Vas Vármegyei Kormányhivatal
Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály1.
Érkezett: 2026 OKT. 19
596963 szám. Melléklet: -
Előszám: ..... Utószám: ..... Előadó: Hajnal h.

Linhárt & Unger Ügyvédi Iroda, Dr. Linhárt Balázs ügyvéd
Iroda címe: 9700 Szombathely, Király u. 1. I/1, Pf. 424.
E-mail: iroda@linhartesunger.hu, Mobil: +36-30/263-6916

CSE/1863-2/2026

INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről az alábbi eladó (a továbbiakban: eladó):

- Neuliszt András József (születési neve: született: napján, anyja születési neve: személyi azonosító jele: adóazonosító jele: , lakóhelye: 9735 Csepreg, Nádasdy u. 18. fsz. 1. szám alatti lakos, magyar állampolgár)

és másrészről az alábbi vevő (a továbbiakban: vevő)

- Desits András (születési neve: született: Szombathely, napján, anyja születési neve: személyi azonosító jele: adóazonosító jele: földműves regisztrációs száma: agrárkamarai tagsági száma: lakóhelye: 9735 Csepreg, Zrínyi u. 15. szám alatti lakos, magyar állampolgár)

együttesen szerződő felek között, az alulírott helyen és időben, az alábbi feltételek szerint:

1./ A hatályos ingatlan-nyilvántartási adatok szerint eladó 1/1 (2/2) arányú kizárólagos tulajdonát képezi a Csepreg 3285. hrsz. alatt felvett, 2695 m² alapterületű, 10.45 AK értékű rét (823 m², 1.36 AK), szőlő és egyéb építmény (1145 m², 6.56 AK), kert (727 m², 2.53 AK) alrészletekből álló zártkerti ingatlan (a továbbiakban: ingatlan/1. pont szerinti ingatlan).

Szerződő felek rögzítik, hogy az adás-vételi szerződés tárgyát képező 1. pont szerinti ingatlan természetben egy kiskert, amelyen egy mintegy 25 m² alapterületű könnyűszerkezetes épület (alatta 25 m² alapterületű pincével) található, az ingatlan villany mérőórával rendelkezik.

2./ Az 1. pont szerinti ingatlant terheli a 40022/2013.05.16. számú földhivatali határozattal az E.ON Észak-dunántúli Áramhálózati Zrt. (cím: 9027 Győr, Kandó Kálmán u. 11-13.) jogosult javára bejegyzett vezetékjog.

Szerződő felek rögzítik, hogy az 1. pont szerinti ingatlan tulajdoni lapján 49076/2008.09.12. földhivatali ügyszám alatt, valamint 54558/2008.09.12. földhivatali ügyszám alatt ténybejegyzésként szerepel, hogy az 1. pont szerinti ingatlan – jogi jellegét tekintve – régészeti lelőhely (Benehegy északi lábánál").

Az adás-vételi szerződés tárgyát képező 1. pont szerinti ingatlan egyebekben ingatlan per-, teher és igénymentes, amelyért eladó szavatol a vevőnek, továbbá úgy nyilatkozik, hogy az adás-vételi szerződés tárgyát képező ingatlannal kapcsolatban sem köztartozása, sem közüzemi-, egyéb tartozása nem áll fenn.

3./ Eladó eladja, vevő 1/1 tulajdoni arányban megvásárolja az 1. pontban részletesen körülírt ingatlant – a 2. pontban írt vezetékjogot kivéve – tehermentes állapotban, megtekintés után a felek által kölcsönösen kialkudott 10.000.000,- Ft, azaz Tízmillió forint összegű vételár ellenében.

Szerződő felek rögzítik, hogy az 1. pont szerinti ingatlan vételárából a rét vételára 1.800.000,- Ft, a szőlő vételára 2.550.000,- Ft, az egyéb építmény vételára 4.000.000,- Ft, a kert vételára 1.650.000,- Ft.

4./ A vételár megfizetésének forrása és ütemezése és feltételei a következők:

a./ Vevő a jelen ingatlan adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg saját erőből, egy összegben, első vételárrészként megfizetett az eladó részére 1.000.000,- Ft, azaz Egymillió forint összegű foglalót, közvetlen banki átutalásos fizetési módozattal. Szerződő felek kölcsönösen kijelentik, hogy a foglaló jogi természetével – ügyvédi kioktatás mellett – tisztában vannak. Szerződő felek rögzítik, hogy a foglaló a vételárba beszámít.

b./ Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy a teljes fennmaradó vételárhátralékot, vagyis 9.000.000,- Ft, azaz Kilencmillió forint összegű utolsó vételárrészt legkésőbb azt követő 5 (öt) munkanapon belül fizeti meg az eladó részére közvetlen banki átutalásos fizetési módozattal, miután a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvényben, valamint más törvényen, illetve a megállapodáson alapuló elővásárlási jog jogosultjai a jognyilatkozatuk megtételére nyitva álló határidőn belül nyilatkozatot nem tesznek, vagy az elővásárlási jogukról külön okiratba foglalt nyilatkozatban lemondanak, továbbá a mezőgazdasági igazgatási szerv az adás-vételi szerződést jóváhagyta.

5./ A 4/a. és 4/b. pontok szerinti vételárrészek teljesítési helye az eladó MBH Bank Nyrt-nél vezetett számú bankszámlája. A 4/a. és 4/b. pontok szerinti vételárrészek teljesítésének időpontja azok nevezett bankszámlán történt jóváírásának napja. Eladó a fenti bankszámlára történő átutalásokat saját kezeihez történő szerződésszerű teljesítéseknek fogadja el.

6./ Eladó a jelen okirat aláírásával egyidejűleg ügyvédi letétbe helyezi a mai napon kelt, külön okiratba foglalt, ügyvéd által ellenjegyzett tulajdonjog bejegyzési hozzájárulását (bejegyzési engedélyét), amelyben feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy a Csepreg 3285. hrsz. alatt felvett, 2695 m² alapterületű, 10.45 AK értékű rét (823 m², 1.36 AK), szőlő és egyéb építmény (1145 m², 6.56 AK), kert (727 m², 2.53 AK) alrészletekből álló zártkerti ingatlan vonatkozásában a tulajdonjoga az ingatlan-nyilvántartásból törlésre kerüljön, egyidejűleg a vevő tulajdonjoga a Csepreg 3285. hrsz. alatt felvett, 2695 m² alapterületű, 10.45 AK értékű rét (823 m², 1.36 AK), szőlő és egyéb építmény (1145 m², 6.56 AK), kert (727 m², 2.53 AK) alrészletekből álló zártkerti ingatlan vonatkozásában 1/1 tulajdoni arányban adásvétel jogcímén az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön. Eladó a bejegyzési engedélyt azzal a letéti meghagyással helyezi ügyvédi tárgyi letétbe, hogy a letétkezelő ügyvéd a bejegyzési engedélyt azt követő 5 (öt) napon belül jogosult és egyben köteles az eljáró földhivatalhoz benyújtani, miután a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvényben, valamint más törvényen, illetve a megállapodáson alapuló elővásárlási jog jogosultjai a jognyilatkozatuk megtételére nyitva álló határidőn belül nyilatkozatot nem tesznek, vagy az elővásárlási jogukról külön okiratba foglalt nyilatkozatban lemondanak, továbbá a

Neuliszt András József
eladó

Desits András
vevő

A kormányzati portálon történő közzé tétel időpontja: 2026.11.04.
Az elővásárlásra jogosult jognyilatkozatának megtételére nyitva álló 30 napos határidő első napja: 2026.11.05.
Utolsó napja: 2026.12.04. E határidő jogvesztő!
Levétel napja: 2026.12.07.

mezőgazdasági igazgatási szerv az adás-vételi szerződést jóváhagyta. A bejegyzési engedély eljáró földhivatalhoz történő benyújtásának további feltétele a vételár teljes kiegyenlítése.

7./ Vevő kijelenti, hogy az ingatlan állagát, műszaki állapotát, természetbeni elhelyezkedését, az ingatlannal kapcsolatos használati viszonyokat ismeri, és azt ilyenként vásárolja meg a kölcsönösen kialkudott vételáron.

Szerződő felek rögzítik, hogy az 1. pont szerinti ingatlan birtokba adására a vételár kiegyenlítése napján kerül sor. Ezen időponttól kezdődően tárgyi ingatlan hasznait a vevő élvezi, miként ő viseli az ingatlan terheit és a kárveszélyt. A birtokba adás napján szerződő felek leolvassák és írásban rögzítik a mérőórák aktuális állását, továbbá vállalják, hogy intézkednek a tulajdonosváltozás tényének áramszolgáltató felé történő bejelentése és a fogyasztásmérők vevő nevére történő átíratása érdekében. Eladó kötelezettsége a birtokba adást megelőzően esetlegesen keletkezett közüzemi tartozások rendezése.

8./ Szerződő felek kijelentik, hogy teljes cselekvőképességgel rendelkező, nagykorú, magyar állampolgárok, szerződéskötési képességüket sem jogszabály, sem hatósági intézkedés nem zárja ki, nem korlátozza, és nem akadályozza.

9./ Vevő, mint szerző fél a jelen tulajdonjog átruházásáról szóló szerződésben úgy nyilatkozik, hogy
9.1. a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 18. § (1) bekezdésének c.) pontja szerinti helyi [illegible]akó szomszéd földművesnek minősül (~~szomszédos ingatlan: Csepreg zártkert 3284. hrsz.~~), elővásárlási joggal rendelkezik,
9.2. vállalja, hogy a föld használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig más célra nem hasznosítja,
9.3. az esetlegesen fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg, és a megszűnését követő időre a 9.2 pontban foglalt kötelezettségeket vállalja,
9.4. nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása (a továbbiakban együtt: földhasználati díjtartozás),
9.5. a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.
9.6. a jelen jogügylettel megszerzett földtulajdonnal együtt a már tulajdonában és a haszonélvezetében lévő föld területnagyságának mértéke nem haladja meg a földszerzési maximumot, azaz 300 hektárt, továbbá az így birtokába került föld mértéke nem haladja meg az 1200 hektárt (birtokmaximum)
9.7. nem rendelkezik részarány-tulajdonnal (Inyvhr. 68/C. §.).

10./ Eladót terheli az esetlegesen felmerülő jövedelemadó bejelentésének és megfizetésének kötelezettsége. Vevőt terheli a visszterhes vagyonátruházási illeték megfizetésén túlmenően a tulajdonjoga ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzésével kapcsolatos földhivatali igazgatási szolgáltatási díj megfizetése, továbbá az okiratszerkesztéssel, valamint a felmerülő postai és egyéb ügyviteli költségek, illetve ügyvédi díj megfizetése.

11./ Szerződő felek a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény 8. § (1) bekezdése alapján ezen szerződés aláírásával úgy nyilatkoznak, hogy a saját nevükben illetőleg saját érdekükben járnak el, illetve nem minősülnek kiemelt közszereplőnek, továbbá hozzájárulnak ahhoz, hogy az ellenjegyző ügyvéd valamennyi általuk közölt személyes adatukat kezelje, személyes okmányaikról másolatot, feljegyzést készítsen.

12./ Szerződő felek az adás-vételi szerződés elkészítésére és ellenjegyzésére, az egységes okiratba foglalt adás-vételi szerződés jóváhagyása iránti kérelem aláírására/benyújtására, az illetékes mezőgazdasági igazgatási szerv, eljáró földhivatal, jegyző előtti eljárásra/teljes körű képviseletre, a tárgyi letétkezelésre, valamint a szerződéshez kapcsolódó földhivatali eljárás lefolytatására *megbízást és meghatalmazást* adnak a Linhárt & Unger Ügyvédi Irodának, Dr. Linhárt Balázs ügyvédnek (iroda címe: 9700 Szombathely, Király u. 1. I/1, kamarai azonosító szám: 36064595). A meghatalmazott a meghatalmazást a jelen okirat ellenjegyzésével elfogadja. Ezen szerződés okirat szerkesztési ügyvédi megbízási szerződésnek, ügyvédi tényvázlatnak és okirati letéti szerződésnek is minősül, külön okiratba foglalást felek kifejezetten nem kérnek.

13./ A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény rendelkezései az irányadók.

Szerződő feleknek jelen kétoldalas adás-vételi szerződést az eljáró az eljáró ügyvéd minden részletre kiterjedően megmagyarázta, kérdéseikre kimerítően válaszolt, a feleket az adás-vétel, a foglaló, az elővásárlási jog, a jövedelemadózás és az illetékfizetés szabályairól tájékoztatta, amelynek megtörténte után felek a szerződést maguk is elolvasták és azt megértés és közös értelmezés után, mint szerződési akaratukkal mindenben megegyezőt, az ellenjegyző ügyvéd előtt saját kezűleg aláírták.

Szombathely, 2026. október 14. napján

.....	.....
Neuliszt András József	Desits András
eladó	vevő

Ügyvédi ellenjegyzés
Jelen okiratot a felek megbízásából szerkesztettem és ellenjegyzem:
Szombathely, 2026. október 14. napján
Linhárt & Unger Ügyvédi Iroda (9700 Szombathely, Király u. 1. I/1.)
Dr. Linhárt Balázs ügyvéd (kamarai azonosító szám: 36064595)

2