A40596/2026

A közzététel napja:
Az elővásárlásra
megtételére nyitva
első napja: 2026.11.04
Utolsó napja: 2026.12.03 E határidő jogvesztő!
A levétel napja:

A felhasználót a dokumentumhoz rendelte:
Idomsoft Zrt.

A D Á S V É T E L I S Z E R Z Ő D É S

mely létrejött egyrészről
Czupy Miklósné (születési neve: , született: személyi azonosító száma: adóazonosító jel: magyar állampolgár) 9400 Sopron, Ív utca 11. TT. 8. ajtószám a. lakos, *mint **eladó*** (a továbbiakban: **„Eladó”),**

másrészről
Mészáros Bátor (születési neve: született: an.: személyi azonosító száma: adóazonosító jele: magyar állampolgár) 9400 Sopron, Kossuth Lajos utca 4. 2. emelet 22. szám alatti lakos, *mint vevő* (a továbbiakban: **„Vevő”)** között az alulírott helyen és időben a következő feltételek mellett:

1./ Eladó eladja a vevőnek a ***Sopron külterület 071/6 hrsz-ú,*** 1500 m2 területű, 6 AK értékű, 5 minőségi osztályba tartozó kert művelési ágú mezőgazdasági ingatlan tulajdonjogából a tulajdonában álló – egészhez képest - ½ tulajdoni illetőségét, míg a vevő megvásárolja az eladótól az előbbiekben körülírt ingatlan – egészhez képest - ½ tulajdoni illetőségét a kölcsönösen kialkudott 14.000.000 Ft, azaz Tizennégymillió forint vételárért.
Felek rögzítik, hogy az ingatlanon található 8 m2 területű tároló forgalmi értéke 240.000 Ft, a 2m területű tároló forgalmi értéke 50.000 Ft, a 9 m2 területű tároló forgalmi értéke 800.000 Ft, a 12 db gyümölcsfa forgalmi értéke 100.000 Ft, továbbá az engedélyezett ásott kút forgalmi értéke: 200.000 Ft, míg a föld forgalmi értéke: 12.610.000 Ft.
Felek rögzítik továbbá, hogy az ingatlanon egyéb ültetvény, illetve hasznait növelő agrotechnikai létesítmény nincs.
Előbbiekkel összefüggésben felek megállapítják, hogy tárgybani ingatlan áram közműbekötéssel rendelkezik, egyéb közműrákötéssel nem.
Szerződő felek rögzítik, hogy a vételárat annak figyelembevételével határozták meg, miszerint az ingatlan kiskertes, rekreációs jellegű övezetben fekszik.
Szerződő felek rögzítik, egyben eladó szavatosságot vállal azért, hogy a jelen szerződés tárgyát képező ingatlanhányad természetben és használatilag megfelel a jelen szerződés mellékletét képező „Megállapodás használati megosztásról” elnevezésű szerződés 3. pontjában írt ingatlanrésznek, így a megállapodás mellékletét képező térképmásolaton I. számmal jelölt ingatlanrésznek.

2./ Szerződő felek megállapodtak abban, hogy a vevő 1.400.000 Ft összegű vételárrészt a jelen adásvételi szerződés aláírásától számított 3 banki napon belül megfizet az eladó részére banki átutalás útján, *foglaló* jogcímén.
Szerződő felek a szerződésszerű teljesítésre vonatkozó kötelezettségvállalásként kötik ki a mindösszesen 1.400.000 Ft összegű foglalót azzal, hogy kijelentik, hogy a foglalóra vonatkozó szigorú törvényi előírásokat ismerik és a Polgári Törvénykönyv ezen rendelkezéseit magukra nézve kötelezőnek fogadják el, így többek között tudomással bírnak arról, hogy a szerződés meghiúsulásáért felelős fél az adott foglalót elveszíti, a kapott foglalót kétszeres összegben köteles visszafizetni.

Czupy Miklósné eladó

Mészáros Bátor vevő

Dr. Ar z n Mi ós
gy ügyvéd
9400 pr Színház
lais msz
Ügyszám: dsz.:

Szerződő felek megállapodtak abban, hogy a vevő a vételárból fennmaradó 12.600.000 Ft utolsó vételárrészt a jelen szerződésnek a Földforgalmi Törvény szerinti mezőgazdasági igazgatási szerv által történt jóváhagyásának – *vevő általi* - kézhezvételétől számított 5 (Öt) napon belül fizeti meg –banki átutalás útján - az eladó részére az alábbi számlaszámra:

számlatulajdonos: **Czupy Miklós**
pénzintézet: **OTP Bank**
számlaszám: **11773377-11566212**

Eladó a vételár előbbiek szerinti teljesítéséhez hozzájárul azon nyilatkozata mellett, miszerint az előbbiek szerinti bankszámlaszámra történő teljesítést saját kezéhez történő teljesítésnek ismeri el.

3./ *Szerződő felek tudomással bírnak arról, hogy a Földforgalmi Törvény 18. § -19 § -ában foglaltak szerinti elővásárlásra jogosultakat, valamint a más törvényen vagy a megállapodáson alapuló elővásárlási jog jogosultjait a jelen szerződés tárgyát képező ingatlan vonatkozásában elővásárlási jog illeti meg, melynek alapján az elővásárlási jog gyakorlása céljából a jogosultak részére a tulajdonosok által elfogadott, egységes okiratba foglalt vételi ajánlatot (adásvételi szerződés) a Földforgalmi Törvény 21 §-22. § -ában foglaltak szerint, és a Kormányrendeletben szabályozott eljárásban és módon – hirdetményi úton - közzé kell tenni.*

Fentiek alapján szerződő felek rögzítik, egyben vevő az elővásárlásra jogosultak sorrendje vonatkozásában kijelenti, hogy elővásárlásra nem jogosult, figyelemmel arra, hogy a vevő földművesnek nem minősülő belföldi természetes személy.

Szerződő felek rögzítik, miszerint tudomással bírnak arról továbbá, hogy
- *amennyiben jelen adásvételi szerződést elfogadó, érvényes elővásárlási jognyilatkozat megtételére kerül sor, úgy a jelen szerződés az eladó és az elővásárlásra jogosult személy között kerül jóváhagyásra, azzal, hogy az elővásárlásra jogosult személy a vevő helyébe lép, illetve*
- *amennyiben a Nemzeti Agrárgazdasági Kamara – kifogással, mint jogorvoslati lehetőséggel eredménytelenül megtámadott - állásfoglalásában a vevő tulajdonszerzését nem támogatja, úgy a mezőgazdasági igazgatási szerv jelen szerződés jóváhagyását megtagadja.*

Szerződő felek rögzítik, hogy a fent részletezett esetek jelen szerződés szempontjából bontó feltételnek minősülnek, és felek kötelesek az eredeti állapotot a mezőgazdasági igazgatási szerv határozatának kézhezvételétől számított 8 napon belül helyreállítani, melynek megfelelően eladó köteles visszafizetni vevő részére az átvett mindösszesen 1.400.000 Ft pénzösszeget.

A Földforgalmi Törvény előírása alapján ***(Földforgalmi Törvény 13-15 § -ában előírt nyilatkozatok)*** *a vevő a tulajdonszerzési jogosultság körében jelen szerződés aláírásával nyilatkozik, miszerint – a 13.§ (2) bekezdésében foglaltak, valamint a 13. § (4) bekezdésében foglaltak figyelembevételével - vállalja, hogy a jelen szerződéssel megszerzett föld használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségnek, továbbá vállalja, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig - a törvényben meghatározott esetek kivételével – más célja nem hasznosítja.*

Czupy Miklósné eladó

Mészáros Bátor vevő

Dr. Arszin Iklós
egyéni ügy
9400 Sopron, Sz .31.
Ajstromszám: 52
kisadózó/adószám: 53 -1-29
bankszámlaszám: 11737093-20114507

Vevő jelen szerződés aláírásával nyilatkozik továbbá, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj -, vagy egyéb tartozásom (földhasználati díjtartozás).
Vevő jelen szerződés aláírásával nyilatkozik továbbá, hogy a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló ügyletet kötött.

4./ Eladó szavatosságot vállal a szerződés tárgyát képező ingatlanhányad per-, teher- és igénymentességéért, azzal, hogy azt nem terheli semmilyen az ingatlan-nyilvántartásba be nem jegyzett köz –vagy egyéb jellegű tartozás sem annak kivételével, miszerint tárgybani ingatlant terheli az E.ON Észak-dunántúli Zrt. jogosult javára bejegyzett vezetékjog 9 m2 területre.
Eladó külön rögzíti, hogy tárgybani ingatlanhányadot nem terheli ingatlan-nyilvántartásba be nem jegyzett használati és egyéb igényjog (szolgalmi jog), továbbá nem terheli közjogi illetve magánjogi kötelezettség, valamint szavatol azért, hogy az ingatlan felett harmadik személynek olyan joga, amely a jelen szerződés érvényességét, vevő tulajdonszerzését (birtokba lépését) akadályozná nem áll fenn az előző pontban írt Földforgalmi Törvényben foglaltak kivételével.
Eladó kijelenti, hogy a szerződés tárgyát képező ingatlan nincs harmadik személy használatában, melynek megfelelően eladó szavatolja, hogy tárgybani ingatlant hatályos vagy a szerződéskötés időpontjában még hatályba nem lépett földhasználati szerződés vagy többlethasználati megállapodás nem érinti.
Eladó szavatolja, hogy a jelen szerződés megkötése, illetve teljesítése nem sért semmilyen más szerződést, egyéb megállapodást, vagy bírósági ítéletet, avagy más hatósági (közigazgatási) határozatot, amelyben eladó félként szerepel.
Eladó kijelenti továbbá, hogy nincs tudomása olyan követelésről, folyamatban lévő polgári peres vagy nemperes eljárásról, közigazgatási vagy egyéb hatósági eljárásról, amely a jelen jogügylet tekintetében jogkövetkezménnyel bír.

5./ Az eladó a vételár teljes összegű megfizetésével egyidejűleg – külön nyilatkozata útján – kéri, egyben ***feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását*** adja ahhoz, hogy az 1./ pontban körülírt ingatlanhányad tulajdonjoga a vevő javára adásvétel jogcímén bejegyzésre kerüljön a Győr-Moson-Sopron Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Ingatlan-nyilvántartási Osztály IV. ingatlan-nyilvántartásában.
A Felek megállapodnak, hogy az Eladó a tulajdonjogát a Vételár teljes összegű kiegyenlítéséig fenntartja, azaz az Eladó az Ingatlant a Vételár hiánytalan megfizetéséig a Ptk. 6:216. §-a szerinti ***tulajdonjog-fenntartással*** *adja el.*
Az Eladó a tulajdonjog-fenntartás időtartama alatt a Vevő tulajdonszerzésre irányuló jogát - hozzájárulás nélkül - nem csorbíthatja. Az Eladó a Vevő tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséhez külön tulajdonjog bejegyzési engedélyben járul hozzá.
Szerződő Felek jelen adásvételi szerződés aláírásával kérik az illetékes ingatlanügyi hatóságot, hogy tárgybani ingatlanhányad vonatkozásában a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó ***vevői jogot Vevő javára a bejegyzés hatályának kezdetére irányadó időponttól számított 6 (hat) hónapos időtartamra*** *szíveskedjék bejegyezni, melyhez Eladó feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adj jelen szerződés aláírásával.*

Czupy Miklósné eladó

Mészáros Bátor vevő

Dr. Ar zín Mi
ügyvéd
9400 Sopron, Színház u.
Iajst. szám: 52/IV/
kisadózó, szám: 53771
bankszámla:

Felek tudomással bírnak arról, hogy a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog bejegyzése esetén az Ingatlanra vonatkozó további jogok, tények bejegyzése iránti eljárást az ingatlanügyi hatóság felfüggeszti.
Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy a tulajdonjog átruházást, valamint a vevő tulajdonjoga bejegyzésének az engedélyezését tartalmazó külön nyilatkozatot (bejegyzési engedély) 5 eredeti példányban a jelen szerződés megkötésével egyidejűleg ügyvédi letétbe helyezi. Eladó a bejegyzési engedélyt azzal a letéti meghagyással helyezi ügyvédi (tárgyi) letétbe, hogy a letétkezelő ügyvéd az engedélyt kizárólag a vételár teljes kiegyenlítésének igazolását követő 8 napon belül jogosult és egyben köteles az illetékes földhivatalhoz benyújtani 2 eredeti és 1 másolati példányban.
Eljáró ügyvéd a jelen szerződés ellenjegyzésével kijelenti, hogy a bejegyzési engedélyt tárgyi letétbe veszi.
Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy a vételár maradéktalan megfizetésének tényéről az utolsó vételárrészlet bankszámláján történő jóváírását követően haladéktalanul értesíti eljáró ügyvédet.
Felek megállapodtunk abban, hogy a teljes vételár kifizetését banki igazolással vevő is jogosult igazolni eljáró ügyvéd felé az eladói értesítés elmaradása esetén, és eljáró ügyvéd a vevő általi igazolás alapján is jogosult, valamint köteles a bejegyzési engedély benyújtására.
A vételár megfizetésének előbbiek szerinti igazolása esetén az ügyvédi letétbe helyezett bejegyzési engedély kiadása (illetékes földhivatalhoz történő benyújtása) nem tagadható meg.
Eladó és eljáró ügyvéd a jelen pontban foglaltakat kifejezetten letéti megállapodásként fogadják el.
Szerződő felek rögzítik, hogy tudomásul bírnak arról, miszerint szerződésük érvényességéhez a Földforgalmi Törvény szerinti mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyása szükséges.

6./ Szerződő felek megállapodtak abban, hogy a jelen szerződés megkötésével kapcsolatban felmerülő költségeket a vevő viseli.

7./ Szerződő felek megállapodtak abban, hogy az eladó tárgybani ingatlanhányad birtokát a vételár teljes összegű kifizetésével egyidejűleg ruházza a vevőre, és a vevő a birtokátruházás napjától kezdődően húzza annak hasznait és viseli terheit.
Vevő kijelenti, hogy a szerződés tárgyát képező ingatlant megtekintette, annak természetbeni elhelyezkedését ismeri.

8./ Szerződő felek kijelentik, hogy cselekvőképes, nagykorú magyar állampolgárok, szerződéskötési képességük korlátozva nincs.

9./ *Vevő a Földforgalmi Törvény 10. § (2) bekezdésében foglaltak vonatkozásában büntetőjogi felelőssége tudatában akként nyilatkozik, hogy földművesnek nem minősülő tagállami állampolgár és a birtokában álló föld területnagysága a jelen szerződéssel megszerezni kívánt föld területnagyságával együtt nem haladja meg az 1 (egy) hektárt.*

Vevő figyelemmel a 109/1999. (XII.29.) FVM rendelet 68/C. § rendelkezéseire, kijelentem és nyilatkozom, hogy ***nem*** *rendelkezem részarány tulajdonnal.*

Czupy Miklósné eladó

Mészáros Bátor vevő

kisadó
bankszá. 11737083-20114507

10./ A szerződő felek kijelentik, hogy az eljáró ügyvéd teljes körű tájékoztatást nyújtott a tényállás, a szerződés egyes rendelkezései, valamint az ingatlan helyzete tekintetében.

11./ Szerződő felek meghatalmazzák Dr. Arszin Miklós ügyvédet (9400 Sopron, Színház utca 31.), hogy a jelen szerződéssel kapcsolatos eljárásokban őket teljes jogkörrel képviselje, azzal, hogy a jelen meghatalmazás különösen kiterjed a Győr-Moson-Sopron Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály, Ingatlan-nyilvántartási Osztály 4. előtt lefolytatandó vevő javára vevői jog bejegyzésére/törlésére, vevő javára tulajdonjog bejegyzésére és az ezzel egyidejű tulajdonjog törlésére irányuló ingatlan-nyilvántartási eljárásra, azzal, hogy a meghatalmazás kiterjed a 474/2013 (XII.12.) Kormányrendelet szerinti adásvételi szerződés hirdetményi úton történő közlésével kapcsolatos eljárásra, továbbá az illetékes mezőgazdasági igazgatási szerv előtti engedélyezési eljárásban való képviseletre, mely meghatalmazást eljáró ügyvéd elfogad.

A pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény alapján a jelen szerződés aláírásával a szerződő felek nyilatkoznak arról, hogy az adásvételi szerződés megkötése során saját nevükben illetve saját érdekükben járnak el.

Szerződő felek szerződésüket elolvasták és mint akaratukkal mindenben egyezőt, helybenhagyólag aláírták

Kelt Sopronban, 2026. október 6. napján

.	.....	.....
Czupy Miklósné eladó		**Mészáros Bátor** vevő

Dr. Arszin Miklós ügyvéd (Győri Ügyvédi Kamara KASZ: 36056562) készítettem és ellenjegyzem Sopronban, 2026. október 6. napján:

