

Érkezett: 20 2026 SEPT. 28.

INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS 596877 szám. Melléklet: 1
Előszám: Utószám: Előadó: A.

Amely létrejött egyrészről **Ruisz Klaudia** (született: aki
napján született , anyja neve: , személyi azonosítója:
adóazonosító jele: 9700 Szombathely, Benedek Elek utca 13. 2. emelet
12. ajtószám alatti lakos, magyar állampolgár), mint **eladó**,

Másrészről **Szabóné Németh Mária Magdolna** (született: aki
napján született anyja neve: személyi
azonosítója: , adóazonosító jele: , 9700 Szombathely, Bem József
utca 29. D lépcsőház 3. emelet 11. ajtószám alatti lakos, magyar állampolgár), mint **vevő**
között az alulírott helyen és napon az alábbi feltételek mellett:

1. A szerződő felek egyezően rögzítik, hogy a jelenlegi ingatlan-nyilvántartási állapot tanúsága szerint a **séi külterületi 091 helyrajzi szám** alatt felvett 429 négyzetméter alapterületű, 3 minőségi osztályú, 2,16 aranykorona értékű kert művelési ágú ingatlan az eladó kizárólagos tulajdonát képezi. A tulajdoni lap tanúsága szerint az ingatlan per-, teher- és igénymentes.
2. Az eladó eladja, a vevő pedig megveszi a jelen szerződés 1. pontjában körülírt ingatlant a kölcsönösen kialakított 1.500.000.- Ft, azaz egymillió-ötszázezer forint vételárért. A szerződő felek a vételár megfizetése tekintetében az alábbiak szerint állapodnak meg.
A szerződő felek megállapodnak abban, hogy a vevő a jelen szerződés hatálybalépéséről való tudomásszerzéstől számított 8 napon belül megfizeti a teljes vételárat az eladó részére banki átutalással.
3. A felek tudomással bírnak arról, hogy a 2013. évi CXXII. törvény és a 474/2013. Korm. rendelet értelmében a termőföld adásvételére előírt elővásárlási joggal kapcsolatos eljárást az illetékes jegyző és az engedélyező szervek előtt le kell folytatniuk. A 2013. évi CXXII. törvény és a 474/2013. Korm. rendelet értelmében a termőföld adásvételére előírt eljárás során az elővásárlásra jogosultak az elővásárlási jogukkal akként élhetnek, ha vállalják a vételár összegű megfizetését az elővásárlási joggal kapcsolatos eljárás befejeződését követő 8 napon belül összességben. A szerződő felek egyezően rögzítik, hogy a jelen okirat - amennyiben a vevőt megelőző elővásárlási jogra jogosult részéről elfogadó nyilatkozat nem érkezik - végleges adásvételi szerződésnek minősül, mely adásvételi szerződés akkor lép minden további jognyilatkozat nélkül hatályba, amennyiben a kifüggesztési és engedélyezési eljárást követően az engedélyező hatóság az adásvételt jóváhagyja. Amennyiben bármely elővásárlási jogra jogosulttól elfogadó nyilatkozat érkezik, úgy az elővásárlási jogra jogosult a vevő helyébe lép.
4. Az eladó a vételár teljes megfizetéséig az ingatlan tekintetében a tulajdonjogát fenntartja. Az eladó az adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg a tulajdonjog átvezetéséhez szükséges nyilatkozatot ingatlan-nyilvántartási eljárásra alkalmas okirati formában, négy eredeti példányban a jelen okiratot szerkesztő és ellenjegyző ügyvédnél letétbe helyezi, azzal, hogy azt az ügyvédi letétből a letéteményes ügyvéd a teljes vételár megfizetését követően az illetékes Földhivatalhoz benyújtja. Az eladó a teljes vételár átvételét az okiratszerkesztő ügyvéd részére haladéktalanul bejelenti. Amennyiben a fenti időpontig a vételár kifizetése nem történik meg, úgy az eladó -

előzetes írásbeli felszólítást követően - jogosult a szerződéstől minden kártérítési, vagy kártalanítási kötelezettség nélkül elállni.

5. A felek rögzítik, hogy a vevő a 2013. évi CXXII. törvény szerinti elővásárlási joggal nem rendelkezik.
6. A vevő kijelenti, hogy tulajdonszerzése nem ütközik sem a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény, sem egyéb jogszabály rendelkezéseibe. A vevő nyilatkozik, hogy nem minősül földművesnek és a birtokában álló föld területnagysága a megszerezni kívánt föld területnagyságával együtt nem haladja meg az 1 hektárt.
7. A vevő kijelenti, hogy a 2013 évi CXXII. törvény 13-15. §-aiban foglalt feltételeknek megfelel, az abban foglaltakra kötelezettséget vállal. Mindezek alapján a vevő nyilatkozik, 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. Amennyiben a jelen szerződés tárgyát képező föld harmadik személy használatában van, a vevő kötelezettséget vállal arra, hogy a fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg, illetve annak megszűnését követő időre a 13. § (1) bekezdésben foglalt fenti kötelezettségeket vállalja. A vevő nyilatkozik, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása, továbbá vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött. A vevő részarány tulajdonnal nem rendelkezik.
8. A felek kérik és feljogosítják az illetékes Földhivatalt, hogy a jelen szerződés alapján a 179/2023. (V. 15.) Korm. rendelet 45. §-a szerinti tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jogot az ingatlan-nyilvántartásba a bejegyzés hatályának kezdetére irányadó időponttól számított 6 (hat) hónapos időtartamra jegyezze be a fenti ingatlan vonatkozásában a vevő javára 1/1 arányban. A felek a vevői jog bejegyzéséhez feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják. A felek kérik és feljogosítják az illetékes Földhivatalt, hogy a bejegyzési engedély benyújtását követően a fenti ingatlan tekintetében az ingatlan tulajdonában beállott változást adásvétel jogcímén a vevő javára a szerződés szerinti tartalommal az ingatlan-nyilvántartáson átvezetni szíveskedjék, akként, hogy a fenti ingatlan tekintetében az eladó 1/1 arányú tulajdonjoga törlésre kerüljön, illetve bejegyzésre kerüljön a vevő 1/1 arányú tulajdonjoga, a vevői jog törlésével egyidejűleg.
9. A felek tisztában vannak azzal, hogy az tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog bejegyzése esetén az ingatlanra vonatkozó további jogok, tények bejegyzése iránti eljárást az ingatlanügyi hatóság felfüggeszti. Az ingatlanügyi hatóság a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jogot a felek megállapodásában a tulajdonjog fenntartására meghatározott határozott idő elteltével az ingatlan-nyilvántartásból hivatalból törli. A törölt tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog a felek megállapodása esetén ismételten bejegyezhet
10. Az eladó szavatosságot vállal a szerződés tárgyát képező ingatlan per-, teher- és igénymentességéért. A vevő per-, teher- és igénymentes ingatlan tulajdonjogát szerzi

meg.

11. A felek rögzítik, hogy a szerződés tárgyát képező földet hatályos földhasználati szerződés nem érinti.
12. A felek megállapodnak abban, hogy a vevő a teljes vételár megfizetésének napján lép az ingatlan birtokába. A vevő a teljes vételár kifizetésének napjától kezdve húzza az ingatlan hasznait, viseli terheit és a kárveszélyt.
13. A felek rögzítik, hogy a vevő az ingatlant megtekintett állapotban veszi meg. A felek az ingatlant a természetben beazonosították. Az ingatlanon gyümölcsfák és egy szerszámtároló felépítmény található, az ingatlan közművel nem rendelkezik. Az ingatlan hobbikertes övezetben található, kavicsozott úton közelíthető meg.
14. Az ingatlan átírásával kapcsolatos terheket, így a vagyonszerzési illetéket és az egyéb költségeket a vevő viseli. Az eljáró ügyvéd az illetékekkel kapcsolatos hatályos jogszabályi rendelkezésekről a vevőt tájékoztatja, aki a tájékoztatást megértette. Az illetékekről szóló törvény 19. § (1) bekezdése alapján a visszterhes vagyónátruházási illeték általános mértéke a megszerzett vagyon terhekkal nem csökkentett forgalmi értéke után 4%. A vevő illetékkedvezményt nem érvényesít. Az eljáró ügyvéd tájékoztatja a feleket, hogy az illetékügyben eljáró hatóság a forgalmi értéket a jelen jogügylettől eltérően állapíthatja meg.
15. Az eladónak a jelen adásvétel folyamatyaként személyi jövedelemadó fizetési kötelezettsége nem keletkezik, mivel az ingatlan általa történt megszerzése óta öt adóév eltelt (ld. személyi jövedelemadóról szóló törvény 62. §).
16. Szerződő felek kijelentik, hogy valamennyien nagykorú, magyar állampolgárok, akik jogügyletkötési képességgel rendelkeznek.
17. Szerződő felek a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény 8. § (1) bekezdése alapján nyilatkoznak, hogy a saját nevükben, illetőleg saját érdekükben járnak el.
18. Felek kijelentik, hogy az okiratszerkesztő ügyvéd előzetesen tájékoztatta a szerződő feleket a jogügyletek biztonságának erősítése érdekében szükséges törvénymódosításokról szóló 2007. évi LXIV. törvény szerinti személyazonosság-ellenőrzés lehetőségéről, céljáról, módjáról és tartalmáról, a közreműködés megtagadásának kötelezettségéről, a bejelentési kötelezettségéről és az ellenőrzés során megismert adatok kezeléséről. Az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény 20. §-a alapján jelen okiratot készítő és ellenjegyző ügyvéd tájékoztatja a szerződő feleket, hogy személyes adataikat az Európai Parlament és a Tanács 2016. április 27-i (EU) 2016/679. rendelete a természetes személyeknek a személyes adatok kezelése tekintetében történő védelméről és az ilyen adatok szabad áramlásáról, valamint a 95/46/EK irányelv hatályon kívül helyezéséről (általános adatvédelmi rendelet) 6. cikk (1) bekezdés (c) pontja alapján jogosult és egyben köteles ellenőrizni. A személyes adatok kezelése során a szerződő felek adataihoz kizárólag az eljáró ügyvéd fér hozzá, a személyes adataikat kizárólag az illetékes ingatlanügyi hatóság és adóhatóság számára teszi hozzáférhetővé jelen szerződés megküldésével.

19. A felek rögzítik, hogy az okiratot készítő ügyvédtől a szükséges felvilágosítást jogaik és kötelezettségeik tárgyában megkapták, az eljáró dr. Forstóber Gábor ügyvéd a jelen okirat tartalmát részükre teljeskörűen elmagyarázta, őket a vonatkozó szabályokról tájékoztatta, kérdéseikre válaszolt, majd ennek megtörténte után a felek jelen szerződést elolvasták, közösen értelmezték és azt megértés és közös értelmezés után, mint szerződéses akaratukkal mindenben megegyezőt, helybenhagyóan aláírták.

20. Szerződő felek kijelentik, hogy jelen okirat elkészítésével és ellenjegyzésével, valamint a 2013. évi CXXII. törvény és a 474/2013. Korm. rendelet szerinti, továbbá a földhivatali eljárásokkal, a B400E adatlap beadásával megbízzák dr. Forstóber Gábor 9700 Szombathely, Thököly Imre utca 44. I/2. szám alatti ügyvédet, aki a megbízást elfogadja. A jelen szerződés ügyvédi tényvázlatnak is minősül.

A jelen okiratban nem szabályozott kérdésekben a Ptk. rendelkezései az irányadók.

A jelen okirat négy sorszámozott oldalból áll, melynek mindegyikét a felek aláírták.

Szerződő felek jelen okiratban egyebet rögzíteni nem kívántak, így azt elolvasás és értelmezés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, helybenhagyóan, saját kezűleg aláírták

Kelt Szombathelyen, 2026. szeptember 28. napján.

.....
Ruisz Klaudia eladó

Szabóné Németh Mária Magdolna vevő

Jelen okiratot szerkesztem és ellenjegyzem
Szombathelyen, 2026. szeptember 28. napján
Dr. Forstóber Gábor ügyvéd (kamarai azonosító szám: 36060183)



Kormányzati Portálon történő közzététel
időpontja: 2026. év 10. hó 08. nap.
Nyilatkozat megtételére nyitva álló 30
napos határidő
első napja: 2026. év 10. hó 08. nap,
utolsó napja: 2026. év 11. hó 06. nap.
E határidő jogvesztő.
Levétel napja: 2026. év 11. hó 10. nap.

