

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

vételi ajánlattal egységes szerkezetben

Mely létrejött egyrészről:

- Szabó Sarolta (születési neve: Szabó Sarolta, anyja születési neve: születési helye: 9200 Mosonmagyaróvár, született: személyi azonosítója: Ut helyi Imre utca 51/1. szám alatti lakos, magyar állampolgár).

a továbbiakban, mint eladó,

- Szabó János (születési neve: Szabó János, anyja születési neve: születési helye: 8957 Csömödér, Vasút helye: született: személyi azonosítója: utca 1. szám alatti lakos, magyar állampolgár).

- Bene Zsuzsanna (ingatlan-nyilvántartásban szereplő neve: Szabó Zsuzsanna, születési neve: Bene Zsuzsanna, anyja születési neve: születési helye: született: személyi azonosítója: 9030 Győr, Úttörő utca 1. szám alatti lakos, magyar állampolgár).

a továbbiakban, mint holtig tartó hasznélvezeti jog jogosultak,

- Valher Tomaz (születési neve: Valher Tomaz, anyja születési neve: születési helye: született: személyi azonosítója: ninosen, Szlovénia, 2000 Maribor, Tyrseva utca 6. szám alatti lakos, szlovén állampolgár).

a továbbiakban, mint vevő,

között az alulírott helyen és napon az alábbi feltételekkel:

A szerződés tárgya, az ingatlan terhei

1./ A Veszprém Megyei Kormányhivatal nyilvántartásából 2026.08.14-én 20260814/1935 szám alatt lefolyt E-hiteles tulajdoni lap szemlé-másolat tanúsága szerint a Raposka, zártkert 271/1 hrsz alatt felveti, a. szőlő-megjelölésű, 709 m² nagyságú, 3,69 AK értékű, b. kert és gazdasági épület megjelölésű, 420 m² nagyságú, 1,13 AK értékű, c. legelő megjelölésű, 688 m² nagyságú, 0,19 AK értékű, összesen 1817 m² nagyságú és 5,01 AK értékű zártkerti ingatlan az eladó tulajdonát képezi 1/1 tulajdoni hányadban.

Az ingatlan terheir Szabó János és Bene Zsuzsanna javára bejegyzett holtig tartó hasznélvezeti jog.

Az ingatlan illeti:

- a Raposka zártkert 270/2 hrsz-t terhelő átjárás szolgalmi jog és útszolgalmi jog 18 m² térmértékre,
- a Raposka zártkert 271/2 hrsz-t terhelő átjárás szolgalmi jog és útszolgalmi jog 129 m² térmértékre,
- a Raposka zártkert 283/1 hrsz-t terhelő átjárás szolgalmi jog és útszolgalmi jog 22 m² térmértékre.

Az ingatlan a Balaton-felvidéki Nemzeti Park része. A felek rögzítik, hogy a természet-védelemről szóló 1996. évi LIII. törvény 68. §. (6) bekezdése alapján a Magyar Államot elővásárlási jog illeti meg, amely jogot a Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság (8229 Csopak, Kossuth u. 16.) jogosult gyakorolni.

2./ A szerződő felek megállapodnak abban, hogy az eladó eladja, a vevő pedig 1/1 tulajdoni arányban megvásárolja – megtekintett állapotban – az 1./ pontban részletesen megjelölt ingatlant. Az eladó az ingatlan tulajdonfogát és annak birtokát a vevőre a vételár teljes mértékben történő kiegyenlítésével egyidejűleg ruházza át.

A vevő az ingatlant megtekintette, annak megközelíthetőségével, egyéb jellemzőivel és közművesztettségével (vagy saját kútból, vezetékes villany található az ingatlanon) tisztában van. Az eladó az ingatlan minden lényeges sajátosságáról a szerződéskötést megelőzően részletesen tájékoztatta a vevőt.

Szabó János és Bene Zsuzsanna holtig tartó hasznélvezeti jog jogosultak holtig tartó hasznélvezeti jogukról ezennel lemondanak, az ingatlan értékesítéséhez hozzájárulásukat adják.

