

Beszédétel napja 2026.10.26. Az előadó alá írt jognyilatkozatának megadására nyitva álló 30 napos határidő első napja: 2026.10.27. Utolsó napja: 2026.11.26.
Ez a határidő jogerős!
Szerződés napja: 2026.11.26.

2026. SZEP 29	
532827	

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

melyet egyrészről **DEÁK EDIT ORSOLYA SZÜLETETT:**

an.: , személyi azonosító:

(sz.: , adóazonosító jele:

szám alatti lakos, mint **eladó,**

(továbbiakban: **Eladó**)

másrészről **SCHUBERT DOMINIK PATRIK SZÜLETÉSI NÉV:**

, an.: , személyi azonosító:

, adóazonosító jele:

(sz.:

szám alatti lakos, mint **vevő**

(továbbiakban: **Vevő**)

- továbbiakban együtt: **Szerződő felek/Felek** - kötöttek, alulírt helyen és időben, az alábbi feltételek mellett:

ELŐZMÉNYEK

Felek rögzítik, hogy Eladó kizárólagos (1/1) tulajdonát képezi a **zalakarosi** ingatlan-nyilvántartásban **3250 hrsz.** alatt felvett, „a. gyümölcsös és gazdasági épület, b. kert, c. szőlő” megnevezésű, mindösszesen 3043 m² területű, 14.04 kataszteri tiszta jövedelmű zártkerti ingatlan (a továbbiakban: **Ingatlan/Föld**).

Eladó a tulajdonjogát az Ingatlan **2026. szeptember 23.** napján kelt tulajdoni lapjával igazolja, mely dokumentum tartalmát a Felek megismerték.

Felek rögzítik, hogy az Ingatlant az E.ON Észak-Dunántúli Áramhálózati Zrt. javára bejegyzett vezetékJog (továbbiakban: **VezetékJog**) terheli.

I. AZ ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS TÁRGYA, A VÉTELÁR

I.1. Eladó eladja az Ingatlant Vevő részére a kölcsönösen kialakított **6.500.000.- Ft, azaz: Hatmillió-ötszázezer forint** vételárért (a továbbiakban: **Vételár**).

Felek rögzítik, hogy a teljes Vételárból az Ingatlanon található **gazdasági épület értéke 5.000.000.-Ft, a földrészlet értéke pedig 1.500.000.-Ft.** Felek rögzítik továbbá, hogy az Ingatlanon gyümölcs és szőlő ültetvény nem található, az korábban kivágásra került, így az ültetvény értéket nem képvisel.

I.2. Vevő jelen adásvételi szerződés I.1. pontjában körülírt Ingatlant megtekintette, műszaki-és jogi állapotát kellően megismerte, és **megvásárolja** az Ingatlant Eladótól a kölcsönösen kialakított **6.500.000.- Ft, azaz: Hatmillió-ötszázezer forint** vételárért.

I.3. Szerződő felek kijelentik, tudomásuk van azon tényről, hogy jelen jogügylet tárgyát képező Ingatlan **a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény** (továbbiakban: **Földforgalmi tv.**) **5. § 17. pontjában** megjelölt mező-, erdőgazdasági hasznosítású földnek (továbbiakban: **Föld**) minősül.

II. A VÉTELÁR MEGFIZETÉSE

II.1. Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy a teljes Vételárnak megfelelő **6.500.000.- Ft, azaz: Hatmillió-ötszázezer forint** összeget **48 havi egyenlő összegű (135.416.- Ft / hó) összegű részletben** fizeti meg az Eladó részére, minden hónap 15. napjáig, elsőként az adásvételi szerződés mezőgazdasági igazgatási szerv által történő jóváhagyásáról szóló határozat kézhezvételét követő hónap 15. napjáig, azzal, hogy az utolsó, 48. havi részlet összege **135.448.- Ft.**

Vevő az egyes részleteket az Eladó férjének,

vezetett, itt megjelölt:

sz. bankszámlájára történő **banki átutalás** útján köteles teljesíteni. Eladó a jelen pont szerinti bankszámlára történő teljesítést a saját kezéhez történő teljesítésnek ismerik el.

Amennyiben a Vevő az adott vételárrészletet megfizetésével 10 napot meghaladó késedelembe esik, úgy Eladó jogosult a jelen szerződéstől írásban elállni. Ha az Eladó a szerződéstől eláll, a Vevő köteles az Ingatlan használata után **135.416.- Ft / hó** használati díjat fizetni a jelen szerződés aláírásától az elállás közléséig terjedő időszak vonatkozásában, és megtéríteni azt a kárt, amely a dolog rendeltetésszerű használatával járó értékcsökkenést meghaladja. Eladó jogosult a Vevő által az elállásig megfizetett vételárrészleteket használati díjként elszámolni.

Eladó és Vevő kötelezettséget vállalnak arra, hogy a teljes Vételár megfizetéséről – a teljesítést követő (öt) munkanapon belül - okiratszerkesztő ügyvédet írásban / e-mail útján (meszarosistvan@drbartalos.hu) tájékoztatja.

III. A BIRTOKÁTRUHÁZÁS

III.1. A birtokátruházásra a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg kerül sor.

A birtokátruházás időpontjáig Eladó, az ezt követő időben pedig Vevő húzza az Ingatlan hasznait, illetőleg viselik az Ingatlan fenntartásával kapcsolatos költségeket, kiadásokat, továbbá kárveszélyt.

A birtokbavétel napján Szerződő felek együttesen rögzítik a közüzemi mérőórák állását, és kötelezettséget vállalnak arra, hogy a birtokba vételtől számított **15 (tizenöt)** napon belül az illetékes közüzemi szolgáltatóknak a tulajdonosváltozást bejelentik.

Eladó az esetleges hátralékos rezsiköltség, vagy az Ingatlant terhelő egyéb tartozás fennállása esetén annak megfizetésére haladéktalanul köteles.

Eladó a jelen szerződés aláírásával kifejezetten hozzájárul ahhoz, hogy Vevő a jelen szerződés mezőgazdasági igazgatási szerv általi jóváhagyásától a tulajdonszerzésig terjedő időszakban az Ingatlanon **beruházásokat, felújításokat végezzen**. Amennyiben a szerződés a Vevő érdekkörében felmerülő okból, a Vevő tulajdonszerzése nélkül szűnik meg, úgy Vevő az értéknövelő beruházások ellenértékének megtérítésére nem tarthat igényt.

IV. SZAVATOSSÁG

IV.1. Eladó kijelenti, hogy az Ingatlan, a VezetékJogon túlmenően, **per-, igény- és tehermentesnek minősül**, azon semminemű tartozás nem áll fenn.

IV.2. Eladó a fentiekben túl szavatosságot vállal azért is, hogy **harmadik személynek nincsen az ingatlan-nyilvántartáson kívüli követelése**, vagy bármely más joga az Ingatlan tekintetében.

Eladó kijelenti, hogy mindezek értelmében a Vevővel szemben harmadik személy tulajdoni, kártérítési, illetve egyéb igénnyel nem léphet fel, de amennyiben jogos igény előfordul, ezeknek a kielégítését magára vállalja.

V. ELŐVÁSÁRLÁSI JOG, ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS KIFÜGGESZTÉSE

V.1. Szerződő felek tudomással bírnak azon tényről, hogy jelen adásvételi szerződés tárgyát képező Ingatlan vonatkozásában, a **Földforgalmi tv. 18.§-a** alapján, az ott meghatározott sorrendben elővásárlási jog áll fenn.

Szerződő felek kijelentik, amennyiben valamely elővásárlásra jogosult a vételi ajánlatot elfogadja, jelen szerződés hatályát veszti, az adásvétel az Eladó és az elővásárlásra jogosult között hatályosul.

Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy jelen adásvételi szerződést – az adásvételi szerződés aláírásától számított **8 (nyolc)** napon belül – a **Földforgalmi tv. 21. §-ában** foglaltak alapján a mezőgazdasági igazgatási szerv részére – jóváhagyás céljából – eljuttatja.

V.2. **Vevőnek** sem a Földforgalmi tv. sem pedig más jogszabály alapján **nem áll fenn elővásárlási joga**.

VI. BEJEGYZÉSI ENGEDÉLY

VI.1. Felek megállapodnak, hogy **Eladó a tulajdonjogát a teljes Vételár kiegyenlítéséig fenntartja**. Eladó a tulajdonjog-fenntartás időtartama alatt a Vevő tulajdonszerzésre irányuló jogát hozzájárulása nélkül nem csorbíthatja.

Felek jogosultak a jelen adásvételi szerződést – annak mezőgazdasági igazgatási szerv általi jóváhagyását követően - a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog bejegyzésére irányuló kérelemmel benyújtani az illetékes földhivatalhoz azzal, hogy Felek a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog bejegyzését az erre irányuló kérelem ingatlanügyi hatósági benyújtásától számított **49 (negyvenkilenc) hónap határozott időtartamra kérik**.

Felek feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog, Vevő javára az Ingatlan 1/1 tulajdoni hányadára, 49 (negyvenkilenc) hónap határozott időtartamra az Ingatlan tulajdoni lapjára bejegyzésre kerüljön.

Az ingatlanügyi hatóság a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jogot a felek megállapodásában a tulajdonjog fenntartására meghatározott határozott idő elteltével, a határozatlan időre kikötött tulajdonjog-

fenntartáshoz kapcsolódó vevői jogot öt év elteltével az ingatlan-nyilvántartásból hivatalból törli. A törölt tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog a felek megállapodása esetén ismételten bejegyezhető.

Amennyiben Eladó a II.1. pontban foglaltaknak megfelelően a jelen szerződéstől eláll, úgy Vevő köteles a jelen pont szerinti tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog törléséhez hozzájárulni. Vevő a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg eljáró ügyvédnél 4 eredeti példányban letétbe helyezte azon nyilatkozatát, melyben feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adta a jelen pont szerinti tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog törléséhez. Eljáró ügyvéd a Vevő ezen utóbbi nyilatkozatát azt követően jogosult az illetékes földhivatalhoz benyújtani, hogy Eladó hitelt érdemlő módon igazolta irányába, hogy a II.1. pont alapján jogszerűen elállt a jelen szerződéstől.

- VI.2. Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy jelen adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg dr. Mészáros István Tamás ügyvédnél letétbe helyezi a tulajdonjog bejegyzést engedő nyilatkozatát (a továbbiakban: **Bejegyzési engedély**), melyben feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja, hogy az Ingatlan tulajdonjogát Vevő 1/1 tulajdoni hányad arányban, adásvétel jogcímen, az illetékes **zalakarosi** ingatlan-nyilvántartásba bejegyeztesse, Eladó tulajdonjogának egyidejű törlése mellett.
- A bejegyzési engedélyt dr. Mészáros István Tamás ügyvéd – külön íven szövegezett letéti igazolás ellenében - 4 (Négy) eredeti példányban **letétbe vette**.
- Eljáró ügyvéd az adásvételi szerződést azt követően jogosult az illetékes földhivatalhoz tulajdonjog bejegyzési kérelemmel benyújtani, hogy a II.1. pont szerint a teljes Vételár kiegyenlítését bármelyik fél hitelt érdemlő módon igazolta irányába.**

VII. NYILATKOZATOK, KÖTELEZETTSÉGVÁLLALÁS

- VII.1. **Eladó kijelenti, hogy magyar állampolgár**, akinek a rendelkezési képessége korlátozás alá nem esik, továbbá kijelenti, hogy a jogügylet tárgyát képező Földre **érvényes haszonbérleti szerződés nem áll fenn**.
- VII.2. **Vevő kijelenti, hogy magyar állampolgár**, tulajdonszerzési képessége korlátozás alá nem esik, **nem minősül földművesnek**.
- VII.3. Vevő kijelenti továbbá, hogy a jelen adásvételi szerződés alapján megszerzett földterülettel a már birtokában lévő föld területnagyságának a beszámításával a tulajdonában álló föld nem haladja meg az **1 hektárt**. Vevő kijelenti, tudomása van arról, hogy a jelen pontban megjelölt földszerzési és birtokmaximum mértékének megállapításánál a területnagyság mértékébe a Földdel azonos helyrajzi számon nyilvántartott művelés alól kivett terület (alrészlet) területnagyságát is be kell számítani.
- Vevő nyilatkozik, hogy **részarány-tulajdonnal nem rendelkezik**.
- VII.4. Vevő vállalja, hogy a Föld használatát másnak nem engedik át, azt maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig – a Földforgalmi tv. 13.§ (2) bekezdésében foglalt kivétellel - más célra nem hasznosítja.
- VII.5. Vevő nyilatkozik, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásuk teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása, valamint jelen Föld megszerzését megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött. Vevő kijelenti, hogy nem minősül pályakezdő gazdálkodónak.
- VII.6. Vevő kötelezettséget vállal, hogy – amennyiben a Föld harmadik személy használatában van – a fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg, és a földhasználati jogviszony megszűnését követő időre a VII.4. pontban foglalt kötelezettségeket vállalja.

VIII. ILLETÉK, KÖLTSÉGEK

- VIII.1. Az adásvételi szerződéssel kapcsolatos költségek viselése, a visszerthes vagyonátruházási illeték megfizetése, valamint az adásvételi szerződés földhivatali bemutatása, a földhivatali igazgatási-szolgáltatási díj megfizetése **Vevőt terheli**.
- Eladónak** tudomása van arról, hogy a jelen adásvétellel megszerzett jövedelme tekintetében **SZJA bevallási kötelezettsége áll fenn**.

IX. EGYÉB RENDELKEZÉSEK



- IX.1. Szerződő felek rögzítik, hogy az okiratszerkesztő és ellenjegyző ügyvéd tájékoztatta Feleket arról, hogy a Pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló **2017. évi LIII. törvény (Pmt.)** alapján azonosítási kötelezettség terheli a Felek adatai vonatkozásában. Felek adatai a Pmt. rendelkezései alapján jelen szerződésben kerültek rögzítésre, a Felek adatszolgáltatása és az általuk bemutatott, személyazonosság igazolására a Pmt. szabályai szerint alkalmas okirat bemutatása alapján. Felek kijelentik, hogy nem minősülnek közszereplőnek, illetve kiemelt közszereplőnek, valamint ezen személyek közeli hozzátartozójának. **Felek kijelentik, hogy saját nevükben járnak el.**
- IX.2. Az adásvételi szerződésben nem szabályozott kérdésekben a **Polgári Törvénykönyv**, a **Földforgalmi törvény**, és az egyéb vonatkozó magyar jogszabályok rendelkezései az irányadóak.
- IX.3. Szerződő felek az adásvételi szerződés elkészítésével és ellenjegyzésével, a B400E adatlap benyújtásával, a jelen szerződés mezőgazdasági igazgatási szerv általi jóváhagyásával kapcsolatos eljárás, az Ingatlan fekvése szerint illetékes jegyző előtti eljárás, továbbá a tulajdonszerzéssel összefüggő földhivatali eljárás lefolytatásával **dr. Mészáros István Tamás ügyvédet bízta/hatalmazta meg**, egyidejűleg az adásvételi szerződést tényvázlatként elfogadták. Eljáró ügyvéd a megbízást/meghatalmazást elfogadja.

Az adásvételi szerződést Szerződő felek elolvasták, a benne foglaltakat megértették, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag aláírták.

Jelen adásvételi szerződés **8 (nyolc)** egyező, eredeti példányban készült, melyből egy példány biztonsági okmányon került nyomtatásra.

Dorog, 2026. szeptember 24.

Deák Edit Orsolya
eladó

Schubert Deminik Patrik
vevő

Készítettem és ellenjegyzem:
Dorog, 2026. szeptember 24.

Dr. Mészáros István Tamás
ügyvéd
2510 Dorog, István kir. u. 9. fsz.1.
Adószám: 52966970-2-31
KASZ: 36065291

Dr. Mészáros István Tamás
ügyvéd