

A Szerződés kiadására: 2026. 10. 21. A kiadás helye: 2026. 10. 22.  
Az elővásárlásra jogosult jogvesztő határidő 30 napon belül belátott 2026. 11. 20. napig  
A kiadásra nem minősül jogvesztő határidő  
A kiadásra vonatkozóan a Szerződésben megadottak.  
A kiadásra vonatkozóan a Szerződésben megadottak.  
A kiadásra vonatkozóan a Szerződésben megadottak.

## ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

Erkezett: 2026 OKT 0 7.  
596917 szám. Melléklet: 4.  
Előadó: 4.  
Utószám: 4.  
Előadó: 4.

amely létrejött egyrészről **KÖVÉR JÓZSEFNÉ** sz. (aki) napján  
településen született édesanyától, személyi száma: adóazonosító jele:  
Szombathely, Pipacs utca 19 szám alatti állandó lakos, magyar állampolgár, **GAÁL ERIKA** sz.  
napján településen született édesanyától, személyi száma:  
adóazonosító jele: 8321733328) 9400. Sopron, Vasvári Pál utca 18. 2/8. szám alatti állandó lakos, magyar állampolgár,  
**KERCSELICS ENDRE** sz. (aki) napján településen született  
édesanyától, útlevélszáma: Kapfenberg, Johann Nestroy Str. 10/3/16. szám alatti  
állandó lakos, **OSZTRÁK** állampolgár és **KERCSELICS THOMAS** sz. (aki)  
napján településen született édesanyától, útlevélszáma: 170. Wien,  
Urban-Gasse 6/3/4. szám alatti állandó lakos, **OSZTRÁK** állampolgár együttesen mint **eladók** (továbbiakban: eladók)  
míg

másrészről **SOÓS ZOLTÁN JÓZSEF** sz. (aki) napján  
településen született édesanyától, személyi száma: adóazonosító jele:  
agrárkamara azonosító száma: P000000741882, földműves nyilv. száma: 510190/2024.12.16.) 9725. Cák,  
Duna 47-48. szám alatti állandó lakos, magyar állampolgár, mint **vevő** (továbbiakban: vevő) között, az alulírott  
helyen és napon — **termőföld ingatlanok adásvétele tárgyában** — az alábbiakban részletezett feltételek mellett:

Szerződő felek egyezően rögzítik és az eladók hiteltérdeklően igazolják, hogy a **Cák, zártkert 1101. hrsz. - ú**  
szőlő 5. min. osztályban, 241 m2 nagyságban és 0.63 AK értékben" ingatlan-nyilvántartási megnevezésű ingatlan  
az eladók 5/20-5/20-5/20-5/20 arányú osztatlan közös tulajdonában áll. Az ingatlan jogi jellege: országos  
jelentőségű védett természeti terület (1996. évi LIII. tv. 26. § (2), és Natura 2000 terület. Az ingatlan jelen  
okiratszerkesztéskor **per-, teher-, és igénymentes**, melyért az eladók jogszavatosságot vállalnak.

2. **Eladók eladják, vevő megvásárolja a Cák, zártkert 1101. hrsz. - ú ingatlant** a kölcsönösen kialakított és  
mindösszesen **240.000,- Ft** (azaz kétszáznegyvenezer forint) **vételárért**. Felek rögzítik, hogy a fenti ingatlanon  
szülő ültetvény már nem található (az kipusztult), és felépítmény, vagy a földrészletet forgalmi értékét, illetve  
hasznait növelő agrotechnikai létesítmény sem található.
3. Felek tudomással bírnak arról, hogy a Fftv. alapján jelen adásvételi szerződést az **eladóknak – az aláírástól**  
**számított 8 napon belül – a mezőgazdasági igazgatási szerv részére meg kell küldeni jóváhagyás céljából**. Ha  
előzetes vizsgálat eredményeként a mezőgazdasági igazgatási szerv nem tagadja meg a jóváhagyást, akkor  
végzésben megállapítja a szerződés közzétételre való alkalmasságát és hivatalból elrendeli a szerződés közzétételét.  
A közzétételre való alkalmasság nem minősül az adásvételi szerződés hatósági jóváhagyásának. A mezőgazdasági  
igazgatási szerv döntését közli az eladókkal, az adásvételi szerződés szerinti vevővel, valamint az adásvételi  
szerződést megküldi a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat jegyzőjének. A jegyző hirdetményi  
úton közli az adásvételi szerződést az elővásárlásra jogosultakkal. Az elővásárlási jog jogosultja a közlés kezdő  
napjától számított 30 napos jogvesztő határidőn belül tehet az adásvételi szerződésre elfogadó, vagy az elővásárlási  
jogáról lemondó jognyilatkozatot. Az elővásárlási jogról való lemondásnak kell tekinteni, ha az elővásárlásra  
jogosult az e bekezdésben meghatározott határidőig nem nyilatkozik. Az eladókat az olyan elfogadó jognyilatkozat  
köti, amelyet az elővásárlásra jogosult határidőn belül tesz meg, és a jognyilatkozatában az adásvételi szerződést  
magára nézve teljeskörűen elfogadja. Ebben az esetben a vevő helyébe az elfogadó nyilatkozatot tett elővásárlásra  
jogosult lép. Több elővásárlásra jogosult elfogadó jognyilatkozata esetén az adásvételi szerződés szerinti vevő  
helyébe a sorrendben előrébb álló elővásárlásra jogosult, több, azonos ranghelyen álló elővásárlásra jogosult esetén  
pedig az eladók választása szerinti elővásárlásra jogosult lép. Felek tudomással bírnak továbbá arról, hogy **jelen**  
**jogügyletük a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyásához kötött, amely jelen adásvétel érvényes**  
**létrejöttének a feltétele.**

Vevő a teljes vételárát – banki átutalás útján – a **jelen okirat aláírásával egyidejűleg indított banki átutalás útján**  
**fizeti meg** az eladók alábbi bankszámlaszámaira történő teljesítéssel:

**Kövér Józsefné: OTP Bank –**

(jutórész: 60.000,- Ft)

**Gaál Erika: Raiffeisen Bank –**

(jutórész: 60.000,- Ft)

**Kercselics Endre: Volksbank Kapfenberg (Austria)**

(jutórész: 60.000,- Ft)

**Kercselics Thomas: Erste Bank Sparkassen AG (Ausztria)**

(jutórész: 60.000,- Ft)

A vételár az eladók fent megjelölt bankszámláin történő jóváírással tekinthetőek megfizetettnek. Szerződő felek  
rögzítik, hogy abban az esetben, ha jelen adásvétel más vevővel kerül jóváhagyásra vagy annak hatósági  
jóváhagyását a mezőgazdasági igazgatási szerv – bármely okból – megtagadja, úgy a most átutalásra kerülő vételár a

vevő részére – az eladók erről történő tudomásszerzését követő 8 napon belül – változatlan összegben jár vissza<sup>2</sup> arra a számlaszámra, ahonnan a vételár a vevőtől érkezett.

DR. FEKE

U 6

Pelikán Palace Iroda  
Számla  
Alföld: H-9700 Székesfehérvár  
Mobil: 06-30-9700-1111  
info@drfeketegabriella.hu

5. Szerződő felek egyezően rögzítik, hogy az eladók jelen adásvételi szerződés hatósági jóváhagyását követő napon adják a tárgybani ingatlant a vevő birtokába, aki így ezen időponttól kezdődően húzza majd annak hasznait és viseli a terheit, valamint a kárveszélyt.
6. Felek közösen kérik és az eladók jelen okirat aláírásával adják feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat ahhoz, hogy a vevő a Cák zártkert 1101. hrsz. – ú ingatlan vonatkozásában tulajdonjogot jegyeztessen be a saját javára, az őket megillető tulajdonjog egyidejű törlése mellett, adásvétel jogcímén. A vételár vevő általi maradéktalan teljesítését az eladók kötelesek 3 munkanapon belül – igazolt módon - az eljáró jogi képviselővel írásban közölni (az info@drfeketegabriella.hu e-mail címen), mely a vevő tulajdonjog bejegyzés iránti kérelme földhivatali benyújtásának feltétele.
7. A vevő kijelenti, hogy a Fftv. 5. § 7. pontja alapján **földművesnek minősül** (nyilv. hat. száma: 510190/2024.12.16.)
8. Eladók kijelentik, hogy a tárgybani föld nem áll harmadik személy használatában. A vevő jelen okirat aláírásával **vállalja**, hogy a föld használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig – az Fftv. 13. § (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével – más célra nem hasznosítja.
9. Vevő **kijelenti**, 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) és vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.
10. Vevő **kijelenti**, hogy - a tulajdonában, illetve hasznélvezetében lévő termőföld területnagyságának a beszámításával – jelen jogügylettel nem lépi át a 300 hektár nagyságú földszerzési-, és az 1200 hektár nagyságú birtokmaximumot. Vevő **kijelenti**, hogy részarány tulajdonnal nem rendelkezik.
11. Vevő kijelenti, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlan vonatkozásában a **Fftv. 18. § (1) d.)** pontja alapján áll fenn elővásárlási joga (**olyan földműves, aki helyben lakónak minősül**).
12. Szerződő felek kijelentik, hogy az ellenjegyző ügyvédtől kellő tájékoztatást kaptak a szerződéssel kapcsolatos valamennyi adó-, illetve illetékfizetési kötelezettséget illetően. Az eladók tudomással bírnak arról, hogy a jogügylet folyományaként a „Személyi jövedelemadóról” szóló 1995. évi CXVII. törvény 62. § - a alapján adóköteles jövedelmük keletkezik, ha a szerzésekori érték alacsonyabb a jelen szerződésben megjelölt vételárnál, és az eladás a szerzéstől számított 5 éven belül történik. Az öt év elteltére tekintettel az eladókat adófizetési kötelezettség tehát már nem terheli. Eljáró jogi képviselő tájékoztatja a vevőt, hogy az Itv. 26. § (1) bekezdés p.) pontja alapján akkor jogosult illetékmentességre, ha mint ellenérték fejében szerző földműves vállalja, hogy a vásárolt termőföldet a birtokba adástól, de legkésőbb az illetékkötelezettség keletkezését követő 12. hónap utolsó napjától számítva 5 évig nem idegeníti el, azon vagyoni értékű jogot nem alapít és egyéni vállalkozóként, mezőgazdasági őstermelőként vagy családi gazdálkodóként a termőföldet mező- illetve erdőgazdasági célra hasznosítja. A vevő kijelenti, hogy az illetékmentesség feltételeinek megfelel, azt a tárgybani ingatlan tekintetében igénybe kívánja venni.
13. Szerződő felek kijelentik, hogy Kövér Józsefné és Gaál Erika eladók és a vevő cselekvőképes, nagykorú, **magyar állampolgárok**, míg Kercselics Endre és Kercselics Thomas eladók cselekvőképes, nagykorú **osztrák állampolgárok**, így felek elidegenítési, és tulajdonszerzési képessége nincs korlátozva vagy kizárva.
1. Adásvételi szerződést kötő felek tudomással bírnak arról, hogy a jelen okiratuk érvényes és joghatályos ingatlan-nyilvántartási bejegyeztetéséhez közokiratra vagy ügyvéd által ellenjegyzett magánokiratra van szükség, ezért **közösen** megbízást adnak **Dr. FEKETE GABRIELLA** 9700. Szombathely, Semmelweis u. 2. szám alatti székhellyel működő jogi képviselő részére, az okirat megszerkesztésére, ellenjegyzésére, az ingatlan nyilvántartási eljárásban történő teljes körű képviseletük ellátására valamint a hatósági jóváhagyás kérelmezésére, a külföldi lakcímmel rendelkező eladók tekintetében a kézbesítési megbízotti feladatok ellátására és a B400E NAV adatlap kitöltésére. Az eljáró jogi képviselő a megbízást és meghatalmazást elfogadja.



Szerződő felek jelen okiratot elolvasták, azt közösen értelmezték, és mint akaratukkal mindenben megegyezőt, helybenhagyólag, ügyvédi ellenjegyzés mellett, saját kezüleg aláírják. Kercselics Endre és Kercselics Thomas eladók kijelentik, hogy a magyar nyelvet anyanyelvi szinten beszélik, így jelen okirat német nyelvű fordítására igényt nem tartanak, jelen okirat tartalmát megértették. Felek kijelentik, hogy az eljáró ügyvéd a szerződéssel kapcsolatban tett jognyilatkozataikat helyesen és teljeskörűen rögzítette, így **a jelen okirat tartalma mindenben megfelel szerződéses akaratuknak** és az általuk előadottaknak, az eljáró ügyvéddel egyéb instrukciót, adatot nem közöltek.

Kelt: Szombathely, 2026. 10. 06.

Kövér Józsefné  
eladó

Gaál Erika  
eladó

Kercselics Thomas  
eladó

Kercselics Endre  
eladó

Soós Zoltán József  
vevő

#### Ügyvédi záradék

Alulírott **dr. Fekete Gabriella** ügyvéd (székhelye: 9700. Szombathely, Semmelweis u. 2., **KASZ:** 36059949) meghatalmazott jogi képviselő aláírással igazolom, hogy jelen okirat mindenben megfelel a hatályos jogszabályi rendelkezéseknek, valamint a szerződő felek kinyilvánított akaratát foglalja magában és az aláírások valódiságát is tanúsítom, így ezen okiratot **ellenjegyzem**.

Kelt: Szombathely, 2026. 10. 06.

*Dr. Fekete Gabriella*  
Dr. Fekete Gabriella  
ügyvéd