Szabó Sarolta
eladó

holtig tartó hasznélvezeti
jog jogosult

Bene Zsuzsanna
holtig tartó hasznélvezeti
jog jogosult

Valher Tomaz
vevő

dr. Nagy Páró Zsófia
ügyvéd
8360 Keszthelyi Dűdök u. 45. sz. 1.
leford. szám: 0630 235 8701
adatok: 53572872-1.40
dr. Nagy Páró Zsófia
ügyvéd

A. vételár

3./ A szerződő felek az adásvétel tárgyát képező 1./ pontban megjelölt ingatlan vételárát kölcsönösen 31.900.000.- Ft-ban, azaz harmincegy millió kilencszázezer forintban állapítják meg, amelyből a gazdasági épület értéke 29.000.000.- Ft, azaz huszonkilencmillió forint, a szőlő értéke 1.000.000.- Ft, azaz egymillió forint.

A szerződő felek a vételárát a megvásárolt ingatlan nagyságával, az ingatlan elhelyezkedésével, valamint az ingatlan AK értékével kifejezetten arányban állónak tartják. A szerződő felek kizárják mind az eladó, mind a vevő feltűnő értékaránytalanságon alapuló esetleges megtérítési jogát.

4./ A vételár kiegyenlítés jogcíme, ütemezése és módja:

a./ A vevő a jelen okirat aláírásával egyidőben átutalással megfizet 3.190.000.- Ft, azaz hárommillió-százkilencvenezer forint foglalt az eladónak az alábbi bankszámlaszámra:

Név: Szabó János

Számlaszám:

A szerződő felek kijelentik, hogy a foglalt jogi természetével – 2013. évi V. törvény 6:185.§ – tisztában vannak, miszerint ha a szerződést teljesítik, a tartozás a foglalt összegével csökken.

Ha a szerződés teljesítése olyan okból hiúsul meg, amelyért egyik fél sem felelős, vagy mindketten felelős, a foglalt visszaszár. A teljesítés meghúsválságaért felelős személy az adott foglalt elveszté, a kapott foglalt kétszeresen köteles visszatéríteni. A foglalt elvesztése vagy kétszeres visszatérítése a szerződésszegés következményeire alól nem mentesít. A kötbér és a tartózkodás összege a foglalt mértékével csökken.

b./ A vevő a vételárból fennmaradó 28.710.000.- Ft, azaz huszonnyolcmillió-hét százötvenezer forint vételár-hátralékot a mezőgazdasági szakigazgatási szerv jóváhagyását követő 20 napon belül fizeti meg az alábbi bankszámlaszámra:

Név: Szabó János

Számlaszám:

A vételár a fenti számlán történő jóváírással minősül teljesítettnek.

Szabó Sarolta eladó és Bene Zsuzsanna holtig tartó haszonélvezeti jog jogosult a fenti számlára történő utaláshoz hozzájárulásukat adják, azt saját kezükhez történő teljesítésnek tekintik.

A tulajdonjoggal összefüggő rendelkezések

5./ Az eladó és a holtig tartó haszonélvezeti jog jogosultak külön nyilatkozatban adják meg a bejegyzési engedélyt, amelyben hozzájárulnak ahhoz, hogy a vevő tulajdonjoga 1/1 tulajdoni arányban adásvétel jogcímen az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön az adásvétel tárgyát képező ingatlanra, az eladó tulajdonjogának és a holtig tartó haszonélvezeti jogoknak az egyidejű törlése mellett.

Ezen külön okiratba foglalt ügyvéd által ellenjegyzett és az ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre alkalmas okiratra megszabott alakban kiállított tulajdonjog bejegyzési hozzájárulást (bejegyzési engedélyt) az eladó és a holtig tartó haszonélvezeti jog jogosultak ügyvédi letétbe helyezik, azzal a letétvői utasítással, hogy azokat az ügyvéd őrizze meg, majd a vételár kifizetését követően két példányt a földhivatalhoz nyújtson be.

Az eladó kötelezettséget vállal arra, hogy a vételár kiegyenlítéséről – a letéteményes ügyvédet hívtel, érdemi módon (e-mail: dimagyfaro@gmail.com, vagy postai küldemény útján) értesíti, 3 napon belül.

Amennyiben az eladó tájékoztatási kötelezettségének 3 napon belül nem tesz eleget, úgy vevő jogosult a vételár megfizetését aláírt és pecséttel ellátott banki átutalási megbízás bemutatásával az eljáró ügyvéd részére bizonyítani.

A letéteményes ügyvéd a letett eladói bejegyzési engedély négy eredeti, eladók által aláírt példányának átvevését a jelen szerződés ellenjegyzésével is elismeri, illetve nyújtázza, egyben anyagi és büntetőjogi felelősséget vállal azok megőrzésére és az eladók utasításai szerinti kezelésre, illetve felhasználásra.

A felek és az eljáró ügyvéd a jelen pontban foglaltakat kifejezetten letéti megállapodásként fogadják el.

A vevő már most kéri, hogy a vételár teljes mértékben történő megfizetésének esetén a tulajdonjoga bejegyzésre kerüljön az ingatlan-nyilvántartásba az adásvétel tárgyát képező ingatlanra.

Szabó Sarolta
eladó

holtig tartó haszonélvezeti
jog jogosult

Bene Zsuzsanna
holtig tartó haszonélvezeti
jog jogosult

Vainer Tamás
vevő

Dr. Nagy-Faró Zsófia
ügyvéd

6360 Keszthelyi Dűk R. u. 45. sz. 1.
Telefonszám: 0630-235-8761
Adószám: 53572677-1-40
ÁSZ: 3606060

67. Az eladók szavatosságát vállalnak az ügylet tárgyát képező ingatlan per-, teher- és igénymentességéért, kivéve a törvényen alapuló elővásárlási jogokat, továbbá kijelentik, hogy az ingatlan nem áll elhígyenftés alatt, azaz kapcsolatban őket elszámolási kötelezettség nem terheli, továbbá, hogy azon nem áll fenn harmadik személynek olyan joga, vagy követelése, amely a vevő tulajdonszerzését vagy az ingatlan birtoklását korlátozná, vagy bármely módon akadályozná és ezen kijelentésükért szavatolnak.

Birtokbabeosztás

7/ A szerződés felek kifejezett megállapodása alapján a vevő a vételár teljes mértékben történő megfizetésének napján lép az 1. pontban megjelölt ingatlan birtokába, attól kezdve viseli annak terheit és a kárvessélyt, valamint szedik annak hasznait.
Ekkor történik meg az ingatlan birtokának a vevőre történő átruházása, amelyről a felek jegyzőkönyvet vesznek fel. A vevő az illetékes önkormányzat adóügyi osztályán tulajdonszerzését bejegyzést követően köteles bejelenteni. Az eladó vállalja, hogy a birtokbavétel napjáig az ingatlan kiüríti, az ingatlanon lévő lövedékeket elviszi.

Nyilatkozatok

8./ A fegyő nyilatkozik, hogy a 2013. CXXII. tv. (a továbbiakban: földforgalmi tv.) 2014. V.1. napján hatályba lépett 10.§ (2) bekezdésében foglalt feltételnek megfelel, azaz a birókában álló föld terület nagysága a megszerezni kívánt föld terület nagyságával együtt sem haladja meg az 1 hektárt.

A fentebb az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLL. törvény végrehajtásáról szóló a 109/1999. (XII.29.) FVM. rendelet 68/C. §. szerint nyilatkozik, hogy nem rendelkezik részarány-tulajdonnal.

Az eladó nyilatkozik, hogy az ingatlanra nincs bejelentett földhasználat.

A Vevő a 2013. CXCV. tv. 2014. V.1. napján hatályba lépett 13-15.§-ra tekintettel nyilatkozik, hogy a 13.§ (1) bekezdésben foglalt kötelezettségeket vállalja, miszerint a megvásárolt föld használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, vállalja továbbá, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig a 13.§ 3/b) bekezdésében meghatározott esetek kivételével, más célra nem használja.

A Vevő nyilatkozta továbbá, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj- vagy egyéb tartozása, és a jelen szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogdíjvetőlet köfői.

A szerződő felek egyezően nyilatkoznak arra vonatkozóan, miszerint tudomással bírnak arról, hogy a jogügylet tárgyát képező ingatlan az ingatlan nyilvántartás adatai alapján mezőgazdasági hasznosítási földnek minősülnek, ezért adásvétel esetén a 2013. CXII. tv. 18.§-ban foglaltakat, valamint a Magyar Államot elővásárlási jog illeti meg. A vevő nyilatkozik, hogy nem földműves, és nem minősül elővásárlási jog jogosultnak.

Szerződő felek tudomásul veszik, hogy jelen adásvételi szerződés az elővásárlásra jogosultakra figyelemmel egyben vételi ajánlatnak is minősül és jelen, a vételi ajánlattal egységes szerkezetbe foglalt adásvételi szerződés az elővásárlási jogra jogosultakkal szemben hatálytalan az elővásárlási jogról lemondó nyilatkozat megérkezéig. Utoljára a jogszabályban rögzített határidő lejártaig.

Az eladó kötelezettségei vállalja, hogy - szerződést szerkesztő ügyvéd útján - a jogszabályokban foglalt előírások szerint, vételi ajánlat közlési kötelezettségének eleget tesz.

A szerződés felek tudomására hozták, hogy a szerződés megkötését követően a Veszprém Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztályához hatósági jóváhagyás céljából 8 napon belül benyújtja.

A szerződő felek tudomásul veszik és elfogadják, amennyiben az elővásárlási jog jogosult jogszerűen él az elővásárlási jogával, az esetben az elővásárlási jognyilatkozatot tevő elővásárlásra jogosult a jelen adásvételi szerződés végéreinek helyébe lép a vonatkozó jogszabály rendelkezései szerint, és az ott meghatározott időpontban.

Szabó Sára
előadó

hosszú ideig tartó használatra
jog jogosult.

DENE ZSUZSANNA
holig farko haszonelvetti
fog fogosult

RECHT LOFMAZ
YEMO

dr. Nagy János Zsófia
 ügyvéd
 az ügyvéti Danksz. u. 42. sz. 1.
 ar. nagy János Zsófia 30 235 8781
 telefon: 53572877-1-40
 fax: 35066066

Ebben az esetben szerződő felek között az eredeti állapot helyreállításának van helye, melynek körében az eladó részére bármely jogcímen átadott vételár-részlet a vevő részére 10 napon belül visszajár. Szerződő felek tudomásul veszik, hogy a közöttük létrejött szerződés jelen bekezdés szerinti meghíúsulása a szerződő felek érdekkörén kívül eső megszűnési oknak minősül.

Vegyes rendelkezések

9./a./ A szerződő felek kijelentik, hogy a jelen szerződést elkészítő ügyvédnek az adásvétel adó, valamint illeték vonzatáról adott tájékoztatását megértették és azt a rájuk vonatkozó részben, magukra nézve kötelezőnek tekintik.

b./ A szerződő felek megállapodnak abban, hogy a jelen szerződés megkötésével, valamint a tulajdonjognak az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzésével kapcsolatosan felmerülő összes költséget, valamint a vagyonszerzési illetéket a vevő viseli.

10./ A szerződő felek megbízzák és meghatalmazzák dr. Nagy-Fárod Zsófia keszthelyi ügyvédet – akinek a Zala Vármegyei Ügyvédi Kamaránál azonosító száma: 36066060 –, hogy a fenti okiratot elkészítse, azt ellenjegyezze, és öket a földhivatal előtti teljes jogkörrel képviselje. A szerződő felek meghatalmazzák dr. Nagy-Fárod Zsófia keszthelyi ügyvédet, hogy az adásvételi szerződés földforgalmi tv-ben előírtak szerint a mezőgazdasági szakigazgatási szerv előtti eljárásban képviselőjüket teljeskörűen ellássa, a B400-as adatlapot kitöltse, az adóhatósághoz beküldje.

11./ A szerződő felek megállapodnak abban, hogy a jelen okiratban nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyv, valamint a vonatkozó jogszabályok rendelkezései az irányadók.

12./a./ A szerződő felek kijelentik, hogy a jelen adásvételi szerződés egyben az ügyre vonatkozó tényvázlat is. Kijelentik, hogy az adásvétel lényeges körülményeire, így különösen a vételár összegére, annak megfizetési módjára, a birtokbavételre vonatkozóan egymással mindenben megegyeztek, és az eljáró ügyvéd kifejezetten e megállapodásban foglalt tartalommal kérték fel a szerződés megszerkesztésére, illetve megállapodásukat az eljáró ügyvéd részletes tájékoztatása után is mindenben fenntartják, a jelen szerződésben foglaltakon kívül egyéb adatot, körítést stb. az okíratszerkesztő ügyvéddel nem közöltek.

A felek a jelen szerződés aláírásával kifejezetten elismerik, és úgy nyilatkoznak, hogy a jelen szerződés az általuk megadott adatokat, illetve személyes adataikat, bankszámlaszámokat, az ingatlan helyrajzi számát, a vételár, a foglaló és a vételár összegét és a megfizetés határidejét megfelelően tartalmazza, azokat külön is ellenőrizték, és a jelen szerződésben rögzített adatok és tények a valóságnak megfelelnek.

A felek nyilatkoznak, hogy az ügylet során jóhiszeműen jártak el, nincs tudomásuk olyan tényről és körülményről, melynek ismeretében a jelen szerződést egyáltalán nem, vagy másként kötötték volna meg.

b./ Az okíratszerkesztő ügyvéd tájékoztatja a feleket, hogy tekintettel arra, hogy a szerződő felek megbízásából szerződésükben működik közre, azaz a felek részére együttesen fejt ki okírat-szerkesztési tevékenységet, ezért a jelen jogügyletből (szerződésből) keletkező esetleges jogvitákban egyik fél képviselőjét sem láthatja el.

13./ Az eljáró ügyvéd tájékoztatja a szerződő feleket, hogy a pénzmosás és terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény (a továbbiakban: Pmt) alapján azonosítási kötelezettség terheli az eladók és a vevő vonatkozásában.

A felek adatai a Pmt rendelkezései alapján a jelen szerződésben kerülnek rögzítésre, a szerződő felek adatszolgáltatása alapján. A szerződő felek a jelen okírat aláírásával büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy a jelen szerződés aláírása során saját nevükben járnak el, nem minősülnek kiemelt közszereplőnek vagy kiemelt közszereplő-közeli hozzátartozójának. Szerződő felek hozzájárulnak ahhoz, illetve tudomásul veszik, hogy okíratszerkesztő ügyvéd a Jogügyletek Biztonságát Erősítő Adatszolgáltatási Rendszeren (IÜB) keresztül elvégezte a személy- és okmányellenőrzést. Szerződő felek jelen okírat alapján tudomásul veszik a GDPR szerinti adatkezelést.

GDPR tájékoztatás: a jelen okíratban 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 tárolási idejig tárolhatók.

dr. Nagy-Fárod Zsófia
eladó

holtig tartó haszonélvezeti
jog jogosult

holtig tartó haszonélvezeti
jog jogosult

vevő

dr. Nagy-Fárod Zsófia
ügyvéd
8360 Keszthelyi Dűlő F. u. 45. sz. 1.
Telefonszám: 0630-235 8781
Adatszám: 53572877-1-40
KASZ: 36066060

14./ A szerződő felek kijelentik, hogy az eladó és a holtig tartó haszonélvezeti jog jogosultak nagykorú, cselekvőképes magyar állampolgárok, míg a vevő nagykorú, cselekvőképes szlovén állampolgár, akiknek szerződésalkotási képessége nem esik jogszabályi korlátozás alá.

A fenti okiratot, amely 5 oldalból, azon belül 14. pontból áll, a szerződő felek, elolvasás, illetve felolvasás, és értelmezés után, mint akaratukkal mindenben egyezőt, helybenhagyólag aláírták.

Valher Tomaz vevő kijelenti, hogy részére jelen okiratot Kovács Edit (9025 Győr, Kadnóti Miklós utca 30/B, anyja születési neve: Varga Ilona, született: Győr, 1965.07.16.) részletesen lefordította, annak tartalmát teljes mértékben megértette.

A szerződő felek kijelentik, hogy a szerződés tartalmát megértették.

A szerződő felek az okiratról aláírást követően egy-egy példányt megkaptak.

Tapolca, 2026. augusztus hó 14. napján

Szabó Sarolta
eladó

Szabó János
holtig tartó haszonélvezeti
jog jogosult

Bene Zsuzsanna
holtig tartó haszonélvezeti
jog jogosult

Valher Tomaz
vevő

A fenti okiratot Tapolcán, 2026. augusztus hó 14. napján készítettem, és azt ellenjegyzem, valamint a 10./ pontban kapott megbízást és meghatalmazásokat elfogadom.

Dr. Nagy-Faró Zsófia
ügyvéd
Dr. Nagy-Faró Zsófia Készhelyi Deák R. u. 45. sz. 1.
ügyvéd Telefonszám: 0630 285 9781
8360 Készhelyi, Deák Ferenc utca 45. sz. 1-40
kamara azonosító: 36066000

Kormányzati portálon történő közzététel időpontja:	2026. szeptember 4.
Közlés kezdő napja:	2026. szeptember 5.
Az elővásárlási jognyilatkozat megtételre nyitva álló 30 napos határidő utolsó napja:	2026. október 5.
E határidő elmulasztása jogvesztő!	
Levétel napja:	2026. október 6.