

2026 OKT 05.

Erkezett: 20
596909

szám. Melléklet: 1

Előszám:

Utószám:

Előadó:

Jai D. S. I.

Dr. Raffay Ügyvédi Iroda
Telefon: 20/9572-213, 94/500-375
E-mail: raffayerno@raffayugyved.hu

INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

Amely létrejött egyrészről

Katavics Zoltán születéskori neve: (aki született: , , napján,
anyja neve: személyi azonosító jele: lakóhelye: 9700 Szombathely, Jáki
út 2. 1. em. 3.a., adóazonosító jele:) mint eladó

Palkó Zoltán Tibor születési neve: (születési hely és idő: ,
 , napján, anyja neve: , személyi azonosító jele: lakóhelye: 9700
Szombathely, Bem József u. 21. B lph. 4 em. 18 a., adóazonosító jele:) mint vevő között:

1./ Felek rögzítik, hogy eladó az ingatlan egészéhez viszonyított 240/1938 arányú tulajdonát képezi a Szombathely külterület 0934/23 „a) gyümölcsös b) kivett közforgalom előtt el nem zárt magánút” megnevezésű, összesen 6066 m² területű összesen 27,23 AK értékű ingatlan.

Fenti tulajdoni hányad használatát tekintve hobbikert. Az ingatlan tulajdoni hányadon kb. 20 éves 20 m² területű építmény áll. A (tulajdoni hányadon) ültetvény nincs, illetve hasznait növelő egyéb agrotechnikai létesítmény sincs. Ez eladó vállalja, hogy saját költségén az áram és ivóvíz ellátását biztosítja (visszaállítja) A lehetőségek és költségek körében tájékozott.

2./ Felek rögzítik, hogy az adásvételi szerződés tárgyát képző ingatlan tulajdoni hányad per-, igény- és tehermentes. Eladó vevő per-, igény- és tehermentes tulajdonszerzését szavatolja.

3./ Eladó eladja, vevő pedig ezen szerződéssel megvásárolja az 1./ pontban rögzített ingatlan tulajdoni hányadot tehermentesen. Felek megállapodnak, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlan tulajdoni hányad vételára 6.000.000, - Ft, azaz hatmillió forint.

Felek rögzítik, hogy vevő a teljes vételárból 1.000.000, - Ft-ot - ebből 600.000, - Ft-ot foglaló -, jelen szerződés aláírását követő egy napon belül megfizet eladó részére átutalással, eladó teljesítés helyéül számú saját bankszámláját jelöli meg.

A vételárból fennmaradó 5.000.000, - Ft-ot vevő 2026. október 30. napjáig fizeti meg az eladó javára az eladó számú saját bankszámlájára.

Eladó ezen számlára történő teljesítést kifejezetten kéri és elismeri saját kezéhez történő teljesítésnek. Eladó a teljes vételár hiánytalan kifizetéséről 3 napon belül az eljáró ügyvédi irodát (email: raffayerno@raffayugyved.hu) írásban értesíteni köteles.

Felek rögzítik, hogy a jelen szerződést a földforgalmi törvény (mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról 2013. évi CXXII. törvény) szerinti ki kell függeszteni, majd a kifüggesztés lejártát követően a mezőgazdasági igazgatási szerv általi jóváhagyását kell beszerezni.

Felek megállapodnak, hogy amennyiben a földforgalmi törvény szerinti eljárás alatt harmadik személy elővásárlási jogával él, úgy a már megfizetett vételárat az eladó a jelen szerződés vevőjére engedményezi, így azt az elfogadó nyilatkozatot tevő vevő Palkó Zoltán Tibor által megadásra kerülő bankszámlára fizeti meg.

4./ Felek tudomással rendelkeznek az eljáró ügyvédtől, hogy a földforgalmi törvény szerint a jelen szerződést a mezőgazdasági igazgatási szerv részére jóváhagyás céljából meg kell küldeni, az igazgatási szerv - kizárólag annak tartalma és alaki kellékei alapján - az érvényességi és hatályosulási

eladó

Palkó Zoltán Tibor
vevő



feltételeknek való megfelelés szempontjából vizsgálja meg, illetve ellenőrzi (előzetes vizsgálat). A mezőgazdasági igazgatási szerv az okiratok beérkezésétől számított 15 napon belül döntést hoz az adásvételi szerződés jóváhagyásának a megtagadásáról, vagy végzésben megállapítja a szerződés közzétételre való alkalmasságát és elrendeli a szerződés közzétételét. A kifüggesztés lejártát és a vevő tulajdonszerzésének szakigazgatási szerv általi jóváhagyását követően kerülhet sor a vevő tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzésére.

5./ Vevő kijelenti, hogy a földforgalmi törvény szerint NEM minősül földművesnek.

6./ Vevő a földforgalmi törvény 10. § (2) bek. szerint kijelenti, hogy mivel a birtokában álló föld területnagysága a megszerezni kívánt föld területnagyságával együtt nem haladja meg az 1 hektárt, így a föld tulajdonjogát megszerezheti.

7./ Felek kijelentik, hogy magyar állampolgárok, cselekvőképességük kizárva vagy korlátozva nincsen.

8./ Vevő a tulajdonszerzésnek mezőgazdasági igazgatási szerv általi jóváhagyását követően ezen adásvételi szerződés alapján a jogosult a tulajdonjog fenntartással kapcsolatos vevői jog, vagy a teljes vételár hiánytalan kifizetése esetén tulajdonjoga bejegyzését kérni (ez esetben a bejegyzési engedély is benyújtásra kerül). A bejegyzéshez szükséges feltételen és visszavonhatatlan bejegyzési engedélyt eladó jelen szerződés aláírásával egyidejűleg ügyvédi letétbe helyezte, mely nyilatkozatot az eljáró ügyvéd a teljes vételár hiánytalan kifizetése (annak hitelt érdemlő igazolása) esetén adhat be a földhivatalba.

Vevő az ingatlan tulajdoni hányadot a teljes ingatlanhoz viszonyított 1/1 arányban szerzi meg a teljes vételár megfizetésével. A tulajdonszerzés jogcíme: „adásvétel”.

9./ Felek a földhivatal előtti, és földforgalmi tv. 21. § szerinti jegyző előtti eljárásra meghatalmazzák a Dr. Raffay Ügyvédi Irodát (képviseli dr. Raffay Ernő ügyvéd, székhely: 9700 Szombathely Fő tér 15.). Ezen szerződés ügyvédi megbízási szerződésnek, tényvázlatnak is minősül. A meghatalmazott a meghatalmazást elfogadja jelen okirat ellenjegyzésével. Ezen szerződés okirat szerkesztési ügyvédi megbízási szerződésnek, ügyvédi tényvázlatnak is minősül, külön okiratba foglalást felek kifejezetten nem kérnek.

10./ Vevő az ingatlanokat a teljes vételár hiánytalan megfizetésének napjával veheti birtokba. Ezen napig terjedő időtartamra az eladó köteles viselni az ingatlan tulajdoni hányad fenntartási költségeit. Vevő amérőórát átírásáról gondoskodni köteles.

11./ Eladó személyi jövedelemadó, vevő a visszerthes vagyonszerzési illetékfizetési kötelezettségre vonatkozó tájékoztatást tudomásul vette.

12./ Vevő a tulajdonjog átruházásáról szóló jelen szerződésben vállalja, hogy a földek használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségnek, továbbá vállalja, hogy a földeket a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig más célra nem hasznosítja. A földforgalmi tv. 14. § (1) bek. alapján vevő nyilatkozza, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása. Vevő nyilatkozza, hogy vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

Eladó kijelenti, hogy az ingatlan tulajdoni hányadot maga használta, így vevő a földforgalmi törvény 13. § (4) bek. szerint nem kell, hogy nyilatkozatot tegyen.

Katavics Zoltán
eladó

Palkó Zoltán Tibor
vevő



13./ Felek rögzítik, hogy amennyiben az elővásárlásra jogosultak valamelyike él az elővásárlási jogával, vagy vevő – kivéve ha neki felróhatóan - nem kapja meg a szakigazgatási szerv jóváhagyását úgy az nem minősül egyik félnek sem felróható oknak.

14./ A vevő az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény végrehajtásáról szóló 179/2023. (V. 15.) Korm. rendelet 42. § alapján nyilatkozik, hogy NEM rendelkezik részarány-tulajdonnal.

15./ Felek kijelentik, hogy a foglaló jogi természetére vonatkozó tájékoztatást az alábbiak szerint megkapták, megértették, és tudomásul vették: A foglaló a kötelezettségvállalás megerősítése. Ha a szerződést teljesítik, a tartozás a foglaló összegével csökken. Ha a szerződés teljesítése olyan okból hiúsul meg, amelyért egyik fél sem felelős, vagy mindkét fél felelős, a foglaló visszajár. A teljesítés meghiúsulásáért felelős fél az adott foglalót elveszti, a kapott foglalót kétszeresen köteles visszatéríteni. A foglaló elvesztése vagy kétszeres visszatérítése a szerződésszegés következményei alól nem mentesít. A kötbér és a kártérítés összege a foglaló összegével csökken. (2013. évi V. tv. (Ptk.) 6:185. §)

Tekintettel arra, hogy felek egyebet rögzíteni nem kívántak ezen adásvételi szerződést aláírták 9 eredeti példányban ismertetés értelmezés és átolvasás után. A szerződésben nem szabályozott kérdésekre vonatkozóan a Ptk. szabályai az irányadók.

Szombathely, 2026. 10. 02. napján

.....
Katavics Zoltán
 eladó

.....
Palkó Zoltán Tibor
 vevő

Alulírott ügyvéd az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény 44. § (1) bekezdése alapján bizonyítom, hogy *a)* az okirat a jogszabályoknak megfelel, *b)* a felek nyilatkoztak arról, hogy az okiratban foglaltak megfelelnek az akaratuknak, *c)* az okiratban megjelölt felek, (illetve képviselő esetében az eljáró képviselőik) azonosítása elvégezésre került, és *d)* az okiratot a felek előttem írták alá. Ellenjegyzem:

Szombathely, 2026. 10. 02. napján

Dr. Raffay Ügyvédi Iroda

Dr. Raffay Ernő ügyvéd (kamarai azonosító szám: 36067618, MÜK azonosító: 18-018291, ügyvédi igazolvány száma: Ü-105365, kamarai lajstromszám: 164)

8461/2026.
 A közzététel napja: 2026. 10. 14.
 Jogvesztő határidő első - utolsó napja:
 2026. 10. 15. - 2026. 11. 13.
 E határidő jogvesztő!

Levétel napja: 2026. 11. 16.

