

Erkezett: 20... 2026. OKT. 09.
596 931 szám. Melléklet: -
Előszám: Utószám: Előadó: S. Cs. - Tóth A.

INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről

Abért Gyula Zsolt születési neve:

anyja születési neve:

jele:

adóazonosító jele:

mint eladó - továbbiakban: **Eladó** -

letési hely és idő:

lakik: 9725 Kőszegszerdahely, Alkotmány u. 15.; személyi azonosító

NAK száma: P000000477484) magyar állampolgár

másrészről

Morvai Martin születési neve: (születési hely és idő:

születési neve: Tóth Edina; lakóhely: 9725 Kőszegszerdahely, Tulipán u. 8. 1.a.; személyi azonosító jele:

adóazonosító jele: magyar állampolgár,

mint vevő - továbbiakban: **Vevő** -

között alulírott helyen és napon az alábbiakra vonatkozóan:

1. Az Eladó kizárólagos, 1/1 részbeni tulajdonát képezi a Vas Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály, Földhivatali Osztály 2. hivatalánál **Kőszegszerdahely zártkert 475 helyrajzi szám** alatt nyilvántartott, **gyümölcsös/és út** művelési ágban nyilvántartott/megnevezésű, összesen 658 m² területű (1.94 AK) ingatlan - továbbiakban: ingatlan. Az ingatlan a Kőszegi Tájvédelmi Körzet területén fekszik és Natura 2000 terület.
2. Felek megállapodtak abban, hogy az Eladó eladja az 1. pontban meghatározott ingatlant, melyet a Vevő 1/1 részben megvásárol a jelen szerződésben rögzített feltételekkel. Vevő kijelenti, hogy 10 méteren belül két önálló hrsz-ú termőföld ingatlannal rendelkezik, a jelen adásvétel tárgyát képező ingatlan megvásárlásával a célja a saját birtokméretének a növelése.
3. Szerződő felek rögzítik, hogy az ingatlan jelenleg elgazosodott terület, amit az Eladó vállal saját költségén a birtokbaadásig kitisztítani oly módon, hogy a fűvet lenyírja, az elszáradt fákat és a tüskés bokrokat kivágja és elszállítja.
4. Felek tudomásul veszik, hogy az ingatlan tulajdonjogának átruházása esetén a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (továbbiakban: Földforgalmi törvény) rendelkezéseit kell alkalmazni. Ennek megfelelően a jelen szerződésbe foglalt vételi ajánlatot a Földforgalmi törvény rendelkezései szerint az elővásárlásra jogosultakkal hirdetményi úton közölni kell. Elővásárlásra jogosult által tett és a mezőgazdasági igazgatási szerv által jóváhagyott elfogadó nyilatkozat esetén a Vevő helyébe azonos feltételekkel az elővásárlásra jogosult lép.
5. Vevő kijelenti, hogy sem a Földforgalmi törvény, sem egyéb jogszabály vagy szerződéses kikötés alapján *elővásárlásra nem jogosult*, földművesnek nem minősülő belföldi természetes személy.
6. Szerződő felek az adásvétel tárgyát képező ingatlan vételárát **1.150.000,-Ft azaz Egymillió-egyszázötvenezer forint** összegben állapították meg. Felek rögzítik, hogy a vételáron belül a gyümölcsös művelési ágban nyilvántartott terület értékét 1.130.000,-Ft összegben; a 10 m² területű út értékét 20.000,-Ft összegben határozzák meg.
7. Szerződő felek a vételár kifizetésének az esedékességét az alábbiak szerint határozzák meg:
 - a) Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a Vevő a jelen szerződés aláírását követően, legkésőbb 2026. október 07. napján köteles átutalni az Eladó számára a vételárból **100.000,-Ft azaz Egyszázezer forint** összeget foglaló jogcímen. az Eladó által teljesítési helyként megjelölt alábbi bankszámlaszámra:
Abért Gyula Zsolt
Eladó kijelenti, hogy a fent megjelölt bankszámlaszámon történő jóváírásokat a saját kezéhez történő joghatályos teljesítésnek ismer el. A fizetés akkor teljesül, amikor az átutalt összeg ezen a számlán jóváírásra kerül.

Abért Gyula Zsolt
eladó

Morvai Martin
vevő

Dr. ...
9730 Kőszeg
Mobil: 06 (30) 516 149
E-mail: 56 002

Felek kijelentik, hogy a foglaló jogi természetét ismerik: amelyik fél a szerződés megkötéséért felelős, az adott foglalót elveszíti, a kapott foglalót pedig kétszeresen köteles visszatéríteni. Ha a szerződés teljesítése olyan okból hiúsul meg, amelyért egyik fél sem felelős (pl. a Vevő tulajdonszerzését a Vas Megyei Kormányhivatal elutasítja vagy elővásárlásra jogosult személy él az elővásárlási jogával), vagy mindkét fél felelős, a foglaló visszajár.

- b) Szerződő felek megállapodása szerint a Vevő a vételárból fennmaradó **1.050.000,-Ft azaz Egymillió-ötvenezer forint** összeget legkésőbb azt követő 5 napon belül köteles kifizetni az Eladó számára a 7/a pontban rögzített bankszámlára történő átutalással, hogy a mezőgazdasági igazgatási szervnek a Vevő tulajdonszerzését jóváhagyó határozatát a szerződést ellenjegyző ügyvéd kézhez veszi.
- c) Szerződő felek tudomásul veszik, hogy jóváhagyott, elővásárlási jogosulttól érkezett elfogadó nyilatkozat esetén a jogosult a vételár kifizetésére azonos feltételek és határidő mellett köteles azzal, hogy a foglaló összegét az Eladó javára ügyvédi letétbe kell helyezni. Ha az elővásárlásra jogosult az adásvételi szerződésben a Vevő helyébe lép, akkor a letétbe helyezett összeget az Eladó részére kell megfizetni, aki köteles a szerződésben nevezett Vevő számára a vételárból addig kifizetett összeget visszafizetni. Minden más esetben a letétbe helyezett összeg a letevő részére visszajár.

8. A Felek megállapodnak abban, hogy az Eladó a tulajdonjogát a vételár teljes összegének a kiegyenlítéséig az ingatlanon fenntartja. Eladó a Vevő tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséhez külön bejegyzési engedélyben járul hozzá.

Eladó a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg ügyvédi letétbe helyezi a Vevő tulajdonjogának adásvétel jogcímén történő bejegyzéséhez való feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását (bejegyzési engedélyt) azzal a letéti megbízással, hogy letéteményes ügyvéd a letéti okiratot a vételár teljes összegének a kifizetését követően jogosult és köteles az illetékes földhivatali osztály számára benyújtani, kérve a Vevő tulajdonjogának a bejegyzését az adásvétel tárgyát képező ingatlanra vonatkozóan, az Eladó tulajdonjogának egyidejű törlése mellett.

Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy a vételár teljes összegének a kifizetéséről haladéktalanul értesíti az eljáró ügyvédet a drdoroszlay@t-online.hu e-mail címre küldött elektronikus levél útján. Amennyiben az Eladó ennek a kötelezettségének nem tesz eleget, a vételár teljes összegének a kifizetését a Vevő is jogosult hitelt érdemlő módon igazolni a letéteményes ügyvéd számára, aki a Vevő általi igazolás alapján is jogosult, valamint köteles a bejegyzési engedély földhivatalhoz történő benyújtására.

Eljáró ügyvéd köteles a letétbe helyezett bejegyzési engedélyeket megsemmisíteni, amennyiben az adásvételi jogügylet a felek között bármely okból megkötésül. Szerződő felek ezen pont rendelkezéseit kifejezetten letéti megállapodásnak fogadják el.

9. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlanra vonatkozóan a Vevő javára tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jogot alapítanak azzal, hogy az bejegyzésre kerüljön az ingatlan-nyilvántartásba, ezen jog bejegyzése iránti kérelem ingatlanügyi hatósági benyújtásától számított hat hónapos határidő elteltéig.

Eladó a fenti megállapodás szerint az adásvételi szerződés aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy a 179/2023.(V.15.) Korm. rendelet 45.§ rendelkezései alapján a Vevő javára a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog az adásvétel tárgyát képező ingatlanra vonatkozóan 1/1 részben bejegyzésre kerüljön az ingatlan-nyilvántartásba, a bejegyzés hatályának kezdetére irányadó időponttól számított hat hónapos határidő elteltéig.

10. Szerződő felek fentiek alapján közösen kérik az illetékes földhivatali osztályt, hogy a jelen adásvételi szerződés alapján a Vevő javára a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog az adásvétel tárgyát képező Kőszegszerdahely zártkert 475 hrsz-ú ingatlan egészére vonatkozóan, a meghatározott hat hónapos időtartamra; majd a *bejegyzési engedély alapján* ezen ingatlanra vonatkozóan a Vevő tulajdonjoga 1/1 részben, adásvétel jogcímén bejegyzésre kerüljön az ingatlan-nyilvántartásba, az Eladó tulajdonjogának egyidejű törlése mellett.

Ábért Gyula Zsolt
eladó

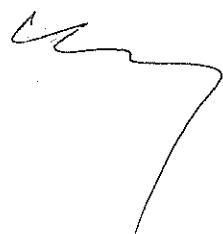
Morvai Martin
vevő



11. Eladó szavatosságot vállal azért, hogy a Vevő per-, teher- és igénymentes ingatlant szerez. Kijelenti, hogy nincs olyan kívülálló harmadik személy, akinek az adásvétel tárgyát képező ingatlanra vonatkozóan olyan használati vagy bármely egyéb jogosultsága állna fenn, amely a Vevő jogszerzését vagy jogainak gyakorlását akadályozná vagy korlátozná.
12. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy az Eladó az adásvétel tárgyát képező ingatlan birtokát a vételár teljes összegének a kifizetésével egyidejűleg köteles átruházni a Vevőre. Vevő a birtokátruházástól kezdődően viseli az általa megvásárolt ingatlan terheit és a kárveszélyt, és akkortól kezdődően jogosult szedni annak hasznait. A szerződő felek rögzítik, hogy a jelen pont szerinti birtokbaadás a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény 6:215.§ (2) bekezdése szerinti birtokátruházásnak minősül.
13. Eladó kijelenti és felelősséget vállal azért, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlant birtokbaadáskor semminemű díj-, köztartozás, fizetési kötelezettség vagy adó módjára behajtható tartozás nem terheli. Abban az esetben, ha a birtokátruházást megelőző időszakra vonatkozóan mégis felmerülne bármilyen ilyen jellegű tartozás, úgy azt az Eladó köteles rendezni.
14. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a szerződés teljesítése érdekében egymással fokozottan együttműködnek, egymás teljesítését kötelesek kölcsönösen elősegíteni, a szükséges tájékoztatásokat és nyilatkozatokat egymás irányába kötelesek késedelem nélkül megtenni.
15. Vevő a Földforgalmi tv. 13.§ (4) bekezdésében foglaltaknak megfelelően ezúton kötelezettséget vállal arra, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlanon esetlegesen fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg, és a megszűnését követő időre, illetve ha földhasználati jogviszony nem áll fenn, a Földforgalmi tv. 13.§ (1) bekezdésében foglalt alábbi kötelezettséget vállalja: a föld használatát másnak át nem engedi, azt maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségnek. Vállalja, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig – a Földforgalmi tv. 13.§ (3) bekezdésében meghatározott esetek kivételével - más célra nem hasznosítja.
16. Vevő a Földforgalmi tv. 14.§ rendelkezései szerint kijelenti, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatása teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj- vagy egyéb tartozása (földhasználati díjtartozás), továbbá a jelen szerződés megkötését megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.
17. Vevő kijelenti, hogy tulajdonszerzése szerzési korlátozásba nem ütközik, a birtokában álló föld területnagysága a megszerezni kívánt földdel együtt nem haladja meg az 1 hektárt.
18. Vevő kijelenti, hogy részarány-tulajdonnal nem rendelkezik.
19. Eljáró ügyvéd a felek adatait azonosítási kötelezettségének megfelelően, a bemutatott személyazonosító igazolványok és lakcímet igazoló hatósági igazolványok alapján rögzítette a szerződésben. Felek egyidejűleg a pénzmosás és a terrorizmus megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény Pmt. 8.§ (1) bekezdése alapján úgy nyilatkoznak, hogy a szerződés megkötésekor a saját nevükben illetőleg saját érdekkörükben járnak el. Felek a Pmt. 8. § (3) bekezdése előírásának megfelelően ezúton nyilatkoznak arról, arról, hogy nem kiemelt közszereplők és kiemelt közszereplőnek nem közeli hozzátartozói.
20. Felek tudomásul veszik, hogy eljáró ügyvéd köteles a felek személyazonosságának elektronikus úton történő ellenőrzését elvégezni, melyet eljáró ügyvéd a nyilvántartást vezető hatóság útján, adatigénylés iránti megkereséssel teljesít. Az ügyvéd az ellenőrzés során tudomására jutott adatokat csak az okiratba foglalással, valamint az ellenjegyzésével kapcsolatos tevékenysége során használhatja fel, és azokat kizárólag a bíróság, az ügyész, a büntetőügyekben eljáró hatóság és a fegyelmi eljárást lefolytató ügyvédi kamara részére továbbíthatja.
21. A felek a 2011. évi CXII. tv. 5.§ (1) bekezdése alapján a szerződés aláírásával hozzájárulnak a szerződés kapcsán megadott személyes adataiknak az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés és az azzal összefüggő adó- és illetékügyi eljárás céljából történő kezeléséhez (beleértve az adattovábbítást is).

