Vas Vármegyei Kormányhivatal
Vas Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 1.
2026 JÚN 22.
Érkezett: 20 ... szám. Melléklet: ...
Előszám: ... Utószám: ... E

A kormányzati portálon történő közzététel napja: 2026. 07. 07.
Közlés kezdő napja: 2026. 07. 08.
Az elővásárlási joggal rendelkezők értesítésének megtétele és nyitva álló 30 napos, hátralévő utolsó napja: 2026. 08. 10.
E hátralévő jogvesztő kezdő napja: 2026. 08. 11.

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amelyet kötöttek *egyrészről:* **Horváth Győző János** születési neve (születési hely, idő: ., anyja neve: , személyazonosító száma: adóazonosító jele: szigszáma.: ., agrár kamarai tagsággal nem rendelkezik) Lakcíme és értesítési címe: 9600 Sárvár, Erdély utca 3., mint **eladó** (továbbiakban: eladó), *másrészről*: **Németh Árpádné** születési neve (Született: , személyazonosító száma: anyja neve: adóazonosító jele: , személyigazolvány száma: Kamarai azonosító száma: földműves bejegyző határozat száma: lakóhelye és értesítési címe: 9608 Sárvár, Rábasömjéni utca 41. szám alatti lakos, mint **vevő,** (a továbbiakban: vevő, eladó és vevő együtt: felek) között az alulírott napon és helyen a következő feltételekkel.

1. Az adásvétel tárgyát képezi a **Sárvár Külterület 0116/42 helyrajzi számú *szántó*** megnevezésű 4 min.o. 6 9429 ha nm,163,16 AK, 5 min.o. 1298 nm, 2,6 AK, összesen 7 0727 ha nm, 165,76 AK ingatlan eladót illető 4500/330744 tulajdoni hányada, a **Sárvár Külterület 0179/59 helyrajzi számú *szántó*** megnevezésű 4 min.o. 5 3194 ha nm,125,01 AK eladót illető 800/12500 tulajdoni hányada, a **Sárvár Külterület 013/26 helyrajzi számú *szántó*** megnevezésű 3 min.o. 3731 nm,11,68 AK ingatlan eladót illető 1/1 tulajdoni hányada, a **Sárvár Külterület 013/27 helyrajzi számú *szántó*** megnevezésű 3 min.o. 4294 nm, 13,44 AK ingatlan eladót illető 1/1 tulajdoni hányada, a **Sárvár Külterület 0139/21 helyrajzi számú *szántó*** megnevezésű 2 min.o. 2 7427 ha nm, 109,71 AK, 3 min.o. 8672 nm, 27,14 AK, 4 min.o. 1 5139 ha nm, 35,58 AK, 5 min.o. 2803 nm, 5,61 AK, összesen 5 4041 ha nm, 178,04 AK ingatlan eladót illető 9000/53412 tulajdoni hányada, (a továbbiakban: ingatlan tulajdoni hányadok). A 013/26 és a 013/27 hrsz. ingatlanokra bejegyzésre került: Nagyvízi mederben való elhelyezkedés jogi jelleg, továbbá a 013/27 hrsz. ingatlanra Vezetékjog az E.ON Észak-Dunántúli Áramhálózati Zrt. javára, a 0139/21 hrsz-ú ingatlanra bejegyzésre került Hidrogeológiai védőidom mélyfúrási és robbantási tevékenységre MVM EGI Zrt. jogosult javára, és Bányaszolgalmi jog az MVM ÉGÁZ-DÉGÁZ Földgázhálózati Zrt. javára. *Németh Árpádné vevőt a Sárvár 0116/42 hrsz-ú ingatlanban 70896/330744 tulajdoni hányad illeti meg (bejegyző határozat: 184058/2/2021.07.05., 185507/2/2021.09.20., 181492/2/2022.02.28., 185507/2021.09.20., 183029/2022.05.16.). a Sárvár 0179/59 hrsz-ú ingatlanban 2400/12500 tulajdoni hányad illeti meg (bejegyző határozat: 185093/2/2021.08.30., 183029/2022.05.16., tulajdonjogát három évnél régebben szerezte.* Eladó kijelenti, és ezen kijelentéséért teljes szavatossággal tartozik, hogy az ingatlan tulajdoni hányadai per -, teher és igénymentesek, azokat az ingatlan-nyilvántartáson kívül sem terheli másnak joga és nem terheli tartozás.
2. Eladó eladja, vevő pedig megvásárolja a megtekintett és megismert állapotban a **Sárvár Külterület 0116/42 hrsz**-ú ingatlanban eladót illető 4500/330744 tulajdoni hányadát 173 160,-Ft, azaz egyszázhetvenháromezer-egyszázhatvan Ft vételáron, a **Sárvár Külterület 0179/59 hrsz**-ú ingatlanban eladót illető 800/12500 tulajdoni hányadát 612 720,-Ft, azaz hatszáztizenkettőezer-hétszázhúsz Ft vételáron, a **Sárvár Külterület 013/26 hrsz**-ú ingatlanban eladót illető 1/1 tulajdoni hányadát 671 580,-Ft, azaz hatszázhetvenegyezer-ötszáznyolcvan Ft vételáron, a **Sárvár Külterület 013/27 hrsz**-ú ingatlanban eladót illető 1/1 tulajdoni hányadát 772.920,-Ft, azaz hétszázhetvenkettőezer-kilencszázhúsz Ft vételáron, a **Sárvár Külterület 0139/21 hrsz**-ú ingatlanban eladót illető 9000/53412 tulajdoni hányadát 1 638 900,-Ft, azaz egymillió-hatszázharmincnyolcezer-kilencszáz Ft vételáron, az ingatlantulajdoni hányadokat mindösszesen 3 869 280,-Ft azaz hárommillió-nyolcszázhatvankilencezer-kettőszáznyolcvan Ft vételáron. Felek kijelentik, hogy az ingatlan tulajdoni hányadok vételárát az ingatlan fekvésének, állapotának és a

Dr. Erős Anikó
ügyvéd
9600 Sárvár, Rákóczi u. 22.
Telefon: +36 30/9299-121

helyben szokásos forgalmi értékek figyelembevételével közös egyetértésben állapították meg. Vevő a vételárat utalással fizeti meg eladónak, a Horváth Győző János eladó rendelkezése alatt álló számú bankszámlára utalással 3 869 280,-Ft-ot azaz hárommillió-nyolcszázhatvankilencezer-kettőszáznyolcvan Ft-ot Sárvár 0116/42, 0179/59, 013/26, 013/27, 0139/21 hrsz. ingatlanok vételára közleménnyel, azt követő nyolc napon belül, hogy a mezőgazdasági igazgatási szerv az eladó és vevő közötti jelen adásvételi szerződést jóváhagyó záradékával látja el. A vételár a fenti bankszámlán való jóváírással megfizetettnek minősül, eladó a vételár fenti bankszámlára való teljesítését a saját kezeihez történő teljesítésnek ismeri el.

3. Eladó a tulajdonjogát fenntartja. Vevő tulajdonjogának bejegyzése az ingatlanra vonatkozóan a teljes vételár Eladó részére történt megfizetését követően lehetséges. Szerződő felek jelen adásvételi szerződés aláírásával kérik az illetékes ingatlanügyi hatóságot, hogy az ingatlan eladót illető tulajdoni hányada vonatkozásában a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jogot Vevő javára a bejegyzés hatályának kezdetére irányadó időponttól számított 6 (hat) hónapos időtartamra szíveskedjék bejegyezni, melyhez Eladó feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja jelen szerződés aláírásával. Eladó a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg ügyvédi letétbe helyezi a külön okiratban foglalt, ügyvéd által ellenjegyzett a tulajdonjog bejegyzéséhez való hozzájárulását tartalmazó nyilatkozatát (bejegyzési engedély), amelyben feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy az ingatlan tulajdoni illetősége vonatkozásában a tulajdonjoga törlésre, egyidejűleg a vevő tulajdonjoga adásvétel jogcímen az 1. pontban megjelölt ingatlan tulajdoni hányadára 1/1 tulajdoni arányban bejegyzésre kerüljön. A letétbehelyezés tényét letétkezelő ügyvéd a szerződés aláírásával hitelesít. Eladó a bejegyzési engedélyt azzal a letéti meghagyással helyezi ügyvédi letétbe, hogy a letétkezelő ügyvéd az engedélyt jogosult és egyben köteles a teljes vételár megfizetésének igazolását követően a földhivatalba benyújtani. Eladó kötelezettséget vállal, hogy a vételár maradéktalan megfizetésének tényéről a bankszámláján történő jóváírását követően haladéktalanul (legkésőbb egy munkanapon belül) értesíti az eljáró ügyvédet.

4. Szerződő felek tudomással bírnak arról, hogy jelen jogügylet érvényessége a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyásához kötött, így a jelen szerződésben foglalt jogügylet a jóváhagyással válik érvényessé.

5. Felek kijelentik, tudomással bírnak arról, hogy az adásvétel tárgyát képező Sárvár 013/26, 013/27, 0139/21 hrsz-ú ingatlanok vonatkozásában a 2013. évi CXXII. Törvény 18.§-ban foglaltak szerint a Magyar Államot, illetve az ott meghatározott sorrendben egyéb jogosultakat elővásárlási jog illeti meg. Az elővásárlási jog jogosultja 30 napos jogvesztő határidőn belül tehet az adásvételi szerződésre elfogadó, vagy az elővásárlási jogáról lemondó jognyilatkozatot. Az eladó köteles az adásvételi szerződést a felek aláírásától számított 8 napon belül a mezőgazdasági igazgatási szerv részére megküldeni 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 elrendeli a szerződés közzétételét. Vevő kijelenti, hogy a Sárvár 013/26 és a Sárvár 013/27 hrsz-ú ingatlanok vonatkozásában a 2013. évi CXXII. Törvény 18. § (1) bekezdés c) pontja alapján jogosult elővásárlásra, mint olyan földműves, aki helyben lakó szomszédnak minősül, és a fentiekben megjelölt jogosulti csoporton belül a 18§ (4) bekezdés a) pontja alapján, mint legalább egy éve őstermelők családi gazdaságának tagja (a legalább egy éve tulajdonában lévő Sárvár 013/29 hrsz-ú föld szomszédos az adásvételi szerződés tárgyát képező 013/27 hrsz-ú, a legalább egy éve tulajdonában lévő Sárvár 013/28 hrsz-ú föld szomszédos az adásvételi szerződés tárgyát képező 013/26 hrsz-ú földrészekkel). Vevő kijelenti, hogy a Sárvár

Dr. [illegible]
ügyvéd
9600 Sárvár, Rákóczi u. 22.
Telefon: +36-30/9299-121

0139/21 hrsz-ú ingatlan vonatkozásában a 2013. évi CXXII. Törvény 18. § (1) bekezdés d) pontja alapján jogosult elővásárlásra, mint helyben lakó földműves, és a fentiekben megjelölt jogosulti csoporton belül a 18§ (4) bekezdés a) pontja alapján, mint legalább egy éve őstermelők családi gazdaságának tagja. A családi gazdaság nyilvántartási száma: nyilvántartásba vevő hatóság: Nemzeti Agrárgazdasági Kamara.

Felek megállapítják, hogy a Sárvár 0116/42 és a Sárvár 0179/59 hrsz-ú ingatlanok vonatkozásában a 2013. évi CXXII. Törvény 20. § b) pontja alapján az elővásárlási jog nem áll fenn az adott földben legalább három éve tulajdonrésszel rendelkező vevő által kötött, a közös tulajdon megszüntetését vagy a tulajdonostársak számának csökkenését eredményező adásvétel esetén.

A 2013. évi CXXII. Törvény 13-15. §-aiban foglalt nyilatkozatok:

6. Felek egyezően rögzítik, hogy a szerződés tárgyát képező földekre van hatályos földhasználati szerződés, haszonbérbe vevő a Sárvári Gazda Kft., a használat lejártának időpontja a földterületek vonatkozásában 2029. december 31. napja, a haszonbérleti díj alapja: 90.000Ft támogatás százalékos értéke, hektáronként, a százalék mértéke 68 %. Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy a fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg, és a megszűnését követő időre vállalja, 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 2013. évi CXXII. törvény 13. § (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével – más célra nem hasznosítja. A vevő nyilatkozik, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos, jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása (földhasználati díjtartozás). A vevő nyilatkozik, hogy vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.
7. Vevő kijelenti, hogy földművesnek minősülő magyar állampolgár, megfelel a 2013. évi CXXII. Tv. 5.§ 7. és 9. pontjában foglalt feltételeknek, vagyis földműves (földműves bejegyző határozat száma: 510027/2014.04.02.), és helyben lakó, továbbá kijelenti, hogy a termőföld tulajdonjogát megszerezheti, mivel a 2013. évi CXXII. Tv. 16. § (1) rendelkezéseinek megfelelően a tulajdonában tartható összes föld megengedett mértéke, a már tulajdonában és haszonélvezetében lévő föld területnagyságának beszámításával, a jelen szerződésben foglalt földszerzéssel együtt sem éri el a 300 hektárt. A vevő a 109/1999. (XII.29.) FVM rendelet 68/C. §- a alapján nyilatkozik, hogy részarány-tulajdonnal nem rendelkezik.
8. Szerződő felek, eladó és vevő egyaránt, a jelen adásvételi szerződés aláírásával megbízzák és meghatalmazzák dr. Erős Anikó (9600 Sárvár, Rákóczi u. 22.) egyéni ügyvédet, az adásvételi szerződés elkészítésével, ellenjegyzésével, továbbá hogy a szerződéssel összefüggésben a felek képviseletében az illetékes földhivatal (Vas Vármegyei Kormányhivatal Sárvári Földhivatali Osztálya) és egyéb hatóságok – ideértve a jelen jogügylet B400 adatlapon a NAV felé történő bejelentését - előtt teljes jogkörrel eljárjon, eljáró ügyvéd a meghatalmazást a szerződés ellenjegyzésével elfogadja. Szerződő felek külön ügyvédi tényvázlat megszerkesztését nem kérik, mert a jelen szerződést – mint ügyvédi tényvázlatnak alkalmas okiratot – annak is elfogadták.
9. Szerződő felek kijelentik, hogy az adásvétellel kapcsolatos adó-és illeték-jogszabályokat ismerik. Eladók és vevő cselekvőképes magyar állampolgárok, mely tényt személyigazolványuk bemutatásával igazoltak és nyilatkoznak, hogy ügyletkötési képességük korlátozva illetve kizárva nincs. Vevő kijelenti, hogy tudomással bír arról, hogy a jelen szerződésben foglalt vagyonszerzése után visszterhes vagyonátruházási illetéket köteles megfizetni a NAV külön felhívására. Eladó a jelen adásvételi szerződéssel az ingatlanok birtokát is átruházza vevőre, a vételár megfizetésének feltételével.

Dr. Erős Anikó
ügyvéd
9600 Sárvár, Rákóczi u. 22.
Telefon: +36-30/9299-121

ugyanakkor vevő tudomásul veszi, hogy a fennálló földhasználati jogviszonyra tekintettel az ingatlant nem veszi használatba, azonban a vételár teljes kifizetésének napjától jogosult az ingatlanokat birtokba venni, ettől az időponttól húzza az ingatlanok hasznait, viseli az ingatlanok terheit és viseli a kárveszélyt.

10. Felek megállapodnak abban, hogy a tulajdonjog megszerzésével kapcsolatos valamennyi költséget - jelen okirat elkészítésével kapcsolatos ügyvédi munkadíj, ingatlanonként 10.600Ft földhivatali szolgáltatási díj -, vevő viseli.
11. A jelen adásvételi szerződés egy eredeti példánya a külön jogszabályban meghatározott biztonsági kellékekkel rendelkező biztonsági okmányon készült, a felek jelen szerződés aláírásával elismerik, hogy az adásvételi szerződés 1-1 eredeti példányát átvették. A pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. Tv. (továbbiakban: Pmt.) előírásainak megfelelően a felek nyilatkoznak, hogy a jelen szerződéssel kapcsolatban a saját nevükben járnak el, nem minősülnek kiemelt közszereplőnek, továbbá hozzájárulnak ahhoz, hogy a Pmt. szerinti ügyfél-átvilágítás során bemutatott okiratokról a megbízott ügyvéd másolatot készítsen, és adataikat a megbízás teljesítése keretében kezelje. Szerződő felek jelen okiratot, mint akaratukkal mindenben egyezőt elolvasás és értelmezés után dr. Erős Anikó ügyvéd előtt aláírták. Az eljáró ügyvéd jelen szerződést a felek aláírásával egyidejűleg ellenjegyezte.

Sárvár, 2026. június 15.

Horváth Győző János
eladó

Németh Arpadne
vevő

Alulírott Dr. Erős Anikó ügyvéd, a felek által az eljárásra meghatalmazott jogi képviselő aláírásommal igazolom, hogy a jelen okirat mindenben megfelel a hatályos jogszabályi rendelkezéseknek, valamint azt, hogy az a szerződő felek kinyilvánított akaratát tartalmazza és azt a felek előttem írták alá.

Ellenjegyzem:

Sárvár, 2026. június 15.

Dr. Erős Anikó
ügyvéd
9600 Sárvár, Rákóczi u. 22.
Telefon: +36 30/9299-121
KASZ: 36059625

Dr. Erős Anikó ügyvéd
Sárvár, Rákóczi u. 22.
Kamarai azonosító száma: 36059625