

Földre vonatkozó, a tulajdonos által elfogadott vételi ajánlattal egységes okiratra foglalt

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

Erkezett 20 2026 SZEP 3 0
596886 szám. Melléklet:

Amely létrejött egyrészről Nagy Károly

, lakcíme: 9825 Oszkó, Molnár Antal utca 25.,

, mint eladó – a továbbiakban: eladó –,

másrészről Horváth Zsanett

, lakcíme: 9841 Kám, Jókai Mór utca 20.,

, mint vevő – a továbbiakban: vevő - között az alulírott helyen és napon az alábbi

feltételekkel.

1./ A felek a Vas Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 6. (Vasvár) által 2026. szeptember 18. napján kiadott INYER/TULLAP/20260918/593 ügyazonosítójú tulajdonilap-másolatból megállapítják, hogy az Oszkó külterületi 0227. hrsz-ú, összesen 8 ha 8.528 m² területű és 0,00 AK értékű, erdő és út művelési ágú ingatlan az eladó ^{144/6768}-ad (egyszáznegyvennégy/hatezer-hétszázhatvanhatszad) arányú tulajdonában áll. A felek megállapítják továbbá, hogy a fent körülírt ingatlan tulajdoni hányad terheztelen, vonatkozásában elintézetlen földhivatali kérelem nincs.

2./ Az eladó kijelenti és szavazat azért, hogy a jelen szerződés tárgyát képező ingatlan tulajdoni hányad per-, teher- és igénymentes, azt 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 ingatlan feletti tulajdonosi jogok gyakorlásában akadályozza, vagy korlátozza, nem terheli. Az eladó kijelenti, hogy az ingatlan tulajdoni hányadát a jelen szerződés megkötését követően sem terheli meg, tisztában van azzal, hogy a vevő terheztelen ingatlan megvásárlásában érdekelt.

A felek rögzítik, hogy 2028. december 31. napjáig határozott ideig szóló, felmondás nélkül a határozott idő lejártát követően határozatlan idejűvé váló erdőkezelői szerződés alapján a fenti ingatlan erdőgazdálkodója a CAPITAL WOOD Kft., mint erdészeti szakirányító vállalkozás. Az erdőgazdálkodó a tulajdonosok felé bérleti díjat nem köteles fizetni, fahasználati munkálatok esetén az erdőgazdálkodási feladatok ellátásáért a szerződésben foglaltak szerinti erdőkezelői díj illeti meg.

3./ Az eladó a jelen okirat aláírásával per-, teher- és igénymentesen eladja, a vevő pedig megtekintett, megismert állapotában adásvétel jogcímén megvásárolja az 1./ pontban megjelölt ingatlan tulajdoni hányadot a kölcsönösen kialakított 301.000,- Ft, azaz háromszázezer forint összegű vételáron (ebből az erdő vételára: 300.000,- Ft, azaz háromszázezer forint, míg az út vételára: 1.000,- Ft, azaz egyezer forint). Az eladó kijelenti, hogy a vevőnek a jelen szerződésben rögzített, a föld vételére vonatkozó ajánlatát elfogadja.

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 közlésre került. Az eladó kijelenti, hogy a vételárat az MBH Bank Nyrt.-nél vezetett 72100457-10061848-00000000 számú bankszámlára (tulajdonos: Nagy Károly eladó és házastársa) átutalással kéri teljesíteni. Az eladó kijelenti, hogy ezen bankszámlára való teljesítést a saját kezeihez történő teljesítésnek ismeri el.

Az eladó a tulajdonjogát a vételár teljes kiegyenlítéséig fenntartja, azonban a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg az 1./ pontban körülírt ingatlan tulajdoni hányad tekintetében kiadja feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulót nyilatkozatát (tulajdonjog bejegyzési engedélyét) ahhoz, hogy a vevő tulajdonszerzése adásvétel jogcímén az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön. Az eladó e nyilatkozatát 4 (négy), abból 1 (egy) biztonsági okmányon készült eredeti példányban ügyvédi letétbe helyezi a jelen okiratot szerkesztő ügyvédnél. A letétmentényes ügyvéd a tulajdonjog bejegyzési engedélyt csak azt követő legkésőbb 8 (nyolc) munkanapon belül jogosult és köteles megküldeni a Vas Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 6-nak (Vasvár), amennyiben a vételár megfizetése kétséget kizáróan írásban igazolt. Az eladó haladéktalanul, de legkésőbb 3 (három) munkanapon belül köteles a letétet kezelő ügyvédet – lehetőség szerint a drfaboktibor@gmail.com e-mail címen keresztül - írásban értesíteni a vételár teljesítéséről. Amennyiben az eladó a fenti értesítési kötelezettségének nem tenne eleget, azonban a vevő a teljes vételár megfizetését hiteles banki dokumentummal írásban igazolja, úgy a letétet kezelő ügyvéd jogosult és köteles a letétbe helyezett tulajdonjog bejegyzési engedélyt 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 kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy a földeket a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig – a (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével – más célra nem hasznosítja. A vevő kijelenti, hogy az esetlegesen fennálló földhasználati jogviszonyok időtartamát nem hosszabbítja meg, illetve a megszűnésüket követő időre a fent jelzett hasznosítási kötelezettséget vállalja.

A vevő kijelenti, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználati 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 használatában 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 föld vonatkozásában elővásárlásra jogosult, ezen jogosultsága a Földforgalmi törvény 18. § (1) bekezdés e) pontján alapul, azaz olyan földműves, akinek az életvitelszerű lakáshasználata helye vagy a mezőgazdasági üzemközpontja legalább 3 éve olyan, Magyarország területén fekvő településen van, amelynek közigazgatási határa az adás-vétel tárgyát képező föld fekvése szerinti település közigazgatási határától közúton vagy közforgalom elől el nem zárt magánúton legfeljebb 20 km távolságra van. A vevő kijelenti továbbá, hogy fiatal földművesnek minősül, így a 18. § (1) bekezdésének e) pontja szerinti jogosult csoporton belül sorrendben a második helyen áll a 18. § (4) bekezdés b) pontja alapján.

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 föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat jegyzőjének. A jegyző - a Földforgalmi törvény végrehajtására kiadott rendeletben meghatározottak szerint - hirdetményi úton közli az adásvételi szerződés 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 ingatlan tulajdoni hányad 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 kijelentik, hogy az eladó az ingatlan tulajdoni hányad birtokát a vételár kifizetésének napjával ruházzák át a vevőre azzal, hogy a vételár hiánytalan megfizetése esetén a jelen szerződés aláírását követően megkezdett fahasználatokból járó tulajdonosi nettó hozam már a vevőt illeti meg.

8./ A felek feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásuk alapján megkeresik és felkérlik a Vas Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 6-ot (Vasvár), hogy a jelen szerződés hatósági jóváhagyásával záradékoltt példányának beérkezését követően az 1./ pontban körülírt ingatlan tulajdoni hányadra 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 az ingatlan ^{14/1768}-ad (egyszáznegyvennégy/hatezer-hétszázhatvanhatszcad) arányú tulajdoni hányada tekintetében a vevő 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 képviselőikre. 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 tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői joga és tulajdonjoga ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzésével kapcsolatban (bejegyzésként 10.600,- Ft összegben) felmerülő igazgatási szolgáltatási díj, valamint a szerződéskötéssel kapcsolatban felmerülő költségek (pl. ügyvédi munkadíj, stb.) megfizetése. A szerződő felek tudomásul veszik és elfogadják, hogy az okiratszerkesztő ügyvéd kizárja az okiratszerkesztéssel összefüggésben, illetőleg a jogügyletbe 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 súlytal felhívta a figyelmüket arra, hogy az adózás és illetékfizetéshez kapcsolódó kötelezettségeikről (a bevallandó és fizetendő adónemekről, illetékekről, 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 tájékoztódnak.

A vevő vállalja, hogy a jelen szerződéssel megvásárolt ingatlan tulajdoni hányadokat a birtokbaadástól, de legkésőbb az illetékkötelezettség keletkezését követő 12. hónap utolsó napjától számítva 5 évig nem idegeníti el, azokon vagyoni értékű jogot sem 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 pénzmosás 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 készítsen 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 tényelődásokért kizárólagos felelősséget vállalnak. A felek kijelentik, hogy a jelen okirat tartalmát ismerik, az mindenben megfelel az akaratuknak.

11./ A felek kijelentik, hogy mindketten nagykorú, cselekvőképes, magyar állampolgárok, ügyletkötésüknek jogszabályi akadálya nincs. 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 - szerződés hét példányban készült -, melyből egy példány a Földforgalmi törvény 8. §-a szerinti és a Földforgalmi törvény végrehajtására kiadott rendeletben meghatározott biztonsági kellekkel rendelkező papír alapú okmányon került kiállításra -, azt annak elolvasása és értelmezése után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag írták alá.

*Ügyvédi helye: - Kormányhivatali postán (hirdetmény-jogi lapra)
Kelt: Vasvár, 2026. szeptember 18. - Győzőné KÖRÖSI ÉS BÉLA ÉR. HIRDETŐ TÁBLÁI
A hirdetői önkéntes befizetésnek nem minősül jogszabályos közzététel.*

.....
Nagy Károly eladó

.....
Horváth Zsannett vevő

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



DR. FABÓK

RODA

r ügyvéd

8000 Vasvár, Bartók Béla utca 4/C.

*.....
A kormányhivatali postán történő közzététel napja: 2026. 10. 13.
Közzététel napja: 2026. 10. 14.
A jognyilatkozat megküldése napja: 2026. 11. 12. E határidő jogerős!
Kifizetés bevétele napja: 2026. 11. 13.
Példát András jegyző nevében és megjelölésével:
dr. Szendrői Péter ügyvéd*