A felhasználót a dokumentumhoz rendelte:
Idomsoft Zrt.

EGYSÉGES OKIRATBA FOGLALT
VÉTELI AJÁNLAT és INGATLAN-ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

Cihlár Helmutné szül. név: Horváth Julianna (szül.: . an.: , lakcím: 9400 Sopron, Lehár Ferenc u. 61. TT. 12., szem. az.: , adóaz.: , magyar állampolgár) mint Eladó, másrészről

Barcza Dániel szül. név: Barcza Dániel (lakcím: 8460 Devecser, Kodály Zoltán utca 5., szem.az.: adóaz.: , magyar állampolgár), mint Vevő,

mint felek között, a mai napon az alábbiak szerint.

1./ A felek rögzítik, hogy a Gy-M-S. M. Kormányhivatal által **Harka külterületén 02/22** hrsz-on nyilvántartott, 940 m2 alapterületű, 4,58 AK értékű, szántó művelési ágú ingatlan **1/1 hányada** az Eladó kizárólagos tulajdonát képezi.
Az ingatlant a tulajdoni lap alapján 35381/1990 számú bejegyző határozat alapján vezetékjog terheli a BM Határőrség Sopron jogosult javára, egyebekben tehermentes.
A Vevő kijelenti, hogy a tulajdoni lap tartalmát megismerte, az ingatlant terhelő vezetékjogból eredő kötelezettségekkel, ez ebben rejlő kockázatokkal tisztában van.
Az ingatlan vonatkozásában nincs más bejegyzett földhasználó, az az Eladó, mint tulajdonos használatában áll.
A Vevő hiteles térképmásolat lehívását nem kéri. Az Eladó földhasználata a jelen szerződés hatálybalépésével egyidejűleg a felek megállapodása alapján megszűnik.

2./ A Vevő az 1./ pontban írt ingatlanra vételi ajánlatot tett, melyet az Eladó elfogadott. Az elfogadott ajánlat alapján felek az alábbi adásvételi szerződést kötik meg, mely szerint az Eladó eladja, a Vevő pedig megvásárolja a **jelen szerződés 1./ pontjában írt ingatlant, 1/1 arányban. Az ügylet jogcíme: adásvétel.**

3./ A feleket eljáró ügyvéd tájékoztatja, hogy az ingatlan a mező-, és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. tv. hatálya alá esik. A felek tájékoztatást kaptak a földszerzés szigorú feltételrendszeréről, a hirdetményi eljárásról, a kormányhivatali jóváhagyás menetéről, szakaszairól, ezen belül arról, hogy az engedélyezés teljes folyamatának időtartama akár hosszabb időtartam is lehet, az elővásárlási jog tartalmáról, jogi jelentőségéről, az eljárás lehetséges kimeneteleiről, jogkövetkezményeiről.

4./ A felek az ingatlan vételárát 1.500.000,-Ft összegben állapítják meg, mely értékeket értékarányosnak tartanak, a Ptk. 6:98.§ (2) bekezdése alapján a feltűnő értékaránytalanságon alapuló megtámadási jogot kifejezetten kizárják. A felek a vételár megállapításánál figyelemmel voltak az ingatlan alapterületére, művelhetőség szempontjából figyelembevehető alakjára (keskeny csík), benapozott fekvésére, kedvezőtlen elhelyezkedésére, megközelíthetőségére (kizárólag földúton megközelíthető) az ingatlan jelenlegi kultúrállapotára. Az ingatlan bekerítetlen, azon jelen szerződésben nem említett felépítmény, közmű, egyéb agrotechnikai létesítmény nem található. A felek az ingatlan részletesebb leírását nem kérik jelen szerződésben.
A vételár megfizetése:
A Vevő a teljes vételárat jelen szerződés aláírásának napját követő 3 napon belül banki átutalással megfizetni köteles az Eladó által megadott alábbi bankszámlára,

számlatulajdonos: Cihlár Helmut bankszámlaszám: K&H HU18
közlemény: Harka külter. 02/22 hrsz

A vételárból 150.000,-Ft foglalónak minősül. A felek kijelentik, hogy a foglaló jogi természetét, következményeit ismerik, azaz, hogy a teljesülés meghiúsulásáért felelős fél az adott foglalót elveszti, a kapott foglalót pedig kétszeres összegben köteles visszatéríteni, a meghiúsulásról történő tudomásszerzést követő 15 napon belül. Ha a szerződés teljesítése olyan okból hiúsul meg, amelyért egyik fél sem felelős, vagy mindkét fél felelős, a foglaló visszajár. A foglaló elvesztése vagy kétszeres visszatérítése a szerződésszegés következményei alól nem mentesít. A kártérítés összege a foglaló összegével csökken. A foglaló a vételárba beleszámítandó. A felek nem alkalmazzák a foglaló szankciós jogkövetkezményeit – azaz a Vevő által megfizetett teljes vételár egyszeres összegben, legkésőbb 30 napon belül visszajár a Vevőnek, amennyiben a Vevő tulajdonszerzését a kormányhivatal bármilyen okból elutasítaná. Az Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy a vételár hiánytalan jóváírásáról eljáró ügyvédet haladéktalanul értesíti a julcsacihlar@gmail.com címről indított és az info@kecskeskatalin.hu e-mailre küldött

Cihlár Helmutné
eladó

Barcza Dániel
vevő

Dr. Kecskés Katalin
ügyvéd
Tel.: 06/[illegible]

értesítéssel.

5./ Az Eladó az általa megadott bankszámlára történő teljesítést saját kezéhez történő, szerződésszerű teljesítésként fogadja el. Az utalás a számlán történő jóváírás időpontjában minősül teljesítésnek. A felek a vételár megfizetésének a jelen szerződésben írt módjához és ütemezéséhez kifejezetten hozzájárulnak.

6./ A szerződő felek feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják a föld tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés benyújtása tényének bejegyzéséhez.

7./ Az Eladó és a Vevő jelen szerződés aláírásával kifejezetten akként bízzák meg eljáró ügyvédet, hogy jelen szerződést kizárólag a teljes vételár kifizetéséről szóló értesítés eljáró ügyvéd felé történő megküldését követően, a jóváhagyással együtt nyújtsa be a tulajdonjog bejegyzése iránti kérelemmel az illetékes kormányhivatalba.
Az eljáró ügyvéd kötelezettséget vállal arra, hogy a bejegyzési engedélyt is tartalmazó szerződést a teljes vételár megfizetéséről szóló értesítés megküldése után, és a kormányhivatali jóváhagyás kézbesítését követően legkésőbb 5 munkanapon belül benyújtja az illetékes kormányhivatalhoz. Szerződő felek tudomással bírnak a felől, hogy jelen szerződés közöttük akkor lép hatályba, amikor az ügylet kormányhivatali jóváhagyása megérkezett.

8./ A felek a jelen szerződés 7./ pontjának alkalmazása mellett, jelen szerződés aláírásával **feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, és egyben kifejezetten és közösen kérik is, hogy a kormányhivatal a Harka külterület 02/22 hrsz-ú ingatlan tulajdoni lapjairól az Eladó tulajdonjogát törölje és a Vevő tulajdonjogát adásvétel jogcímén 1/1 arányban jegyezze be.**

9./ A Vevő az ingatlan vonatkozásában kijelenti, hogy

1) 2013. évi CXXII. tv. szerinti elővásárlási jogosultsággal nem rendelkezik,

2) vállalja, hogy az ingatlan használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségnek, továbbá vállalja, hogy az ingatlant a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig – a Földforgalmi tv. 13.§ (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételekkel - más célra nem hasznosítja, a fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg, és a megszűnését követő időre az előbbiekben írt kötelezettségeket vállalja.

3) A tulajdonszerzését – különös tekintettel a 2013. évi CXXII. tv. 10. és 16.§-ában foglaltakra, és a földszerzési és birtokmaximumra vonatkozó jogszabályi korlátokra - jogszabály nem korlátozza, tulajdonszerzésnek, jogszabályban írt akadálya nincs,

4) nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő, bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása,

5) vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött volna.

6) 179/2023.(V.15.) Korm.r. 42. § alapján kijelenti, hogy részarány-tulajdonnal nem rendelkezik.

7) kijelenti, hogy a Nemzeti Agrárgazdasági Kamara nem tagja.

10./ Az Eladó kijelenti, és szavatolja, hogy az ingatlan– jelen szerződésben írtakon felül - per-, teher-, és igénymentes, harmadik személynek nem áll fenn olyan joga vagy igénye, amely a tulajdonszerzést vagy a birtokbalépést kizárná, illetve korlátozná, birtokvitáról, jogvitáról, egyéb igényről, környezetszennyezésről, környezetterhelésről, vagy olyan lényeges körülményről, rejtett hibáról nincs tudomása, mely a Vevő vételi szándékát befolyásolhatná, és melyet jelen ügylet során nem tárt volna fel. Az Eladó kijelenti, hogy az ingatlanra jelen szerződés megkötését megelőzően a Vevőn kívüli más személlyel sem előszerződést, sem szerződést nem kötött, továbbá, hogy ezen ügylet hatályát nem érinti sem szerződésen, sem további – a földforgalmi és a hegyközségi szabályzáson túli, jelen szerződésben nem említett - törvényen alapuló elővásárlási-, valamint vételi jogi jogosultság. Az Eladó az ingatlant jelen adásvételi szerződés megkötését követően nem terhelheti meg, kötelezettséget nem vállalhat, nem idegenítheti el a Vevőn kívüli más személy javára. Az Eladó szavatosságot vállal továbbá arra, hogy nem áll fenn olyan jogosultság, melyből a birtokbaadást megelőző időszakból származóan a Vevőnek bármely jogcímen fizetési vagy egyéb jellegű kötelezettsége keletkezhetne. Abban az esetben, ha a birtokbaadást megelőző időszakra vonatkozóan nézve mégis felmerülne bármilyen tartozás, kötelezettség, úgy annak kifizetéséért, teljesítéséért az Eladó helytállni tartozik.

11./ Az ingatlan birtokának átadás-átvételére a kormányhivatali jóváhagyás kézbesítése napján kerül sor. A Vevő a birtok átvételétől, mint a saját földjét használó tulajdonos viseli az ingatlan terheit, jogosult a hasznokra, illetve

Cihlár Helmutné
eladó

Barcza Dániel
vevő

Dr. Kerekes Katalin

viseli a kárveszélyt. A Vevő az ingatlant megismert, megtekintett állapotban vásárolja meg, hasznosítási, művelési lehetőségeket, kockázatokat felmérte.

12./ A felek magyar állampolgárok, cselekvőképesek, a Vevő tulajdonszerzését – különös tekintettel a 2013. évi CXXII. tv.-ben foglaltakra - jogszabály nem korlátozza. A Vevő viseli a szerződéskötés ügyvédi munkadíját, és a tulajdonjog bejegyzés ingatlan-nyilvántartási eljárásáért fizetendő igazgatási szolgáltatási díjat, és egyéb költségeit.

A Vevőt eljáró ügyvéd tájékoztatta az általános illetékszabályokról és az illetékkiszabási eljárás menetéről. A fizetendő illeték a NAV fizetési meghagyása alapján fizetendő meg, a határozatban írt esedékességgel. Az illetékkiszabási eljárásban helyszíni szemlére is sor kerülhet. A birtokátadáskori állapotot célszerű fotókkal dokumentálni. Amennyiben a birtok átvétele és az illetékkiszabási szemle között a Vevő értéknövelő beruházást eszközölne, e beruházások és költségviselésének bizonyítása a Vevőt terheli. Az illeték mértéke a NAV által megállapított illetékalap 4%-a. A fizetési meghagyás a kézhezvételtől számított 15. napon véglegessé válik. Az illeték adók módjára végrehajtandó köztartozásnak minősül. A késedelem következményeit a NAV a határozatban írtak szerint alkalmazza.

Eljáró ügyvéd tájékoztatja az Eladót, hogy az egyébként járó illeték kétszerese fizetendő abban az esetben, amennyiben az ingatlan vételekor illetékmentességet kért az Ill. tv. 26.§ (1) bek. p) pontjában írtak alapján, majd a mentességhez előírt feltételek még sem kerültek teljesítésre.
Az Eladó SZJA kötelezettségeire a személyi jövedelemadóról szóló 1995. évi CXVII. tv 59.§-64.§ az irányadóak. Az Eladó a tulajdoni lap adatai alapján 2024. évben szerezte meg az ingatlant. Az adó kiszámítása: az eladásból származó bevételből le kell vonni a megszerzésre fordított összeget, az értéknövelő beruházásokat, az átruházással kapcsolatos kiadásokat, majd az így kiszámított összeg 90%-a minősül adóalapnak. Az adóalap után fizetendő adó 15 %, mely a 2026. évi adóbevallásban feltüntetendő és a bevallás benyújtására nyitva álló határidőig (2027. 05. 20.) befizetendő

13./ A felek előtt ismert, hogy a szerződés megkötése és teljesítése során őket a Ptk. 1:3.§, 6:34.§, és 6:62.§ alapján együttműködési kötelezettség terheli. Jelen szerződés bármely módosítása kizárólag írásban, ügyvéd által ellenjegyzett okiratban érvényes. Amennyiben jelen szerződés bármely rendelkezése érvénytelen, vagy érvénytelenné válik, az nem érinti a szerződés többi rendelkezésének érvényességét.

14./ A felek együttesen, jelen szerződés aláírásával egyidejűleg megbízzák és meghatalmazzák Dr. Kecskés Katalin ügyvédet / 9400 Sopron, Verő J. u. 1. KASZ 36062791 /, hogy az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvényben foglaltak alapján teljes jogkörben eljárja és képviselje valamennyi szerződő felet a jelen szerződés 1./ pontjában írt ingatlant érintő, a 2./pontban írt ügylet során, különösen ideértve a szerződés és a hozzá kapcsolódó ingatlan-nyilvántartási kérelmek elkészítését, ellenjegyzését, ideértve a hirdetmény iránti és a kormányhivatali eljárást is, valamint a B400E NAV nyomtatvány Vevő képviseletében történő kiállítását, benyújtását. A meghatalmazás kiterjed arra az ingatlan-nyilvántartási eljárásra, mely során a jelen szerződésben írt Eladói tulajdoni hányadról az Eladó tulajdonjoga a tulajdoni lapról törlésre, és a Vevő tulajdonszerzése adásvétel jogcímén, 1/1 arányban bejegyzésre kerüljön az ingatlan-nyilvántartásba az ingatlanra.
A felek kifejezetten meghatalmazzák eljáró ügyvédet azzal, hogy név vagy szám, illetve egyéb adat nyilvánvalóan megállapítható elírása, számítási hiba, kihagyás, hiányosság esetén az értelemszerűen szükséges kijavítást, hiánypótlási felhívásra történő, és minden egyéb szükséges kijavítást, változtatást, kiegészítést, külön módosító okirat nélkül, a felek képviseletében is eljárva, önállóan elvégezze a bejegyzés alapjául szolgáló okiratokon, az ingatlan-nyilvántartási kérelem formanyomtatványon, és minden egyéb az ügyhöz és az eljáráshoz kapcsolódó okiraton, az okiratra történő rávezetéssel, aláírással és bélyegző lenyomattal. (Inyvhr. 126. és 127.§)
Jelen szerződés egyben ügyvédi tényvázlatnak és megbízásnak is minősül. Eljáró ügyvéd a megbízást, és meghatalmazást jelen okirat ellenjegyzésével kifejezetten elfogadja.
A felek és eljáró ügyvéd megállapodnak, hogy az ügyvédi megbízásnak nem képezi kifejezetten tárgyát a felek adó- és illetékfizetési kötelezettségével kapcsolatos tanácsadás, a felek csupán tájékoztatást kapnak, továbbá hogy eljáró ügyvéd jelen ügylettel kapcsolatos esetleges kártérítési felelősségének felső határa az eljáró ügyvéd kötelező felelősségbiztosításának káreseményenkénti legmagasabb összege. A felek jelen okirat aláírásával hozzájárulnak okmányaik ellenőrzéséhez, a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény szerinti ügyfél átvilágításhoz, adataiknak az előbb hivatkozott törvény szerinti kezeléséhez, valamint ahhoz, hogy a törvény szerinti, más szolgáltató által végzett ügyfél átvilágításhoz a megbízott ügyvéd az átvilágítás során rögzített azonosító adatokat átadja. A felek kijelentik, hogy mindketten

Cihlár Helmutné
eladó

Barcza Dániel
vevő

Dr. Kecskés Katalin
9400 Sopron, Verő J. u. 1.
-70

magyar állampolgárok, nem minősülnek közszereplőnek vagy kiemelt közszereplőnek, vagy ilyen személyek közeli hozzátartozójának, vagy előbbiekkel kapcsolatban álló személynek, saját nevükben járnak el. A felek a megállapodás aláírásával hozzájárulnak továbbá az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. tv. alapján történő adatkezeléshez és nyilvánosságra hozatalhoz, jelen okiratban megadott személyes adataikat illetően. A felek a szerződésben írt adó és illetékjogi tájékoztatását tudomásul vették.

15./ Az felek az általuk itt megadott e-mailcímekre kérik az értesítéseket és a kormányhivatali határozatokat megküldeni, az e-mailben küldött iratokat a küldés napjával átvettnek tekintik, postai kézbesítést nem kérnek. Eladó: julcsacihlar@gmail.com, Vevő: barcza.dani.96@gmail.com

16./ Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk., a Földforgalmi tv., a Fétv. rendelkezései az irányadóak. A felek kijelentik, hogy a rögzített rendelkezések a felek akaratának megfelelnek, a felek egyebekről nem kívántak írásban rendelkezni.
Jelen szerződés 7 eredeti példányban készült, 1 példány biztonsági okmányon került nyomtatásra.
Eljáró ügyvéd a szerződést a felek előtt felolvasta, annak tartalmát megmagyarázta. A felek jelen szerződést, mint akaratukkal mindenben egyezőt jóváhagyólag aláírják.

Kelt: Sopron, 2026. 10. 14. napján

Cihlár Helmutné
eladó

Barcza Dániel
vevő

Ellenjegyzem: Sopron, 2026. 10. 14. napján, Dr. Kecskés Katalin ügyvéd (9400 Sopron, Verő J. u. 1., Gy-M-S. M. ÜK. KASZ 36062791)

ügyvéd
9400 Sopron, Verő J. u. 1.
016, 30/862-33-70

Közzététel napja: 2026.11.05.
Jogvesztő határidő első és utolsó napja: 2026.11.06.-2026.12.05.
E határidő jogvesztő!
Levétel napja: 2026.12.07.
Az elektronikus közzététel megtörtént!