

Kormányhivatali portálon feltöltött Észleléstől napja: 2026.10.19. Előválasztásról jogosultak
Nyilatkozat feltöltése napja: 2026.11.17. utolsó napja: 2026.11.17.
INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS Értéktörvény jogrendje.
A diffúzenzós tájékoztató jellegű, nem minősül joghatályos észlelésnek.

amely létrejött egyrészről

Feldmann Filip (szül.:

, an.:

, lakcím:

, szem.az.jel:

, adóazonosító jel:

, állampolgársága:

magyar), mint **eladó** (a továbbiakban **eladó**) másrészről.

Tajcsányi Dr. Dávid Tünde

szül.:

, an.:

lakcím:

, szem.ig.sz.:

szem.az.jel:

, adószám:

állampolgársága: magyar, földművesként történő bejegyző határozat száma: 518794/2021.10.25., bejegyző földhivatal: Győr-Moson-Sopron Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Ingatlan-nyilvántartási Osztály 4.), mint **vevő** (a továbbiakban **vevő**) között alulírott helyen és időben az alábbi feltételekkel:

1. Szerződő felek rögzítik, hogy a jelen szerződést készítő ügyvéd által az INYER/TULLAP/20260903/13772 megnevezésű számon lehívott E-hiteles tulajdoni lap tanúsága szerint Feldmann Filip eladó tulajdonát képezi a Kópháza – zártkert – 2211 hrsz. alatt felvett, szőlő megnevezésű, 3. minőségi osztályú, 680 m² alapterületű, 5,08 AK értékű ingatlan 1/1-ed tulajdoni-illetősége.
2. Eladó eladja, vevő pedig - megtekintés és átvizsgálás után - megvásárolja, az eladó tulajdonát képező Kópháza – zártkert – 2211 hrsz. alatt felvett, szőlő megnevezésű, 3. minőségi osztályú, 680 m² alapterületű, 5,08 AK értékű ingatlan 1/1-ed tulajdoni-illetősége tulajdonjogát.
3. Vevő kijelenti, hogy az ingatlant a **2013. évi CXXII. tv. 18. § (1) d.) pontja alapján** biztosított elővásárlási joga alapján kívánja megvásárolni, ugyanis olyan földműves, aki helyben lakónak minősül."

Vevő a 2013. évi CXXII. tv. 16. § (1) bekezdésben foglaltaknak megfelelően kijelenti, hogy a jelen szerződéssel történő tulajdonszerzése nem ütközik szerzési korlátozásba, azaz a már tulajdonában és használatában álló föld területnagyságának beszámításával együtt is a földszéri maximum, azaz 300 ha alatt marad.

Vevő a 2013. évi CXXII. tv. 16. § (2) bekezdésben foglaltaknak megfelelően kijelenti, hogy a jelen szerződéssel történő tulajdonszerzése nem ütközik korlátozásba, azaz a már birtokában álló föld területnagyságának beszámításával együtt is a birtokmaximum, azaz 1200 ha alatt marad.

Vevő vállalja, hogy a megvásárolandó földterület használatát másnak nem engedi át, azt magának használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy a földterületeket a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig - a törvényben meghatározott esetek kivételével - más célra nem hasznosítja.

Vevő kijelenti továbbá, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása (a továbbiakban együtt: földhasználati díjtartozás).

Vevő kijelenti azt is, hogy vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozása megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

Vevő kijelenti továbbá, hogy a tulajdonszerzése semminemű jogszabályi tilalomba és korlátozásba nem ütközik.

Vevő a 2013. évi CXXII. törvény a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról 13. § (4) bekezdése alapján kijelenti, s egyben kötelezettséget vállal arra, hogy az ingatlanon esetlegesen fennálló földhasználati jogviszonyok a) időtartamát nem hosszabbítja meg, és b) megszűnését követő időre a 13. § (1) bekezdésben foglalt kötelezettségeket vállalja.

Vevő a 109/1999. (XII.29.) FVM rendelet 68/C. § foglaltaknak megfelelően nyilatkozik, hogy nem rendelkezik részarány-tulajdonnal.

Feldmann Filip

eladó

vevő

Eladó, mint tulajdonos, a vevő által tett vételi ajánlat alapján megkötött adásvételi szerződést a 2013. évi CXXII. törvény 21. § (1) bekezdésében foglaltak alapján 8 napon belül a mezőgazdasági igazgatási szerv részére megküldi jóváhagyás céljából.

Amennyiben a 2013. évi CXXII. törvény 21. § (1a) bekezdésében foglaltak alapján előzetes vizsgálat eredményeként a mezőgazdasági igazgatási szerv nem tagadja meg az adásvételi szerződés jóváhagyását, akkor 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 2013. évi CXXII. törvény 21. § (1b) bekezdése alapján a mezőgazdasági igazgatási szerv az (1a) bekezdés szerinti döntését közli az eladóval, az adásvételi szerződés szerinti vevővel, valamint az adásvételi szerződést megküldi a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat jegyzőjének. A jegyző - az e törvény végrehajtására kiadott rendeletben meghatározottak szerint - hirdetményi úton közli az adásvételi szerződést a törvényen vagy megállapodáson alapuló elővásárlási jog jogosultjaival.

4. Szerződő felek az 2. pontban megjelölt ingatlan vételárát kölcsönösen **500.000,- Ft-ban** (azaz ötszázezer forintban) határozzák meg és fogadják el.

A szerződő felek egybehangzóan és kifejezetten megállapítják, hogy a kölcsönösen megállapított ellenszolgáltatás az értékesített ingatlan teljes értékének megfelelő.

5. Vevő a teljes vételárát, vagyis **500.000,-Ft-ot** (azaz ötszázezer forintot) a jelen szerződés aláírását megelőzően megfizette eladó részére, **Feldmann Filip eladó** **ál vezetett sz. számlájára történő utalás útján.**

Eladó kijelenti, hogy a fenti bankszámlákra történő teljesítést a saját kezébe történő jogbátályos teljesítésnek ismeri el. Eladó a fent megjelölt összeg hiánytalan megfizetését aláírásával elismeri, az a fenti bankszámlán jóváírásra került.

Felek kölcsönösen megállapodnak abban, hogy amennyiben harmadik személy él az elővásárlási jogával, vagy a hatósági jóváhagyást nem kapják meg, akkor ezen esetben a vevő részére az általa megfizetett vételár, annak tudomásszerzésétől számított 8 napon belül visszajár.

6. Szerződő felek arra való tekintettel, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlan művelését eladó már nem kívánja elvégezni, ezért azt a jelen szerződés hatósági jóváhagyásáig ideiglenes jelleggel, a jelen szerződés aláírását követő öt napon belül vevő birtokába adja azzal, hogy annak művelését, karbantartását már vevő köteles saját költségén elvégezni.

Felek megállapodnak abban, hogy vevő a jelen szerződés hatósági jóváhagyását követő napon léphet véglegesen az ingatlan birtokába, s ezen naptól élvezi tulajdonosként az ingatlan hasznait, s viseli azok terheit és a kárveszélyt. Felek megállapodnak abban is, hogy már az ideiglenes birtokbavétel napjától a vevőt terhelik az ingatlan esetleges költségei.

7. **Eladó szavatosságot vállal a jelen szerződés tárgyát képező ingatlan per- teher- és igénymentességéért.**

Eladó szavatolja továbbá, hogy a szerződés tárgyát képező ingatlant harmadik személy vagy szerv semmi olyan jogcímen nem használja, ami a vevő birtokba lépését bátrálná, valamint azt semminemű köztartozás, illetve köztartozás módjára behajtható egyéb tartozás nem terheli sem az ingatlan-nyilvántartásban, sem azon kívül.

Eladó a fentiek alapján szavatolja, hogy vevő a jelen adásvételi szerződés alapján az ingatlan tulajdonjogát tehermentesen megszerezheti, s azt a már megtekintett állapotban birtokba veheti a jelen szerződés 6. pontjában megjelölt időpontban, amennyiben a 2013. évi CXXII. törvény a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról 18. §-ban felsoroltak, illetve a hegyléteségi tagot a hegyléteségekről szóló 2012. évi CCXIX. törvény 20/A. §. szerint elővásárlási jogosultak nem tesznek elfogadó nyilatkozatot.

Feldmann Filip
eladó

vevő

8. Eladó kéri és feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy a jelen szerződés tárgyát képező a Kópháza – zártkert – 2211 hrsz. alatt felvett, szőlő megnevezésű, 3. minőségi osztályú, 680 m² alapterületű, 5,08 AK értékű ingatlan 1/1-ed tulajdoni-illetősége tulajdonjogát vevő, mint jogosult javára adásvétel jogcímén - a jelen szerződés az illetékes mezőgazdasági igazgatási szerv által történő jóváhagyását követően - az ingatlan nyilvántartásban bejegyzésre kerüljön.

Eladó feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz is, hogy a jelen szerződés tárgyát képező ingatlan vonatkozásában a saját tulajdonjoga az ingatlan-nyilvántartásból törlésre kerüljön a vevő tulajdonjogának bejegyzésével egyidejűleg.

Vevő feltétlen és visszavonhatatlan módon engedélyezi, hogy a Kópháza – zártkert – 2211 hrsz. alatt felvett, szőlő megnevezésű, 3. minőségi osztályú, 680 m² alapterületű, 5,08 AK értékű ingatlan 1/1-ed tulajdoni-illetősége tulajdonjoga - a jelen szerződés az illetékes mezőgazdasági igazgatási szerv által történő jóváhagyását követően - az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön, illetve a vevő feltétlen és visszavonhatatlan módon kéri és engedélyezi, hogy a fent meghatározott ingatlan tekintetében eladó tulajdonjoga az ingatlan-nyilvántartásból törlésre kerüljön.

9. Szerződő felek tudomással bírnak azon tényről, hogy a jelen szerződés hatályosságához az illetékes mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyása szükséges. A mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyásával a jelen szerződés a szerződés megkötésének időpontjára visszamenőleg válik hatályossá (Ptk 6:118.§, 2013. évi CXXII tv. 30.§).

Az illetékes mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyásáig a felek jogait és kötelezettségeit a függőben lévő feltétel szabályai szerint kell megítélni. A szerződés nem válik hatályossá, ha a mezőgazdasági igazgatási szerv a jelen szerződés jóváhagyását megtagadja.

Felek tudomással bírnak azon tényről, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlanra a 2013. évi CXXII. törvény 18. §-ban foglaltak szerint a Magyar Államot, illetve az ott meghatározott sorrendben egyéb jogosultakat, illetve a hegyközségi tagot a hegyközségekről szóló 2012. évi CCXIX. törvény 20/A. §-ban meghatározottakat elővásárlási jog illeti meg. A közzététel ideje alatt az elővásárlási jog jogosultak tehetnek az adásvételi szerződésre elfogadó, vagy az elővásárlási jogról lemondó nyilatkozatot.

10. Az ingatlanszerzés alapján kirovandó visszerthes vagyónátruházási illeték, valamint az ingatlan-nyilvántartási eljárás igazgatási szolgáltatási díja (10.600,- Ft), továbbá a jelen szerződéskötéssel járó összes költség - beleértve az ügyvédi költséget is – megfizetése a vevőt terheli. Ugyancsak a vevő kötelessége a jelen ingatlan adásvételi szerződésnek az előírt határidőn belül a tulajdonjog átvezetése, valamint illeték kiszabása végett történő benyújtása.

11. Szerződő felek kijelenti, hogy cselekvőképes magyar állampolgárok, kijelentik továbbá azt, hogy szerződéskötési képességükben korlátozva nincsenek, vevő kijelenti továbbá, hogy ingatlanszerzési joga korlátozva nincs, eladó pedig arról nyilatkozik, hogy a személyi jövedelemadóról szóló törvény ingatlan átruházására vonatkozó rendelkezéseit ismeri.

12. Szerződő felek kijelentik, hogy jelen megállapodást szabad akaratukból kötötték meg, nem tévedtek annak tartalmában, nyilatkozataik megtételére senki nem kényszerítette őket jogellenes fenyegetéssel, tisztességtelen befolyással, ezért a jelen szerződés bármely indokkal történő megtámadásának jogáról lemondanak. Szerződő felek kijelentik azt, hogy a jelen szerződés tárgyát képező ingatlan forgalmi értékét ismerik. Szerződő felek egyezően kijelentik azt, hogy a Ptk. 6:98. §-ában foglaltakra a jelen szerződést ellenjegyző ügyvéd őket kioktatta. Szerződő felek egyezően kijelentik azt, hogy a jelen szerződés megtámadásának a jogáról - a Ptk. 6:98. §. (2.)-bek. értelmében - végérvényesen lemondanak, vagyis – feltűnő értékaránytalansággal okozati összefüggésben – a szerződés megtámadásának jogát kizárják.

13. Szerződő felek kijelentik, hogy a jelen szerződést szerkesztő és ellenjegyző jogi képviselő az üzleti szándékukat helyesen foglalta írásba, a jelen szerződés megkötéséhez szükséges minden ügyvédi

Feldmann Filip
eladó

vevő

felvilágosítást megkaptak. Szerződő felek kijelentik továbbá, hogy az eljáró és okiratszerkesztő, valamint az aláírásukat ellenjegyző ügyvédől a szerződésnek az ingatlan-nyilvántartási bejegyzésével kapcsolatos költségeiről, illetve a visszerthes vagyonátruházási illeték mértékével kapcsolatban teljes körű tájékoztatásban és kioktatásban részesültek.

Felek tudomásul veszik, hogy – mivel visszerthes ingatlanszerzésre irányuló szerződést kötöttek, ezért a vonatkozó jogszabályok értelmében az értékesítés tényét a Nemzeti Adó- és Vámhivatalhoz kötelesek bejelenteni. Felek az ingatlanértékesítés adatszolgáltatási kötelezettségéről tudomással bírnak.

Amennyiben eladónak az adásvétel tárgyát képező ingatlan értékesítéséből származó bevételükből a vonatkozó adójogszabályok alapján adóköteles jövedelem keletkezik, akkor ezen jogügyletük után 2027. évben adóbevallást köteles tenni.

Felek az ingatlanértékesítés adatszolgáltatási kötelezettségéről tudomással bírnak. Adóügyben történő további felvilágosítás nem tárgya az ügyvédi megbízásnak.

14. Szerződő felek egyezően rögzítik, hogy az 1. pontban megjelölt ingatlan vonatkozásában a Kópháza Község Önkormányzata Képviselő-testülete 2/2026 (I. 13.) számú rendeletével elővásárlási jogot alapított.

A mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 21.§-a – többek között - az alábbiak szerint rendelkezik:

„(1f) Ha az adásvétel tárgyát képező földre a Hővtv. felbatalmazása alapján az önkormányzat rendelete elővásárlási jogot alapított, a mezőgazdasági igazgatási szerv részére meg kell küldeni a Hővtv. 8. § (1) bekezdés a) és b) pontja szerinti személyek értesítéséről, valamint a Hővtv. 9. § (9) bekezdése szerinti, a közzétételről, valamint a levételről szóló jegyzői igazolást.

(1g) Az (1f) bekezdés szerinti igazolás hiányában a vevőnek az adásveteli szerződésben nyilatkoznia szükséges, hogy mely okból nem minősül betelepülőnek, vagy mellékelnie kell a Hővtv. 6. § (3) bekezdés b) vagy c) pontja szerinti eljárásban meghozott döntést vagy a Hővtv. 6. § (1) bekezdése, valamint (3) bekezdés a) pontja szerinti esetben a jegyző által kiállított hatósági bizonyítványt.”

Vevő kijelenti, hogy állandó lakóhelye Kópházán van, a településen ingatlannal rendelkezik, ezért nem minősül betelepülőnek Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy kéri az illetékes önkormányzattól a jelen szerződés aláírását követően a mentesség igazolás kiállítását.

15. Vevő már jelen szerződés aláírásával nyilatkozik az 1990. évi XCIII. tv. 26. § (1) bekezdés alábbiak megjelölt p) pontjának pa)-pc) alpontjai alapján – mely az alábbiak szerint rendelkezik - kéri a visszerthes vagyonátruházási illeték kiszabásának mellőzését.

Mentes a visszerthes vagyonátruházási illeték alól

p) a termőföldnek a földműves általi, ellenérték fejében történő megszerzése, feltéve, ha a birtokbaadástól, de legkésőbb az illetékkötelezettség keletkezését követő 12. hónap utolsó

napjától - vagyoni értékű joggal terhelt termőföld szerzése esetén a vagyoni értékű jog megszűnésétől, megszüntetésétől, de legkésőbb az illetékkötelezettség keletkezését követő 5. év utolsó napjától - számíva 5 évig

pa) a termőföld tulajdonjogát nem idegeníti el,

pb) a termőföldön vagyoni értékű jogot nem ulupít, és

pc) a termőföldet mező-, illetve erdőgazdasági tevékenység céljára hasznosítja;

16. Felek tudomással bírnak arról, hogy jelen szerződés tekintetében a szerződés megkötésekor, illetve teljesítése során a Ptk. 1:3. §, 6:34. § és 6:62. § alapján együttműködésre kötelesek. Felek előzőekkel is összefüggésben kinyilatkozzák, hogy a másik felet a szerződés valamennyi lényeges kérdésével összefüggésben teljes körűen tájékoztatták.

17. Szerződő felek jelen szerződés aláírásával hozzájárulásukat adják, hogy az eljáró ügyvéd az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény 32.-33.§ alapján személyazonosságukat elektronikus

Feldmann Filip
eladó

vevő

úton történő adatigénylés útján (JÜB rendszer) ellenőrizze. Felek tudomásul veszik, hogy az ellenjegyző ügyvéd eleget tett a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény szerinti ügyfél-átvilágítási kötelezettségének, felek előadják, hogy az ügylet során az eladó és a vevő saját nevükben és javukra jártak el. Valamennyi szerződő fél nyilatkozik, hogy a szerződéssel kapcsolatban nem kiemelt közszereplőként vagy kiemelt közszereplő közeli hozzátartozójaként jár el. Felek jelen szerződés aláírásával hozzájárulnak ahhoz, hogy az ellenjegyző ügyvéd valamennyi általuk közölt személyes adatukat kezelje, személyes adataikat tartalmazó okmányaikról másolatot és feljegyzést készítsen ügyfél-azonosítás céljából, és azokat a vonatkozó jogszabályban megjelölt határidő keretei között megőrizze és adataikat kezelje.

A felek adatait az eljáró ügyvéd az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény rendelkezései alapján, és az EU Általános 2016/679. számú Adatvédelmi Rendeletének (a továbbiakban: „GDPR rendelet”) megfelelően kizárólag a jelen szerződéshez kapcsolódó megbízás és a Pmt-ben foglalt kötelezettség teljesítése érdekében kezelheti. Felek kijelentik, hogy a pénzmosással kapcsolatos tájékoztatást megkapták

18. Szerződő felek a jelen szerződés aláírásával egyben meghatalmazzák dr. Grubits Mirjana ügyvédet (9400 Sopron, Színház u. 12. sz, nyilvántartó kamara: Győri Ügyvédi Kamara, kamarai nyilvántartási száma: 36072003) a jelen szerződés szerkesztésére és ellenjegyzésére, illetve arra, hogy őket az ingatlan-nyilvántartási eljárásban képviselje. Szerződő felek a fentiek mellett kifejezetten meghatalmazzák az ellenjegyző ügyvédet arra is, hogy az elővásárlási jog tekintetében szükséges eljárás során, a közzététel érdekében az illetékes hatóság, az illetékes Jegyző előtt, valamint a jelen szerződés hatósági jóváhagyása iránti eljárásban a képviseletükben eljárjon. Szerződő felek a fentiek mellett kifejezetten meghatalmazzák az ellenjegyző ügyvédet a NAV adatbejelentő adatlap kitöltésével. Felek felbatalmazzák okiratszerkesztő ügyvédet arra is, hogy esetleges név-, adat-, számelírás, hiányzó adat, nyilvánvaló számítási hiba, stb. a szerződés lényegét nem érintő kiegészítés, illetve kijavítás tekintetében e hibákat közvetlenül a szerződés szövegére írás útján, és bélyegzővel ellátva kijavítsa, ill. kiegészítse. Az ilyen kijavítás, kiegészítés nem minősül a szerződés módosításának.

Okiratszerkesztő és ellenjegyző ügyvéd a feleknek a szerződés szerkesztésére és ellenjegyzésére és az elővásárlási joggal kapcsolatos, valamint az ingatlan-nyilvántartási eljárásokban történő képviseletük ellátására vonatkozó megbízást, illetve meghatalmazást elfogadja.

19. Felek megállapodnak abban, hogy a jelen adásvételi szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk-nak és a 2013. évi CXXII. törvény a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról vonatkozó rendelkezései az irányadóak.

A jelen szerződés öt számozott oldalból áll, s egymással szó szerint megegyező hét példányban készült, melyből egy példány a 47/2014. (II. 26.) Korm. rendelet előírásainak megfelelően biztonsági okmányon készült, s annak érdekében az okirat sérelme nélkül ne legyen megbontható s ezen példány lapok zsinórral kerültek összefűzésre és a zsinór matricával leragasztásra került, továbbá az okirat, a matricát és a papírt érintő módon lett aláírva. Felek a szerződéseket elolvasás és megmagyarázás után, mint akarataikkal mindenben megegyező, alulírott ügyvéd ellenjegyzése mellett, jóváhagyólag aláírtak, s egy-egy példányát azok ellenjegyzését követően átvették.

Kelt: Sopron, 2026. szeptember 18.

Feldmann Filip
eladó

vevő

*Szerkesztettem és ellenjegyzem, továbbá
az okiratban foglalt meghatalmazást elfogadom*

Dr. Grubits Mirjana ügyvéd
(KASZ szám: 36072003)

Sopronban, 2026. szeptember 18. napján: