

Ingatlan adásvételi szerződés

2026 AUG 04

Érkezett: 20.....
596664 szám. Melléklet: 56
Előszám: Utószám: Előadó: 56

amely létrejött egyrészről

Malekin Rezső (születési neve:

....., személyi azon:

....., adóazonosító jele:

Vidékfejlesztési Kamara tagsági azonosító: -, őstermelők családi gazd. azonosító: -, földműves nyilvántartási száma: -, állampolgársága: magyar)

9771 Balogunyom, Berzsenyi Dániel u.1. sz. alatti lakos, mint eladó - a továbbiakban **Eladó** -, másrészt

Svája Zoltán (születési neve:

....., személyi azon:

....., adóazonosító jele:

NAK tagsági azonosító:

állampolgársága: magyar)

9771 Balogunyom, Akacs Mihály u.1/C. sz. alatti lakos, mint vevő - a továbbiakban **Vevő** - között az alulírott helyen és időben, az alábbi feltételekkel:

1. Felek megállapítják, hogy Eladó kizárólagos tulajdonát képezi a Vas Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 2. által vezetett ingatlan-nyilvántartásban **Balogunyom** településen külterület **035/18 hrsz.** alatt nyilvántartott, 5 ha 8561 m² térmértékű, 86.67 AK kataszteri jövedelmű, **szántó** megjelölésű (művelési ágú) mező-, erdőgazdasági hasznosítású föld.

2. Felek megállapítják, hogy az 1./ pontban megjelölt ingatlan tulajdoni hányadot terheli az E.On Észak-dunántúli Áramhálózati Zrt. (9027 Győr, Kandó Kálmán u.11-13.) javára bejegyzett vezetékgig, egyebekben az ingatlan tulajdoni hányad per-, teher- és igénymentes, amelyért az Eladó szavatol.

3. Az Eladó eladja, a Vevő pedig megvásárolja az 1. pontban meghatározott mező-, erdőgazdasági hasznosítású föld ott megjelölt tulajdoni illetőségét (**mindösszesen 1/1 tulajdoni hányad**).

4. Felek az 1. pontban megjelölt mező-, erdőgazdasági hasznosítású föld ott megjelölt tulajdoni illetőségének (1/1) kölcsönösen kialakított vételárát **14.640.250,- Ft**, azaz **tizennégy millió-hatszáznegyvenezer-kettőszázötven forint** összegben határozzák meg, amelyet a Vevő **átutalással** fizet meg az Eladó felé a jelen adásvételi szerződésben meghatározott módon.

5. A jelen szerződés alapján Eladót megillető vételár azt követően esedékes a 6. pontban meghatározott határidőben, hogy az Eladó Vevő felé hitelt érdemlően bizonyítja az alábbiakat (együttes feltétel, amelyek együttes bekövetkezése esetén a vételár esedékessége a később bekövetkezett feltétel dátuma alapján határozandó meg):

a) a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: 2013. évi CXXII. törvény) 23. §-a és kapcsolódó §-ai szerint biztosított hatáskörben eljárva a mezőgazdasági igazgatási szerv nem hozott olyan döntést, amely az adásvételi szerződés jóváhagyásának a megtagadásáról szól vagy arra irányul; és

b) a Vevő megillető elővásárlási jogosult az elővásárlási jogával az arra nyitva álló határidő alatt nem vált.

Vevő a vételárat az alábbiak szerint fizeti meg Eladó részére:

- Vevő önerőből megfizet Malekin Rezső Eladó K&H Banknál vezetett 10404742-76575148-51531002 számú bankszámlájára 3.040.250,-Ft, azaz hárommillió-negyvenezer-kettőszázötven forint összeget átutalással az esedékesség napját követő 1 (egy) naptári napon belül;
- Vevő az utolsó vételárreszt – mindösszesen 11.600.000,-Ft, azaz tizenegymillió-hatszázezer forint - az OTP Bank Nyrt. által nyújtott Széchenyi Beruházási Max hitelből fizeti meg Eladó részére legkésőbb az esedékesség napját követő 90 (kilencven) napon belül akként, hogy a hitelt folyósító pénzügyintézet az utolsó vételárreszt összegét közvetlenül Eladó bankszámlájára teljesíti, így Malekin Rezső Eladó K&H Banknál vezetett 10404742-76575148-51531002 számú bankszámlájára kerül átutalásra az utolsó vételárreszt összege.

Eladó a megjelölt bankszámlára történő teljesítést saját kezéhez történő teljesítésnek ismeri el és kötelezettséget vállal arra, hogy a vételárreszt hiánytalan átvételét a vételárreszt teljesítésekor átvételi elismervény aláírásával elismeri és nyugtázza. A Felek rögzítik, hogy a jelen pontban írtak szerinti teljesítés esetén Vevő a fizetési kötelezettségét szerződés szerűen teljesíti, ezért az Eladó a jelen jogügylettel kapcsolatosan a Vevővel szemben semmilyen jogcímen további fizetési igényt (követelést) nem támaszt.

Szerződő felek jelen adásvételi szerződés aláírásával is kifejezetten hozzájárulnak ahhoz, hogy a hitelösszeg erejéig a hitelfolyósító bank javára jelzálogjog és annak biztosítására elidegenítési és terhelési tilalom kerüljön bejegyzésre az adásvétel tárgyát képező ingatlan tulajdoni lapjára.

Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a bankkölcsön folyósítását követően egyik fél sem jogosult a szerződést módosítani, szerződéstől elállni, vagy bármely módon megszüntetni, ezek a jogok akkor gyakorolhatók, ha ehhez a bank írásban hozzájárul.

Szerződő felek megállapodnak egymással, hogy minden ésszerű nyilatkozatot megtesznek annak érdekében, hogy a Vevő kölcsönfelvételét és a kölcsönből finanszírozandó vételárreszt(ek) határidőben történő folyósítását elősegítsék.

Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy amennyiben az ingatlan adásvétele tárgyában létrejött szerződés felbontásra, megszüntetésre kerül, úgy a hitelező által a Vevőnek nyújtott kölcsönből folyósított vételárreszt a hitelező részére egyösszegben a szerződés felbontását követően haladéktalanul visszafizeti az alábbi számlaszámra: 11790011-55555555.

Szerződő felek tudomással bírnak arról, hogy kölcsönből fizetendő vételár teljesítésének határideje a kölcsön folyósításáig nem telhet le.

6. Felek megállapodnak abban, hogy a Vevő a vételár hiánytalan megfizetésének napján lép az ingatlan (tulajdoni hányadának) birtokába. Vevő a birtokba lépéstől viseli az ingatlan fenntartásával járó terheket és a másra nem hárítható károkat, valamint húzza annak hasznait.

7. Eladó és Vevő kifejezetten megállapodnak abban, hogy Eladó tulajdonjogát a teljes vételár megfizetéséig fenntartja és ennek időtartama alatt Eladó a Vevő tulajdonszerzésre irányuló jogát hozzájárulása nélkül nem csorbíthatja.



Eladó feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy az 1. pontban foglalt balogunyomi 035/18 hrsz-ú Ingatlan 1/1 arányú tulajdoni hányada vonatkozásában a Vevő javára, hat hónapos időtartamra a 179/2023. (V. 15.) Korm. rendelet 45. §-a szerinti tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog kerüljön bejegyzésre az ingatlan-nyilvántartásba.

A Felek tisztában vannak vele, hogy a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog bejegyzése esetén az Ingatlanra vonatkozó további jogok, tények bejegyzése iránti eljárást az illetékes földhivatal felfüggeszti.

Felek kéri az illetékes földhivatalt, hogy a 2021. évi C. törvény 48. § (1) bekezdés a) pontja alapján a teljes vételár meg nem fizetése esetén a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jogot hat hónap elteltével törölje az ingatlan-nyilvántartásból.

Felek megállapodnak abban, hogy Eladó a jelen okirat aláírásával egyidejűleg jelen okiratot szerkesztő ügyvédnél letétbe helyezi 4 (négy) db egymással egyező, ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre alkalmas formában azon nyilatkozatát, melyben feltétlenül és visszavonhatatlanul hozzájárul ahhoz, hogy Vevő tulajdonjoga az 1. pontban megjelölt Ingatlan 1/1 tulajdoni hányada vonatkozásában – adásvétel jogcímén – bejegyzésre kerüljön az ingatlan-nyilvántartásba, minden tehertől mentesen, Eladó tulajdonjogának egyidejű törlésével.

Felek rögzítik, hogy Eladó az utolsó vételárrészlet folyósításáról haladéktalanul köteles tájékoztatni az ügyvédet. Az eladói értesítés elmaradása esetén Vevő is jogosult a teljes vételár megfizetését hitelt érdemlően igazolni az ügyvéd felé.

Eladó a tulajdonjog bejegyzéséhez hozzájáruló nyilatkozatát azzal a letéti utasítással helyezi letétbe, hogy eljáró ügyvéd a nyilatkozatát a folyósítást követően köteles az illetékes földhivatalhoz benyújtani, Vevő tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzése végett, amennyiben bármely szerződő fél részéről a teljes vételár Vevő általi – jelen szerződésnek megfelelő – megfizetése eljáró ügyvéd felé eredeti okirat átadásával igazolást nyer.

Felek megállapodnak abban, hogy a vételár megfizetésének igazolására az ügyvéd által az alábbiak fogadhatóak el:

- bármely vételárrészre nézve Eladó teljesítést elismerő nyilatkozata ügyvéd által ellenjegyzett teljes bizonyító erejű magánokiratba vagy közokiratba foglalt formában, vagy
- utalással teljesített vételárrész tekintetében az utalást teljesítő hitelintézet eredeti, cégszerű igazolása az utalási megbízás, Eladó jelen szerződésben teljesítési helyként megjelölt számlája javára való teljesítésének megtörténtéről, vagy
- más hitelt érdemlő módon történő igazolás.

Eladó kifejezetten utasítja az ügyvédet arra, hogy a jelen pontban rögzített letéti rendelkezésekről, illetve a bejegyzési hozzájárulás letétbe vételének tényéről a hitelező kérése esetén igazolást adjon ki. Eladó és eljáró ügyvéd a jelen pontban foglaltakat kifejezetten letéti megállapodásként fogadják el.

A Vevő kötelezettséget vállal arra vonatkozóan, hogy a bejegyzési engedély földhivatalhoz történő benyújtásának tényét a kölcsön folyósítását követően 5 (öt) munkanapon belül igazolja a hitelnyújtó pénzügyi intézet felé, az illetékes Földhivatal által érkeztetett kérelem másolati példányával.”

8. Vevő kijelenti, hogy a 2013. évi CXXII. törvény 5. § 7. pontja szerinti **földműves**.

9. Vevő a 2013. évi CXXII. törvény 13–15. §-ai szerint az alábbi nyilatkozatokat teszi:



a) Vevő – a 2013. évi CXXII. törvény 13. § (1) bekezdésében meghatározottak szerint – 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 más célra nem hasznosítja, kivéve a 2013. évi CXXII. törvény 13. § (3) bekezdésében foglalt eseteket.

b) Vevő – a 2013. évi CXXII. törvény 14. § (1) bekezdésében meghatározottak szerint – nyilatkozik, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának a teljesítéséből eredő, bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos, jogerősen megállapított és fennálló díj- vagy egyéb tartozása.

c) Vevő – a 2013. évi CXXII. törvény 14. § (2) bekezdésében meghatározottak szerint – nyilatkozik, hogy vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

d) Vevő – a 2013. évi CXXII. törvény 13. § (4) bekezdése alapján – kötelezettséget vállal arra, hogy a fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg, és a földhasználati jogviszony megszűnését követő időre vállalja a 2013. évi CXXII. törvény 13. § (1) bekezdésében meghatározott hasznosítási kötelezettséget.

10. Szerződő felek kijelentik, hogy valamennyien cselekvőképes, nagykorú magyar állampolgárok, akiknek szerzési, valamint ügyletkötési képessége korlátozás alá nem esik.

11. Vevő kijelenti, hogy jelen szerződéssel érintett tulajdonszerzés nem ütközik a törvényben megállapított tulajdonszerzési korlátokba.

12. Vevő nyilatkozta, hogy nem rendelkezik részaránytulajdonnal. Arra az esetre, ha Vevő részaránytulajdonnal is rendelkezne, Vevő nyilatkozta, hogy a tulajdonában álló részaránytulajdon összesített aranykorona értéke mennyiségének huszada és a már tulajdonában és haszonélvezetében álló, továbbá a jelen szerződéssel megszerzésre kerülő földterület hektárban kifejezett térmértékének együttes összege nem több mint 300.

13. Vevő kijelenti, hogy **elővásárlási jog gyakorlására a 2013. évi CXXII. törvény 18.§ (1) d) és 18.§ (4) a) alapján jogosult** (olyan földműves, aki helyben lakó és legalább egy éve családi mezőgazdasági társaság tagja).

Szerződő felek tudomással bírnak arról, hogy a jelen szerződéssel átruházott ingatlan tulajdoni hányadokra a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 18. § - 20.§-ai szerinti elővásárlási jog áll fenn.

14. Felek rögzítik, hogy a jelen okirat a 2013. évi CXXII. törvény 21. §-a szerint „a föld eladása esetén a földre vonatkozó, a tulajdonos által elfogadott vételi ajánlatot egységes okiratba foglalt szerződésbe (a továbbiakban: adásvételi szerződés) kell foglalni, és azt a tulajdonosnak - az (1c) bekezdésben foglalt kivétellel - a felek aláírásától számított 8 napon belül a mezőgazdasági igazgatási szerv részére meg kell küldeni jóváhagyás céljából”.

15. A felek megállapodása alapján a tulajdonjog megszerzésével kapcsolatban felmerülő költségek, az ingatlan-nyilvántartási eljárás díja stb. a Vevőt terheli. Egyéb költségeiket és kiadásait a felek maguk viselik.

Vevő tájékoztatja Eladót, hogy az OTP Bank Nyrt.-vel kötött finanszírozási szerződés alapján Vevő köteles az Eladóval kötött ingatlan adásvételi szerződést az OTP Bank Nyrt. részére benyújtani. Hivatkozott szerződés eredeti példányának OTP Bank Nyrt. részére történő megküldésének célja a finanszírozási szerződésben előírt feltételek teljesítésének, a finanszírozás céljának ellenőrzése. Az OTP Bank Nyrt. a fenti célok elérése érdekében az adatkezelést jogos érdeke alapján végzi. Az OTP Bank Nyrt. Általános Adatvédelmi Tájékoztatója az OTP Bank Nyrt. Általános Üzletszabályzatának 5. sz. mellékletét képezi, amely megismerhető az OTP Bank Nyrt. internetes honlapján. Eladó a fenti tájékoztatást tudomásul veszi.

16. A vagyonszerzési és ingatlan-nyilvántartási eljárási illeték megfizetése a Vevő-, míg az esetleges személyi jövedelemadó megfizetése az Eladó terhe.

Szerződő felek együttesen kijelentik, hogy a vonatkozó adó- és illetékjogszabályok rendelkezéseit, valamint adóbevallási kötelezettségüket ismerik, külön kijelentik, hogy tudomással bírnak arról, hogy az adózás rendjéről szóló 2017. évi CL. tv. 35. § alapján visszterhes ingatlan átruházás esetén az ingatlant értékesítő magánszemélynek a jogügyletet tartalmazó okiratnak a földhivatalhoz történő benyújtásakor – az erre a célra az állami adóhatóság által rendszeresített - B400 számú nyomtatványon be kell jelentenie természetes azonosító adatait és az adóazonosító jelét.

17. Szerződő felek ezennel meghatalmazzák a dr. Duby Ügyvédi Irodát, képv.: Dr. Duby Helga Kitti ügyvéd (9700 Szombathely, Kőszegi u.2. II./3.), hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlan tulajdoni lapját beszeresse, őket az illetékes földhivatal előtt a tulajdonjog bejegyzéssel/törléssel kapcsolatos -, illetve bármilyen egyéb hatóság előtti eljárásban, valamint az állami adóhatóság előtt a B400 nyomtatvány kitöltése tárgyában teljes joggal képviselje, azon kikötéssel, hogy az eljárás során hozandó határozatokat (és az alapul szolgáló okiratot) a földhivatal a feleknek közvetlenül is küldje meg. Meghatalmazott a képviselőt ellátását elfogadja.

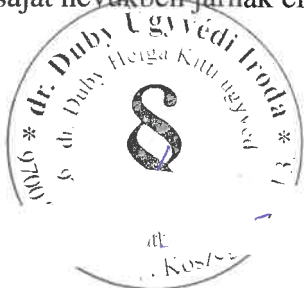
18. A szerződő felek megállapodnak abban, hogy a jelen szerződésben nem részletezett kérdésekben a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvényt, a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvényt, a Polgári Törvénykönyv vonatkozó rendelkezéseit és a kapcsolódó egyéb rendelkezéseket tekintik irányadónak.

Szerződő Felek rögzítik, hogy a jelen adásvétel tárgyát képező balogunyomi 035/18 hrsz.-ú ingatlant hatályos vagy a szerződéskötés időpontjában még hatályba nem lépett földhasználati szerződés érinti: haszonbérleti szerződés 2032.12.31. napjáig, haszonbérelő: Svajda Gyözőné, haszonbérleti díj mértéke: 100.000,-Ft/ha/év.

19. A jelen szerződés, mint a 2013. évi CXXII. törvény 21. §-a szerinti, a tulajdonosok által elfogadott vételi ajánlatot egységes okiratba foglalt szerződés, annak aláírásának napján lép hatályba azzal, hogy amennyiben a Vevőt megelőző sorrendben álló elővásárlásra jogosult személy él az elővásárlási jogával, akkor a jelen szerződés az iratban megjelölt Vevőre történő tulajdonjog átruházására nem alkalmazható.

20. Szerződő Felek kijelentik, hogy a jelen adásvételi szerződést szerkesztő és ellenjegyző ügyvéd tájékoztatta feleket arról, hogy az okirat ellenjegyzésével összefüggésben az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi CXXXVI. törvény (Üttv.) 32-33. §-ai értelmében kötelezettsége ellenőrizni az Üttv. 32. § (3) bekezdésében meghatározott adatokat, valamint szerződő felek tudomásul veszik, hogy a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény (Pmt.) 73. §-a szerint az ügyfél-átvilágítási és bejelentési kötelezettség terheli az ügyvédet. Szerződő Felek hozzájárulnak ahhoz, hogy a Pmt. szerinti ügyfél-átvilágítás során bemutatott okiratokról az okiratszerkesztő ügyvéd másolatot készítsen.

Szerződő Felek a Pmt.8. § (1) bekezdése előírásának megfelelően nyilatkoznak arról, hogy a saját nevében járnak el.



Szerződő felek a 2013. évi CXXII. törvény 8. §-a szerinti biztonsági kellékekkel rendelkező okmányra nyomtatott (1 pld) szerződést átolvasás és kellő közös értelmezés után, mint ügyleti akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag 8 példányban írták alá.

Szombathely, 2026. augusztus 03.

Malekin Rezső

Eladó

Svajda Zoltán

Vevő

Jelen szerződést készítettem és ellenjegyzem. Szombathelyen, 2026. augusztus 03. napján
Dr. Duby Helga Kitti ügyvéd
Dr. Duby Ügyvédi Iroda
9700 Szombathely, Kőszegi u. 2. II/3.
KASZ: 36059408



Kormányzati Portálon történő

közzététel napja:2026.08.17.....

Jognyilatkozat tételre nyitvaálló

időtartam: 2026.08.18 - 2026.09.16.

Ezen határidő elmulasztása
jogvesztő!

Levétel napja:2026.09.17.....

