

**EGYSÉGES OKIRATBA FOGLALT
VÉTELI AJÁNLAT és INGATLAN-ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS**

Szabó Lóránt szül.név: Szabó Lóránt (szül.:

., szem.az.:

., adóaz.:

an.:

lakcím:

másrészről

nagyar állampolgár) mint Eladó,

Zollner Zoltán Szilárd szül. név: Zollner Zoltán Szilárd (szül.:

an.:

lakcím:

Tart. hely:

6.(mely az

életvitelszerű lakáshasználat helye), szem.az.:

adóaz.:

magyar állampolgár), mint

Vevő, mint felek között, a mai napon az alábbiak szerint.

1./ A felek rögzítik, hogy a Gy-M-S. VM. Kormányhivatal által **Fertőrákos külterületén 046/102 hrsz-on** felvett, 2324 m2 alapterületű, szőlő művelési ágú, 5. min.osztályú, 16,97 AK értékű ingatlan kizárólagos tulajdonosa az Eladó. Az ingatlan tulajdoni lapján terhelés nem szerepel. A Vevő hiteles térképmásolat lehívását nem kéri. Az Eladó kijelenti, hogy a földhasználati lapon saját tulajdon jogcímen az Eladó földhasználatára szerepel, határozatlan időre. Az Eladó földhasználatára a jelen szerződés hatálybalépésével egyidejűleg a felek megállapodása alapján megszűnik.

Az Eladó bemutatta a Vevőnek a Soproni Borvidék Hegyközsége részéről eljáró Mikó Gábor Hegybíró, 1201/132-51/2026 iktatási számú, 2026. 06. 10. napján kelt, helyszíni szemléről szóló jegyzőkönyvét, mely megállapította, hogy a terület egy vegetációs időszakon keresztül nem áll rendeltetésének megfelelő művelés alatt, továbbá 1201/137-24/2026 iktatási számú végzését, mely a rendeltetésszerű művelés megkezdésére figyelmeztet, mulasztási bírság és kivágási kötelezés kilátásba helyezése mellett, 7 napos nyilatkozási határidő biztosításával. Az Eladó tájékoztatta a Vevőt arról, hogy a végzésre határidőben nyilatkozatot tett, melyben vállaltat tett az ingatlan határidőn belül történő rendeltetésszerű művelésére. Az Eladó a vállalt munkálatokat a mai napig elvégezte. A Vevő tájékoztatást kapott arról is, hogy a környéken a szőlő aranyszínű sárgaság fertőzés jelen van, előtte ismertek a művelésre előírt kötelezettségek és azok elmulasztása esetére előírt lehetséges jogkövetkezmények.

2./ A Vevő az 1./ pontban írt ingatlanra vételi ajánlatot tett, melyet az Eladó elfogadott. Az elfogadott ajánlat alapján felek az alábbi adásvételi szerződést kötik meg, mely szerint az Eladó eladja, a Vevő pedig megvásárolja a **jelen szerződés 1./ pontjában írt ingatlant, 1/1 arányban. Az ügylet jogcíme: adásvétel.**

3./ A feleket eljáró ügyvéd tájékoztatja, hogy az ingatlan a mező-, és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. tv. hatálya alá esik. A felek tájékoztatást kaptak a földszerzés szigorú feltételrendszeréről, a kormányhivatali jóváhagyás menetéről, szakaszairól, ezen belül arról, hogy az engedélyezés teljes folyamatának időtartama akár hosszabb időtartam is lehet, az elővásárlási jog tartalmáról, jogi jelentőségéről, az eljárás lehetséges kimeneteleiről, jogkövetkezményeiről.

4./ A felek az ingatlan vételárát 750.000,-Ft összegben állapítják meg, mely értékeket értékarányosnak tartanak, a Ptk. 6:98.§ (2) bekezdése alapján a feltűnő értékaránytalanságon alapuló megtámadási jogot kifejezetten kizárják. A vételáron belül a földterület értéke 500.000,-Ft, a szőlőültetvény értéke: 50.000,-Ft, és a támrendszer értéke: 200.000,-Ft.

A felek a vételár megállapításánál figyelemmel voltak az ingatlan alapterületére, művelhetőség szempontjából figyelembevehető alakjára (keskeny csík), benapozott fekvésére, kedvezőtlen elhelyezkedésére, (közvetlen környezet műveletlen, és fertőzött területekből áll) megközelíthetőségére (kizárólag földúton megközelíthető) az ingatlan jelenlegi kultúrállapotára, arra, hogy a terület hegybírói kötelezéssel érintett, a környéken tapasztalt szőlő aranyszínű sárgaság fertőzés jelentős értékcsökkentő tényező. Az ingatlan bekerítetlen, azon jelen szerződésben nem említett felépítmény, közmű, egyéb agrotechnikai létesítmény nem található. A felek az ingatlan részletesebb leírását nem kéri jelen szerződésben.

A vételár megfizetése:

A Vevő a teljes vételárat jelen szerződés aláírásának napját követő 3 napon belül banki átutalással megfizetni köteles az Eladó által megadott alábbi bankszámlára, azaz 750.000,-Ft összeget, melyből 75.000,-Ft foglalónak minősül. számlatulajdonos: Szabó Lóránt bankszámlaszám:

közlemény: Fertőrákos külter. 046/102 hrsz

A felek kijelentik, hogy a foglalt jogi természetét, következményeit ismerik, azaz, hogy a teljesülés

Szabó Lóránt
eladó

Zollner Zoltán Szilárd
vevő

Dr. Kecskés Katalin
ügyvéd
9400 Sopron, Vörösmarty u. 1.
Tel.: 09/900-018-30/862-33-70

meghiúsulásáért felelős fél az adott foglalt elveszti, a kapott foglalt pedig kétszeres összegben köteles visszatéríteni, a meghiúsulásról történő tudomásszerzést követő 15 napon belül. Ha a szerződés teljesítése olyan okból hiúsul meg, amelyért egyik fél sem felelős, vagy mindkét fél felelős, a foglalt visszajár. A foglalt elvesztése vagy kétszeres visszatérítése a szerződésszegés következményei alól nem mentesít. A kártérítés összege a foglalt összegével csökken. A foglalt a vételárba beleszámítandó. A felek nem alkalmazzák a foglalt szankciós jogkövetkezményeit abban az esetben, amennyiben a Vevő tulajdonszerzését a kormányhivatal bármilyen okból elutasítaná. Az Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy a vételár hiánytalan jóváírásáról eljáró ügyvédet haladéktalanul értesíti a ferlogec@gmail.com címről indított és az info@kecskeskatalin.hu e-mailre küldött értesítéssel. A Vevő viseli a szerződéskötés ügyvédi munkadíját, és a tulajdonjog bejegyzés ingatlan-nyilvántartási eljárásáért fizetendő igazgatási szolgáltatási díjat, és egyéb költségeit.

5./ Az Eladó az általa megadott bankszámlára történő teljesítést saját kezéhez történő, szerződésszerű teljesítésként fogadja el. Az utalás a számlán történő jóváírás időpontjában minősül teljesítésnek. A felek a vételár megfizetésének a jelen szerződésben írt módjához és ütemezéséhez kifejezetten hozzájárulnak, az Eladó a Vevő teljesítését kifejezetten a leírtak szerint kéri.

6./ A szerződő felek feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják a földek tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés benyújtása tényének bejegyzéséhez.

7./ Az Eladó és a Vevő jelen szerződés aláírásával kifejezetten akként bízzák meg eljáró ügyvédet, hogy jelen szerződést kizárólag a teljes vételár kifizetésének eljáró ügyvéd felé történő igazolását követően nyújtsa be a tulajdonjog bejegyzése iránti kérelemmel az illetékes kormányhivatalba.

Az Eladó részéről hitelt érdemlő igazolásként fogadható el a jelen szerződés 5./ pontjában írt e-mail, a Vevő részéről hitelt érdemlő igazolásnak kizárólag az utalást teljesítő pénzügyi intézet cégszerű aláírással ellátott igazolása fogadható el. Az eljáró ügyvéd kötelezettséget vállal arra, hogy a bejegyzési engedélyt is tartalmazó szerződést a teljes vételár megfizetéséről szóló értesítés megküldését követő legkésőbb 3 munkanapon belül benyújtja az illetékes kormányhivatalhoz. Szerződő felek tudomással bírnak a felől, hogy jelen szerződés közöttük akkor lép hatályba, amikor az ügylet kormányhivatali jóváhagyása megérkezett.

8./ A felek a jelen szerződés 7./ pontjának alkalmazása mellett, jelen szerződés aláírásával **feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, és egyben kifejezetten és közösen kérik is, hogy a kormányhivatal a Fertőrákos külterület 046/102 hrsz-ú ingatlan tulajdoni lapjairól az Eladó tulajdonjogát törölje és a Vevő tulajdonjogát adásvétel jogcímén 1/1 arányban jegyezze be.**

9./ A Vevő az ingatlan vonatkozásában kijelenti, hogy

1) **2013. évi CXXII. tv. 18.§ (1) bekezdés d) pontja** szerinti elővásárlási jogosult, ugyanis **helybenlakó földművesnek** minősül, mert már több mint 3 éve életvitelszerű lakáshasználata helye a 9421 Fertőrákos, Kiserdő utca 6. sz. alatti tartózkodási hely (hatósági bizonyítvány csatolva), mely az adásvétel tárgyát képező föld fekvésével megegyezik.

Életvitelszerű lakáshasználata helye egyben a Vevő üzemenközpontja is. Földműves nyilvántartásba vételére a Gy-M-S. M. Kormányhivatal **518821/2021.12.07.** sz. határozata alapján került sor. FELIR azonosító: AB3340809, Östermelői tev.az.: NEBIH1052855501

2) vállalja, hogy az ingatlan használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségnek, továbbá vállalja, hogy az ingatlant a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig – a Földforgalmi tv. 13.§ (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételekkel - más célra nem hasznosítja, a fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg, és a megszűnését követő időre az előbbiekben írt kötelezettségeket vállalja.

3) A tulajdonszerzését – különös tekintettel a 2013. évi CXXII. tv. 10. és 16.§-ában foglaltakra, és a földszerzési és birtokmaximumra vonatkozó jogszabályi korlátokra - jogszabály nem korlátozza, tulajdonszerzésnek, jogszabályban írt akadályai nincsenek,

4) nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő, bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása,

5) vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött volna.

6) 109/1999. (XII. 29.) FVM rendelet 68/C. § alapján kijelenti, hogy részarány-tulajdonnal nem rendelkezik.

7) kijelenti, hogy Nemzeti Agrárgazdasági Kamara tagja, nyilvántartási száma: P000000711151

Szabó Lóránt
eladó

Zollner Zoltán Szilárd
vevő

Dr. Kecskés Katalin
ügyvéd
9400 Sopron, Vörösmarty u. 1.
tel: 99/990-016, 99/990-83-70

10./ Az Eladó kijelenti, és szavatolja, hogy az ingatlan– jelen szerződésben írtakon felül - per-, teher-, és igénymentes, harmadik személynek nem áll fenn olyan joga vagy igénye, amely a tulajdonszerzést vagy a birtokbalépést kizárná, illetve korlátozná, birtokvitáról, jogvitáról, egyéb igényről, környezetszennyezésről, környezetterhelésről, vagy olyan lényeges körülményről, rejtett hibáról nincs tudomása, mely a Vevő vételi szándékát befolyásolhatná, és melyet jelen ügylet során nem tárt volna fel. Az Eladó kijelenti, hogy az ingatlanra jelen szerződés megkötését megelőzően a Vevőn kívüli más személlyel sem előszerződést, sem szerződést nem kötött, továbbá, hogy ezen ügylet hatályát nem érinti sem szerződésen, sem további – a földforgalmi és a hegyközségi szabályzáson túli, jelen szerződésben nem említett - törvényen alapuló elővásárlási-, valamint vételi jogi jogosultság. Az Eladó az ingatlant jelen adásvételi szerződés megkötését követően nem terhelheti meg, kötelezettséget nem vállalhat, nem idegenítheti el a Vevőn kívüli más személy javára. Az Eladó szavatosságot vállal továbbá arra, hogy nem áll fenn olyan jogosultság, melyből a birtokbaadást megelőző időszakból származóan a Vevőnek bármely jogcímen fizetési vagy egyéb jellegű kötelezettsége keletkezhetne. Abban az esetben, ha a birtokbaadást megelőző időszakra vonatkozóan nézve mégis felmerülne bármilyen tartozás, kötelezettség, úgy annak kifizetéséért, teljesítéséért az Eladó helyállni tartozik.

11./ Az ingatlan birtokának átadás-átvételére a kormányhivatali jóváhagyás napján kerül sor. A Vevő a birtok átvételétől, mint a saját földjét használó tulajdonos viseli az ingatlan terheit, jogosult a hasznokra, illetve viseli a kárveszélyt. A Vevő az ingatlant megismert, megtekintett állapotban vásárolja meg, hasznosítási, művelési lehetőségeket, kockázatokat felmérte.

12./ A felek magyar állampolgárok, cselekvőképeseek, a Vevő tulajdonszerzését – különös tekintettel a 2013. évi CXXII. tv.-ben foglaltakra - jogszabály nem korlátozza. A szerződéskötés és a bejegyzés költségeit a Vevő viseli. A Vevő az III. tv. 26.§ (1) bek. p) pontjában írt mentesség alkalmazását kéri, ugyanis vállalja az ingatlannak a mentességhez előírt feltételek mellett történő mezőgazdasági hasznosítását, és kijelenti, hogy a termőföldet a birtokbaadástól, de legkésőbb az illetékkötelezettség keletkezését követő 12. hónap utolsó napjától számítva 5 évig nem idegeníti el, azon vagyon értékű jogot nem alapít, azt mezőgazdasági célra használja. A Vevő kijelenti, hogy a mentesség feltételeinek megfelel. Az Eladó SZJA kötelezettségeire a személyi jövedelemadóról szóló 1995. évi CXVII. tv 59.§-64.§ az irányadóak. Az Eladó a tulajdoni lap adatai alapján 2013. évben szerezte meg az ingatlant, melyre figyelemmel SZJA kötelezettsége nem merül fel.

13./ A felek előtt ismert, hogy a szerződés megkötése és teljesítése során őket a Ptk. 1:3.§, 6:34.§, és 6:62.§ alapján együttműködési kötelezettség terheli. Jelen szerződés bármely módosítása kizárólag írásban, ügyvéd által ellenjegyzett okiratban érvényes. Amennyiben jelen szerződés bármely rendelkezése érvénytelen, vagy érvénytelenné válik, az nem érinti a szerződés többi rendelkezésének érvényességét.

14./ A felek együttesen, jelen szerződés aláírásával egyidejűleg megbízzák és meghatalmazzák Dr. Kecskés Katalin ügyvédet / 9400 Sopron, Verő J. u. 1. KASZ 36062791 /, hogy az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvényben foglaltak alapján teljes jogkörben eljárja és képviselje valamennyi szerződő felet a jelen szerződés 1./ pontjában írt ingatlant érintő, a 2./pontban írt ügylet során, különösen ideértve a szerződés és a hozzá kapcsolódó ingatlan-nyilvántartási kérelmek elkészítését, ellenjegyzését, ideértve a hirdetmény iránti és a kormányhivatali eljárást is, valamint a B400E NAV nyomtatvány Vevő képviseletében történő kiállítását, benyújtását. A meghatalmazás kiterjed arra az ingatlan-nyilvántartási eljárásra, mely során a jelen szerződésben írt Eladói tulajdoni hányadról az Eladó tulajdonjoga a tulajdoni lapról törlésre, és a Vevő tulajdonszerzése adásvétel jogcímén, 1/1 arányban bejegyzésre kerüljön az ingatlan-nyilvántartásba az ingatlanra.

A felek kifejezetten meghatalmazzák eljáró ügyvédet azzal, hogy név vagy szám, illetve egyéb adat nyilvánvalóan megállapítható elírása, számítási hiba, kihagyás, hiányosság esetén az értelemszerűen szükséges kijavítást, hiánypótlási felhívásra történő, és minden egyéb szükséges kijavítást, változtatást, kiegészítést, külön módosító okirat nélkül, a felek képviseletében is eljárva, önállóan elvégezze a bejegyzés alapjául szolgáló okiratokon, az ingatlan-nyilvántartási kérelem formanyomtatványon, és minden egyéb az üggyhez és az eljáráshoz kapcsolódó okiraton, az okiratra történő rávezetéssel, aláírással és bélyegző lenyomattal. (Inyvh. 126. és 127.§)

Jelen szerződés egyben ügyvédi tényvázlathoz és megbízásnak is minősül. Eljáró ügyvéd a megbízást, és meghatalmazást jelen okirat ellenjegyzésével kifejezetten elfogadja.

A felek és eljáró ügyvéd megállapodnak, hogy az ügyvédi megbízásnak nem képezi kifejezetten tárgyát a felek adó- és illetékfizetési kötelezettségével kapcsolatos tanácsadás, a felek csupán tájékoztatást kapnak, továbbá hogy eljáró ügyvéd jelen ügylettel kapcsolatos esetleges kártérítési felelősségének felső határa az eljáró ügyvéd kötelező felelősségbiztosításának káreseményenkénti legmagasabb összege. A felek jelen okirat aláírásával hozzájárulnak

Szabó Lóránt
eladó

Zollner Zoltán Szilárd
vevő

Dr. Kecskés Katalin
ügyvéd
9400 Sopron, Verő J. u. 1.
Tel: 99/900-016, 30/862-83-70

okmányaik ellenőrzéséhez, a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény szerinti ügyfél átvilágításhoz, adataiknak az előbb hivatkozott törvény szerinti kezeléséhez, valamint ahhoz, hogy a törvény szerinti, más szolgáltató által végzett ügyfél átvilágításhoz a megbízott ügyvéd az átvilágítás során rögzített azonosító adatokat átadja. A felek kijelentik, hogy mindketten magyar állampolgárok, nem minősülnek közszereplőnek vagy kiemelt közszereplőnek, vagy ilyen személyek közeli hozzátartozójának, vagy előbbiekkal kapcsolatban álló személynek, saját nevükben járnak el. A felek a megállapodás aláírásával hozzájárulnak továbbá az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. tv. alapján történő adatkezeléshez és nyilvánosságra hozatalhoz, jelen okiratban megadott személyes adataikat illetően. A felek a szerződésben írt adó és illetékjogi tájékoztatását tudomásul vették.

15./ Az felek az általuk itt megadott e-mailcímekre kérik az értesítéseket és a kormányhivatali határozatokat megküldeni, az e-mailben küldött iratokat a küldés napjával átvettnek tekintik, postai kézbesítést nem kérnek. Eladó: ferlogec@gmail.com, Vevő: zollnerzoltan75@gmail.com.

16./ Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk., a Földforgalmi tv., a Fétv. és a Hegyközségekről szóló törvény rendelkezései az irányadóak. A felek kijelentik, hogy a rögzített rendelkezések a felek akaratának megfelelnek, a felek egyebekről nem kívántak írásban rendelkezni.

Jelen szerződés 7 eredeti példányban készült, 1 példány biztonsági okmányon került nyomtatásra.

Eljáró ügyvéd a szerződést a felek előtt felolvasta, annak tartalmát megmagyarázta. A felek jelen szerződést, mint akaratukkal mindenben egyezőt jóváhagyólag aláírják.

Kelt: Sopron, 2026. július 14. napján

Szabó Lóránt
eladó

Zollner Zoltán Szilárd
vevő

Ellenjegyzem: Sopron, 2026. július 14. napján, Dr. Kecskés Katalin ügyvéd (9400 Sopron, Verő J. u. 1., Gy-M-S. M. ÜK. KASZ 36062791)

Dr. Kecskés Katalin
ügyvéd
9400 Sopron, Verő J. u. 1.
Tél: 99/900-016, 30/862-33-7

Közzététel időpontja: 2026.08.01
Közlés kezdő napja: 2026.08.05
30 napos határidő utolsó napja: 2026.09.03
A határidő jogvesztő!
Levétel napja: 2026.09.01



Árjegyzék 1/2