1. Az Eladó **kizárólagos 1/1 arányú** tulajdonát képezi az ingatlan-nyilvántartásban a **Nyúl külterület 0171/6 hrsz. alatti, 3 ha 7825 m² területű, 3. minőségi osztályú, 105,15 AK értékű, szántó megnevezésű ingatlan**. Az említettek igazolására az Eladó jelen szerződés aláírásával átnyújtja a Vevő részére az Elektronikus ingatlan-nyilvántartásból az INYER/TULLAP/20260601/4175 ügyszámú, 2026.06.01 napján lekért hiteles tulajdoni lap másolatokat.
2. Az Eladó tájékoztatja a Vevőt, hogy az 1. pontban megjelölt ingatlanhányadot az alábbi teher terheli:
 - **Bányászalmi jog** (44204/2/2015.07.07), az Ajka-Győr DN400 földgázszállító vezeték tartozékát képező bányászalmi katódvédelmi kábel biztonsági övezetére. A 682/2015 számú változási vázrajzon és a hozzá tartozó terület-kimutatásban megjelölt 235 m² nagyságú területre, a GYB-05/1070-3/2015 számú határozat alapján. **Jogosult:** FGSZ Földgázszállító Zrt., címe: 8600 Siófok, Tanácsház út 5.
 - **Ódor Ákos haszonbérlet jogcímén bejegyzett földhasználati joga**. Az említett haszonbérlet határozott időtartamú és **2030.10.31-ig áll fenn**. A jogügyletről szóló szerződés a Győri Járási Földhivatalhoz benyújtásra került. A haszonbérleti díj mértéke évente: 3.500 Ft/AK. Haszonbérbevevő pedig legkésőbb a tárgyév október hó 20. napjáig köteles a Haszonbérbeadó részére egy összegben megfizetni az éves haszonbérleti díjat.

Egyebekben az Eladó szavatol az ingatlan per-, teher-és igénymentességéért. Az eladó kijelenti, hogy nincs vele szemben olyan követelés, kereseti kérelem, peres eljárás, választott bírósági eljárás, nyomozás, más egyéb eljárás, amely folyamatban vagy függőben lenne, illetve bekövetkezése fenyegetne, és amely a jelen szerződéssel megvalósítani kívánt jogügyletet érintheti, vagy bármilyen módon befolyásolná az ügyleti ingatlanhányadot, illetve annak jelen szerződésben meghatározott jogi helyzetét. Az eladó kijelenti, hogy az itt rögzített jog- és kötelezettségi nyilatkozatuk valóságos tartalmáért jelen szerződés aláírásakor, mind pedig a vevő tulajdonszerzésekor helytáll.

3. Az Eladó eladja a Vevő pedig megvásárolja az 1. pontban részletesen körülírt ingatlanhányadot, a kölcsönösen kialakított mindösszesen **13.239.000 Ft, azaz tizenhárommillió-kettőszázharminckilencezer forint vételárért**. A felek kijelentik, hogy a vételár meghatározásakor figyelemmel voltak a helyben szokásos forgalmi viszonyokra, valamint az ingatlanok egyedi jellemzőire. Az Eladó nyilatkozik, a **Földforgalmi tv. 8/A § (3) bek.** alapján, hogy a kölcsönösen kialakított vételár a föld ellenértékét tartalmazza, mivel az ingatlanon ültetvény, felépítmény nincsen. A Szerződő felek rögzítik, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlan vételárát a piaci viszonyoknak megfelelő, reális, értékarányos vételárnak tartják és a

.....éd

0930007
.....@gmail.com

Polgári Törvénykönyvről szóló 2013.évi V. törvény (Ptk.) 6:98.§ (2) bekezdése alapján kizárják mind az Eladó, mind a Vevő feltűnő értékaránytalanságon alapuló esetleges megtámadási jogát.

4. Szerződő felek megállapodnak, miszerint a Vevő a teljes vételárat **13.239.000 Ft-ot, azaz tizenhárommillió-kettőszázharminckilencezer forintot** a mezőgazdasági igazgatási szerv jelen adásvételi szerződésnek a Földforgalmi törvény 7. § (1) bekezdése szerinti jóváhagyásáról való tudomásszerzését követő 5 (öt) munkanapon belül fizeti meg banki **átutalással Szakály Gábor Raiffeisen Bank Zrt.-nél vezetett 12096712-00593883-00100003 számlaszámára**. Abban a nem várt esetben, amennyiben a Vevő a jelen pontban rögzített fizetési határidő tekintetében késedelembe esik és a jelen szerződésben rögzített határidők alatt bármely kötelezettségüket az Eladó által tűzött 8 napos póthatáridő alatt sem teljesíti, úgy az Eladó jogosult a jelen szerződéstől egyoldalú jognyilatkozattal elállni.

5. A Felek kijelentik, hogy jelen szerződés a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: Földforgalmi tv.) hatálya alá tartozik. Szerződő felek nyilatkoznak, miszerint tudomással rendelkeznek arról, hogy **a Földforgalmi törvény 18. § szerint föld eladása esetén a hivatkozott jogszabályban megjelölteket a vevőt megelőzően elővásárlási jog illeti meg**. Az Eladó nyilatkozik, hogy tudomása szerint az adásvétel tárgyát képező ingatlanra a Földforgalmi törvény fent hivatkozott rendelkezése szerinti elővásárlási joga kívül, vevőt megelőzően harmadik személynek elővásárlási joga nem áll fenn.

5.1 A Felek a Földforgalmi tv. 21.§-ának megfelelően a termőföld adásvételére vonatkozó, a tulajdonos, mint Eladó által elfogadott vételi ajánlatot jelen egységes okiratba foglalt szerződésbe foglalják, és azt annak aláírásától számított 8 napon belül a tulajdonosoknak a mezőgazdasági igazgatási szerv részére meg kell küldeni jóváhagyás céljából.

Ha az előzetes vizsgálat eredményeként a mezőgazdasági igazgatási szerv nem tagadja meg az adásvételi szerződés jóváhagyását, akkor végzésben megállapítja a szerződés közzétételre való alkalmasságát és hivatalból elrendeli a szerződés közzétételét. A közzétételre való alkalmasság megállapítása nem minősül az adásvételi szerződés hatósági jóváhagyásának.

A mezőgazdasági igazgatási szerv a döntését közli az eladókkal, az adásvételi szerződés szerinti vevővel, valamint az adásvételi szerződést megküldi a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat jegyzőjének. A jegyző - az e törvény végrehajtására kiadott rendeletben meghatározottak szerint - hirdetményi úton közli az adásvételi szerződést a törvényen vagy megállapodáson alapuló elővásárlási jog jogosultjaival. Az adásvételi szerződés hirdetményi úton történő közlése az elektronikus tájékoztatási rendszer keretében működő kormányzati honlapon (a továbbiakban: kormányzati portál) történő közzététellel valósul meg azzal, hogy a szerződésben felismerhetetlenné kell tenni az eladók és a vevő nevén, lakcímén vagy értesítési címén, valamint állampolgárságán kívül valamennyi természetes személyazonosító adatot.

A szerződés tájékoztató jelleggel a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat polgármesteri hivatala hirdetőtábláján is kifüggeszthető az elektronikus közzététellel megegyező időtartamra. Az elővásárlási jog jogosultja 30 napos jogvesztő határidőn belül tehet az adásvételi szerződésre elfogadó, vagy az elővásárlási jogáról lemondó jognyilatkozatot. A nyilatkozattételi határidő az adásvételi szerződésnek a kormányzati portálon történő közzétételét követő napon kezdődik. Az elővásárlásra jogosult - ide nem értve az államot megillető elővásárlási jog esetén a Nemzeti Földalap kezeléséért felelős szervet és az önkormányzatot - a jognyilatkozatát a jegyző részére személyesen adja át. A Nemzeti Földalap kezeléséért felelős szerv, illetve az önkormányzat a jognyilatkozatát a jegyzőnek megküldi, vagy a Nemzeti Földalap kezeléséért felelős szerv, illetve az önkormányzat képviselőjében eljáró személy átadja a jegyzőnek. Az elővásárlási jogról való lemondásnak kell tekinteni, ha az elővásárlásra jogosult az e bekezdésben meghatározott határidőn belül nem nyilatkozik. A más jogszabály alapján elővásárlásra jogosult is a fenti határidőn belül tehet elfogadó jognyilatkozatot.

Dr. Kormos István ügyvéd

Budapest, 2018. szeptember 28.
B: 18-20930007
E: kormos.istvan@gmail.com

A jegyző a nyilatkozattételre nyitva álló határidő leteltét követő 8 napon belül iratjegyzéket készít, és azt az adás-vételi szerződés eredeti példányával, valamint a jognyilatkozatokkal és a kormányzati portált működtető szervezet által a közzétételről és a levételről küldött igazolással együtt megküldi a mezőgazdasági igazgatási szerv részére.

5.2 Az Eladó tudomással bír arról, hogy elővásárlási jog gyakorlása esetén az olyan elfogadó jognyilatkozat köti őt, amelyet az elővásárlásra jogosult határidőn belül tesz meg, és a jognyilatkozatában a nyilatkozó a jelen adásvételi szerződést magára nézve teljes körűen elfogadja.

6. A Feleknek tudomásuk van arról, hogy a jelen szerződés hatályossá válásának további feltétele, hogy a Földforgalmi törvény rendelkezéseinek megfelelően az illetékes mezőgazdasági igazgatási szerv a jelen szerződést a Földforgalmi tv. 23-30. § bekezdései alapján lefolytatott eljárását követően jóváhagyja. A Szerződő felek ennek megfelelően rögzítik, hogy jelen szerződés közöttük a mai napon érvényesen létrejön, azonban hatályosulni közöttük akkor fog, ha elővásárlási jogát érvényesen az erre jogosultak közül senki nem gyakorolja és a mezőgazdasági igazgatási szerv a jelen szerződést jóváhagyja, hatálya pedig a jóváhagyással a szerződés megkötésének időpontjára visszamenőleg áll be. Ha valamely elővásárlásra jogosult e jogával jogszerűen él, úgy a szerződés közte és az eladó között a jelen szerződésben foglalt feltételek mellett, a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyásával válik hatályossá.
7. Vevő nyilatkozik, hogy a Földforgalmi tv. 5. § 6. pontja szerint **fiatal földművesnek** minősül.
8. Vevő a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 14.§ (1) bekezdése alapján nyilatkozik továbbá, miszerint nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása (a továbbiakban együtt: földhasználati díjtartozás).
9. A Vevő az ingatlan-nyilvántartásról szóló ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény végrehajtásáról szóló 179/2023. (V. 15.) Korm. rendelet 42 §-ára tekintettel kijelenti, hogy részarány-tulajdonnal nem rendelkezik.
10. Az Eladó jelen adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg letétbe helyezi az okiratot szerkesztő ügyvédnél írásbeli feltételen és visszavonhatatlan hozzájáruló nyilatkozatát - 4 eredeti példányban - (bejegyzési engedély) arra vonatkozóan, hogy az 1. pontban megjelölt - adásvétel tárgyát képező- ingatlanra a tulajdonjog **adásvétel jogcímén a Vevő javára 1/1 arányban az ingatlan-nyilvántartásban bejegyzésre kerüljön, ezzel egyidejűleg az eladó tulajdonjoga törlésre kerüljön.**A letéteményes ügyvéd a letétbe vett eladói tulajdonjog bejegyzési engedélyt azzal egyidejűleg jogosult és köteles ügyvédi letétből kiadni és az ingatlanügyi hatósághoz benyújtani, hogy előtte a teljes vételár hitelt érdemlően igazolásra kerül akként, hogy Eladó írásba kijelenti, hogy a teljes vételár megfizetésre került (az írásbeli igazolás történhet akként, hogy a vételár megfizetéséről szóló nyilatkozatát a drkormoslaszlo5@gmail.com címre juttatja el) vagy Vevő banki pecséttel ellátott banki igazolással igazolja, hogy a teljes vételár a jelen szerződésben megjelölt számlaszámra a vevő által megfizetésre került. A szerződés jelen pontja letéti igazolásnak is minősül.
11. Eladó feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja, továbbá a Felek jelen szerződés aláírásával közösen is kéri a földhivatalt, hogy az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény végrehajtásáról szóló 179/2023.(V.15.) Korm.rendelet 21.§ 43. pontja alapján **a Vevő javára 1/1 arányban a „föld tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés benyújtása” -nak ténye az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön.** A felek tudomásul veszik, hogy a hatósági eljárás során a mezőgazdasági igazgatási szerv az előzetes vizsgálata után, ha nem történt azonnali megtagadás, megkeresi az ingatlanügyi hatóságot a tény bejegyzés érdekében. Eljáró ügyvéd tájékoztatja a feleket , hogy a 2021. évi C. törvény

Dr. Kormos Laszlo ügyvéd

1121 Budapest, V. ker. 19. sz. 4.
Tel: +36 1 460 139-2-28
Bsz: 1121/0001-00000108-20930007
Email: drkormoslaszlo5@gmail.com

végrehajtásáról szóló 179/2023. (V. 15.) Korm. rendelet 80.§ (2) bekezdése alapján hatósági jóváhagyáshoz kötött jogügylet esetén **a jelen pontban már hivatkozott tény bejegyzését a mezőgazdasági igazgatási szerv kezdeményezi** a Földforgalmi tv.-ben foglaltak szerint. Az eljáró ügyvéd tájékoztatja a Vevőt, hogy a ténybejegyzés tényének bejegyzése eljárási díjköteles, amelyet az illetékes Földhivatal felhívásában foglaltak szerint kell majd megfizetnie a Földhivatal részére.

12. A Vevő az ingatlant a vételár kifizetésének napján veszi birtokba, ettől az időponttól húzza annak hasznait, illetve viseli annak terheit.
13. A Vevő kijelenti, hogy az Ingatlant megtekintette, azoknak állapotát ismeri, s az Ingatlant jelenlegi állapotában a szerződés teljesítéseként elfogadja.
14. Vevő a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 14.§ (2) bekezdése alapján nyilatkozik, hogy jelen szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.
15. A Vevő kifejezetten kijelenti, hogy jelen tulajdonszerzéssel nem kerül tulajdonába a Földforgalmi tv. 16. §. (1). bekezdésében meghatározott, tulajdonszerzési korlátba ütköző mértékű földterület, azaz jelen tulajdonszerzéssel nem kerül tulajdonába legfeljebb 300 hektár nagyságot meghaladó termőföld tulajdon.
16. Vevő nyilatkozik továbbá, miszerint a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 16. § (2) bekezdésében foglalt birtokmaximum korlátját a birtokában lévő földterületek nagysága nem haladja meg.
17. A felek rögzítik, hogy jelen szerződés 2.) pontja alapján az Eladó ingatlanhányadát **Ódor Ákos Vevő földhasználati joga terheli**. A felek az egyértelműség kedvéért rögzítik, hogy a 13.§ 4.) bekezdésben foglalt nyilatkozattételi kötelezettség nem terheli a vevőt, hiszen **Ódor Ákos Vevőnek az ingatlanon haszonbérlete áll fenn, nem minősül harmadik személynek**.

Vevő – tulajdonszerzése esetére – a Földforgalmi tv. 13.§-ába foglalt összes feltételnek teljeskörűen megfelelően kötelezettséget vállal arra, hogy jelen szerződés tárgyát képező földek használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy a földeket a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig – a Földforgalmi tv. 13.§ (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével – más célra nem hasznosítja.

A Vevő nyilatkozik, hogy a Földforgalmi tv. 14.§-ában meghatározott, a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása nincs, továbbá nyilatkozik, hogy a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

18. Eladó és Vevő büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, és a jelen szerződés aláírásával megerősítik, hogy cselekvőképes, nagykorú, belföldi, honos magyar állampolgárok, akiknek a jelen jogügylet szerinti Ingatlan elidegenítési és szerzési képességét jogszabály, vagy hatósági határozat nem korlátozza, és nem zárja ki.
19. **Vevő nyilatkozik, hogy olyan földműves, aki helyben lakónak minősül, így a Földforgalmi törvény 18. § (1) bek. d) pontja alapján illeti meg elővásárlási jog.**
20. Vevő nyilatkozik, hogy vállalja, hogy a **vagyoni értékű jog megszűnésétől, megszüntetésétől**, de legkésőbb az illetékkötelezettség keletkezését követő 5. év utolsó napjától számítva 5 évig a megszerzett termőföld tulajdonjogát nem idegeníti el, azon vagyoni értékű jogot nem alapít, és

Dr. Kormos László ügyvéd

4

38-2930007
Email: dr.kormos.laszlo5@gmail.com

mező-, illetve erdőgazdasági tevékenység céljára hasznosítja. Vevő az említettek alapján, a termőföldnek a földműves általi, ellenérték fejében történő megszerzése esetén az **Itv. 26. § (1) bekezdés p) pontja alapján járó illetékmentesség biztosítását kéri a Tisztelt NAV Illetékhivatalától.**

Eladó tudomással rendelkezik arról, hogy az ingatlan adásvétele kapcsán illetékfizetési kötelezettsége nem keletkezik. Eladó nyilatkozik, hogy az ingatlan értékesítéséhez kapcsolódóan adófizetési (különösképpen személyi jövedelemadó) kötelezettsége vonatkozásában más szakértőt vett igénybe.

Szerződést készítő ügyvéd jelen jogügylet kapcsán mind az adójogi, mind pedig a vagyonszerzési illetékre vonatkozó szabályok tekintetében a konkrét tájékoztatásadást kifejezetten kizárja, az adójogi és illetékre vonatkozó rendelkezésekkel összefüggésben csupán általánosságban tájékoztatja feleket figyelemmel arra, hogy ezen adójogi, illetőleg illetékügyi szakkérdések könyvelői, illetve könyvvizsgálói kompetenciába tartoznak, és a szerződést készítő ügyvéd megbízása kifejezetten jelen okirat megszerkesztésére korlátozódik. Jelen megbízás tehát nem terjed ki az adó és illeték mértékére, továbbá a kifejezetten adótanácsadó feladatkörébe tartozó tevékenységre, adóoptimalizációra. Előzőek alapján eljáró ügyvéd az adójogi és illetékügyi rendelkezések tekintetében a jelen felhívás alapján felelősségét kizárja, amely felelősség kizárását szerződő felek tudomásul vesznek, az ellen kifogást nem emelnek.

21. A jelen szerződéskötéssel kapcsolatos valamennyi költség (ügyvédi díj, földhivatali eljárás díja) a Vevőt terheli. Felek kijelentik, hogy eljáró ügyvéd a felek számára az általa ismert jelen szerződésbe foglalt jogügylet valamennyi lehetséges kockázati tényezőjét részletesen feltárta. A szerződő felek megállapodnak, hogy jelen okiratban foglaltakon túlmenően külön tényvázlatot nem vesznek fel, mivel jelen szerződés és rendelkezései teljes egészében az általuk előadottakat tartalmazza. Jelen szerződésben foglaltakat a felek az Üttv. 29. § (3) bekezdése alapján egyben tényvázlatnak is tekintik, a külön okiratba foglalt ügyvédi megbízási szerződés készítésétől eltekintenek. Eljáró ügyvéd a kártérítési felelősségét a kötelező felelősségbiztosítása káreseményenkénti legmagasabb összegére, azaz ötvenmillió forintra korlátozza /Üttv. 28. § (6) bek./, melyet a felek egyedileg megtárgyaltak, a korlátozást a szerződő felek kifejezetten elfogadják.
22. Figyelemmel arra, hogy 2025.01.15. napjától új, az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény (továbbiakban: új Inyvtv. és annak végrehajtási rendelete lépett hatályba) aminek a gyakorlata kialakulatlan, felek fokozott együttműködési kötelezettséget vállalnak arra az esetre, ha jelen szerződés bármely rendelkezését módosítani lenne szükséges a földhivatal igénye szerint. Az ilyen módosítást haladéktalanul megteszik, a módosítás indokoltsága miatt sem a másik féllel szemben erre igényt nem alapítanak, azt a feleken kívülálló oknak minősítik.
23. A jelen szerződés megkötésének költségeit, továbbá a tulajdonjog változás valamennyi költségeit a Vevő viseli. Szerződő felek kijelentik, hogy a jogügyletre vonatkozó adó-, illeték- és egyéb jogszabályokról eljáró ügyvédtől teljes körű tájékoztatást kaptak. Felek ugyancsak kijelentik, hogy eljáró ügyvéd a felek számára az általa ismert jelen szerződésbe foglalt jogügylet valamennyi lehetséges kockázati tényezőjét részletesen feltárta.
24. Eljáró ügyvéd tájékoztatja a feleket, hogy a Pénzmosás és terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény – a továbbiakban Pénzmos. tv. – alapján azonosítási kötelezettség terheli a szerződő felek személyi adatai vonatkozásában. Felek adatai a Pénzmos. tv. rendelkezései alapján jelen szerződésben kerülnek rögzítésre, a felek adatszolgáltatása és az általuk bemutatott, személyazonosság igazolására a Pénzmos. tv. szabályai szerint alkalmas okirat bemutatása alapján. Szerződő felek büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy jelen szerződés aláírása során saját nevükben járnak el. Felek tudomásul veszik, hogy a szerződéses kapcsolat fennállása alatt az azonosítás során megadott

Dr. Kormos László ügyvéd

9004 ... ut 19. fsz. 4.

Adószám: ... 2-28

Telefon: ... 1108-20930007

E-mail: ...@gmail.com