Ábért Gyula Zsolt
eladó

Morvai Martin
vevő



22. Szerződő felek megbízzák dr. Doroszlay Mónika ügyvédet (9730 Kőszeg, Rákóczi F. u. 3. 1/1.) az adásvételi szerződés elkészítésére és ellenjegyzésére, valamint meghatalmazzák arra, hogy a jogügylettel kapcsolatosan feleket teljes jogkörrel képviselje és a Vevő képviseletében a NAV-hoz a B400E nyomtatványt beküldje. Felek meghatalmazzák az eljáró ügyvédet arra is, hogy a szerződés érdemi részét nem érintő elírás, név-, szám-, számítási hiba, kihagyás, hiányosság esetén a szerződést illetve a jogügyletkez kapcsolódó egyéb dokumentumokat értelem- és szükségszerűen kijavítsa. Eljáró ügyvéd a megbízást, a letéteményesi feladatok ellátását, valamint a szerződésbe foglalt meghatalmazást a jelen szerződés ellenjegyzésével elfogadja.

23. A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyv rendelkezései az irányadók.

A jelen szerződést az abban részes felek elolvasás és értelmezés után, mint akaratukkal mindenben egyezőt írják alá. Felek kijelentik, hogy a szerződés szövegezését érthetőnek és egyértelműnek találják.

Kőszeg, 2026. október 06.

.....
 Ábért Gyula Zsolt
 eladó

.....
 Morvai Martin
 vevő

Ellenjegyzem:

Kőszeg, 2026. október 06.

.....
 Dr. Doroszlay Mónika ügyvéd
 9730 Kőszeg, Rákóczi F. u. 3. 1/1.
 Szombathelyi Ügyvédi Kamara KASZ: 36059068