

40525/2026

-1-

Adásvételi szerződés

A közzététel napja: 2026.09.04
 Az elővásárlásra jogosult jognyilatkozatának
 megtételére nyitva álló 30 napos határidő
 kezdőnapja: 2026.09.05
 Utolsó napja: 2026.10.05 E határidő jogvesztő!
 A levétel napja:

amely létrejött egyrészről

Horváth István születési neve:

(szül.:

), an.:

adóazonosító jele: magyar állampolgár) 9400 Sopron, Margitbányai utca 11. szám alatti lakos, mint eladó
 (továbbiakban: eladó) valamint másrészről

Fellnhofer Victor születési neve:

(szül.:

an.:

sz.sz.:

külföldi személyi igazolvány száma: osztrák állampolgár) 9400 Sopron, Szőlőskert utca 63. szám alatti lakos,
 mint vevő (továbbiakban: vevő) között alulírott helyen és időpontban, az alábbi feltételek mellett:

1./ Az eladó eladja, a vevő pedig megveszi 1/1 arányban az eladó 1/1 arányban kizárólagos tulajdonát képező a Sopron külterület tulajdoni lapon 066/26 hrsz. alatt felvett, a természetben Sopron külterületén található, 3987 n.méter területű, 34,65 AK értékű, 4 minőségi osztályú, szőlő művelési ágú ingatlant a kölcsönösen megállapított **6.000.000,-Ft azaz hat-millió forint vételárért.**

2./ A vevő az adásvétel tárgyát képező ingatlan elhelyezkedésével és paramétereivel tisztában van, azzal kapcsolatban kifogást nem emel, az ingatlant a helyszínen megtekintette, térképkivonat rendelkezésére áll. A vevő az ingatlant a megtekintéskori állapotnak megfelelően vásárolja meg.

3./ Az eladó szavatosságot vállal az adásvétel tárgyát képező ingatlan per,-teher – és igénymentességéért és kijelenti, hogy azzal kapcsolatban köztartozása, egyéb tartozása a jelen adásvételi szerződés megkötésének időpontjában nincs és a birtokba adáskor sem lesz. Az eladó szavatolja, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlannal kapcsolatban nem áll fenn semminemű, az ingatlan-nyilvántartásban fel nem tüntetett olyan jog vagy igény, amely a vevő tulajdonszerzését illetve az ingatlan birtoklását kizárná, zavarná, vagy akadályozná. Az eladó nyilatkozik, hogy az ingatlan nincs haszonbérbe adva, arra földhasználó az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre nem került. Az eladó szavatolja, hogy az ingatlanon hulladék, a talajban szennyeződés nem található. **A vevő az ingatlant per,- teher – és igénymentesen szerzi meg,** az alábbiakban felsorolt és részletezett bejegyzésekkel együtt.

A szerződésalkötő felek rögzítik, hogy az ingatlanra az alábbiak kerültek bejegyzésre:

- a Wienerberger Téglaiipari Zrt. jogosult javára kisajátítási eljárás megindítása került bejegyzésre a 34286/1995.03.24. határozattal
- az E.ON Észak-dunántúli Áramhálózati Zrt. jogosult javára 503 m2 területre vezetékgjog (30140/2012.01.04. határozat)
- az E.ON Észak-dunántúli Áramhálózati Zrt. jogosult javára 152 m2 területre vezetékgjog (35334/2012.04.16. határozat)
- az E.ON Észak-dunántúli Áramhálózati Zrt. jogosult javára 9 m2 területre vezetékgjog (39026/3/2012.07.25. határozat)
- az E.ON Észak-dunántúli Áramhálózati Zrt. jogosult javára 180 m2 területre vezetékgjog (43439/2012.11.29. határozat)

4./ A vevő nyilatkozik, hogy 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 öt évig a 2013. évi CXXII. tv. 13. §. (3) bekezdésében meghatározott esetek kivételével más célra nem használja. A vevő nyilatkozik továbbá, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása (továbbiakban együtt: földhasználati díjtartozás) és a szerzést megelőző öt éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött (2013. évi CXXII. tv. 14. §. (1) és (2) bekezdés). **A vevő nyilatkozik, hogy részarány tulajdona nincs.** A vevő kijelenti, hogy földtulajdona, a jelen adásvételi szerződéssel megszerezni kívánt föld területnagyságával együtt sem haladja meg az egy hektárt (2013. évi CXXII. tv. 10. §. (2) bekezdés). A vevőnek elővásárlási joga nincs, **nem földműves.** Az ingatlanon nincs bejelentett földhasználó, az eladó hozzájárul ahhoz, hogy a vételár teljes összegének kifizetését követően földhasználóként az ingatlanra a vevő jelentkezzen be.

5./ A vevő az eladónak az 1./pontban megjelölt ingatlan vételárát **6.000.000,-Ft-ot azaz hat-millió** a jelen adásvételi szerződés jogerős hatósági jóváhagyását és záradékolását követően, az erre vonatkozó határozat és a záradékolt adásvételi szerződés eljáró ügyvéd által történő kézhezvételét követő 8 napon belül köteles megfizetni utalással, az eladó nevén nyilvántartott **K&H Banknál vezetett 10404058-70555757-57491021 számlára.** Az eladó a vételárnak az általa megadott pénzforgalmi számlára utalását saját kezéhez történő teljesítésnek ismer el, a vevőt ezzel kapcsolatosan semminemű felelősség és kockázat nem terheli. A vételár megfizetése a számlán történő jóváírással tekinthető teljesítettnek.

6./ Eljáró ügyvéd tájékoztatta a szerződésalkötő feleket, hogy az adásvételi szerződést meg kell küldeni a Győr-Moson-Sopron Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály, Földvédelmi és Földmérési Osztály mezőgazdasági igazgatási szervhez (9021 Győr, Árpád utca 32. szám) a közzétételre való alkalmasság megállapítása, a szerződés hatósági jóváhagyása és záradékolása céljából. Az adásvételi szerződéssel megszerezni kívánt termőföldre a 2013. évi CXXII. tv. 18. §. (1) – (4) bekezdése szerint a magyar államot és a jogszabályban megjelölt földműveseket a hivatkozott helyen megjelölt sorrendben elővásárlási jog illeti meg, amelyet az elővásárlásra jogosult az adásvételi szerződés hirdetményi úton történő közlésében megjelölt határidőn belül – 30 nap – gyakorolhat. Az adásvételi szerződés a szerződésalkötő felek között, a szerződés jogerős hatósági jóváhagyását és záradékolását követően hatályosul. Amennyiben az 1./pontban megjelölt ingatlan vonatkozásában elővásárlásra jogosult gyakorolná elővásárlási jogát, az adásvételi szerződés az eladó és az elővásárlásra jogosult között jön létre, annak hatósági jóváhagyása esetén.

7./ A szerződésalkötő felek együttesen kérik és az eladó **feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását** adja ahhoz, hogy az 1./pontban megjelölt ingatlan egészére 1/1 tulajdoni hányadára a tulajdonjog adásvétel jogcímén a vevő javára az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön a vételár teljes összegének megfizetését és ennek igazolását követően.

Horváth István – eladó

Fellnhofer Victor - vevő

Mikóné D. 4th Emőke

9400 Sopron, Deák tér 66-68.

Tel.: +36 20/986 3288

KASZ: 36065415

Az eladó tulajdonjogát a vételár teljes összegének kifizetéséig fenntartja, tulajdonjoga törléséhez a vételár teljes összegének megfizetését követően járul hozzá.

8./ Az eladó, az 1./pontban megjelölt ingatlant a vételár teljes összegének kifizetését követő napon köteles a vevő birtokába bocsátani. A vevő a birtokba lépés napjától kezdődően élvezzi a megvett ingatlan hasznait, viseli terheit.

9./ A szerződésalkötő felek közül az eladó kijelenti, hogy magyar állampolgár, a vevő kijelenti, hogy osztrák állampolgár tulajdonszerzési és elidegenítési képességük, cselekvőképességük korlátozva, kizárva nincs.

10./ A jelen szerződés megkötésével járó költségek és az illetékfizetési kötelezettség a vevőt terheli. A szerződésalkötő felek kijelentik, hogy tisztában vannak a jelen jogügyletre vonatkozó hatályos adó és illeték szabályokkal. Az eladó személyi jövedelemadó fizetésére nem köteles, az ingatlant több, mint öt éve szerezte. A vevő tudomással bír arról, hogy az illeték az ingatlan állami adóhatóság által megállapított forgalmi értékének 4 %-a, amely illetéket az adóhatóság felhívására a határozatban foglaltak szerint kell megfizetnie.

11./ A jelen szerződés elkészítésével, a földhivatalba történő benyújtásával, a vevő tulajdonjogának, ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséhez és az eladó tulajdonjogának törléséhez kapcsolódó teljes földhivatali és hatósági engedélyezési és az adásvételi szerződés záradékolásához szükséges eljárás lefolytatására meghatalmazzák Mikóné Dr. Horváth Emőke (9400 Sopron, Deák tér 66-68. szám, KASZ.: 36065415) ügyvédet, eljáró ügyvéd a meghatalmazást elfogadja. A jelen adásvételi szerződés egyben tényvázat és letéti szerződés is, a felek akaratát megfelelően tartalmazza és az általuk előadottaknak mindenben megfelel. A szerződésalkötő felek tudomásul veszik, hogy az eljáró ügyvéd az adatok nem helyes közléséből, vagy elhallgatásából eredő következményekért sem anyagi, sem büntetőjogi felelősséget nem vállal. A szerződésalkötő felek hozzájárulnak személyi azonosságukat igazoló okirataik lemásolásához és az adatvédelemre vonatkozó jogszabályok rendelkezéseinek megfelelően az iratok között történő kezeléséhez, egyben kijelentik, hogy jelen jogügylet megkötésénél saját nevükben és érdekükben járnak el. A szerződésalkötő felek kijelentik, hogy nem közszereplők, közszereplők közeli hozzátartozói, ismerősei. A szerződésalkötő felek tudomásul veszik eljáró ügyvédnek a terrorizmus megelőzéséről és a pénzmosásról szóló jogszabályokról történő tájékoztatóját. A szerződésalkötő felek egyben meghatalmazzák eljáró ügyvédet, hogy bármilyen név-, szám-, vagy számítási hiba, elírás, kihagyás, hiányosság esetén az értelemszerűen szükséges változtatást, kijavítást a szerződésen a szerződés lényegi tartalmának érintése nélkül az okiratba foglalt meghatalmazás alapján elvégezze, és a kijavítást ellenjegyezze..

12./ Az eladó a jelen adásvételi szerződés aláírásával egy időben letétbe helyezi a vevő nevére szólóan a tulajdonjog bejegyzéséhez szükséges nyilatkozatot, öt eredeti példányban. A nyilatkozat a vételár teljes összegének kifizetését és ennek eljáró ügyvéd felé történő igazolását követően nyújtható be a földhivatalba, az adásvételi szerződés hatósági jóváhagyását és záradékolását követően. A szerződésalkötő felek a kifizetés tényét elektronikus úton is igazolhatják eljáró ügyvéd számára a dr.mhemoke@gmail.com címére. A vételár teljes összege megfizetését és ennek igazolását követően a tulajdonjog bejegyző nyilatkozat ingatlan-nyilvántartásba történő benyújtása nem tartható vissza. A jelen szerződés bármely okból történő meghiúsulása esetén eljáró ügyvéd köteles a nála letétbe helyezett nyilatkozatokat megsemmisíteni.

A jelen szerződést a felek, mint akaratukkal mindenben megegyezőt elolvasás és értelmezés után, jóváhagyólag aláírtak.

Sopron, 2026. augusztus 17. napján

.....
Horváth István - eladó

.....
Felfinhofer Victor - vevő

Az adásvételi szerződést Mikóné Dr. Horváth Emőke ügyvéd (9400 Sopron, Deák tér 66-68. szám, KASZ.: 36065415) ellenjegyzem Sopronban 2026. augusztus 17. napján:

Mikóné Dr. Horváth Emőke
9400 Sopron, Deák tér 66-68.
Tel.: +36 20/936 3288
KASZ.: 36065415