A felhasználót a dokumentumhoz rendelte:
Idomsoft Zrt.

4038 /20.26. ikt. szám
Kitétel napja: 20.26.év 11.hó 02.nap
Közlés kezdő napja: 20.26.év 11.hó 03.nap
Levétel napja: 20.26.év 12.hó 03.nap

RK NYTSZ. ELŐADÓ
IKT. SZÁM 532500 MELLÉKLET

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

Amely létrejött egyrészről **TÓTH ALEXANDRA** (születési neve: Tóth Alexandra. aki . napján született anyja neve: ndrea, szem.sz.: , adóazonosító jele: ., 8900 Zalaegerszeg, Nagy Csarit u. 44. szám alatti lakos, magyar állampolgár) továbbiakban, mint ***eladó,*** míg

másrészről **TÓTH KRISTÓF** (születési neve: Tóth Kristóf, aki napján született , anyja neve: Szabó Katalin, szem.sz.: , adóazonosító jele: , 9796 Pornóapáti, Fő u. 51. szám alatti lakos, magyar lakos) továbbiakban, mint ***vevők*** szerződő felek között az alulírott helyen és időben az alábbi feltételek mellett:

1./ A szerződő felek egyezően rögzítik, hogy az okirat szerkesztésének napján érvényes tulajdoni lap másolat tanúsága szerint – lekérdezés napja 2026.10.15. napja, ügyazonosító: INYER/TULLAP/20261015/10515. - a **Zalaegerszeg 0321/2 hrsz.** alatt nyilvántartott kivett lakóház, udvar, gazdasági épület megnevezésű, 1044 m2 kiterjedésű és gyümölcsös megnevezésű, 5. min. osztályú, 2333 m2 kiterjedésű, 7,30 AK értékű (mindösszesen 3377 m2, 7,30 AK értékű) **külterületi ingatlan** az eladó 1/1 arányú kizárólagos tulajdonában áll. Az ingatlant terheli a 39337/2014.04.03 számú határozat tanúsága szerint az E-on Zrt. javára bejegyzett vezetékjog 32 m2-re, egyebekben tárgyi ingatlan per-, teher- és igénymentes állapotú. A felek rögzítik, hogy lakóház 59 m2, forgalmi értéke 50.000.000,-Ft, gazdasági épület (tároló) 20 m2, forgalmi értéke: 100.000,-Ft és a gyümölcsös 2333 m2, forgalmi értéke 500.000,-Ft. A felek rögzítik, hogy a lakóház négyzetméterre levetített ára: 847.458,-Ft/m2. Az ingatlan a **Mezőgazdasági és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (továbbikban földforgalmi törvény, Tft.) hatálya alá esik.** A gyümölcsös megnevezésű alrészlet haszonbérletbe nincs kiadva, tulajdonoson kívül személynek használati jogosultsága nincs.

2./ A Földforgalmi törvény 13. §-ában foglaltakra figyelemmel a vevő vállalja, hogy a földek használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy a földeket a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig más célra nem hasznosítja, figyelemmel a Földforgalmi törvény 13. § (1) és (2) bekezdésében foglaltakra. A vevő kijelenti, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozásuk [Földforgalmi törvény 14. § (1) bekezdése], valamint kijelenti, hogy az esetlegesen a földön fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítják meg és a megszűnést követő időre jelen pont első fordulatában írtakra kötelezettséget vállal. (Földforgalmi törvény 13. § (4) bekezdés). A vevő kijelenti továbbá, hogy a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapítottak meg vele szemben azt, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött [Földforgalmi törvény 14. § (2) bekezdése]. A vevő kijelenti, a 109/1999. (XII.29.) FVM rendelet 68/C §-ában foglaltak szerint, hogy részarány-tulajdonnal nem rendelkeznek.

3./ A vevő kijelenti, hogy a Földforgalmi törvény 5. § 7. szerinti nem minősülnek földművesnek, erre figyelemmel a felek rögzítik a felek, hogy a vevő a Földforgalmi törvény 10. § (2) bekezdésében írtak alapján vásárolja meg az ingatlant. A vevő nem rendelkezik elővásárlási joggal. A vevő kijelenti, hogy nem rendelkezik termőfölddel, illetve ha igen, akkor annak nagysága a most megszerzendővel együtt nem haladja meg az 1 ha-t. A felek tudomással bírnak arról, hogy jelen okiratot a ZMK részére kell becsatolni előzetes jóváhagyásra, melynek eredményeként, amennyiben az okirat alkalmas a közzétételre a ZMK intézkedik a kifüggesztésről. Az eladó a vevő vételi ajánlatát elfogadja.

4./ Az eladó jelen okirat aláírásával egyidejűleg per-, teher- és igénymentes állapotban eladja, míg a vevő megvásárolja az okirat 1./ pontjában meghatározott ingatlant oly módon, hogy **Tóth Kristóf vevő 1/1-ed tulajdoni illetőséget szerez.**

Az elővásárlásra / haszonbérletre jogosult nyilatkozatának megtételére nyitva álló határidő utolsó napja:

2026.12.02.
Ez a határidő jogvesztő!

3./ A szerződő felek megállapodnak abban, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlan **vételára együttesen mindösszesen 50.600.000,-Ft,** mely az egyes alrészleteken nyilvántartottak között az alábbiak szerint oszlik meg:

- a. alrészleten nyilvántartott „kivett lakóház, udvar, gazdasági épület" megnevezésű, 1044 m2 kiterjedésű ingatlan vételára 50.100.000,-Ft, míg a
- b. alrészleten nyilvántartott „gyümölcsös" megnevezésű, 5. min. osztályú 2333 m2 kiterjedésű, 7,30 AKL értékű ingatlan vételára 500.000,-Ft,

mely vételárból a vevő legkésőbb jelen okirat aláírásától számított 2 napon belül 15.600.000.-Ft összeget utalással teljesít az eladó részére Tóth Alexandra nevén lévő bankszámlaszámra. A felek rögzítik, hogy a b. alrészleten nyilvántartott „gyümölcsös" ingatlanra és az a) alrészleten nyilvántartott gazdasági épületre eső vételárrész ezen a vevő által utalással teljesítendő összegből kiegyenlítésre kerül.

4./ A szerződő felek tudomással bírnak arról, hogy a jelen adásvételi szerződést papír alapon az aláírást követő 8 napon belül elő kell terjeszteni a ZMK-hoz, ahol döntenek előzetes jóváhagyási eljárás keretében, hogy az okirat alkalmas-e a kifüggesztésre, amennyiben alkalmas, úgy a ZMK gondoskodik a kifüggesztésről és az ingatlan-nyilvántartás megkereséséről annak érdekében, hogy az ingatlan tulajdoni lapjára bejegyzésre kerüljön a föld átruházására irányuló szerződés benyújtásának ténye. A kifüggesztés határideje 30 nap, melynek eredményétől függően a ZMK hozhat jóváhagyó határozatot. A jóváhagyást követően van csak lehetőség az adásvételi szerződést benyújtani az ingatlan-nyilvántartási osztályra vevői jog, majd tulajdonjog bejegyzési kérelmet előterjesztve.

5.1./ A szerződő felek megállapodnak abban, hogy a vevő a fennmaradó **35.000.000,-Ft** összeget az -tól igényelt és általa folyósított otthon start program hitelből egyenlíti ki legkésőbb ZMK jóváhagyó határozatának vevői jóváhagyásától számított 90 napon belül, legkésőbb 2027. március 31. napjáig, az eladó részére, az általa megadott Tóth Alexandra nevén lévő számú bankszámlára. Az eladó kijelenti, hogy a bankszámla számát ellenőrizte, azt a szerződés helyesen tartalmazza.

5.2./ A szerződő felek jelen okirat aláírásával egyidejűleg visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy a . javára 35.000.000,-Ft erejéig kölcsön és járulékai erejéig jelzálogjogot és az azt biztosító elidegenítési és terhelési tilalom is bejegyzésre kerüljön az ingatlan-nyilvántartásba, a vevők tulajdonjogának bejegyzésével egyidejűleg.

5.3./ A szerződő felek jelen okirat aláírásával egyidejűleg visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy a Magyar Állam javára a kölcsönszerződés megkötése időpontjában fennálló kölcsönösszeg 20 %-a erejéig jelzálogjogot és az azt biztosító elidegenítési és terhelési tilalom is bejegyzésre kerüljön az ingatlan-nyilvántartásba.

5.4./ A vevő kötelezettséget vállal arra, hogy amennyiben a CIB Bank bármely okból az általa igényelt kölcsönt nem, vagy az igényelt kölcsönnél kevesebb kölcsönösszeg nyújtását vállalná, a vételárnak a folyósítandó kölcsön összegét meghaladó részének eladók részére történő megfizetését a vevő saját erőből teljesíti a kölcsön lefolyósítását megelőzően az eladó által jelen okiratban megadott bankszámlaszámára.

5.5./ Az eladó kijelenti, hogy a szerződés helyesen tartalmazza az általa megadott bankszámla számot és az oda történő teljesítéseket a saját kezeihez történő joghatályos teljesítésként ismeri el.

5.6./ Az eladó az önerő részére történő megfizetésével egyidejűleg ún. önerő igazolást ír alá, melyet a vevő köteles benyújtani a CIB Bank Zrt-hez a hitelfelvételi eljárása keretében.

6.1./ A szerződő felek megállapodnak abban, hogy az ingatlan birtokba adása a teljes vételár

kiegyenlítésével egyidejűleg történik meg, az ingatlan kiürített, kitakarított állapotában, amely időponttól kezdődően a vevő viseli az ingatlan terheit és húzza hasznait. A szerződő felek megállapodnak abban, hogy a birtokba adást követően 5 napon belül kezdeményezik a közüzemi szolgáltatóknál a tulajdonos személyében történő változás átvezetését.

6.2./ A szerződés a vevővel szemben hatályba lép, amennyiben az elővásárlási jog jogosultakkal szemben a nyitva álló határidő eredménytelenül eltelik és a szerződést a ZMK jóváhagyja.

7.1./ Az eladó a tulajdonjogát a vételár kifizetéséig fenntartja. Az eladó kijelenti, hogy külön okiratba foglaltan (bejegyzési engedély) – mely jelen okirat aláírásával egyidejűleg kerül aláírásra s melyet az okiratszerkesztő ügyvéd ügyvédi letétbe helyez el, melyről az CIB Bank Zrt. részére letéti igazolást állít ki, s melyet az eladók azon írásbeli nyilatkozata alapján köteles kivenni letétből és benyújtani földhivatalhoz a hitel folyósítását követő 5 napon belül, hogy a vételár maradéktalanul kiegyenlítésre került, ezen írásbeli nyilatkozat érkezhet az eladó által a tényvázlatban rögzített e-mail címről az ügyvéd drkoppany@savaria.net e-mail címére, azzal, hogy amennyiben az eladó a folyósítást követőn napon nem igazolja hitel lefolyósítását, ekként a vételár megfizetését, az ügyvéd jogosult a vevőt felhívni a CIB Bank által kiadott teljesítési igazolás (visszavonhatatlan átutalás) igazolásával a vételár megfizetésének igazolására, s ezen esetben is jogosult a letétből kivenni a bejegyzési engedélyt, s benyújtani a földhivatalhoz - a teljes vételár kifizetésével egyidejűleg feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy az illetékes Földhivatal a tulajdonjogot tárgyi ingatlan vonatkozásában **Tóth Kristóf vevő javára 1/1-ed tulajdoni arányban** adásvétel jogcímén az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezze, az ő, mint eladó jogosult tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartásból történő törlésével egyidejűleg. A vevő köteles a tulajdonjog bejegyezési kérelem földhivatal által érkeztetett példányt a hitel folyósítását követő 5 napon belül a CIB Bank részére benyújtani.

7.2./ Az eladó feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz és a szerződő felek közösen kérik a T. Földhivatalt, hogy ZMK jóváhagyó határozatát követeőn **a külterület Zalaegerszeg 0321/2 hrsz. alatti ingatlanra a tulajdonjog-fenntartásához kapcsolódó vevői jogot Tóth Kristóf vevő javára tulajdonjog-fenntartásához kapcsolódó vevői jogot jegyezze be a beadástól számított 6 hónapra.**

8./ A szerződő felek megállapodnak abban, hogy a vevő által felveendő bankkölcsön folyósítását követően egyik szerződő fél sem jogosult a szerződéstől elállni vagy a szerződést bármilyen módon megszüntetni, a szerződést felbontani. Jelen pontban sorolt jogok kizárólag abban az esetben gyakorolhatók ha ehhez a CIB Bank Zrt.(továbbiakban: Bank) írásban hozzájárul. A Bank írásbeli hozzájárulása nélkül a szerződés felbontása, megszüntetése vagy az elállás érvényesen nem gyakorolható.

9./ A felek kölcsönös kötelezettséget vállalnak arra, hogy a kölcsön folyósítása érdekében együttműködnek egymással, minden észszerű nyilatkozatot megtesznek (ideértve a jelen szerződésnek a hitelező által megkívánt tartalmú esetleges módosítását) annak érdekében, hogy a vevők a hitelfelvételét és a bankhitelből finanszírozandó vételárrész határidőben történő folyósítását elősegítsék.

10./ A szerződő felek rögzítik, hogy a vevő az eladótól a HET-1049-9116 számú energetikai tanúsítványt és a 2026/09/26 vizsgálati számú villamos berendezések kötelező felülvizsgálati jegyzőkönyvét átvette.

11../ A vevő tudomással bír arról, hogy jelen jogügylet után 4 % visszterhes vagyonátruházási illetéket kötelesek megfizetni a NAV külön felhívására, azzal, hogy kéri az a) alrészleten nyilvántartott lakóház vonatkozásában a NAV az illeték kirovásánál vegye figyelembe, hogy 2024.06.14. napján Szentpéterfa 257 hrsz. alatti ingatlan 1/2-ed tulajdoni illetősége, melynek forgalmi értéke 35.500.000,- Ft volt, a B400 adatlapra is felvezetésre kerül a kérelem és az eladott ingatlan adásvételi szerződése.

Az eladó kijelenti, hogy tudomással bír a hatályos ingatlanértékesítéshez kapcsolódó adójogszabályokról, jelesül arról, hogy mivel ingatlanszerzésük 5 éven túli – 2020 - , így szja-bevallási és befizetési kötelezettsége nincs.

12./ A szerződő felek rögzítik a Helyi önazonosság védelméről szóló 2025. évi XLVIII. tv. alapján Zalaegerszeg képviselő-testülete nem alkotott korlátozó rendeletet fenti hivatkozott törvény alapján.

13./ A szerződő felek kijelentik, hogy nagykorú, cselekvőképes magyar állampolgárok, kik jogügyletkötési képességgel rendelkeznek.

14./ A szerződő felek jelen adásvételi szerződés elkészítésére, ügyvédi ellenjegyzésére, valamint az adásvételi szerződéssel kapcsolatos földhivatali eljárás lefolytatására, a B400E adatlappal kapcsolatos NAV előtti eljárásra (a meghatalmazás kizárólag a benyújtásra tered ki) **Dr. Koppány Henriett** (9700 Szombathely, Mátyás király út 18.) ügyvédnek adnak megbízást, aki ezt a megbízást elfogadja.

A szerződő felek jelen okiratot – mely négy számozott és egybekapcsolt oldalból áll – figyelmesen elolvasták, az abban foglaltakat megértelmezték, abba egyebet foglalni nem kívántak, így azt, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, helybenhagyólag, saját kezűleg írták alá.

Kelt Szombathelyen, 2026. október 15. napján

.....
Tóth Alexandra eladó

.....
Tóth Kristóf vevő

Jelen okiratot szerkesztettem és ellenjegyzem,
Szombathelyen, 2026. október 15. napján,
Dr. Koppány Henriett ügyvéd (9700 Szombathely, Mátyás király u. 18.),
KASZ: 36063538:

