

ADÁS-VÉTELI SZERZŐDÉS

Érkezett: 20 2026 OKT 12
536933 szám. Melléklet: 1
Előszám: Utószám: Előadó: Dr. L.amely létrejött egyrészről az alábbi eladók (a továbbiakban: eladók):

- Balassa Csaba (születési neve: Balassa Csaba, született: , napján, anyja születési neve , lakóhelye: 9700 Szombathely, Stromfeld Aurél u. 21. személyi azonosító jele: , adóazonosító jele: I/5. szám alatti lakos, magyar állampolgár) és
- Balassa Csabáné (születési neve: , született: , napján, anyja születési neve: , lakóhelye: 9700 Szombathely, Stromfeld Aurél u. 21. I/5. szám alatti lakos, magyar állampolgár) személyi azonosító jele: , adóazonosító jele:

másrészről az alábbi vevők (a továbbiakban: vevők):

- Németh Miklós (születési neve: Németh Miklós, született: , napján, anyja születési neve: , lakóhelye: 8790 Zalaszentgrót, Kinizsi tér 7. A. lph. személyi azonosító jele: , adóazonosító jele: II/6. szám alatti lakos, magyar állampolgár) és
- Németh Miklósné (születési neve: , született: I. napján, anyja születési neve: , lakóhelye: 8790 Zalaszentgrót, Kinizsi tér 7. A. lph. II/6. szám alatti lakos, magyar állampolgár) személyi azonosító jele: , adóazonosító jele:

együttesen szerződő felek között, az alulírott helyen és időben, az alábbi feltételek szerint:

1./ A hatályos ingatlan-nyilvántartási adatok szerint az eladók 1/2-1/2 arányú osztatlan közös tulajdonát képezik az alábbi ingatlanok:

- a./ Szombathely 01946. hrsz. alatt felvett, 397 m² alapterületű, 0.43 AK értékű, szántó művelési ágú külterületi ingatlan (a továbbiakban: 1/a. pont szerinti ingatlan).
- b./ Szombathely 01949. hrsz. alatt felvett, 393 m² alapterületű, 0.42 AK értékű, szántó művelési ágú külterületi ingatlan (a továbbiakban: 1/b. pont szerinti ingatlan).

Szerződő felek rögzítik, hogy

- az adás-vételi szerződés tárgyát képező 1/a. pont szerinti ingatlanon egy 20 m² alapterületű gépkocsi tároló, valamint 12 m² alapterületű műhely felépítmény található, az ingatlan közmű mérőórákkal NEM rendelkezik.
- az adás-vételi szerződés tárgyát képező 1/b. pont szerinti ingatlanon egy 10 évnél régebben írt, 35 m² alapterületű könnyűszerkezetes kisház/hétféle ház található, az ingatlan víz-, és villany mérőórával rendelkezik.

Az 1/a. és 1/b. pontok szerinti ingatlanok együttesen: ingatlanok/1. pont szerinti ingatlanok.

2./ Az 1/a. és 1/b. pontok szerinti ingatlanokat terheli a 38022/1987.08.27. számú földhivatali határozattal a Soproni Területi Postaigazgatóság (cím: 9400 Sopron, Széchenyi tér 5-7.) jogosult javára bejegyzett magassági építési korlátozás.

Az adás-vételi szerződés tárgyát képező ingatlanok egyebekben per-, teher és igénymentesek, amelyért eladók szavatolnak a vevőknek, továbbá úgy nyilatkoznak, hogy az adás-vételi szerződés tárgyát képező ingatlanokkal kapcsolatban sem köztartozásuk, sem egyéb tartozásuk nem áll fenn.

3./

3.1./ Eladók eladják, vevők egymás közt egyenlő, azaz 1/2-1/2 tulajdoni arányban megvásárolják a Szombathely 01946. hrsz. alatt felvett, 397 m² alapterületű, 0.43 AK értékű, szántó művelési ágú külterületi ingatlant – a 2. pontban írt magassági építési korlátozást kivéve – tehermentes állapotban, megtekintés után a felek által kölcsönösen kialakított 10.000.000,- Ft, azaz Tízmillió forint összegű vételár ellenében. A 10.000.000,- Ft összegű vételárból Balassa Csaba eladó 5.000.000,- Ft összegre jogosult, míg Balassa Csabáné eladó 5.000.000,- Ft összegre jogosult.

Szerződő felek rögzítik, hogy az 1/a. pont szerinti ingatlan vételárából a felépítmény(ek) vételára 5.000.000,- Ft, míg a föld vételára 5.000.000,- Ft.

3.2./ Eladók eladják, vevők egymás közt egyenlő, azaz 1/2-1/2 tulajdoni arányban megvásárolják a Szombathely 01949. hrsz. alatt felvett, 393 m² alapterületű, 0.42 AK értékű, szántó művelési ágú külterületi ingatlant – a 2. pontban írt magassági építési korlátozást kivéve – tehermentes állapotban, megtekintés után a felek által kölcsönösen kialakított 17.250.000,- Ft, azaz Tizenhétmillió-kettőszázötvenezer forint összegű vételár ellenében. A 17.250.000,- Ft összegű vételárból Balassa Csaba eladó 8.625.000,- Ft összegre jogosult, míg Balassa Csabáné eladó 8.625.000,- Ft összegre jogosult.

Balassa Csaba
eladóBalassa Csabáné
eladóNémeth Miklós
vevőNémeth Miklósné
vevő

Szerződő felek rögzítik, hogy az 1/b. pont szerinti ingatlan vételárából a felépítmény vételára 12.250.000,- Ft, míg a föld vételára 5.000.000,- Ft.

3.3. Az 1/a. és 1/b. pontok szerinti ingatlanok (ingatlan tulajdoni hányadok) együttes vételára: 27.250.000,- Ft, azaz Huszonhétmillió-kettőszázötvenezer forint.

4./ A vételár megfizetésének forrása és ütemezése és feltételei a következők:

- a./ Vevők a jelen okirat aláírásával egyidejűleg saját erőből első vételárreszként megfizetnek az eladók részére 2.700.000,- Ft, azaz Kettőmillió-hétszázezer forint összegű foglalót, közvetlen banki átutalásos fizetési módozattal. Eladók kijelentik, hogy a 2.700.000,- Ft, azaz Kettőmillió-hétszázezer forint összegű foglaló, mint első vételárresz a bankszámlájukon hiánytalanul jóváírásra került és ennek tényét jelen okirat aláírásával elismerőleg nyugtázzák. Szerződő felek kölcsönösen kijelentik, hogy a foglaló jogi természetével – ügyvédi kioktatás mellett – tisztában vannak. Szerződő felek rögzítik, hogy a foglaló a vételárba beszámít. Szerződő felek rögzítik, hogy ezen első vételárreszből Balassa Csaba eladó 1.350.000,- Ft összegre jogosult, míg Balassa Csabáné eladó 1.350.000,- Ft összegre jogosult.
- b./ Vevők kötelezettséget vállalnak arra, hogy a teljes fennmaradó vételárhátralékot, vagyis 24.550.000,- Ft, azaz Huszonnégy millió-ötszázötvenezer forint összegű utolsó vételárreszt legkésőbb azt követő 5 (öt) munkanapon belül fizetik meg az eladók részére közvetlen banki átutalásos fizetési módozattal, miután a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvényben, valamint más törvényen, illetve a megállapodáson alapuló elővásárlási jog jogosultjai a jognyilatkozatuk megtételére nyitva álló határidőn belül nyilatkozatot nem tesznek, vagy az elővásárlási jogukról külön okiratba foglalt nyilatkozatban lemondanak. Szerződő felek rögzítik, hogy ezen utolsó vételárreszből Balassa Csaba eladó 12.275.000,- Ft összegre jogosult, míg Balassa Csabáné eladó 12.275.000,- Ft összegre jogosult.

5./ A 4/a. és 4/b. pontok szerinti vételárreszek teljesítési helye Balassa Csaba eladó -nél vezetett számú bankszámlája. A 4/a. és 4/b. pontok szerinti vételárreszek teljesítésének időpontja azok nevezett bankszámlán történt jóváírásának napja. Eladók a fenti bankszámlára történő átutalásokat saját kezeikhez történő szerződésszerű teljesítéseknek fogadják el.

6./ Eladók a jelen okirat aláírásával egyidejűleg ügyvédi letétbe helyezik a mai napon kelt, külön okiratba foglalt, ügyvéd által ellenjegyzett tulajdonjog bejegyzési hozzájárulásukat (bejegyzési engedélyüket), amelyben feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy

- a Szombathely 01946. hrsz. alatt felvett, 397 m² alapterületű, 0,43 AK értékű, szántó művelési ágú külterületi ingatlan vonatkozásában a tulajdonjoguk az ingatlan-nyilvántartásból törlésre kerüljön, egyidejűleg a vevők tulajdonjoga a Szombathely 01946. hrsz. alatt felvett, 397 m² alapterületű, 0,43 AK értékű, szántó művelési ágú külterületi ingatlan vonatkozásában egymás közt egyenlő, azaz 1/2-1/2 tulajdoni arányban adásvétel jogcímén az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön.
- a Szombathely 01949. hrsz. alatt felvett, 393 m² alapterületű, 0,42 AK értékű, szántó művelési ágú külterületi ingatlan vonatkozásában a tulajdonjoguk az ingatlan-nyilvántartásból törlésre kerüljön, egyidejűleg a vevők tulajdonjoga a Szombathely 01949. hrsz. alatt felvett, 393 m² alapterületű, 0,42 AK értékű, szántó művelési ágú külterületi ingatlan vonatkozásában egymás közt egyenlő, azaz 1/2-1/2 tulajdoni arányban adásvétel jogcímén az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön.

Eladók a bejegyzési engedélyt azzal a letéti meghagyással helyezik ügyvédi tárgyi letétbe, hogy a letétkezelő ügyvéd a bejegyzési engedélyt azt követő 5 (öt) munkanapon belül jogosult és egyben köteles az eljáró földhivatalhoz benyújtani, miután a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvényben, valamint más törvényen, illetve a megállapodáson alapuló elővásárlási jog jogosultjai a jognyilatkozatuk megtételére nyitva álló határidőn belül nyilatkozatot nem tesznek, vagy az elővásárlási jogukról külön okiratba foglalt nyilatkozatban lemondanak, továbbá a mezőgazdasági igazgatási szerv az adás-vételi szerződést jóváhagyta. A bejegyzési engedély eljáró földhivatalhoz történő benyújtásának további feltétele a vételár teljes kiegyenlítése.

7./ Szerződő felek rögzítik, hogy az 1. pont szerinti ingatlan birtokba adására legkésőbb a vételár teljes kiegyenlítését követő 5 (öt) munkanapon belül kerül sor. Ezen időpontig az eladók kötelesek az ingatlanokat kulcsokkal együtt, tisztán, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban a vevők rendelkezésére bocsátani. A birtokba adás időpontjától kezdődően a vevők élvezik az 1. pont szerinti ingatlanok hasznait, valamint viselik azok terheit és a kárveszélyt. A birtokba adás napján szerződő felek leolvassák és írásban rögzítik a mérőórák aktuális állását, továbbá vállalják, hogy intézkednek a tulajdonosváltás tényének közműszolgáltatók felé történő bejelentése és a fogyasztásmérők vevők nevére történő átiratása érdekében. Eladók kötelezettsége a birtokba adást megelőzően esetlegesen keletkezett közüzemi tartozások rendezése.

Balassa Csaba
eladó

Németh Miklós
vevő

Németh Miklósné
vevő

8./ Szerződő felek kijelentik, hogy teljes cselekvőképességgel rendelkező, nagykorú, magyar állampolgárok, szerződéskötési képességüket sem jogszabály, sem hatósági intézkedés nem zárja ki, nem korlátozza, és nem akadályozza.

9./ Vevők, mint szerző felek az 1/a. és 1/b. pontok szerinti ingatlanok vonatkozásában a jelen tulajdonjog átruházásáról szóló szerződésben úgy nyilatkoznak, hogy

9.1. földművesnek nem minősülő belföldi természetes személyekként a birtokában álló föld területnagysága a megszerezni kívánt föld területnagyságával együtt nem haladja meg az 1 hektárt.

9.2. vállalják, hogy a föld használatát másnak nem engedik át, azt maguk használja, és ennek során eleget tesznek a földhasznosítási kötelezettségüknek, továbbá vállalják, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig más célra nem hasznosítják,

9.3. az esetlegesen fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítják meg, és a megszűnését követő időre a 9.2. pontban foglalt kötelezettségeket vállalják,

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

9.5. a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötöttek,

9.6. a jelen jogügylettel megszerzett földtulajdonnal együtt a már tulajdonukban és a haszonélvezetükben lévő föld területnagyságának mértéke nem haladja meg a földszerzési maximumot, azaz 300 hektárt, továbbá az így birtokába került föld mértéke nem haladja meg az 1200 hektárt (birtokmaximum).

9.7. nem rendelkeznek részarány-tulajdonnal (Inyvh. 68/C. §.).

10./ Eladókat terheli az esetlegesen felmerülő jövedelemadó bejelentésének és megfizetésének kötelezettsége. Vevőket terheli a visszerhes vagyónátruházási illeték megfizetésén túlmenően a tulajdonjoga ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzésével kapcsolatos földhivatali igazgatási szolgáltatási díj megfizetése, valamint az okiratszerkesztéssel, valamint a felmerülő postai és egyéb ügyviteli költségek, illetve ügyvédi díj megfizetése.

11./ Szerződő felek a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény 8. § (1) bekezdése alapján ezen szerződés aláírásával úgy nyilatkoznak, hogy a saját nevükben illetőleg saját érdekükben járnak el, továbbá hozzájárulnak ahhoz, hogy az ellenjegyző ügyvéd valamennyi általuk közölt személyes adatukat kezelje, személyes okmányaikról másolatot, feljegyzést készítsen.

12./ Szerződő felek az adás-vételi szerződés elkészítésére és ellenjegyzésére, az egységes okiratba foglalt adás-vételi szerződés jóváhagyása iránti kérelem aláírására/benyújtására, az illetékes mezőgazdasági igazgatási szerv, eljáró földhivatal, jegyző előtti eljárásra/teljes körű képviseletre, a tárgyi letétkezelésre, valamint a szerződéshez kapcsolódó földhivatali eljárás lefolytatására megbízást és meghatalmazást adnak a Linhárt & Unger Ügyvédi Irodának, Dr. Linhárt Balázs ügyvédnek (iroda címe: 9700 Szombathely, Király u. 1. I/1, kamarai azonosító szám: 36064595). A meghatalmazott a meghatalmazást a jelen okirat ellenjegyzésével elfogadja. Ezen szerződés okirat szerkesztési ügyvédi megbízási szerződésnek, ügyvédi tényvázlatnak és okirati letéti szerződésnek is minősül, külön okiratba foglalást felek kifejezetten nem kérnek.

13./ A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény, valamint a mindenkor hatályos jogszabályok vonatkozó rendelkezései az irányadók.

Szerződő feleknek jelen háromoldalas adás-vételi szerződést az eljáró az eljáró ügyvéd minden részletre kiterjedően megmagyarázta, kérdéseikre kimerítően válaszolt, a feleket az adás-vétel, a foglaló, az elővásárlási jog, a jövedelemadó és az illetékfizetés szabályairól tájékoztatta, amelynek megtörténte után felek a szerződést maguk is elolvasták és azt megértés és közös értelmezés után, mint szerződési akaratukkal mindenben megegyezőt, az ellenjegyző ügyvéd előtt saját kezűleg aláírták.

Szombathely, 2026. október 08. napján

Balassa Csaba
eladó

Balassa Csabáné
eladó

Németh Miklós
vevő

Németh Miklósné
vevő

Ügyvédi ellenjegyzés

Jelen okiratot a felek megbízásából szerkesztettem és ellenjegyzem:

Szombathely, 2026. október 08. napján

Linhárt & Unger Ügyvédi Iroda (9700 Szombathely, Király u. 1. I/1.)

Dr. Linhárt Balázs ügyvéd (kamarai azonosító szám: 36064595)

A közzététel napja:

2026. 10. 20.

Jogvesztő határidő első - utolsó napja:

2026. 10. 21. — 2026. 11. 19.

E határidő jogvesztő!

Levétel napja:

2026. 11. 20.