

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS,

Érkezett: 20 2026 AUG 0 3.
596657 szám. Melléklet: 1
Előszám: Utószám: Előadó: [Signature]

amely egyrészről

Jáger István (születési családi és utóneve: születési helye és ideje:

anyja neve: személyi azonosítója:

adóazonosítója: magyar állampolgár) 9915 Nádasd, Rákóczi út 11. szám alatti lakos, mint eladó – a továbbiakban: Eladó

másrészről

Joó Lajos (születési családi és utóneve: születési helye és ideje:

; anyja neve: személyi azonosítója: adóazonosítója:

; magyar állampolgár) 8998 Ozmánbük, Teréz utca 15. szám alatti lakos, mint

vevő, a továbbiakban: Vevő – között a mai napon és helyen az alábbi feltételekkel jött létre:

1. Az ingatlan-nyilvántartás tanúsága szerint – a 2026. 07. 23. napján lekért e-hiteles tulajdoni lap teljes másolattal igazoltan - a **Döbörhegy zártkert 1323. helyrajzi szám** alatt felvett, 3522 m² területű, 4.73 AK értékű, szőlő (a), rét és gazdasági épület (b) művelési ágú ingatlan az Eladó 1/1 arányú kizárólagos tulajdonát képezi, per-, igény - és tehermentes állapotban. A tulajdoni lapon elintézetlen széljegy nincs.
2. Vevő vételi ajánlatot tett az Eladó részére az 1. pontban részletesen körül írt ingatlan megvásárlására, mely ajánlatot az Eladó elfogadta, a jelen szerződésbe foglalt alábbi tartalommal.
3. Az Eladó a Vevőnek eladja, a Vevő pedig, az általa ismert és megtekintett állapotban, az Eladótól a fentiekben körülírt ingatlant megveszi, s ez által megszerzi a Döbörhegy zártkert 1323. hrsz.-ú ingatlan egészének kizárólagos tulajdonjogát.
4. Az Eladó a Vevő per- és igénymentes, tehermentes tulajdonszerzéséért szavatol. Eladó polgári és büntetőjogi felelőssége tudatában kijelenti, hogy a hivatkozott tulajdoni lap adatain túl a szerződéskötés időpontjáig semmilyen más adat, tény vagy jog nem keletkezett, az ingatlant nem adta biztosítéknak, nem terhelte meg, s erre a szerződés teljesítésbe menéséig is kötelezettséget vállal.
5. Szerződő felek az adásvétel tárgyát képező ingatlan előre kialkudott vételárát 2.400.000 (Kétmillió-négyszázezer)Ft összegben határozzák meg, mely vételárból 900.000 Ft a szőlő művelési ágú földrészlet, 1.500.000 Ft a rét és gazdasági épület földrészlet vételára, amiből 200.000 Ft a hozzávetőlegesen 20 m² területű préház rendeltetésű, teljes egészében felújításra szoruló gazdasági épület vételára.
6. Szerződő felek megállapodnak, hogy az 5. pontban meghatározott vételár a jelen szerződés hatósági jóváhagyását követően a határozat ügyvéd által történő átvételét követő 8 napon belül átutalással kerül kifizetésre Eladóna. Bank által vezetett számú bankszámlájára. Eladó a megadott bankszámlára történő kifizetést saját kezéhez történő teljesítésként elismeri. A vételár kifizetése a megadott bankszámlán történő jóváírás napján minősül teljesítettnek. Eladó külön átvételi elismervénnyel igazolja a vételár maradéktalan kifizetését.
7. A szerződő felek tudomásul veszik, hogy a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: Földforgalmi tv.) értelmében több személyt elővásárlási jog illet. Ahhoz, hogy az elővásárlási jogot gyakorolni lehessen, a jelen egységes szerkezetbe foglalt adásvételi szerződést 8 napon belül meg kell küldeni a mezőgazdasági igazgatási szerv részére a közzétételre alkalmasság vizsgálata céljából. A mezőgazdasági igazgatási szerv az okirat beérkezésétől számított 15 napon belül döntést hoz az adásvételi szerződés jóváhagyásának a

Jáger István, Eladó

Joó Lajos, Vevő

Dr. Murkovics Zsuzsanna
ügyvéd
környezetvédelmi szakjogász
iroda: 9600 Sárvár, Batthyány L. u. 3.

megtagadásáról, vagy végzésben megállapítja a szerződés közzétételre való alkalmasságát és elrendeli a szerződés közzétételét, valamint ezzel egyidejűleg megkeresi a föld fekvése szerint illetékes ingatlanügyi hatóságot a föld tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés benyújtása tényének bejegyzése érdekében. Az adásvételi szerződés hirdetményi úton történő közléséről a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat jegyzője gondoskodik, annak hivatalból történő elrendelése esetén, az elektronikus tájékoztatási rendszer keretében működő kormányzati honlapon történő közzététellel. 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 a jognyilatkozatát a jegyző részére személyesen adja át. A más jogszabály alapján elővásárlásra jogosult is 30 napos jogvesztő határidőn belül tehet elfogadó jognyilatkozatot. Amennyiben olyan személy jelentkezik, aki a Vevőt sorrendben megelőzi, akkor az Eladó vele köteles – változatlan tartalom mellett – a szerződést megkötni. Az Eladó kötelezi magát arra, hogy amennyiben a Vevővel azonos rangsorban levő kíván vele szerződést kötni, akkor az adásvételi szerződést a jelen szerződés Vevőjével fogja megkötni.

8. A Vevő a jelen szerződés aláírásával büntetőjogi felelőssége tudatában kijelenti, hogy a jelen adásvételi szerződéssel megszerzett tulajdonjoga nem sérti a Földforgalmi tv. 16. § (1) bekezdésében foglalt korlátozó rendelkezést, amely szerint a földműves a föld tulajdonjogát – a már tulajdonában és a hasznélvezetében lévő föld területnagyságának a beszámításával – 300 hektár mértékéig szerezheti meg. (földszerzési maximum), továbbá nem sérti a Földforgalmi tv. 16. § (2) bekezdésében foglalt korlátozó rendelkezést sem, miszerint a földműves – a (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével – a föld birtokát – a már birtokában lévő föld területnagyságának a beszámításával – legfeljebb 1200 hektár mértékig szerezheti meg (birtokmaximum).
9. Szerződő felek nyilatkoznak, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlanak nincs bejelentett földhasználója. Erre tekintettel a Vevő a Földforgalmi tv. 13. § (1) bekezdése alapján vállalja, hogy a megvásárolt 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 Földforgalmi tv. 13. § (3) bekezdésében meghatározott esetek kivételével - más célra nem hasznosítja.
10. Vevő büntetőjogi felelőssége tudatában a Földforgalmi tv. 14. § (1) bekezdése alapján nyilatkozik arról is, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása.
11. Vevő az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény végrehajtásáról szóló 179/2023. (V. 15.) Korm. rendelet 42. §-a alapján nyilatkozik, hogy nem rendelkezik részarány-tulajdonnal.
12. Vevő a Földforgalmi tv. 14. § (2) bekezdése alapján kijelenti, hogy a szerzést megelőző 5 éven belül vele szemben nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött, s ilyen jogügyletet nem is kötött.

Jáger István, Eladó

Jóó Lajos, Vevő

Dr. Markovics Zsuzsanna
 ügyvéd
 környezetvédelmi szakjogász
 Iroda: 9608 Sárospatak, Széchenyi u. 2.
 Dr. Markovics Zsuzsanna ügyvéd

13. A Vevő arról is nyilatkozik a birtokában álló föld jogellenes más célú hasznosítása, vagy a hasznosítási kötelezettség megsértése miatt az ingatlanügyi hatóság vele szemben - az adás-vételi szerződés közlését megelőző 5 éven belül - véglegesen földvédelmi bírságot nem szabott ki, továbbá a földszerzéshez vállalt kötelezettség megsértése miatt a mezőgazdasági igazgatási szerv vele szemben - az adás-vételi szerződés közlését megelőző 5 éven belül - véglegesen mulasztási bírságot nem szabott ki.
14. A jelen szerződés a tulajdonjog átruházáson kívül az ingatlan birtokának átruházására is kiterjed. Szerződő felek megállapodnak, hogy a Vevő a szerződés jóváhagyásának ügyvéd által történő átvételétől számított 60. napon veheti birtokba az adásvétel tárgyát képező ingatlant. Az ingatlan hasznai és terhei ezen időponttól a Vevőt illetik, illetve terhelik.
15. Szerződő felek kijelentik, hogy teljes cselekvőképességgel rendelkező magyar állampolgárok, az elidegenítést, a tulajdonszerzést jogszabályi rendelkezések nem akadályozzák, nem korlátozzák.
16. Eladó nyilatkozik, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlan a tényleges tulajdonosa, a felek saját nevükben és érdekükben járnak el. A felek kijelentik, hogy sem ők sem közeli hozzátartozóik nem minősülnek kiemelt közszereplőnek. A Szerződő Felek azonosítását a pénzmosás megelőzéséről és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. tv. előírásainak megfelelően, valamint az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. tv. 32. § alapján az eljáró ügyvéd elvégezte, személyazonosságukról a személyazonosító igazolványok ellenőrzése révén meggyőződött, az előírt adatokat az adásvételi szerződésben való rögzítéssel feltüntette. Szerződő Feleknek tudomása van arról, hogy eljáró ügyvédnek jogszabályi kötelezettsége, hogy a személyi adataikat ellenőrizze, kezelje. Szerződő felek jelen okirat alapján tudomásul veszik a GDPR szerinti adatkezelést. GDPR tájékoztatás: a jelen okiratban rögzített személyes adatokat a szerkesztő és ellenjegyző ügyvéd a megbízásból eredő jogi kötelezettség teljesítése végett kezeli, illetve az ügyfelekkel való kapcsolattartásra szolgáló adatokkal a felek hozzájárulása alapján e célból rendelkezhet. Az adatok kizárólag az ingatlan-nyilvántartási és az ahhoz kapcsolódó eljárásban használhatók fel, és a jogszabályban előírt iratmegőrzési ideig tárolhatók. Az érintett személynek joga van bármikor kérelmezni a szerkesztő ügyvédtől, adatkezelőtől a rá vonatkozó személyes adatokhoz való hozzáférést, információkiadást, azok helyesbítését, törlését vagy kezelésének korlátozását, és tiltakozhat az ilyen személyes adatok kezelése ellen, valamint a joga van az adathordozhatósághoz. Joga van a hozzájárulása bármely időpontban történő visszavonásához, amely nem érinti a visszavonás előtt a hozzájárulás alapján végrehajtott adatkezelés jogszerűségét.
17. A jelen adásvételi szerződéssel összefüggésben felmerülő költségeket, a földhivatali igazgatási szolgáltatási díjat, az ügyvédi munkadíjat a tényleges Vevő viseli és fizeti.
18. Eladó a jelen adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg dr. Markovics Zsuzsanna ügyvéd (9600 Sárvár Batthyány u. 3.1.1.) ügyvédi letétjébe helyezi 3 eredeti, egymással egyező példányban azon nyilatkozatát, amellyel feltétlen és visszavonhatatlan engedélyét, illetőleg hozzájárulását adja ahhoz, hogy a Vevő javára, adásvétel jogcímén a tulajdonjogot a szerződés tárgyát képező az 1. pontban írt ingatlanra az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezzék, tulajdonjoga egyidejű törlése mellett.

19. A letéteményes ügyvéd jogosult és köteles a tulajdonjog bejegyzési engedélyt a vételárnak az Eladó részére történő maradéktalan megfizetését igazoló teljes bizonyító erejű okiratnak, az ügyvéd részére való átadását, illetve a drmzs@varsat.net elektronikus címére megküldését követően, haladéktalanul a VVKH Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 3. (Körmend) részére benyújtani. Eladó kötelezettséget vállal, hogy a teljes vételár kifizetéséről haladéktalanul nyilatkozik eljáró ügyvédnek azzal, hogy a nála letétbe helyezett tulajdonjog átruházó nyilatkozatot (bejegyzési engedélyt) a Földhivatal számára megküldheti.
20. Szerződő felek közös kérelemmel fordulnak az ingatlanügyi hatósághoz, hogy a vételár igazolt kifizetését követően az ügyvédi letétből kiadásra kerülő bejegyzési engedély benyújtása esetén a Döbörhegy zártkert 1323. hrsz.-ú ingatlanra 1/1 arányban a tulajdonjogot a Vevő javára adásvétel jogcímen jegyezze be, az Eladó tulajdonjogát pedig egyidejűleg törölje.
21. Szerződő felek közösen megbízzák és meghatalmazzák dr. Markovics Zsuzsanna ügyvédet (9600 Sárvár, Batthyány u. 3. 1. 1. Szombathelyi Ügyvédi Kamara: 18-018205 KASZ: 36064999) a jelen adásvételi szerződéssel kapcsolatos valamennyi ügyintézésrel, ideértve az elővásárlási joggyakorlásra irányuló, valamint a mezőgazdasági igazgatási szerv, a földbizottság, az ingatlanügyi hatóság és az adóhatóság előtti eljárást, a teljes körű képviselést. Szerződő felek külön is meghatalmazzák eljáró ügyvédet, hogy a jogügyletet a B400E adatlap elektronikus benyújtásával bejelentse illetékkiszabásra a NAV Vas Vármegyei Adó-és Vámigazgatóság Adóigazgatási Osztály részére. Ügyvéd a megbízást és meghatalmazást elfogadja.
22. Szerződő felek rögzítik, hogy meghatalmazott ügyvéd a szerződés aláírása előtt a felek részére mindenre kiterjedő tájékoztatást adott a tényállás, az ingatlan jogi helyzetét illetően, valamint a kapcsolódó jogszabályi rendelkezésekről, az adó-és illeték szabályokról, valamint a 2010. évi CXXVI. törvény 20/P. §-a szerinti adatváltozás-kezelési szolgáltatás igénybevételének lehetőségéről, így a jelen szerződést egyben ügyvédi tényvázlatnak is tekintik.
23. Eladó tudatában van, hogy főszabály szerint személyi jövedelem adó fizetési kötelezettsége keletkezik, de tekintettel az 5 éven túli értékesítésre tényleges adófizetési kötelezettséggel nem kell számolnia.
24. Vevő nyilatkozik, hogy olyan regisztrációs számmal rendelkező magánszemély, aki a vásárolt ingatlant földművesként, mezőgazdasági őstermelőként a birtokba lépéstől legalább 5 évig hasznosítja, kötelezettséget vállal az Itv. 26.§ (1) bek. p.) pontjában előírt feltételek teljesítésére, ezért kérelemmel fordul a NAV Vas Vármegyei Adó-és Vámigazgatóság Adóigazgatási Osztályhoz, hogy részére illetékmentességet engedélyezni szíveskedjen.
25. Vevő polgári és büntető jogi felelőssége tudatában kijelenti, hogy belföldi természetes személyként, a Zala Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Zalegerszeg által az határozattal nyilvántartásba vett földműves FELIR azonosítója: AA2282622 agrárkamarai nyilvántartási száma: S899800467254.
26. A Vevő elővásárlási joggal rendelkezik az adásvétel tárgyát képező ingatlanra a földforgalmi tv. 18. § (1) bekezdés e) pontja alapján, mint olyan földműves, akinek az életvitelszerű lakáshasználata helye legalább 3 éve olyan, Magyarország területén fekvő településen van (Ozmánbük), amelynek közigazgatási határa az adás-vétel tárgyát képező föld fekvése szerinti település (Döbörhegy) közigazgatási határától közúton vagy közforgalom elől el nem zárt magánúton legfeljebb 20 m távolságra van.

27. A Vevő a földforgalmi törvény 18. § -ában meghatározott elővásárlási sorrend alapján, a Magyar Államot, a földhasználót, a helyben lakó szomszéd földművest és a helyben lakó földművest követő ranghelyen rendelkezik
28. Eljáró ügyvéd tájékoztatja a Szerződő feleket, hogy az Önkormányzati Rendeletárban a jelen szerződés aláírásának napjáig nem került közzétételre helyi önazonosság védelemről szóló önkormányzati rendelet.
29. Szerződő felek tudomásul veszik, hogy a jelen adásvételi szerződés hatályba lépésének feltétele, hogy a mezőgazdasági igazgatási szerv közzétételre alkalmasnak találja, s a földbizottság állásfoglalására alapítottan, a mezőgazdasági igazgatási szerv az adásvételi szerződést jóváhagyja, azt záradékolja.
30. Szerződő felek kijelentik, hogy a szerződés a jogszabályokban előírt nyilatkozatokat és adatokat tartalmazza, ezért a jelen szerződés egységes okiratba foglalt adásvételi szerződésnek minősül.
31. A szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk. a Földforgalmi tv. valamint Fétv. hatályos és vonatkozó rendelkezései az irányadóak.
32. A földforgalmi tv. 8. § alapján jelen szerződés 1 példányának írásba foglalására olyan papír alapú okmányon kerül sor, amely a 47/2014. (II.26.) Korm. rendeletben meghatározott biztonsági kellékekkel rendelkezik.

Szerződő felek a jelen 5 oldalból álló 7 egymással szó szerint megegyező példányban készült adásvételi szerződést, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, elolvasás után, jóváhagyólag, saját kezűleg aláírják.

Kelt: Sárvár, 2026. július 29.

.....
Jäger István, Eladó

.....
Joó Lajos, Vevő

Az okirat a felek kinyilvánított akaratának és a jogszabályoknak megfelelő, valamint az okiratban megjelölt felek az okiratot előttem írták alá, ezért a szerződést, az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény alapján; **Ellenjegyzem:**

Kelt. Sárvár, 2026. július 29.

.....
dr. Markovics Zsuzsanna ügyvéd
9600 Sárvár, Batthyány u. 3. 1. em.1. a.
KASZ:36064999

Záradék:...../20.....
Kifüggesztés napja: 20. 26.08.14.....
Közlés napja: 20. 26.08.15.....
Jognyilatkozat megtételére nyitva álló napos határidő
utolsó napja: 20. 26.09.14.....-e határidő jogvesztő.
Levétel napja: 20. 26.09.15.....
Más ajánlat nem érkezett.
Molnarszecsőd, 20.....
jegyző

Dr. Markovics Zsuzsanna
ügyvéd
környezetvédelmi szakjogász
iroda: 9600 Sárvár, Batthyány L. u. 3.