

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

Erkezett: 2026. AUG. 2. 1.
596730 szám. Melléklet:
Előszám: Utószám: Előadó: P.

Amely létrejött egyrészről **Schmidtauer Józsefné** (születési neve:, született:, anyja neve:, személyi azonosító száma:, adóazonosító jele:, lakcíme és értesítési címe: 9831 Béraltavár, Arany János utca 2., magyar állampolgár), mint **eladó** – a továbbiakban: **eladó** –,

másrészről **Balogh Krisztián** (születési neve:, született:, anyja neve:, személyi azonosító száma:, adóazonosító jele:, földműves nyilvántartásba vételi határozatának száma:, Magyar Agrár-, Élelmiszergazdasági és Vidékfejlesztési Kamarai tagsági azonosító száma:, lakcíme és értesítési címe: 9831 Béraltavár, Arany János utca 3., magyar állampolgár), mint **vevő** – a továbbiakban: **vevő** – között a mai napon az alábbi feltételekkel.

1./ A felek a Vas Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 6. (Vasvár) által 2026. augusztus 18. napján kiadott INYER/TULLAP/20260818/1107 és INYER/TULLAP/20260818/1198 ügyazonosítójú tulajdonilap-másolatokból megállapítják, hogy az eladó 1/1-ed (egy/egyed) arányú kizárólagos tulajdonában állnak a **Béraltavár zártkerti 1005/1. hrsz-ú**, „címkepzés alatt” lévő, összesen 4.819 m² területű és 7,95 AK értékű, rét és út művelési ágú, valamint a **Béraltavár zártkerti 1005/2. hrsz-ú**, „címkepzés alatt” lévő, összesen 3.366 m² területű és 5,55 AK értékű, rét és út, beépített terület művelési ágú ingatlanok. A felek megállapítják továbbá, hogy a Béraltavár zártkerti 1005/1. hrsz-ú ingatlant a 44.854/2001. 08. 29. számú határozat alapján a Béraltavár zártkerti 1003. hrsz-ú ingatlant illető, a Vas Megyei Bíróság ítéletében foglaltaknak megfelelően a vázrajz szerint útszolgalmi jog, a 30.071/1989. 01. 02. számú határozat alapján a SOPRONI TERÜLETI POSTAIGAZGATÓSÁG (címe: 9400 Sopron, Széchenyi tér 5-7.) jogosult vezetékgoga, az 57.035/1998. 12. 19. számú határozat alapján a MAGYAR TELEKOM TÁVKÖZLÉSI NYRT. (címe: 1097 Budapest I. Ker., Könyves Kálmán körút 36.) jogosultnak az okiratban írt tartalommal 100 m²-re vonatkozó földhasználati joga, valamint a 33.737/2012. 10. 18. számú határozat alapján az E.ON Észak-dunántúli Áramhálózati Zrt. (címe: 9027 Győr, Kandó Kálmán utca 11-13.) jogosultnak a vázrajz szerint meghatározott 360 m² nagyságú területre vonatkozó vezetékgoga; a Béraltavár zártkerti 1005/2. hrsz-ú ingatlant a 44.854/2001. 08. 29. számú határozat alapján a Béraltavár zártkerti 1003. hrsz-ú ingatlant illető, a Vas Megyei Bíróság Pf.20.359/2001/3. sz. ítéletében foglaltaknak megfelelően a vázrajz szerint útszolgalmi jog, a 32914-2/2006. 10. 09. számú határozat alapján a Béraltavár zártkerti 1005/2/A. hrsz-ú ingatlant illető 28 m² nagyságú területre vonatkozó földhasználati joga, valamint a 33.737/2012. 10. 18. számú határozat alapján az E.ON Észak-dunántúli Áramhálózati Zrt. (címe: 9027 Győr, Kandó Kálmán utca 11-13.) jogosultnak a vázrajz szerint meghatározott 149 m² nagyságú területre vonatkozó vezetékgoga, terheli, egyebekben azonban azok tehermentesek, vonatkozásukban elintézetlen földhivatali kérelem nincs. Az eladó kijelenti, hogy a fenti ingatlanok nincsenek harmadik személy használatába adva.

2./ Az eladó kijelenti és szavatol azért, hogy a jelen szerződés tárgyát képező ingatlanok – az 1./ pontban írtakon kívül – per-, teher- és igénymentesek, azokat adó és adók módjára behajtható köztartozás, továbbá – A mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvényben (a továbbiakban: Földforgalmi törvény) foglalt elővásárlásra jogosultakon kívül – harmadik személynek olyan joga, vagy igénye, amely a vevő tulajdonosként történő ingatlan-nyilvántartási bejegyzését, illetve a vevőt az ingatlanok feletti tulajdonosi jogok gyakorlásában akadályozza, vagy korlátozza, nem terheli. Az eladó kijelenti, hogy az ingatlanokat a jelen szerződés megkötését követően sem terheli meg, tisztában van azzal, hogy a vevő – az 1./ pontban írtakon kívül – tehermentes ingatlanok megvásárlásában érdekelt.

3./ Az eladó a jelen okirat aláírásával – az 1./ pontban írt terhekkel együtt, azokon kívül azonban – per-, teher- és igénymentesen eladja, a vevő pedig megtekintett, megismert állapotában adásvétel jogcímén megvásárolja az 1./ pontban megjelölt ingatlanokat a kölcsönösen kialakított összesen **500.000,- Ft, azaz ötszázezer forint** összegű vételárért, melyből a Béraltavár zártkerti 1005/1. hrsz-ú ingatlan vételára 295.000,- Ft, azaz kettőszázkilencvenötezer forint (ebből a rét vételára: 290.000,- Ft, azaz kettőszázkilencvenötezer forint, az út vételára: 5.000,- Ft, azaz ötezer forint), míg a Béraltavár zártkerti 1005/2. hrsz-ú ingatlan vételára 205.000,- Ft, azaz kettőszázötezer forint (ebből a rét vételára: 195.000,- Ft, azaz egysszázkilencvenötezer forint, az út vételára: 5.000,- Ft, azaz ötezer forint, a beépített terület vételára: 5.000,- Ft, azaz ötezer forint). Az eladó kijelenti, hogy a vevőnek a jelen szerződésben rögzített, a földek vételére vonatkozó ajánlatát elfogadja. A felek rögzítik, hogy a földek egymással szomszédosak, így azok a jelen szerződéssel a Földforgalmi törvény 19. § (5) bekezdése alapján – összesen 500.000,- Ft, azaz ötszázezer forint – egybefoglalt vételáron kerülnek eladásra.

A vevő kijelenti, hogy a helyi önkormányzatok jogáról szóló 2025. évi XLVIII. törvény szerinti betelepülőnek nem minősül, mivel Béraltavár településen már rendelkezik ingatlanulajdonnal és lakóhellyel is.

A Földforgalmi törvény rögzített hatósági jóváhagyásra figyelemmel a felek megállapodnak abban, hogy a vevő azt követő legkésőbb 15 (tizenöt) napon belül köteles kifizetni a vételárat az eladónak, hogy a mezőgazdasági igazgatási szervnek a jelen szerződés – vevő javára való – jóváhagyásáról szóló határozata az okiratot szerkesztő ügyvéddel közlésre került. Az eladó kijelenti, hogy a vételárat az Erste Bank Hungary Zrt.-nél vezetett számú bankszámlára (tulajdonos: Schmidtauer Krisztián Antal, aki Schmidtauer Józsefné eladó gyermeke) átutalással kéri teljesíteni. Az eladó kijelenti, hogy ezen bankszámlára való teljesítést a saját kezeihez történő teljesítésnek ismeri el.

Az eladó kijelenti, hogy a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg az 1./ pontban körülírt ingatlanok tekintetében kiadja feltétlen és visszavonhatatlan hozzájáruló nyilatkozatát (tulajdonjog bejegyzési engedélyét) ahhoz, hogy a vevő tulajdonszerzése adásvétel jogcímén az ingatlan-nyilvántartásban bejegyzésre kerüljön. Az eladó e nyilatkozatát a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg az okiratot szerkesztő ügyvédnél 4 (négy) -, abból 1 (egy) biztonsági okmányon készült – példányban letétbe helyezi. A letéteményes ügyvéd a tulajdonjog bejegyzési engedélyt csak azt követően jogosult és köteles megküldeni a Vas Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 6-nak (Vasvár), amennyiben a teljes vételár megfizetése kétséget kizáróan írásban igazolt és a jelen adásvételi szerződés hatósági jóváhagyása megtörtént. Az eladó haladéktalanul, de legkésőbb 3 (három) munkanapon belül köteles a letétet kezelő ügyvédet a drfaboktibor@gmail.com e-mail címen keresztül írásban értesíteni a vételár megfizetéséről. Amennyiben az eladó ezen értesítési kötelezettségének nem tenne eleget, azonban a vevő a teljes vételár megfizetését eredeti banki dokumentummal írásban igazolja, úgy a letétet kezelő ügyvéd jogosult és köteles a letétbe helyezett tulajdonjog bejegyzési engedélyt a hatósági jóváhagyás kiadása után a Vas Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 6-nak (Vasvár) továbbítani. A felek és az eljáró ügyvéd a jelen pontban foglaltakat kifejezetten letéti megállapodásként fogadják el.

4./ A Földforgalmi törvény 13. § (1) bekezdésében foglaltakra figyelemmel a vevő vállalja, hogy a földek használatát másnak nem engedi át, azokat maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségüknek, továbbá vállalja, hogy a földeket a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig más célra nem hasznosítja. A vevő kijelenti, hogy az esetlegesen fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg, illetve a megszűnését követő időre a fent jelzett kötelezettséget vállalja.

A vevő kijelenti, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználatl kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása [Földforgalmi törvény 14. § (1) bekezdése].

A vevő kijelenti továbbá, hogy a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg vele szemben azt, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött [Földforgalmi törvény 14. § (2) bekezdése].

5./ A vevő kijelenti, hogy a Földforgalmi törvény 5. § 7. pontja szerinti földművesnek minősül. Kijelenti még, hogy a föld tulajdonjoga – a már tulajdonában és a hasznélvezetében lévő földek területnagyságának beszámításával – a 300 hektár mértéket [a Földforgalmi törvény 16. § (1) bekezdése szerinti földszerzési maximumot] nem haladja meg. A vevő kijelenti továbbá azt is, hogy a föld birtoka – a már birtokában lévő föld területnagyságának a beszámításával – sem haladja meg az 1200 hektárt [a Földforgalmi törvény 16. § (2) bekezdése szerinti birtokmaximumot]. A vevő kijelenti azt is, hogy részarány tulajdonnal nem rendelkezik.

A vevő kijelenti, hogy a jelen szerződés tárgyát képező földek vonatkozásában elővásárlásra jogosult; ezen jogosultsága a Földforgalmi törvény 18. § (1) bekezdés d) pontján alapul, azaz olyan földműves, aki helyben lakónak minősül.

6./ Az eladó kijelenti, hogy tisztában van azzal, hogy a jelen szerződést, annak a felek általi aláírásától számított 8 (nyolc) napon belül jóváhagyás céljából meg kell küldenie a mezőgazdasági igazgatási szerv részére. Ha a Földforgalmi törvény 23. § (1) bekezdése szerinti előzetes vizsgálat eredményeként a mezőgazdasági igazgatási szerv nem tagadja meg az adásvételi szerződés jóváhagyását, akkor – a Földforgalmi törvény 20. §-ban foglalt esetek kivételével – végzésben megállapítja a szerződés közzétételre való alkalmasságát és hivatalból elrendeli a szerződés közzétételét. A közzétételre való alkalmasság megállapítása nem minősül az adásvételi szerződés hatósági jóváhagyásának. A mezőgazdasági igazgatási szerv ezen döntését közli az eladóval, az adásvételi szerződés szerinti vevővel, valamint az adásvételi szerződést megküldi a földiek fekvése szerint illetékes települési önkormányzat jegyzőjének. A jegyző – a Földforgalmi törvény végrehajtására kiadott rendeletben meghatározottak szerint – hirdetményi úton közli az adásvételi szerződést a törvényen vagy megállapodáson alapuló elővásárlási jog jogosultjaival. A felek együttesen kijelentik, hogy tisztában vannak azzal is, hogy amennyiben a Földforgalmi törvény szerinti elővásárlásra jogosult a kifüggesztés 30 (harminc) napos jogvesztő határideje alatt elfogadó nyilatkozatot tesz, úgy ő lép az adásvételi szerződés szerinti vevő helyébe, akkor, ha az elővásárlási joga a vevő jogosultságát sorrendben megelőzi. Az eladót az olyan elfogadó jognyilatkozat köti, amelyet az elővásárlásra jogosult határidőn belül tesz meg, és a jognyilatkozatában a jelen adásvételi szerződést magára nézve teljeskörűen elfogadja. Az eladó és a vevő kijelentik, hogy tisztában vannak azzal is, hogy a települési önkormányzat jegyzője az elővásárlásra jogosultak részére a nyilatkozattételre nyitva álló határidő lejártát követően 8 (nyolc) napon belül köteles megküldeni az adásvételi szerződést és az esetlegesen beérkezett jognyilatkozatokat a mezőgazdasági igazgatási szerv részére. A mezőgazdasági igazgatási szerv 15 (tizenöt) napon belül döntést hoz az adásvételi szerződés jóváhagyásának megtagadásáról. Abban az esetben, ha a mezőgazdasági igazgatási szerv nem tagadja meg a jóváhagyás megadását, a rendelkezésre álló iratokat állásfoglalás beszerzése céljából megküldi a helyi földbizottságnak, amely 30 (harminc) napon belül kiadja az állásfoglalását. Abban az esetben, ha a helyi földbizottság állásfoglalásában az adásvételi szerződés jóváhagyását nem támogatja, a mezőgazdasági igazgatási szerv az adásvételi szerződés jóváhagyását megtagadja. A felek tudomásul veszik azt is, hogy az 1./ pontban körülírt ingatlanok vonatkozásában a tulajdonjog átvétele iránti kérelem benyújtása csak a hatósági jóváhagyást követően lehetséges, illetve azt is, hogy annak rendelkezései szerint azt a jóváhagyástól számított 30 (harminc) napon belül kell az ingatlanügyi hatósághoz benyújtani.

7./ A felek megállapodnak abban, hogy az eladó az ingatlanok birtokát a vételár kifizetésének napjával ruhazza át a vevőre. A vevő a birtokátruházástól kezdve szedi a birtokba vett ingatlanok hasznait, viseli a terheiket és az ingatlanokban beállott azon kárt, amelynek megtérítésére senkit sem lehet kötelezni.

8./ A felek közös akaratuk és kérelmük alapján megkeresik és felkérlik a Vas Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 6-ot (Vasvár), hogy a jelen szerződés hatósági jóváhagyásával záradékolt példányának beérkezését követően az 1./ pontban körülírt ingatlanok egészére nézve a tulajdonjog bejegyzése iránti kérelem elbírálásáig, de legfeljebb a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog bejegyzése iránti kérelem ingatlanügyi hatósági benyújtásától számított 6 (hat) hónapos határidő elteltéig -, amennyiben a vevő helyébe más elővásárlásra jogosult nem lép - a vevő javára a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jogot az ingatlan tulajdoni lapjára bejegyezni; majd az eladó tulajdonjog bejegyzési engedélyének benyújtását követően a vevő 1/1-ed (egy/egyed) arányú tulajdonjogát adásvétel jogcímén bejegyezni és azzal egyidejűleg az eladó tulajdonjogát törölni szíveskedjen.

A szerződő felek a jelen okirat aláírásával meghatalmazást és megbízást adnak dr. Fabók Tibor ügyvédnek, a DR. FABÓK ÜGYVÉDI IRODA (9800 Vasvár, Bartók Béla utca 4/C.) tagjának az adásvételi szerződés elkészítésére és ellenjegyzésére, a jelen okiratban az esetleges elírások kijavítására, az adásvételi szerződés földhivatalhoz, illetve a B400E nyomtatványának az illetékes NAV-hoz történő benyújtására (a NAV előtti meghatalmazás azonban nem terjed ki a vagyonszerzési illeték megállapítása iránti eljárás során a hiánypótlás, a helyszíni szemléről való értesítés, a fizetési meghagyás, illetve az egyéb iratok átvételére), a hatósági jóváhagyás során hozott állásfoglalás, határozat átvételére, valamint az ingatlan-nyilvántartási eljárásban a teljeskörű képviseletükre. A meghatalmazott a meghatalmazást és a megbízást elfogadja. A felek rögzítik, hogy a jelen ügyletkötésükhöz kapcsolódó ügyvédi megbízás kifejezetten és félreérthetetlenül kizárólag az okiratszerkesztésre vonatkozik, ezért a megbízás – a szerződés 9./ pontjával összhangban – nem terjed ki a feleket terhelő adó- és illetékfizetési kötelezettséghez kapcsolódó tájékoztatásra.

9./ Az eladót terheli az esetlegesen felmerülő jövedelemadó bejelentésének és megfizetésének kötelezettsége. A vevőt terheli az ingatlanok tulajdonjogának megszerzéséhez kapcsolódó 4 %-os mértékű visszerthes vagyonszerzési illeték, a tulajdonjoga ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzésével kapcsolatban (ingatlanonként 10.600,- Ft összegben) felmerülő igazgatási szolgáltatási díj, valamint a szerződéskötéssel kapcsolatban felmerülő költségek (pl. ügyvédi munkadíj) megfizetése. A szerződő felek tudomásul veszik és elfogadják, hogy az okiratszerkesztő ügyvéd kizárja az okiratszerkesztéssel összefüggésben, illetőleg a jogügyletkez kapcsolódóan felmerülő általános és speciális adó- és illetékfizetési szabályokra (mint a szerződéssel kapcsolatos lényeges körülményre és feltételre) vonatkozó kioktatási és tájékoztatási kötelezettségét, ezért a feleket terhelő adó- és illetékfizetési kötelezettségek teljesítésével, illetőleg annak esetleges elmaradásával összefüggésben az okiratszerkesztő ügyvédet semminemű felelősség nem terheli. A szerződő felek kijelentik, hogy az okiratszerkesztő ügyvéd a szerződés aláírását megelőzően kellő súllyal felhívta a figyelmüket arra, hogy az adózáshoz és illetékfizetéshez kapcsolódó kötelezettségeikről (a bevallandó és fizetendő adóknak, illetékeknek, azok mértékéről, az ahhoz kapcsolódóan esetlegesen igénybe vehető adó- és illetékkedvezmények, mentesség lehetőségéről, az adóhatósági eljárásról és határidőkről, esetleges adóoptimalizáció lehetőségéről) – szükség szerint adótanácsadó igénybevétele útján – mindenre kiterjedően tájékozódjanak.

A vevő vállalja, hogy a jelen szerződéssel megvásárolt ingatlanokat a birtokbaadástól, de legkésőbb az illetékkötelezettség keletkezését követő 12. hónap utolsó napjától számítva 5 évig nem idegeníti el, azokon vagyoni értékű jogot nem alapít, és a termőföldet földművesként mezőgazdasági célra hasznosítja; Minderre tekintettel a vevő megkeresi és felkéri a T. Nemzeti Adó- és Vámhivatal Vas Vármegyei Adó- és Vámigazgatósága Illeték Osztályát, hogy Az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 26. § (1) bekezdés p) pontja alapján javára az illetékmentességet megállapítani szíveskedjen.

10./ A szerződő felek írásos hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy A pénzműködés és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvényben foglaltak szerinti azonosítási kötelezettségnek eleget téve a szerződést készítő ügyvéd a személyazonosító igazolványukról és a lakcímet igazoló hatósági igazolványukról hivatalos másolatot készít a MÜK 10/2019. (VI. 24.) szabályzata szerint. A felek megértették a szerződést készítő ügyvéd azon figyelmeztetését, miszerint az okiratot aláírás előtt el kell olvasni, és ha annak tartalma nem egyértelmű, akkor azt egyeztetni kell az eljáró ügyvéddel. A szerződést szerkesztő ügyvéd felhívja a felek figyelmét arra, hogy a szerződésnek az általuk kapott példányát legalább 5 (öt) éven keresztül őrizték meg. A felek kijelentik, hogy a jelen szerződésben foglaltakat ügyvédi tényvázlatként elfogadják. Ez magában foglalja különösen azt, hogy az eljáró ügyvéd a jelen szerződésben foglalt szándékok, nyilatkozatok valóságtartalmáért felelősséget nem vállal, az okiratot a szerződő felek egybehangzó előadásai alapján szerkesztette, és kérésüknek megfelelően foglalta írásba. A felek az okiratban foglalt tényeladásokért kizárólagos felelősséget vállalnak. A felek kijelentik, hogy a jelen okirat tartalmát ismerik, az mindenben megfelel az akaratuknak.

11./ A felek kijelentik, hogy nagykorú, cselekvőképes, magyar állampolgárok, ügyletkötésüknek jogszabályi akadálya nincs. A felek kijelentik azt is, hogy a jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Földforgalmi törvény, a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény és az aláíráskor hatályos jogszabályok rendelkezései az irányadók.

A felek kijelentik, hogy a jelen folyamatos sorszámozással ellátott hét példányban készült -, melyből egy példány a Földforgalmi törvény 8. §-a szerinti és a Földforgalmi törvény végrehajtására kiadott rendeletben meghatározott biztonsági kellelkel rendelkező papír alapú okmányon került kiállításra – szerződést elolvasták, közösen értelmezték, és mint akaratukkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag írták alá.

Kelt: Vasvár, 2026. augusztus 18.

Schmidtauer Józsefné eladó

Készítettem és Vasváron, 2026. augusztus 18. napján ellenjegyzem:

DR. FABÓK ÜGYVÉDI IRODA
Dr. Fabók Tibor ügyvéd
9800 Vasvár, Bartók Béla utca 4/C.
Kamarai Azonosító Száma: 36059686

Záradék:

A Kormányzati Portálon történő közzététel

időpontja: 2026.09.02.

Közlés kezdőnapja: 2026.09.03.

A jognyilatkozat megtételére nyitva álló határidő utolsó napja: 2026.10.02.

E határidő jogvesztő!

Kifüggesztés levételének napja: 2026.10.05.

