

HOAG 0 / 226

1

EGYSÉGES OKIRATBA FOGLALT ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

Szerződés napja: 2026. 08. 03.
Az elővásárlásra jogosult jognyilatkozatának
megtételére nyitva álló 30 napos határidő
első napja: 2026. 08. 04.
Utolsó napja: 2026. 09. 03. E határidő jogvesztő!

Amely létrejött egyrészről **Juhász Zsuzsanna** (sz. n.
9421 Fertőrákos, Patak sor 6. szám alatti lakos, személyi azonosító:
jele: , személyazonosító igazolvány száma: magyar állampolgár)
mint eladó /a továbbiakban: eladó/
másrészről
Kalmár Levente (sz. n.
6. 2. szám alatti lakos, személyi azonosító:
igazolvány száma: magyar állampolgár) és
Hajdu Gyöngyi (sz. n.
Szélső utca 6. 2. szám alatti lakos, személyi azonosító:
személyazonosító igazolvány száma: magyar állampolgár) mint vevők /a továbbiakban: vevők/ között az
alábbi helyen, időben és feltételek mellett:

1. Eladó 1/1-ed (11/4.) arányú tulajdonát képezi a **Sopron külterület 01098/130. helyrajzi számú 871 nm alapterületű 3,18 AK értékű, 4. minőségi osztályú szántó megnevezésű ingatlan.**

Vevők az ingatlan 1/1-ed tulajdoni hányadának megvételére ajánlatot tettek, amely ajánlatot eladó elfogadott. Az elfogadott ajánlat alapján felek az alábbi adásvételi szerződést kötik meg:

Eladó eladja, vevők pedig egymás között 1/2-1/2-ed arányban megvásárolják a fenti ingatlan 1/1-ed arányú tulajdonát az általuk ismert és megtekintett állapotban adásvétel jogcímén.

2. Szerződő felek az ingatlan vételárát **9.650.000,-Ft-ban, azaz Kilencmillió-hatszázötvenezer, - forintban határozzák meg.**

Szerződő felek tudomásul veszik, hogy a szerződésben szereplő ellenértéken (vételáron) belül fel kell tüntetni külön-külön a föld, illetve az azon található ültetvény, felépítmény vagy a földrészlet forgalmi értékét, illetve hasznait növelő agrotechnikai létesítmény ellenértékét is.

Ültetvénynek minősül az 500 m²-nél nagyobb területű bogyós gyümölcsös, valamint az 1500 m²-nél nagyobb területű szőlővel, gyümölcsösvel betelepített földrészlet, illetve alrészlet.

Felek kijelentik, hogy a területen nincs bogyós gyümölcs, nincs szőlő, gyümölcsös (ami 1.500 nm-nél nagyobb lenne) és agrotechnikai létesítmény és felépítmény sem.

Szerződő felek megállapodnak abban, illetve vevők kötelezettséget vállalnak arra, hogy jelen szerződés aláírásával egyidőben megfizetnek eladó részére, önerőből, banki utalással, eladónak a jelen szerződésben rögzített bankszámlájára **1.150.000,-Ft-ot azaz Egymillió-egyszázötvenezer,- forintot foglalként.**

A foglaló a vételárba beszámításra kerül. Felek a foglaló jogi tartalmát ismerik. Felek tudomásul veszik, ha a szerződést teljesítik, a vételár tartozás a foglaló összegével csökken. Ha a szerződés teljesítése olyan okból hiúsul meg, amelyért egyik fél sem felelős, vagy mindkét fél felelős, a foglaló visszajár. A teljesítés meghiúsulásáért felelős fél az adott foglalót elveszti, a kapott foglalót kétszeresen köteles visszatéríteni. A foglaló elvesztése vagy kétszeres visszatérítése a szerződésszegés következményei alól nem mentesít.

Eladó az **1.150.000,-Ft** számláján való jóváírását jelen szerződés aláírásával elismeri és nyugtázza.

Vevők kötelezettséget vállalnak arra, hogy a vételárból fennmaradó **8.500.000,-Ft-ot azaz Nyolcmillió-ötszázezer,- forintot** a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyását követő 5 azaz öt banki napon belül fizetik meg eladó részére, önerőből, banki utalással, eladónak a jelen szerződésben rögzített bankszámlájára teljesítéssel.

Eladó – Juhász Zsuzsanna

vevő – Kalmár Levente

vevő – Hajdu Gyöngyi

„Ellenjegyzem „Sopronban 2026. július 16. napján – Dr. Zsirai Ügyvédi Iroda Dr. Zsirai Krisztina ügyvéd 9400 Sopron, Táncsics utca 63. szám, KASZ száma: 36071772.:



Eladó az alábbi bankszámlára kéri a foglaló és a vételár részlet megfizetését: Juhász Zsuzsanna OTP Bank Nyrt. 11773377-01626023-00000000.

A kormányhivatal jóváhagyó határozatát és egyéb iratokat is a szerződést készítő ügyvéd közli a szerződő felekkel az alábbi e-mail címeken: eladó: chorhernpeti@gmail.com, vevők közül Kalmár Levente: kalmarlevente@gmail.com

Eladó a fenti bankszámlára történő teljesítést a saját kezéhez történő teljesítésnek ismeri el. A vételár akkor tekintendő megfizetettnek, ha az az eladónak a jelen szerződésben rögzített bankszámláján jóváírásra kerül. Eladó kijelenti, hogy a bankszámlaszám helyesen került feltüntetésre a szerződésben.

3. Vevők kijelentik, hogy elővásárlási joggal nem rendelkeznek. vevők kijelentik, hogy nem földművesek.

Felek tudomásul veszik, hogy a 2013. évi CXII. tv. alapján – figyelemmel a 474/2013. (XII.12.) Korm. rendeletre – a szerződést az aláírástól számított 8 napon belül meg kell küldeni a Győr-Moson-Sopron Vármegyei Kormányhivatalhoz a közzétételre való alkalmasság megállapítására, és a hivatal küldi meg Sopron Megyei Jogú Város Jegyzőjének a szerződést kifüggesztésére. A kifüggesztés eladó kérelme alapján, hirdetményi úton történő közlést jelent. A közzétételi kérelem nyomtatványt eladó jelen szerződés aláírásával egyidőben aláírja. Amennyiben a vevőkkel azonos elővásárlási jog szinten álló személy jelentkezik be vevőnek, úgy eladó kifejezett és a jelen szerződésben tett nyilatkozatával vevőket választja.

Szerződő felek megállapodnak abban, hogy vevők a teljes vételár megfizetésével egyidőben lépnek az ingatlan birtokába. A birtokbavételtől kezdődően vevők viselik az ingatlannal kapcsolatos költségeket, élvezik az ingatlan hasznait, viselik terheit és a kárveszélyt. Az ingatlanra eladó a bejelentett földhasználó, a földhasználata megszűnik a birtokbavétellel egyidőben.

4. Eladó szavatosságot vállal az ingatlan per-, igény- és tehermentességéért, valamint azért, hogy nem terheli az ingatlant senkinek olyan joga, amely vevőket az ingatlan tulajdonának megszerzésében vagy birtoklásában akadályozná, illetve kizárná.

A 2025. évi XLVIII. tv. felhatalmazása alapján a mai napon Sopron Megyei Jogú Város Önkormányzata még nem hozott önkormányzati határozatot (helyi önazonosság védelmére vonatkozó) jogvédelmi eszköz bevezetéséről, amely az adásvétellel érintett ingatlanra vonatkozó tulajdonszerzésre hatással lehet.

5. Eladó jelen szerződés aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy vevők tulajdonjoga egymás között 1/2-1/2-ed arányban az ingatlan 1/1-ed (II/4.) tulajdoni hányada vonatkozásában, adásvétel jogcímén az ingatlan-nyilvántartásba bejegyeztessék a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyását és a teljes vételár megfizetését követően és ezzel egyidőben eladó tulajdonjoga törlésre kerüljön.

Eladó jelen szerződés aláírásával egyidőben a tulajdonjog bejegyzési (vevők tulajdonjoga) és eladó tulajdonjogának törlésére vonatkozó engedélyt ügyvédi letétbe helyezi a jelen szerződést készítő és ellenjegyző ügyvédnél azzal, hogy letéteményes ügyvéd jogosult és köteles azt kiadni szerződő feleknek és benyújtani a Győr-Moson-Sopron Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Osztályához a teljes vételár megfizetését követően haladéktalanul.

A teljes vételár eladó részére történő rendelkezésre bocsátásáról az eladó és a vevők haladéktalanul kötelesek tájékoztatni az okiratot szerkesztő és ellenjegyző ügyvédet (ugyvedi.iroda@rlan.hu e-mail címen).

Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy a vételár maradéktalan megfizetésének tényéről a teljes vételárrészlet jelen szerződésben rögzített bankszámlán történő jóváírását követően haladéktalanul értesíti az eljáró ügyvédet. Amennyiben eladó a fenti kötelezettségvállalást nem teljesíti, úgy vevők is jogosultak az eljáró ügyvéd felé az eladói értesítés elmaradása esetén igazolni a teljes vételár megfizetését banki igazolással (eredeti, cégszerűen aláírt banki igazolás). Ez esetben az ügyvéd köteles az eladó által tett, ügyvédi letétbe helyezett, vevők tulajdonjogának feltétlen és visszavonhatatlan bejegyzéséhez hozzájáruló nyilatkozatát – a vételár megfizetésének jelzését követően haladéktalanul benyújtani az illetékes földhivatalhoz.

.....
Eladó – Juhász Zsuzsanna

.....
vevő – Kalmár Levente

.....
vevő – Hajdu Gyöngyi



„Ellenjegyzem „Sopronban 2026. július 16. napján – Dr. Zsrai Ügyvédi Iroda Dr. Zsrai Krisztina ügyvéd 9400, Sopron, Tánácsics utca 63. szám, KASZ száma: 36071772.:“

6. Vevők kijelentik, hogy személyükben a 2013. évi CXXII. tv-ben írt kizáró ok, különösen a 13. §. és 14. §., sem ingatlanszerzési korlátozás nem áll fenn. Vevők kijelentik, hogy a már tulajdonukban, hasznélvezeti jogukban és a részarány tulajdonukban lévő föld területnagyságának a beszámításával 1 hektárnyi területtel nem rendelkeznek személyenként, és nincs a birtokuk személyenként 1200 hektárnyi terület sem a már birtokukban lévő föld területnagyságának a beszámításával.

Vevők kijelentik, hogy tulajdonszerzésük nem sérti a földszerzési maximumra vonatkozó szabályokat.
Vevők büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy cselekvőképes, magyar állampolgárok és házastársak.

Vevők vállalják, hogy a föld használatát másnak nem engedik át, azt maguk használják és ennek során eleget tesznek a földhasznosítási kötelezettségüknek, továbbá vállalják, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig – a törvényben meghatározott esetek kivételével – más célra nem hasznosítják.

Vevők kijelentik, hogy nincs földhasználatért járó ellenszolgáltatás teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozásuk, a továbbiakban együttesen földhasználati díj tartozásuk. Vevők kijelentik, hogy velük szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötöttek.

Szerződő felek tudomásul veszik az adó és illetékjogszabályok rájuk vonatkozó rendelkezéseit.

Eladó tudomásul veszi, hogy az ingatlan 2021. évi szerzésére tekintettel SZJA fizetési kötelezettsége nincs.
Vevők tudomásul veszik, hogy a vagyonszerzési illeték mértéke 4 %.

7. Jelen adásvételi szerződés megkötésével kapcsolatos költségeket eladó viseli, vevők viselik a földhivatali bejegyzéssel kapcsolatos költséget.

Szerződő felek büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy cselekvőképes magyar állampolgárok. Szerződő felek kijelentik, hogy a szerződésben szereplő lakcímük egyben az értesítési címük is.
Szerződő felek jelen szerződés aláírásával hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy személyi okmányaik fénymásolásra kerüljenek.

Vevők a szerződés aláírásával elismerik, hogy a szerződésből 1 darab, eladó is 1 eredeti példányt átvettek. A szerződésből 1 példány marad a szerződést készítő ügyvédnél és 4 darab - amelyből egy példány biztonsági okmányon kerül elkészítésre - kerül benyújtásra a Győr-Moson-Sopron Vármegyei Kormányhivatalhoz a hirdetményi úton történő közlés iránt. A szerződés 7 példányban készül.

8. Szerződő felek, eladó és vevők, jelen adásvételi szerződés megkötésével határozatlan időre meghatalmazzák a Dr. Zsirai Ügyvédi Irodát, Dr. Zsirai Krisztina ügyvédet (9400 Sopron, Táncsics utca 63. szám), hogy őket a földhivatali eljárásban és a kifüggesztési eljárásban (Kormányhivatal előtt és a Jegyzői eljárásban is) képviselje. A szerződés egyben tényvázlathat minősül. A meghatalmazás a B400 adatlap NAV felé történő benyújtására is kiterjed. A szerződést készítő ügyvéd a szerződés ellenjegyzésével a meghatalmazást elfogadja.

A fenti adásvételi szerződést szerződő felek, mint akaratukkal mindenben megegyezőt elolvasás után helybenhagyólag aláírják:

Sopron, 2026. július 16.

.....
Eladó – Juhász Zsuzsanna

.....
vevő – Kalmár Levente

.....
vevő – Hajdu Gyongyi

„Ellenjegyzem „Sopronban 2026. július 16. napján – Dr. Zsirai Ügyvédi Iroda Dr. Zsirai Krisztina
Táncsics utca 63. szám, KASZ száma: 36071772.:

