A felhasználót a dokumentumhoz rendelte:
Idomsoft Zrt.

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről
Kuslics Erzsébet (

lakóhelye és értesítési címe: 9400 Sopron, Tárna utca 17. A. épület földszint 3. ajtó, magyar állampolgár, mint eladó (a továbbiakban: **„Eladó I.”**);
Kuslits Tibor János

lakóhelye: 9400 Sopron, Várkerület 98. II. emelet 8. ajtó, tartózkodási helye: 2030 Érd, Béke tér 8. C. lépcsőház III. emelet 10. ajtó, magyar állampolgár), mint eladó (a továbbiakban: **„Eladó II.”**);
Kuslits Marietta Erzsébet

, lakóhelye: 2400 Dunaújváros, Thököly Imre utca 9., tartózkodási helye: 1125 Budapest 12 ker., Rőzse utca 6-10. O3. épület II. emelet 29. ajtó, magyar állampolgár, *képviseletében Kuslics Erzsébet (Eladó I.) mint meghatalmazott*), mint eladó (a továbbiakban: **„Eladó III.”**);
Nyul Józsefné (

lakóhelye: 9400 Sopron, Gazda utca 34., , magyar állampolgár), mint eladó (a továbbiakban: **„Eladó IV.”**, a továbbiakan Eladó I. -Eladó IV. együtt: **„Eladók**);
és másrészről
Varga Gábor
Fertőszentmiklós, Újtelep utca 49., ó

, magyar állampolgár,
mint vevő (a továbbiakban: **„Vevő”**) között az alulírott helyen és napon az alábbi feltételekkel:

1./
Szerződő felek a mai napon lekért e-hiteles tulajdoni lap adatai alapján rögzítik, hogy a **Fertőszentmiklós külterület 066/27** helyrajzi számon nyilvántartott, **„szőlő”** megnevezésű, **4.464 m²** alapterületű, **14,73 AK** értékű, 5 minőségi osztályú ingatlannak (a továbbiakban: **„Ingatlan”**)

- a II/3. sorszám alatti 788/4.464 tulajdoni hányada (a továbbiakban: „**Tulajdoni Hányadrész I.**”) az Eladó I. tulajdonát képezi;
- a II/4. sorszám alatti 788/4.464 tulajdoni hányada (a továbbiakban: „**Tulajdoni Hányadrész II.**”) az Eladó II. tulajdonát képezi;
- a II/5. sorszám alatti 788/4.464 tulajdoni hányada (a továbbiakban: „**Tulajdoni Hányadrész III.**”) az Eladó III. tulajdonát képezi;
- a II/7. sorszám alatti 88/4.464 tulajdoni hányada (a továbbiakban: „**Tulajdoni Hányadrész IV.**”, továbbiakban Tulajdoni Hányadrész I. és Tulajdoni Hányadrész IV. együtt: „**Tulajdoni Hányadrészek**”) az Eladó IV. tulajdonát képezi.

Eladó I. tájékoztatja a szerződő feleket és az eljáró ügyvédet arról, hogy az ingatlan-nyilvántartásban a korábbi házassági neve szerepel (Horváth Lajosné), azonban viselt nevét a jelen szerződés aláírását megelőzően megváltoztatta, viselt neve a születési nevével (Kuslits Erzsébet) azonos.

2./
Szerződő felek a lekért tulajdoni lap adatai alapján rögzítik, hogy az Ingatlant terheli

- III/2. sorszám alatt – 41.789/2013.10.25. számú bejegyző határozattal - 74 m² nagyságú területre az 5000/182/2011. számon záradékolt területkimutatás alapján 35659/2012.04.23 – az E.ON Észak-Dunántúli Áramhálózati Zártkörűen Működő Részvénytársaság (9027 Győr, Kandó Kálmán utca 11-13.) javára bejegyzett vezetékjog (a továbbiakban: „**Vezetékjog**”);
- II/3. sorszám alatt – 41.789/2013.10.25. számú bejegyző határozattal – az "ANTENNA HUNGÁRIA" Magyar Műsorszóró és Rádióhírközlési Zrt. (1119 Budapest XI. ker., Petzvál József utca 31-33.) **„Egyéb”** megnevezésű (a továbbiakban: „**Egyéb bejegyzés**”) bejegyzés.

Az Eladók büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy a Tulajdoni Hányadrészek egyebekben per-, igény- és tehermentesek, azokat nem terheli semmilyen, az ingatlan-nyilvántartásba be nem jegyzett köz- vagy magánjellegű tartozás.

3./
Szerződő felek megállapodnak abban, hogy az Eladók a jelen szerződéssel – adásvétel jogcímén – a Vevőnek eladják, a Vevő pedig a jelen szerződéssel, az általa megtekintett, ismert állapotban, kifogást és észrevételt nem téve – adásvétel jogcímén – az Eladóktól megvásárolja a Tulajdoni Hányadrészeket, tehát az mindösszesen Ingatlan 2.452/4.464 tulajdoni hányadát, annak minden természetes és törvényes tartozékával és alkotórészével együtt az alábbiak szerint:

- az Eladó I. a Tulajdoni Hányadrész I.-et – adásvétel jogcímén – a Vevőnek eladja, aki azt az Eladó I.-től – adásvétel jogcímén – megvásárolja és;
- az Eladó II. a Tulajdoni Hányadrész II.-et – adásvétel jogcímén – a Vevőnek eladja, aki azt az Eladó II-től – adásvétel jogcímén – megvásárolja és;
- az Eladó III. a Tulajdoni Hányadrész III.-et – adásvétel jogcímén – a Vevőnek eladja, aki azt az Eladó III.-től – adásvétel jogcímén – megvásárolja és;

- az Eladó IV. a Tulajdoni Hányadrész IV.-et – adásvétel jogcímén – a Vevőnek eladja, aki azt az Eladó IV.-től – adásvétel jogcímén – megvásárolja.

A Vevő kifejezetten nyilatkozik arról, hogy az Ingatlannak az Eladók tulajdonukat képező közös tulajdoni hányadrészeit kizárólag együttesen, jogi értelemben oszthatatlan szolgáltatásként (dologösszességként) kívánja megvásárolni.

Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a Vevő a Tulajdoni Hányadrészek, tehát mindösszesen az Ingatlan 2.452/4.464 tulajdoni hányadának tulajdonjogát – Vezetékjoggal és Egyéb Bejegyzéssel terhelten – egyekebkben per-, igény- és tehermentesen szerzi meg, amelyért az Eladók – saját tulajdoni hányaduk vonatkozásban – szavatolnak.

4./
Szerződő felek tudomással bírnak arról, hogy az Ingatlan a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: **„Földforgalmi Törvény"**) 5. § 17. pontja értelmében mező-, erdőgazdasági hasznosítású földnek minősül.

Az Eladók büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy a Tulajdoni Hányadrészek nem állnak harmadik személy használatában.

A Vevő kijelenti, hogy **földműves**, őt a Győr-Moson-Sopron Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Ingatlan-nyilvántartási Osztály 4. (Sopron) az **518.769/2024.12.06.** számú bejegyző határozati számmal jegyezte be a földművesek nyilvántartásába.

Szerződő felek tudomással bírnak arról, hogy a Földforgalmi Törvény 7. § (1) bekezdése értelmében a jelen szerződés érvényességéhez a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyása (a továbbiakban: **„Jóváhagyás"**) szükséges.

E körben az eljáró ügyvéd kötelezettséget vállal arról, hogy a Jóváhagyás részére történt kézbesítését követően a Jóváhagyás megtörténtéről a feleket értesíti (a továbbiakban: „**Értesítés**")

5./
A Vevő a Földforgalmi Törvény 13. § (1) bekezdésében foglaltakra tekintettel a jelen szerződésben kötelezettséget vállal arra, hogy a Tulajoni Hányadrészek használatát másnak nem engedi át, azokat maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy a Tulajdoni Hányadrészeket a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig – a (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével – más célra nem hasznosítja.

A Vevő a Földforgalmi Törvény 14. § (1) bekezdésében foglaltakra tekintettel kijelenti, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása.

A Vevő a Földforgalmi Törvény 14. § (2) bekezdésében foglaltakra tekintettel kijelenti, hogy vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

A Vevő az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény végrehajtásáról 179/2023. (V. 15.) Korm. rendelet 42. §-ban foglaltakra tekintettel kijelenti továbbá, hogy részarány-tulajdonnal nem rendelkezik.

6./
A Vevő kijelenti, hogy a Tulajdoni Hányadrészek tulajdonjogának megszerzésével a tulajdonában és a haszonélvezetében álló föld mennyisége nem haladja meg Földforgalmi Törvény 16. § (1) bekezdésében meghatározott korlátozást (földszerzési maximum).

A Vevő kijelenti, hogy a Tulajdoni Hányadrészek tulajdonjogának megszerzésével a birtokában álló föld mennyisége nem haladja meg Földforgalmi Törvény 16. § (2) bekezdésében meghatározott korlátozást (birtokmaximum).

7./
Szerződő felek tudomással bírnak arról, hogy a Földforgalmi Törvény 18. §-a és 19. § (1) az alábbiak szerint az ott felsoroltakat, a törvényben meghatározott sorrendben elővásárlási jog illeti meg.

Szerződő felek tudomással bírnak arról, hogy amennyiben az Ingatlan **a borszőlő termőhelyi kataszterében nyilvántartott föld**, abban az esetben a jelen szerződés tekintetében irányadóak a hegyközségekről szóló 2012. évi CCXIX. törvény (a továbbiakban: **„Hegyközségekről Szóló Törvény"**) 20/A. § (1) és (3) bekezdéseiben foglalt alábbi rendelkezései is.

A Vevő büntetőjogi felelőssége tudatában kijelenti, hogy olyan földműves, aki helyben lakónak minősül, tekintettel arra, hogy olyan természetes személy, akinek az életvitelszerű lakóhelye legalább 3 éve azon a településen van, amelynek közigazgatási területén az adásvételi szerződés tárgyát képező föld (Ingatlan) fekszik (helyben lakó - Földforgalmi Törvény 5. § 9. pont a.) alpontja)

A fenti nyilatkozatának igazolására a Vevő bemutatja és az eljáró ügyvéd részére átadja a Fertőszentmiklós Városi Önkormányzat Jegyzője által 2026. szeptember 15. napján kiállított – PH/40-98/2026 számú igazolást, amely szerint a Vevő a 9444 Fertőszentmiklós, Újtelep utca 49. szám alatti lakóhelyen 2023. augusztus 9. napja óta életvitelszerűen lakik.

E körben a Vevő nyilatkozik arról is , hogy a Földforgalmi Törvény 5. § 6. pontja értelmében fiatal földművesnek minősül, figyelemmel arra, hogy az elővásárlási joga gyakorlása időpontjában elmúlt 16 éves, de a 40. életévét még nem töltötte be.

Mindezek alapján a szerződő felek rögzítik, hogy a Vevő az Ingatlan tekintetében elővásárlásra jogosult, amely jogosultsága a Földforgalmi Törvényen alapul, és amely a Földforgalmi Törvény 18. § (1) bekezdése által meghatározott sorrendben - e.) pontot megelőzően - a 18. § (1) bekezdés d.) pontjában meghatározott ranghelyen, illetve a d.) pontban írt jogosulti csoporton belül a 18. § (4) bekezdése alapján b.) pontban írt ranghelyen áll fenn.

8./
Szerződő felek tudomással bírnak arról, hogy a Földforgalmi Törvény 21. § (1) bekezdése alapján *„a föld eladása esetén a földre vonatkozó, a tulajdonos által elfogadott vételi ajánlatot egységes okiratba foglalt szerződésbe (a továbbiakban: adásvételi szerződés) kell foglalni, és azt a tulajdonosnak - az (1c)-(1e) bekezdésben foglalt kivétellel - a felek aláírásától számított 8 napon belül a mezőgazdasági igazgatási szerv részére meg kell küldeni jóváhagyás céljából az e törvény végrehajtására kiadott rendeletben foglaltak szerint."*

Az eljáró ügyvéd tájékoztatja a szerződő feleket a Földforgalmi Törvény 21. § (1a)-(1h) bekezdéseiről, amelyre figyelemmel a szerződő felek az alábbiakat rögzítik:

8.1. Szerződő felek kijelentik, hogy eljáró ügyvéd tájékoztatta őket a helyi önazonosság védelméről szóló 2025. évi XLVIII. törvény (a továbbiakban: **„Helyi Önazonossági Törvény"**) rendelkezéseiről. Szerződő felek ezzel összefüggésben egybehangzóan nyilatkoznak, hogy a jelen szerződés megkötésének napjáig Fertőszentmiklós Város Önkormányzatának képviselő-testülete a Helyi Önazonossági Törvény által biztosított lehetőséggel élve rendeletet még nem alkotott, tehát a jelen szerződés megkötésének napján a jelen adásvételi szerződés tárgyát képező Ingatlan fekvése szerinti Fertőszentmiklós Város Önkormányzata esetében jogvédelmi eszközök alkalmazását szabályozó helyi önkormányzati rendelet **nincsen hatályban.**

8.2. Szerződő felek rögzítik, hogy az eljáró ügyvéd tájékoztatta őket arról is, hogy az Ingatlan a kulturális örökség ingatlan elemeinek hatósági nyilvántartásában nem szerepel.

A fentieken túl az eljáró ügyvéd tájékoztatja a szerződő feleket a Földforgalmi Törvény 21. § (2)-(4) bekezdéseiről is, amelyek az alábbiak szerint rendelkeznek:

„(2) Az adásvételi szerződés hirdetményi úton történő közlése az elektronikus tájékoztatási rendszer keretében működő kormányzati honlapon (a továbbiakban: kormányzati portál) történő közzététellel valósul meg azzal, hogy a szerződésben felismerhetetlenné kell tenni az eladó és a vevő nevén, lakcímén vagy értesítési címén kívül valamennyi természetes személyazonosító adatot. A szerződés tájékoztató jelleggel a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat polgármesteri hivatala hirdetőtábláján is kifüggeszthető az elektronikus közzététellel megegyező időtartamra.
(3) Az elővásárlási jog jogosultja 30 napos jogvesztő határidőn belül tehet az adásvételi szerződésre elfogadó, vagy az elővásárlási jogáról lemondó jognyilatkozatot. A nyilatkozattételi határidő az adásvételi szerződésnek a kormányzati portálon történő közzétételét követő napon kezdődik. Az elővásárlásra jogosult - ide nem értve az államot megillető elővásárlási jog esetén a Nemzeti Földalap kezeléséért felelős szervet és az önkormányzatot - a jognyilatkozatát a jegyző részére személyesen adja át. A Nemzeti Földalap kezeléséért felelős szerv, illetve az önkormányzat a jognyilatkozatát a jegyzőnek megküldi, vagy a Nemzeti Földalap kezeléséért felelős szerv, illetve az önkormányzat képviseletében eljáró személy átadja a jegyzőnek. Az elővásárlási jogról való lemondásnak kell tekinteni, ha az elővásárlásra jogosult az e bekezdésben meghatározott határidőn belül nem nyilatkozik.
(3a) A más jogszabály alapján elővásárlásra jogosult is a (3) bekezdés szerinti határidőn belül és az e §-ban foglaltak szerint tehet elfogadó jognyilatkozatot."

9./
A szerződő felek a Tulajdoni Hányadrészek vételárát (a továbbiakban: **„Vételár"**) mindösszesen **245.200,- Ft** (Kettőszánegyvenötezer-kettőszáz forint) összegben határozzák meg, amely összegből

- 78.800,- Ft (Hetvennyolcezer-nyolcszáz forint) összeg a Tulajdoni Hányadrész I. vételára, amely az Eladó I.-et illeti meg;
- 78.800,- Ft (Hetvennyolcezer-nyolcszáz forint) összeg a Tulajdoni Hányadrész II. vételára, amely az Eladó II.-et illeti meg;
- 78.800,- Ft (Hetvennyolcezer-nyolcszáz forint) összeg a Tulajdoni Hányadrész III. vételára, amely az Eladó III.-et illeti meg;
- 8.800,- Ft (Nyolcezer-nyolcszáz forint) összeg a Tulajdoni Hányadrész IV. vételára, amely az Eladó VI.-et illeti meg.

Szerződő felek tudomással bírnak arról, hogy a Földforgalmi Törvény 8/A. § (1)-(3) bekezdései az alábbiak szerint rendelkeznek:

„8/A. § (1) A föld tulajdonjogának átruházására irányuló szerződésben a föld ellenértékét az Alaptörvény K) cikkében meghatározott hivatalos pénznemben fel kell tüntetni.
(2) A szerződésben szereplő ellenérték az (1) bekezdés szerint feltüntetett összeg megfizetésével is teljesíthető.

(3) A szerződésben szereplő ellenértéken belül fel kell tüntetni külön-külön a föld, illetve az azon található ültetvény, felépítmény vagy a földrészlet forgalmi értékét, illetve hasznait növelő agrotechnikai létesítmény ellenértékét is."

Szerződő felek tudomással bírnak arról is, hogy a Földforgalmi Törvény 5. § 27. pontja értelmében *„ültetvény: 500 m²-nél nagyobb területű bogyós gyümölccsel, valamint az 1500 m²-nél nagyobb területű szőlővel, gyümölcsössel betelepített földrészlet, illetve alrészlet."*

Szerződő felek rögzítik, hogy az Ingatlan „szőlő" művelési ágban nyilvántartott alrészlet, amely 1.500 m²-nél nagyobb területű, azonban azon szőlő ültetvény hosszú ideje műveletlen, elöregedett. A terület elgazosodott, évek óta műveletlen, kitisztítása és művelési ág szerinti hasznosítása szükséges. A Vevő ezen eladói kioktatást kapcsán tudomásul veszi, hogy a terület rendbetétele saját költségén az ő kötelezettséget. Kijelenti, hogy tudomással bír arról is, hogy ennek költsége az Eladók tudomása szerint hektáronként 2.000.000,- Ft körüli összeg.

Erre figyelemmel szerződő felek rögzítik, hogy Tulajdoni Hányadrészeken, a földrészlet forgalmi értékét, illetve hasznait növelő agrotechnikai létesítmény, továbbá a Tulajdoni Hányadrészen szőlőültetvény elöregedett, várhatóan kivágásra érett, így az ültetvény értéket nem képvisel, értéke 0,- Ft.

Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a Ptk. 6:98. § (2) bekezdése alapján biztosított lehetőséggel élve a jelen szerződés aláírásával a jelen szerződésnek a szerződés feltűnő értékaránytalansága miatti megtámadási jogát kizárják.

Az eljáró ügyvéd tájékoztatja a szerződő feleket a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvény 8. §-áról, amely szerint: „A föld tulajdonának átruházása esetén a szerződésben szereplő ellenértéket banki átutalással vagy ügyvédi letét alkalmazásával közjegyzői okiratba foglalt szerződés esetén pedig közjegyzői bizalmi őrzésbe helyezéssel kell teljesíteni. A szerződésben az ellenérték teljesítésének módját meg kell határozni. A felek ettől eltérő megállapodása semmis."

Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a Vevő a Vételárat a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg köteles az Eladók részére önerőből az alábbiak szerint megfizetni:

- Tulajdoni Hányadrész I. vételárát az Eladó I. részére az Eladó I. által teljesítésre kijelölt, az OTP Bank Nyrt.-nél nevén vezetett 11773377**10820256** számú bankszámlára;
- Tulajdoni Hányadrész II. vételárát az Eladó II. részére az Eladó II. által teljesítésre kijelölt, az OTP Bank Nyrt.-nél nevén vezetett 11773377-00050335 számú bankszámlára;
- Tulajdoni Hányadrész III. vételárát az Eladó III. részére az Eladó III. által teljesítésre kijelölt, az MBH Bank Nyrt. 10102969-39993100-01006009 számú bankszámlára;
- Tulajdoni Hányadrész IV. vételárát az Eladó IV. részére az Eladó IV. által teljesítésre kijelölt, a K&H Bank Zrt.-nél saját nevén vezetett 10404058-86764868-84881000 számú bankszámlára.

Az Eladók a jelen szerződés aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy a Vételárból őket illető összegek az általuk fentiekben teljesítésre megjelölt bankszámlákra történt átutalással kerüljenek megfizetésre, a Vételárból őket megillető összeg vonatkozásában az általuk fentiekben megjelölt bankszámlákra történő teljesítéseket a saját kezükhöz történő joghatályos teljesítésnek fogadják el.

Az Eladók az általuk teljesítésre megjelölt bankszámlákhoz tartozó netbanki/sms szolgáltatás alapján megállapítják, hogy a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg a Vételárból őket megillető összegek a teljesítésre megjelölt bankszámlákon jóváírásra kerültek, amelyre figyelemmel az Eladók a teljes vételár részükre történt megfizetését a jelen szerződés aláírásával elismerik és nyugtázzák.

10./

A jelen szerződés aláírásával a szerződő felek közösen kérik a Győr-Moson-Sopron Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Ingatlan-nyilvántartási Osztály 4. (Sopron)-t, továbbá az Eladók a jelen szerződés aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy

- a Tulajdoni Hányadrész I. vonatkozásában az Eladó I. javára II/3. sorszám alatt bejegyzett tulajdonjog; és
- a Tulajdoni Hányadrész II. vonatkozásában az Eladó II. javára II/4. sorszám alatt bejegyzett tulajdonjog; és
- a Tulajdoni Hányadrész III. vonatkozásában az Eladó III. javára II/5. sorszám alatt bejegyzett tulajdonjog; és
- a Tulajdoni Hányadrész IV. vonatkozásában az Eladó IV. javára II/7. sorszám alatt bejegyzett tulajdonjog

a jelen szerződés alapján az ingatlan-nyilvántartásban törlésre, továbbá az Eladók tulajdonjogának törlésével értintett Tulajdoni Hányadrészek, tehát mindösszesen az Ingatlan 2.452/4.464 tulajdoni hányada vonatkozásában a tulajdonjog – adásvétel jogcímén, 1/1 arányban (az Ingatlan vonatkozásában 2.452/4.464 arányban) – a Vevő javára az ingatlan-nyilvántartásban bejegyzésre kerüljön.

Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a fenti jognyilatkozatok ingatlan-nyilvántartási átvezetéséhez valamennyi szerződő fél feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja.

11./

Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a Tulajdoni Hányadrészek birtokának a Vevőre történő átruházására minden külön jogcselekmény nélkül, az Eladóknak a tulajdonukat képező tulajdoni hányadok feletti tényleges hatalma megszűnésével egyidejűleg kerül sor.

Szerződő felek megállapodnak abban, hogy az Eladóknak a tulajdonukat képező tulajdoni hányadok feletti tényleges hatalma a vevő tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzése napján szűnik meg és száll át a Vevőre (a továbbiakban: „**Birtokátruházás**").

A Vevő a Birtokátruházás időpontjától kezdve szedi a Tulajdoni Hányadrészek hasznait, viseli terheit, továbbá viseli mindazt a kárt, amelynek megtérítésére mást nem lehet kötelezni.

A Vevő tudomással bír arról, hogy a Tulajdoni Hányadrészek használatát a mező-és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvény (a továbbiakban: „**Fétv.**") 95. § (1) bekezdése alapján „a földhasználó a használatot annak megkezdésétől számított 30 napon belül köteles az ingatlanügyi hatósághoz nyilvántartásba vétel céljából bejelenteni, kivéve, ha a földhasználati nyilvántartásba vételi eljárás a 95/A. § (1) bekezdése szerint hivatalból indul meg."

12./
A jelen szerződés megkötésével kapcsolatosan felmerülő ügyvédi munkadíjat, a tulajdonjog bejegyzésének igazgatási szolgáltatási díját 10.600,- Ft), az Ingatlan tulajdoni lapjának költsége (4.800,- Ft), a fizetendő visszterhes vagyonátruházási illetéket a Vevő viseli, míg a Tulajdoni Hányadrészek értékesítésére tekintettel esetlegesen fizetendő személyi jövedelemadót az Eladók viselik.

Szerződő felek az adásvétellel keletkező adó- és illetékfizetési kötelezettségükről az alábbiak szerint tájékoztatást kaptak:

- az Eladók tudomásul veszik, hogy őt a jelen szerződéssel történt ingatlanértékesítésre tekintettel **személyi jövedelemadó fizetésének kötelezettsége nem terheli,**
- a Vevő tudomással bír arról, hogy a Tulajdoni Hányarészek terhekkel nem csökkentett forgalmi értéke után 4 % mértékű visszterhes vagyonátruházási illetéket köteles fizetni a Nemzeti Adó-és Vámhivatal felhívására.

A Vevő kijelenti, hogy vállalja, hogy a birtokbaadástól, de legkésőbb az illetékkötelezettség keletkezését követő 12. hónap utolsó napjától számítva 5 évig a Tulajdoni Hányadrészek tulajdonjogát nem idegeníti el, azon vagyoni értékű jogot nem alapít, és azt mező-, illetve erdőgazdasági tevékenység céljára hasznosítja, amelyre tekintettel kéri a t. Nemzeti Adó-és Vámhivatalt, hogy az az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény (a továbbiakban: „Illetéktörvény") 26. § (1) bekezdés p) pontja szerinti illetékmentességi rendelkezésre tekintettel részére illetékmentességet megállapítani szíveskedjen.

Szerződő felek kijelentik, hogy a jelen szerződést készítő és ellenjegyző ügyvéd tájékoztatta őket az Illetéktörvény 69. § (1)-(4) bekezdéseiben foglalt alábbi rendelkezéseiről is:

„69. § (1) A forgalmi értéket az állami adóhatóság állapítja meg. Ha az értéket ítélet állapította meg, azt az állami adóhatóság nem bírálhatja felül.
(2) A vagyonszerző a forgalmi értékről nyilatkozhat.
(3) Az állami adóhatóság a forgalmi értéket elsősorban az összehasonlító értékadatok alapján állapítja meg, de - összehasonlító értékadatok hiányában - más értékmeghatározó módszert (nettó pótlási költségalapú értékbecslés, hozamszámításon alapuló értékbecslés stb.) is alkalmazhat.
(4) Az állami adóhatóság a forgalmi érték megállapítása során a vagyonszerző nyilatkozatát figyelembe veheti, szükség esetén helyszíni szemlét tarthat, külső szakértőt vonhat be, továbbá felhasználhatja az ingatlan energiatanúsítványában foglalt adatokat."

Szerződő felek a jelen szerződés aláírásával kijelentik, hogy a jelen szerződést készítő és ellenjegyző ügyvéd tájékoztatta őket a területi közigazgatás működésével kapcsolatos egyes kérdésekről, valamint egyes törvényeknek az Alaptörvény tizenegyedik módosításával összefüggő módosításáról szóló 2022. évi XXII. törvény 11. §-a szerinti adatváltozás-kezelési szolgáltatás igénybevételének lehetőségéről.

13./
Szerződő felek rögzítik, hogy cselekvőképes, nagykorú, magyar állampolgárok, így szerződéskötésük érvényességéhez semmilyen engedély, illetve nyilatkozat megtétele harmadik személyek részéről nem szükséges.

Szerződő felek rögzítik, hogy a jelen adásvételi szerződés megkötése során az Eladó III.-et az Eladó I., mint meghatalmazott képviseli. A meghatalmazott képviseleti jogosultságát ügyvéd által ellenjegyzett okiratba foglalt meghatalmazással, személyazonosságát pedig személyi igazolvánnyal igazolja.

Az Eladó I., mint meghatalmazott a Dunaújvárosban, 2026. szeptember 25. napján kelt, ügyvédi által ellenjegyzett okiratba foglalt meghatalmazásának 3 (három) eredeti példányát az eljáró ügyvéd részére átadja.

14./
Szerződő felek, tehát az Eladók és a Vevő a jelen szerződés aláírásával közösen meghatalmazzák a **Dr. Ábrahám Judit Ügyvédi Irodát** (Dr. Ábrahám Judit ügyvédet, 9400 Sopron, Füredi sétány 11. 2. emelet 16., kamarai azonosító száma: 36056346) jelen szerződésnek, valamint az ahhoz kapcsolódó okiratoknak megszerkesztésével és azok ellenjegyzésével.

Szerződő felek, tehát az Eladók és a Vevő a jelen szerződés aláírásával – határozatlan időre – közösen meghatalmazzák **Dr. Ábrahám Judit Ügyvédi Irodát** (Dr. Ábrahám Judit ügyvédet, 9400 Sopron, Füredi sétány 11. 2. emelet 16., kamarai azonosító száma: 36056346), hogy őket a jelen szerződés ingatlan-nyilvántartási átvezetésére irányuló eljárásban, tehát a Tulajdoni Hányadrészek, azaz mindösszesen az Ingatlan 2.452/4.464 tulajdoni hányadának vonatkozásában az Eladók tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási törlésére és a Vevő tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzésére irányuló eljárásban, továbbá az Ingatlan tulajdoni lapjába történő betekintés során a Győr-Moson-Sopron Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Ingatlan-nyilvántartási Osztály 4. (Sopron) előtt, illetve minden hatóság és harmadik személyek előtt teljes jogkörrel képviselje, helyettük és nevükben teljes jogkörrel eljárjon.

Szerződő felek, tehát az Eladók és a Vevő a jelen szerződés aláírásával – határozatlan időre – közösen meghatalmazzák a **Dr. Ábrahám Judit Ügyvédi Irodát** (Dr. Ábrahám Judit ügyvédet, 9400 Sopron, Füredi sétány 11. 2. emelet 16., kamarai azonosító száma: 36056346), hogy őket a jelen szerződés Jóváhagyására irányuló eljárás során, illetve a Jóváhagyással kapcsolatban a Győr-Moson-Sopron Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földvédelmi és Földmérési Osztály, illetve minden hatóság és harmadik személyek előtt teljes jogkörrel képviselje, helyettük és nevükben teljes jogkörrel eljárjon.

Szerződő felek a jelen szerződés aláírásával meghatalmazzák a **Dr. Ábrahám Judit Ügyvédi Irodát** (Dr. Ábrahám Judit ügyvédet, 9400 Sopron, Füredi sétány 11. 2. emelet 16., ügyvédi igazolvány száma: Ü-113246, ügyvédi igazolványban szereplő nyilvántartási szám: 07-012779, kamarai azonosító száma: 36056346) arra is, hogy őket a **Nemzeti Adó-és Vámhivatal** előtt a jelen szerződés megkötésére tekintettel teljesítendő bejelentéssel összefüggésben képviselje és a nevükben eljárjon.

A Dr. Ábrahám Judit Ügyvédi Iroda, illetve Dr. Ábrahám Judit ügyvéd a fenti meghatalmazásokat a jelen szerződés ellenjegyzésével elfogadja. E tekintetben a jelen szerződés egyben ügyvédi meghatalmazásoknak is minősül, a jelen szerződés ellenjegyzése pedig e meghatalmazások ügyvéd általi aláírásának (elfogadásának) is tekintendő.

15./
A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk., a Földforgalmi Törvény, az Fétv. és a Hegyközségekről szóló Törvény rendelkezései az irányadók. A jelen adásvételi szerződés egyben ügyvédi tényvázlatnak is minősül.

Szerződő felek kijelentik, hogy a jelen szerződésben foglaltak az akaratuknak mindenben megfelelnek, a jelen szerződést, mint szabad akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag aláírták.

Kelt: Sopron, 2026. október 8.

.....
Kuslics Erzsébet
Eladó I.
úgyis, mint Kuslits Marietta Erzsébet (Eladó III.)
képviseletében eljáró meghatalmazott

.....
Kuslits Tibor János
Eladó II.

.....
Nyul Józsefné
Eladó IV.

.....
Varga Gábor
Vevő

Dr. Ábrahám Judit Ügyvédi Iroda *(HU-9400 Sopron, Füredi sétány 11. 2. emelet 16.),* ***Dr. Ábrahám Judit ügyv*** *készített okiratot ellenjegyzem és ezzel tanúsítom, hogy a jelen okirat a jogszabályoknak megfelel, továbbá, hogy a nyilatkoztak arról, hogy az okiratban foglaltak megfelelnek az akaratuknak, az okiratban megjelölt felek, illetve az el azonosítását elvégeztem, és az okiratot a felek előttem írták alá.*

Dr. Ábrahám Judit ügyvéd (kamarai azonosító száma: 36056346) az okiratot Sopron, 2026. október 8. napján ellenjegyz

DR. ÁBRAHÁ... 9400 Sopron, F... Adószám: 18984... Te... 00 36 30... KASZ 3605... UDIT ÜGYVÉDI IRODA sétány 11. II/16.

Fertőszentmiklósi Polgármesteri Hivatal
Kifüggesztés napja: 2026. 11. 03.
Közlés kezdőnapja: 2026. 11. 04.
Jognyilatkozatot: 2026. 12. 03.
napig lehet tenni. Ezen határidő jogvesztő hatályú.
Levétel napja: 2026. 12. 04.

...JUDIT ÜGYVÉDI IRODA ... Füred sétány 11. II/16. ... 36 30/995-8969 ... KASZ 36056346