

40529/2026

A közzététel napja: 2026.03.04
Az elővásárlásra jogosult jognyilatkozatának
megtételére nyitva álló 30 napos határidő
első napja: 2026.03.05
Utolsó napja: 2026.10.05 E határidő jogvesztő!
A levétel napja:

1

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

mely létrejött egyrészről **Szabados László** (születési neve: an:
született: személyi azonosító száma: adóazonosító jele:
magyar állampolgár) 9343 Beled, Béke utca 17. sz. a. lakos, mint *eladó* (a
továbbiakban: „*eladó*”),

másrészről **Török Szilvia Emilia** (születési neve: an.:
született: személyi azonosító száma: adóazonosító jele:
magyar állampolgár, földműveskénti bejegyző határozat száma: Győr-Moson-
Sopron Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Ingatlan-nyilvántartási Osztály 4. előtt
9400 Sopron, Újteleki utca 8. FSZ 1. ajtószám a. lakos, mint *vevő* (a
továbbiakban: „*vevő*”) között az alulírott helyen és időben a következő feltételek mellett:

1./ Eladó eladja a vevőnek a *soproni külterület 0235/14 hrsz-ú* 2460 m² területű, 4 min.
osztályba tartozó, 21,38 AK értékű szőlő és gazdasági épület megnevezésű mezőgazdasági
ingatlan teljes tulajdonjogát, míg a vevő megvásárolja az eladótól az előbbieken körülírt
ingatlan teljes tulajdonjogát a kölcsönösen kialakult 16.000.000 Ft, azaz Tizenhatmillió forint
vétélárért.

Szerződő felek rögzítik, hogy a vételárát az alábbiak figyelembevételével határozták meg:

Felek rögzítik, hogy az ingatlanon található felépítmény (gazdasági épület) forgalmi értéke:
6.000.000 Ft, a föld forgalmi értéke: 9.920.000 Ft, míg 4 db díófa értéke 80.000 Ft.

Felek rögzítik továbbá, hogy az ingatlanon egyéb ültetvény, illetve hasznait növelő agrotechnikai
létesítmény nincs.

Előbbiekkel összefüggésben felek megállapítják, hogy tárgybani ingatlan áram közműbekötéssel
rendelkezik, egyéb közművekkel nem.

2./ Szerződő felek megállapodtak abban, hogy a vevő 3.200.000 Ft összegű vételárreszt a jelen
adásvételi szerződés aláírásától számított 3 banki napon belül fizeti meg az eladó részére banki
átutalás útján az alábbi számlaszámra azzal, hogy szerződő felek a fenti összegből 1.600.000 Ft
összegű vételárreszt *foglalónak*, míg további 1.600.000 Ft összegű vételárreszt *vételárelőlegnek*
tekintenek.

*Szerződő felek a szerződés szerű teljesítésre vonatkozó kötelezettségvállalásként kötik ki a
mindösszesen 1.600.000 Ft összegű foglalót azzal, hogy kijelentik, hogy a foglalóra vonatkozó
szigorú törvényi előírásokat ismerik és a Polgári Törvénykönyv ezen rendelkezéseit magukra
nézve kötelezőnek fogadják el, így többek között tudomással bírnak arról, hogy a szerződés
meghiúsulásáért felelős fél az adott foglalót elveszíti, a kapott foglalót kétszeres összegben
köteles visszafizetni.*

Szerződő felek megállapodtak abban, hogy a vevő a vételár fennmaradó részét, azaz 12.800.000
Ft összegű utolsó vételárreszt a jelen szerződésnek a Földforgalmi Törvény szerinti
mezőgazdasági igazgatási szerv által történt jóváhagyásának kézhezvételétől számított 8, azaz
Nyolc banki napon belül, de legkorábban 2026. november 10. napjával fizeti meg –banki átutalás
útján - az eladó részére az alábbi számlaszámra.

Szabados László eladó

Török Szilvia Emilia vevő

Dr. Armin 165
yér. ügy
9400 rón Szir zu.
lajst iszán 52 /206
Kiadó, iszán 52 1416
bankszámla:

számlatulajdonos: Szabados László
 pénzüintézet: CIB Bank
 számlaszám: 10700426-75673244-51100005

Az eladó a vételár előbbiek szerinti teljesítéséhez hozzájárul azon nyilatkozata mellett, miszerint az előbbiekben írt bankszámlaszámra történő teljesítést saját kezéhez történő teljesítésnek ismeri el.

3./ Szerződő felek tudomással bírnak arról, hogy a Földforgalmi Törvény 18. § -19 § -ában foglaltak szerinti elővásárlásra jogosultakat, valamint a más törvényen vagy a megállapodáson alapuló elővásárlási jog jogosultjait a jelen szerződés tárgyát képező ingatlan tulajdoni hányad vonatkozásában elővásárlási jog illeti meg, melynek alapján az elővásárlási jog gyakorlása céljából a jogosultak részére a tulajdonosok által elfogadott, egységes okiratba foglalt vételi ajánlatot (adásvételi szerződés) a Földforgalmi Törvény 21 §-22. § -ában foglaltak szerint, és a Kormányrendeletben szabályozott eljárásban és módon – hirdetményi úton - közzé kell tenni.

Szerződő felek tudomásul bírnak továbbá arról, hogy a hegyközségekről szóló 2012. évi CCXIX. törvény 20/A. § -a szerint a borszőlő termőhelyi kataszterében nyilvántartott föld eladása esetén elővásárlási jog illeti meg a borszőlő termőhelyi kataszterében nyilvántartott szomszédos földet használó hegyközségi tagot, ha ezen jogának érvényesítését megelőző 24 hónapban - a föld fekvése szerint illetékes hegyközségben vagy azzal szomszédos hegyközségben - folyamatos hegyközségi tagsággal rendelkezett. A hegyközségi tagot az elővásárlási jog a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló törvényben meghatározott elővásárlásra jogosultak sorrendjében

a) az államot, illetve - közös tulajdonban álló föld tulajdoni hányadának harmadik személy javára történő eladása esetében - a földműves tulajdonosiársat követően, minden más elővásárlásra jogosultat megelőzően illeti meg, ha az elővásárlással érintett föld nem szőlő művelési ágban nyilvántartott és a szerzés célja szőlőültetvény létesítése;

b) az a) pont alá nem tartozó esetben a földet használó földművest követően, minden más elővásárlásra jogosultat megelőzően illeti meg.

Vevő az elővásárlásra jogosultak vonatkozásában kijelenti, hogy a Földforgalmi Törvény 5. § 7. pontja szerinti földművesnek minősül azzal, hogy a vevő helyben lakónak minősül.

Fentiek alapján szerződő felek rögzítik és a vevő az elővásárlásra jogosultak sorrendje vonatkozásában kijelenti, hogy a Földforgalmi Törvény 18. § (1) bek. d) pontban foglaltak szerint elővásárlásra jogosult földműves.

A Földforgalmi Törvény előírása alapján (Földforgalmi Törvény 13-15 § -ában előírt nyilatkozatok) 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.

Vevő jelen szerződés aláírásával nyilatkozik továbbá, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj -, vagy egyéb tartozása (földhasználati díjtartozás).

Szabados László eladó

Török Szilvia Emília vevő

Dr. Ar. n. Mi. lo
 ügyvéd
 9400 S
 1, Színház .31.
 lejár: m: 52/IV 005
 hirdető: 11/3708: 0114507

Vevő jelen szerződés aláírásával nyilatkozik továbbá, hogy a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló ügyletet kötött.

Vevő az ingatlan –nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI törvény végrehajtási rendeletének (109/1999. (XII.29.) FVM rendelet) 68/C. §- alapján nyilatkozik, hogy részarány tulajdonnal nem rendelkezik.

4./ Eladó szavatosságot vállal a szerződés tárgyát képező ingatlan per-, teher- és igénymentességéért, az E.ON Zrt. javára bejegyzett vezetékjog kivételével.

Eladó külön rögzíti, hogy tárgyban ingatlant nem terheli ingatlan-nyilvántartásba be nem jegyzett használati és egyéb igényjog (szolgalmi jog), továbbá nem terheli közjogi, illetve magánjogi kötelezettség, valamint szavatol azért, hogy az 1./ pont szerinti ingatlan felett harmadik személynek olyan joga, amely a jelen szerződés érvényességét, vevő tulajdonszerzését (birtokba lépését) akadályozná, nem áll fenn, figyelemmel azonban a 3./ pontban hivatkozott törvényi rendelkezésekre.

Eladó szavatolja, hogy a jelen szerződés megkötése, illetve teljesítése nem sért semmilyen más szerződést, egyéb megállapodást, vagy bírósági ítéletet, avagy más hatósági (közigazgatási) határozatot, amelyben eladó félként szerepel.

Eladó kijelenti továbbá, hogy nincs tudomása olyan követelésről, folyamatban lévő polgári peres vagy nemperes eljárásról, közigazgatási vagy egyéb hatósági eljárásról, amely a jelen jogügylet tekintetében jogkövetkezménnyel bír. Eladó kijelenti, hogy házastársi vagyontörség jogcímén az adásvétel tárgyát képező ingatlan vételárára senki nem tart igényt.

Eladó kijelenti, hogy a szerződés tárgyát képező ingatlan nincs harmadik személy használatában.

5./ Az eladó a vételár teljes összegű megfizetésével egyidejűleg – külön nyilatkozata útján – kéri, egyben **feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását** adja ahhoz, hogy az 1./ pontban körülírt ingatlan tulajdoni hányad tulajdonjoga a vevő javára adásvétel jogcímén bejegyzésre kerüljön a Győr-Moson-Sopron Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Ingatlan-nyilvántartási Osztály IV. ingatlan-nyilvántartásában.

A Felek megállapodnak, hogy az Eladó a tulajdonjogát a Vételár teljes összegű kiegyenlítéséig fenntartja, azaz az Eladó az Ingatlant a Vételár hiánytalan megfizetéséig a Ptk. 6:216. §-a szerinti tulajdonjog-fenntartással adja el.

Az Eladó a tulajdonjog-fenntartás időtartama alatt a Vevő tulajdonszerzésre irányuló jogát - hozzájárulás nélkül - nem csorbíthatja. Az Eladó a Vevő tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséhez külön tulajdonjog bejegyzési engedélyben járul hozzá.

Szerződő Felek jelen adásvételi szerződés aláírásával kérik az illetékes ingatlanügyi hatóságot, hogy tárgyban ingatlan vonatkozásában a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jogot Vevő javára a bejegyzés hatályának kezdetére irányadó időponttól számított 6 (hat) hónapos határozott időtartamra szíveskedjék bejegyezni, melyhez Eladó feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja jelen szerződés aláírásával.

Felek tudomással bírnak arról, hogy a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog bejegyzése esetén az Ingatlanra vonatkozó további jogok, tények bejegyzése iránti eljárást az ingatlanügyi hatóság felfüggeszti.

Szabados László eladó

Török Szilvia Emília vevő

D. szin iklós
egyéni v
M Sopron, ab 31.
H romszám 1/IV/ 95
k 14

9400	1	n, Szin	2 u. 3
lajs	m	m: 52	/2005
lajsauőzi	16	m: 53	122
szin	adr		100

7./ Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy tárgyban ingatlan a teljes vételár hiánytalan megfizetésével egyidejűleg adja a vevő birtokába és a vevő a birtokba lépése napjától kezdődően húzza annak hasznait és viseli terheit.

Vevő kijelenti, hogy a szerződés tárgyát képező ingatlant (felépítményt) megtekintette, annak műszaki állapotát ismeri. Előbbiekkel összefüggésben eladó tájékoztatja a vevőt arról, hogy tárgyban ingatlan korának megfelelő rendeltetésszerű állapotban van, rejtett hibáról nincs tudomása. Eladó külön kijelenti, hogy az ingatlant (felépítményt) érintően nem áll fenn semmiféle olyan hiányosság, hiba, amely az ingatlan rendeltetésszerű használatát akadályozná.

Eladó kötelezettséget vállal továbbá arra, hogy az ingatlant a jelenlegi, a vevő által megtekintett és megismert állapotában adja a vevő birtokába. Eladó egyebekben szavatolja, hogy tárgyban ingatlanban állandó lakóhelyre vagy tartózkodási helyre bejelentett személy nincs, az ingatlan nem szolgál székhelyül vagy fióktelepül jogi személynek.

8./ Szerződő felek kijelentik, hogy cselekvőképes, nagykorú magyar állampolgárok, szerződéskötési képességük korlátozva nincs.

9./ Vevő büntetőjogi felelőssége tudatában akként nyilatkozik, hogy a jelen szerződés tárgyát képező mezőgazdasági ingatlan tulajdoni hányad tulajdonjogának megszerzésével a tulajdonában, illetve haszonélvezetében álló föld mennyisége nem haladja meg Földforgalmi Törvény 16. § (1) bekezdésében meghatározott mennyiséget (**földszerzési maximum**).

Vevő büntetőjogi felelőssége tudatában akként nyilatkozik, hogy a jelen szerződés tárgyát képező mezőgazdasági ingatlan tulajdoni hányad tulajdonjogának megszerzésével a birtokában álló föld nem haladja meg Földforgalmi Törvény 16. § (2) bekezdésében meghatározott mennyiséget (**birtokmaximum**).

10./ Szerződő felek meghatalmazzák Dr. Arszin Miklós ügyvédet (9400 Sopron, Színház utca 31.), hogy a jelen szerződéssel kapcsolatos eljárásokban őket teljes jogkörrel képviselje, azzal, hogy a jelen meghatalmazás különösen kiterjed a Győr-Moson-Sopron Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály, Ingatlan-nyilvántartási Osztály 4. előtt lefolytatandó vevő javára vevői jog bejegyzésére/törlésére, vevő javára tulajdonjog bejegyzésére és az ezzel egyidejű tulajdonjog törlésére irányuló ingatlan-nyilvántartási eljárásra, azzal, hogy a meghatalmazás kiterjed a 474/2013 (XII.12.) Kormányrendelet szerinti adásvételi szerződés hirdetményi úton történő közzétételével kapcsolatos eljárásra, továbbá az illetékes mezőgazdasági igazgatási szerv előtti engedélyezési eljárásban való képviselőre, mely meghatalmazást eljáró ügyvéd elfogad.

Szerződő felek szerződésüket elolvasták és mint akaratukkal mindenben egyezőt, helybenhagyólag aláírták.

Kelt Sopronban, 2026. augusztus 19. napján

.....
Szabados László eladó

.....
Török Szilvia Emília vevő

Dr. Arszin Miklós ügyvéd (Győri Ügyvédi Kamara KASZ: 36056562) ellenjegyzem Sopronban, 2026. augusztus 19. napján:

Dr. Arszin Miklós
9400 Sopron, Színház utca 31.
lajstromszám: 57 1/2 3
kísadózó/
bankszámlaszám: 11737083-20 14507

