

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött

egyrészt: **ZOMBÓ GYULA**

sz.: Zombó Gyula,

.. an.:

sz.sz.:

adóazonosító:

lakik: 9442 Fertőendréd, Petőfi u. 10., magyar állampolgár

ZOMBÓ ISTVÁN

sz.: Zombó István.

.. an.:

sz.sz.:

adóazonosító:

lakik: 9442 Fertőendréd, Petőfi u. 10., magyar állampolgár

mint **eladók**

másrészt: **ÁCS ATTILA**

sz.: Ács Attila.

.. an.:

sz.sz.:

adóazonosító:

lakik: 9442 Fertőendréd, Fő u. 85., magyar állampolgár

mint **vevő**

között az alulírott napon és helyen az alábbi feltételekkel:

1./

Az **eladók** $\frac{1}{2}$ - $\frac{1}{2}$ arányú tulajdonát képezi a Győr-Moson-Sopron Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Ingatlan-nyilvántartási Osztály 4. (Soproni Földhivatal) által nyilvántartott **Fertőendréd külterületi 074/107 hrsz. alatti, „szőlő” megnevezésű, mindösszesen 3181 m² alapterületű, 13,26 AK értékű ingatlan.**

Az ingatlan terhel az Édász Rt. javára bejegyzett vezetékjog, egyebekben teher-, per- és igénymentes, melyért az eladók szavatosságot vállalnak. Az ingatlan a vevő használja. A Földforgalmi törvény 15/A.§ értelmében felek rögzítik, hogy a földhasználat (haszonbérlet) lejáratát ideje 2027.06.10., ellenértéke 10.000.- Ft/év.

2./

Az eladók eladják, a vevő pedig megveszi az 1./ pontban megjelölt ingatlan egészét az egymás között kölcsönösen kialakított, mindösszesen **400.000.- Ft**, azaz négyszázezer forint vételárért.

Felek rögzítik, hogy a földterületen nincs a 8/A. § (3) bek.-ben felsorolt építmény, létesítmény.

Az eladók részére a vételár megfizetése átutalással történik, jelen adásvételi szerződés 2013. évi CXVII. tv. szerint meghatározott hatósági jóváhagyásától számított 15 napon belül, az eladók közül Zombó Gyula nevén álló, Banknál vezetett bankszámlára. Zombó István a testvére bankszámlájára történő utalást saját kezéhez történő teljesítésként fogadja el.

3./

A vevő kijelenti, hogy az ingatlan állagával tisztában van, felek mindkét részről az ingatlan értékéről tájékozódtak, a vételárat megfelelőnek tartják, s kijelentik, hogy feltűnő értékaránytalanság jogcímén egyik fél sem támadhatja meg a szerződést.

4./

Szerződő felek rögzítik, hogy az 1./ pontban megjelölt ingatlan a vevő használja. A vevő tehát már az ingatlan birtokában van és esetlegesen más elővásárlásra jogosulttal való jóváhagyás esetén is marad az ingatlan birtokában a haszonbérleti szerződés lejáratáig. A tényleges birtokátruházás ugyanakkor a jelen szerződés vevővel történő jóváhagyását követően, a vételár megfizetésével egyidejűleg történik meg, mely időponttól kezdődően vevő viseli az ingatlan terheit, de megilleti őt az ingatlanból származó hasznok szedésének joga is.

5./

Szerződő feleknek tudomása van arról, hogy a vevő tulajdonszerzéséhez a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyása szükséges, mely szerv részére jóváhagyás céljából jelen szerződést 8 napon belül meg kell küldeni. Amennyiben olyan személy tesz elfogadó nyilatkozatot a földterületre, aki a vevőt az elővásárlási jogosulti sorrendben megelőzi, és a szerződést a mezőgazdasági igazgatási szerv vele hagyja jóvá, úgy az adásvételi szerződés az új vevővel jön létre.

6./

Felek az 5./ pontban foglaltak alapján kijelentik, hogy tisztában vannak azzal, miszerint jelen szerződés a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyásához kötött, hatályosulásához tehát szükséges annak hatósági jóváhagyása. Tudomásul veszik, hogy a szerződés földhivatali benyújtására a hatósági jóváhagyás kézhezvételét követően kerülhet sor.

Az eladók kijelentik, hogy az 1./ pontban megjelölt ingatlanban fennálló tulajdonjogukat a vételár teljes kiegyenlítéséig fenntartják.

Szerződő felek ugyanakkor közösen kérik, továbbá az eladók jelen szerződés aláírásával egyidejűleg aláírt, és jelen okiratot szerkesztő ügyvéd által ellenjegyzett, letétbe vett nyilatkozatban – **bejegyzési engedélyben – feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy jelen jogügylet hatósági jóváhagyását és a vételár maradéktalan, igazolt megfizetését követően a vevő 1/1 arányú tulajdonjoga – adásvétel jogcímén – bejegyzésre kerüljön, valamint ezzel egyidejűleg az eladók 1/2 - 1/2 arányú tulajdonjogát töröljék az ingatlan-nyilvántartásban, a Fertőendréd külterület 074/107 hrsz.-ú ingatlan vonatkozásában.**

Az eladók a vételár maradéktalan megfizetésének tényéről a teljes vételár átvételét követően kötelesek hitelt érdemlő módon, haladéktalanul értesíteni az okiratot szerkesztő és ellenjegyző ügyvédet a judit.dr.szalai@gmail.com e-mail címre. Felek megállapodnak abban, hogy eladói értesítés elmaradása esetén a teljes vételár kifizetését banki igazolással vevő is jogosult igazolni eljáró ügyvéd felé, ebben az esetben eljáró ügyvéd a vevő általi igazolás alapján is jogosult, valamint köteles a bejegyzési engedély benyújtására.

A letét kiadásának feltételei: eljáró ügyvéd tudomásul veszi, hogy a teljes vételár megfizetésének bármely fél részéről történő igazolását követően köteles az eladók által tett, ügyvédi letétbe helyezett, vevő tulajdonjogának feltétlen és visszavonhatatlan bejegyzéséhez, valamint eladók tulajdonjogának feltétlen és visszavonhatatlan törléséhez hozzájáruló nyilatkozatot haladéktalanul benyújtani az illetékes földhivatalhoz. Amennyiben a teljes vételár a szerződésben foglaltak szerint az eladók részére maradéktalanul megfizetésre került, úgy az ügyvédi letétben tartott tulajdonjog bejegyzési engedély kiadása nem tagadható meg.

Eljáró ügyvéd a jelen adásvételi szerződés ellenjegyzésével igazolja, hogy a tulajdonjog-bejegyzési engedélyt – 5 (öt) egymással egyező példányban – az eladóktól átvette letétbe helyezés céljára. Felek a jelen szerződést, mint ezirányú ügyvédi letéti szerződést is aláírják.

7./

Szerződő felek kijelentik, hogy a Földforgalmi törvény 21. §-ban foglaltakat tudomásul veszik, a tulajdonosok a közlési kötelezettségüknek eleget tesznek.

A vevő nyilatkozik, hogy **elővásárlásra jogosult**, mégpedig a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. tv. 18. § (1) bek. ba) pontja alapján, ugyanis a földet több, mint 3 éve használó olyan földműves, aki helyben lakó szomszédnak minősül.

8./

Szerződő felek kijelentik, hogy mindannyian magyar állampolgárok, a vevő pedig megfelel a **tulajdonszerzési jogosultság feltételeinek** (Földforgalmi tv. 5.§ 7. pontja szerint földműves, a Fétv. 13.§ (2) bek. alapján agrárkamrai nyilvántartási száma: S944200443576).

A 2013. évi CXXII. tv. 13.§ (1) bek. alapján a vevő vállalja, hogy a föld használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének. Vállalja továbbá, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig más célra nem hasznosítja.

Vevő a fenti tv. 14. § (1) és (2) bek. alapján nyilatkozik, hogy nincs bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló földhasználati díjtarozása, továbbá arról is nyilatkozik, hogy a szerzést megelőző 5 éven belül vele szemben nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

9./

A vevő kijelenti, hogy megfelel a 2013. év CXXII. tv. 16.§ (1) és (2) bek.-ben foglalt **földszerzési maximum** előírásainak (300 hektár mértékig). A vevő kijelenti továbbá, hogy a 2013. évi CXXII. tv. 16. § (2) bek.-ben szabályozott **birtokmaximum** (1200 hektár mértékig) feltételeinek is megfelel. A vevő az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény végrehajtásáról szóló 109/1999. (XII. 29.) FVM rendelet 68/C. § alapján lenyilatkozta, hogy nem rendelkezik föld **részarány-tulajdonnal**.

10./

a) Szerződő felek kijelentik, hogy az adásvétellel kapcsolatban felmerülő általános adó- és illetékfizetési kötelezettségükről az eljáró ügyvédtől általános tájékoztatást kaptak, azonban tudomásul veszik, hogy a jelen szerződéssel összefüggő konkrét adó- és illetékfizetési kérdésekre, az esetleges kedvezmények igénybevételére, valamint az ezekkel kapcsolatos adóhatósági eljárásban a felek képviselőit az ellenjegyző ügyvéd megbízása nem terjed ki.

Eljáró ügyvéd tájékoztatja az eladókat, hogy nem keletkezik személyi jövedelemadó-bevallás és fizetési kötelezettségük az ingatlan értékesítéséből (szerzéstől számított 5 év eltelt).

b) Eljáró ügyvéd tájékoztatja a feleket, hogy a Pénzmosás és terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. Tv. – a továbbiakban Pmt. – és az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXXVIII. törvény alapján azonosítási kötelezettség terheli az eladók és a vevő adatai vonatkozásában. Felek adatai a Pmt. rendelkezései alapján jelen szerződésben kerülnek rögzítésre, a felek adatszolgáltatása és az általuk bemutatott – személyazonosság igazolására a Pmt. szabályai szerint alkalmas – okirat alapján. Felek tudomásul veszik, hogy a szerződéses kapcsolat fennállása alatt az azonosítás során megadott adataikban bekövetkezett változásról a tudomásszerzéstől számított 5 napon belül kötelesek eljáró ügyvédet írásban értesíteni. Felek adatait az eljáró ügyvéd az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló törvény rendelkezései alapján, kizárólag a jelen szerződéshez kapcsolódó megbízás és a Pmt.-ben, valamint az ügyvédi tevékenységről szóló törvényben foglalt kötelezettségei teljesítése érdekében kezelheti. Szerződő felek kijelentik, hogy saját nevükben járnak el, és nem minősülnek kiemelt közszereplőnek, kiemelt közszereplőnek nem közeli hozzátartozói. Szerződő felek jelen okirat aláírásával is hozzájárulnak ahhoz, hogy eljáró ügyvéd a bemutatott személyi okmányaikban feltüntetett adatokat a Jogügyletek Biztonságát Erősítő Adatszolgáltatási Keretrendszeren keresztül leellenőrizze.

c) Szerződő felek egyezően kijelentik, hogy a jelen szerződést egyidejűleg ügyvédi tényvázlatként is elfogadják, részletes tényvázlat felvételét nem kérték, a jelen okiratban foglaltakon túl egyéb kérést az eljáró ügyvéddel nem közöltek. Szerződő felek kijelentik, hogy a jogügylet lényegéről és jogi következményeiről okiratszerkesztő ügyvédtől részletes tájékoztatást kaptak.

Felek kifejezetten feljogosítják az eljáró ügyvédet, hogy bármilyen elírás, kihagyás, alaki hiányosság, név-, szám-, vagy számítási hiba esetén a szükséges javítást, változtatást a szerződésen elvégezze, a szerződés lényegi tartalmának érintése nélkül.

d) Az okiratot ellenjegyző ügyvéd tájékoztatja feleket a helyi önazonosság védelméről szóló 2025. évi XLVIII. törvény rendelkezéseiről, különösen arról, hogy az ingatlan fekvése szerinti önkormányzat jogvédelmi eszközök alkalmazását szabályozó rendeletet alkothat. Ellenjegyző ügyvéd igazolja, hogy jelen szerződés aláírásakor az ingatlan fekvése szerinti önkormányzat vonatkozásában jogvédelmi rendelet nincs hatályban.

11./

Szerződő felek rögzítik, hogy a jelen szerződés megkötéséből eredő költségeket, így különösen az igazgatási szolgáltatási díjat, tulajdoni lap költségét, ügyvédi munkadíjat a vevő viseli.

12./

Szerződő felek mindannyian meghatalmazzák Dr. Szalai Judit 9330 Kapuvár, Soproni u. 18/A. sz. alatti ügyvédet jelen szerződés elkészítésével és ellenjegyzésével, valamint, hogy a jelen okirattal kapcsolatosan őket képviselje az illetékes földhivatal, továbbá a hatósági jóváhagyást végző szervek előtt. Vevő meghatalmazza továbbá Dr. Szalai Judit ügyvédet, hogy képviselőként az ingatlan-

vagyonszerzés adatainak bejelentésére szolgáló B400E adatlapot a NAV részére elektronikusan benyújtja, továbbá ezzel kapcsolatban az esetlegesen felmerülő hiánypótlási eljárásban eljárjon; a meghatalmazás azonban nem terjed ki a vagyonszerzési illetéket megállapító határozat kézhezvételére, vevő azt saját részére kéri megküldeni.

13./

Szerződő felek az itt nem szabályozott kérdések tekintetében a Polgári Törvénykönyv és a hatályos jogszabályok idevonatkozó rendelkezéseit magukra nézve kötelezőnek ismerik el.

Szerződő felek ezt az okiratot, mint akaratukkal mindenben egyezőt elolvasás és megértés után, ügyvédi ellenjegyzés mellett, jóváhagyólag írják alá.

Kelt: Kapuvár, 2026. év október hó 5.

Zombó Gyula
eladó

Zombó István
eladó

Ács Attila
vevő

Alulírott Dr. Szalai Judit ügyvéd a fenti szerződést – amelyet a magukat személyazonosító igazolványukkal, lakcím- és adókétyájukkal is igazoló felek előttem, saját kezűleg írtak alá – ellenjegyzem, egyben nyilatkozom, hogy az okiratba foglalt megbízást és meghatalmazást elfogadom, a letéteményesi feladatok ellátását az okiratban szereplő feltételekkel elvállalom
Kapuváron, 2026. év október hó 5. napján:

Dr. Szalai Judit

9330 Kapuvár, Soproni u. 18/A.

kamarai azonosító szám: 36069121

ügyszám: 0342

DR. SZALAI JUDIT
Ügyvéd (ig.sz.: 86/IV/06)
9330 Kapuvár, Soproni u. 18/A
Tel./Fax: 96/240-836
Mobil: 30/9087-037
Adószám: 68703609-1-28

DR. SZALAI JUDIT
Ügyvéd (ig.sz.: 86/IV/06)
9330 Kapuvár, Soproni u. 18/A
Tel./Fax: 96/240-836
Mobil: 30/9087-037
Adószám: 68703609-1-28

KORMÁNYZATI PORTÁLON TÖRTÉNŐ KÖZZÉTÉTEL IDŐPONTJA: 2026.10.20.
ELŐVÁLASZTÁSRA JOGOSULT JOGNYILATKOZATÁNAK MEGTÉTELEHEDE
NYITVA ÁLLÓ HATARIDŐ ELSŐ NAPJA: 2026.10.21.
UTOLSÓ NAPJA: 2026.11.19. E HATARIDŐ JOGUESZTŐ!
LEVÉTEL IDŐPONTJA: 2026.11.20.

