Ket/459-1/2026 Föl

A felhasználót a dokumentumhoz rendelte:
Idomsoft Zrt.



Érkezett: 20 ..... 596965 szám. Melléklet: .....
Előszám: ..... Utószám: ..... Előadó: SSA

Földre vonatkozó, a tulajdonos által elfogadott vételi ajánlattal egységes okiratba foglalt

**ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS**

amely létrejött egyrészről **Fekti Gergely Márton** (születési neve: , születési helye: , születési ideje: , anyja neve: személyi azonosító száma: adóazonosító jele: lakcíme: 4288 Újléta, Vadász tag, tartózkodási helye: 1157 Budapest, Nyírpalota út 63. 9. emelet 54. ajtó, magyar állampolgár), mint **eladó** –a továbbiakban eladó,
másrészről **Roe Henrietta** (születési neve: születési helye: (Magyarország), születési ideje: anyja neve: személyi azonosító száma: , adóazonosító jele: , lakcíme: 2093 Budajenő, Rozmaring utca 12., magyar állampolgár), mint **vevő** – a továbbiakban: vevő - között az alulírott helyen és napon az alábbi feltételekkel.

**1.)** A felek az elektronikus úton lekért e-hiteles tulajdoni lap-teljes másolat, valamint az ingatlan-nyilvántartás adatai alapján megállapítják, hogy 1/1 arányban az eladó tulajdonát képezi a **Kétvölgy külterület 046/109 hrsz.** alatt felvett, természetben 9982 Kétvölgy, Fő út 13/B. szám alatt található (a tulajdoni lap szerint a cím felülvizsgálat alatt áll) [a) kivett lakóház, udvar, 575 m$^2$ nagyságú, b) rét, 4315 m2 nagyságú és 1,51 AK értékű] összesen 4890 m2 nagyságú és 1,51 AK értékű ingatlan. A felek megállapítják, hogy a fent körülírt ingatlan az Őrségi Nemzeti Park része, valamint a Natura 2000 terület.

**2.)** Az eladó kijelenti és szavatol azért, hogy a jelen szerződés tárgyát képező ingatlan per-, teher- és igénymentes, azt adó és adók módjára behajtható köztartozás, továbbá - jogszabályokban foglalt elővásárlásra jogosultakon kívül - harmadik személynek olyan joga, vagy igénye, amely a vevő tulajdonosként történő ingatlan-nyilvántartási bejegyzését, illetve a vevőt az ingatlan feletti tulajdonosi jogok gyakorlásában akadályozza, vagy korlátozza, nem terheli. Az eladó kijelenti, hogy az ingatlant a jelen szerződés megkötését követően sem terheli meg, tisztában van azzal, hogy a vevő csak és kizárólag tehermentes tulajdoni hányada megvásárlásában érdekelt.

**3/a)** Az eladó a jelen okirat aláírásával per-, teher- és igénymentesen adásvétel jogcímén eladja, a vevő pedig megtekintett, megismert állapotban adásvétel jogcímén megvásárolja az eladó 1. pontban megjelölt ingatlanát az abban megtestesülő teljes, 1/1 tulajdoni hányadot a kölcsönösen kialkudott **21.000.000,- Ft, azaz huszonegymillió forint** vételáron. A felek az ingatlan a) alrészletének értékét 12.000.000,- Ft, azaz tizenkettőmillió forint összegben, ebből az alrészleten található lakóház értékét annak romos állapotára tekintettel 1.000.000,- Ft, azaz egymillió forint összegben határozzák meg, míg a b) alrészlet értékét 9.000.000,- Ft, azaz kilencmillió forint összegben határozzák meg. A felek a fenti vételárat, illetve annak fentiek szerinti megoszlását kifejezetten értékarányosnak tekintik, az 50 m2 alapterületű lakóház értéke annak állapotához igazítva került meghatározásra. A felek rögzítik, hogy az épület, erősen leromlott állapotú, az részben összeomlott, nem közművesített és az teljeskörű felújításra, vagy bontásra szorul. Az eladó kijelenti, hogy a vevőnek a jelen szerződésben rögzített, a föld vételére vonatkozó ajánlatát elfogadja.

**3/b.)** A vevő a teljes vételárból 4.200.000,- Ft-ot, azaz négymillió-kettőszázezer forintot foglaló jogcímén a jelen szerződés mindkét fél általi aláírását követő 3 munkanapon belül köteles az eladó, Fekti Gergely Márton vezetett számú számlájára átutalással megfizetni.

**3/c.)** A Földforgalmi törvényben rögzített jóváhagyási folyamatra tekintettel a felek megállapodnak abban, hogy a mezőgazdasági igazgatási szerv által meghozott - a szerződés közzétételre való alkalmasságának megállapításáról szóló - végzés okiratszerkesztő ügyvéd részére történő kézbesítését követő 3 munkanapon belül, de legkésőbb a jelen szerződés mindkét fél általi aláírásától számított 30 napon belül a vevő köteles az eladó, Fekti Gergely Márton vezetett számú számlájára átutalással megfizetni további 10.800.000,- Ft, azaz tízmillió-nyolcszázezer forint összegű vételárrészt.

**3/d.)** A Földforgalmi törvényben rögzített hatósági jóváhagyásra figyelemmel a felek megállapodnak abban, hogy a mezőgazdasági igazgatási szervnek a jelen szerződés vevőre nézve történő jóváhagyásáról szóló határozatának az okiratszerkesztő ügyvéd részére való kézbesítését követő legkésőbb 3 munkanapon napon belül a vevő köteles a teljes vételárból fennmaradt 6.000.000,- Ft, azaz hatmillió forint összegű utolsó vételárrészt az eladó, Fekti Gergely Márton vezetett számú számlájára átutalással megfizetni.

**4.)** Az okiratszerkesztő ügyvéd a jelen szerződés ellenjegyzésével kötelezettséget vállal arra, hogy a 3/c és a 3/d pontban említett végzés és határozat részére történő kézbesítéséről haladéktalanul, de legkésőbb 1 munkanapon belül e-mailben értesíti a szerződő feleket megjelölve az iratok kézhezvételének napját.

**5.)** Az eladó kötelezettséget vállal arra, hogy abban az esetben, ha a jelen szerződés hatósági jóváhagyását bármely okból megtagadják, vagy a földforgalmi törvény szerinti elővásárlásra jogosult elfogadó nyilatkozatot tesz és ő lép az adásvételi szerződés szerinti vevő helyébe, úgy az ezekről szóló hivatalos értesítés kézhezvételétől számított legkésőbb 5 munkanapon belül

| | | |
|---|---|---|
| Fekti Gergely Márton<br>eladó | Roe Henrietta<br>vevő | Dr. Leiner-Bábás Tünde<br>ügyvéd |

Az elővásárlásra/előhaszonbérletre jogosult jognyilatkozatának megtételére nyitva álló határidő első napja: 2026.11.06. Az elővásárlásra/előhaszonbérletre jogosult jognyilatkozatának megtételére nyitva álló határidő utolsó napja: 2026.12.07., mely határidő jogvesztő. A kifüggesztés nem minősül az adásvételi szerződés közlésének. Dr. Dancsecs Zsolt jegyző
Kifüggesztés napja: 2026.11.05. Levétel napja: .....

a foglaló teljes 4.200.000,- Ft, azaz négymillió-kettőszázezer forint összegét és ha az már teljesítésre került, úgy a 3/c pontban rögzített 10.800.000,- Ft, azaz tízmillió-nyolcszázezer forint összegű vételárrészt hiánytalanul visszafizeti a vevő részére a vevő által megjelölt bankszámlára történő átutalással.

**6.)** Az eladó a jelen adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg ügyvédi letétbe helyez a mai napon kelt, külön okiratba foglalt, ügyvéd által ellenjegyzett tulajdonjog bejegyzési hozzájárulást (bejegyzési engedély), amelyben feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy a 1. pontban körülírt ingatlanban megtestesülő, a jelen jogügylet tárgyát képező 1/1 tulajdoni hányad vonatkozásában a tulajdonjoga törlésre, egyidejűleg az ingatlan vonatkozásában a vevő 1/1 arányú tulajdonjoga adásvétel jogcímén az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön. Az eladó a bejegyzési engedélyt azzal a letéti meghagyással helyezi ügyvédi tárgyi letétbe, hogy a letétkezelő ügyvéd az engedélyt kizárólag a vételár teljes kiegyenlítését követően jogosult és egyben köteles az illetékes földhivatalhoz - a hatóság által jóváhagyott, záradékkal ellátott adásvételi szerződéssel együtt - benyújtani. A vételár teljes kiegyenlítését bármelyik szerződő fél igazolhatja a letétet kezelő ügyvéd felé, amennyiben azt hitelt érdemlően igazolni tudja, az eladó pedig a fektigergely@gmail.com e-mail címről a dr.leinerbabas@gmail.com e-mail címre küldött nyilatkozatával is elismerheti ezt felé. Eljáró ügyvéd jelen szerződés ellenjegyzésével kijelenti, hogy a bejegyzési engedélyt ügyvédi tárgyi letétbe veszi.

**7.)** A felek kölcsönösen megállapodnak abban, hogy az ingatlan birtokát az eladó adásvétel jogcímén ugyancsak átruházza a vevőre. A felek rögzítik, hogy az eladó az ingatlan birtokát a hatósági jóváhagyás napjával ruházza át a vevőre. A vevő a birtokátruházástól kezdve szedi a birtokba vett ingatlan hasznait, viseli annak terheit és az ingatlanban beállott azon kárt, amelynek megtérítésére senkit sem lehet kötelezni.

**8.)** A vevő kijelenti, hogy a jelen szerződés tárgyát képező ingatlan vonatkozásában a tulajdonszerzési jogosultsága a Földforgalmi törvény 10.§ (1) bekezdése alapján belföldi természetes személyként áll fenn. A vevő kijelenti, hogy nem áll fenn sem a Földforgalmi törvény szerint, sem egyéb jogszabály, illetve megállapodás alapján elővásárlási joga a szerződés tárgyát képező ingatlan vonatkozásában, valamint azt is, hogy nem minősül földművesnek. A vevő kijelenti, hogy a birtokában álló föld területnagysága a megszerezni kívánt föld területnagyságával együtt nem haladja meg az 1 hektárt. A vevő kijelenti azt is, hogy részarány tulajdonnal nem rendelkezik [179/2023. (V. 15) Korm. rendelet 42.§].

**9.)** A Földforgalmi törvény 13. §-ában foglaltakra figyelemmel a vevő 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. A vevő kijelenti, hogy az esetlegesen fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg, illetve a megszűnését követő időre a fent jelzett hasznosítási kötelezettséget vállalja. Az eladó kijelenti, hogy a jelen szerződés tárgyát képező ingatlant maga használja, az nincsen harmadik személy használatában.

**10.)** A vevő kijelenti, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása [Földforgalmi törvény 14. § (1) bekezdése]. A vevő kijelenti továbbá, hogy a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg vele szemben azt, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött [Földforgalmi törvény 14. § (2) bekezdése].

**11.)** A felek kijelentik, hogy tisztában vannak azzal, hogy a jelen szerződést, annak a felek általi aláírásától számított nyolc napon belül jóváhagyás céljából meg kell küldeni a mezőgazdasági igazgatási szerv részére. Ha a Földforgalmi törvény 23. § (1) bekezdése szerinti előzetes vizsgálat eredményeként a mezőgazdasági igazgatási szerv nem tagadja meg az adásvételi szerződés jóváhagyását, akkor – a Földforgalmi törvény 20. §-ban foglalt esetek kivételével – végzésben megállapítja a szerződés közzétételre való alkalmasságát és hivatalból elrendeli a szerződés közzétételét, valamint ezzel egyidejűleg megkeresi a föld fekvése szerint illetékes ingatlanügyi hatóságot a föld tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés benyújtása tényének feljegyzése érdekében. A közzétételre való alkalmasság megállapítása nem minősül az adásvételi szerződés hatósági jóváhagyásának. A mezőgazdasági igazgatási szerv ezen döntését közli az eladóval, az adásvételi szerződés szerinti vevővel, valamint az adásvételi szerződést megküldi a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat jegyzőjének. A jegyző – a Földforgalmi törvény végrehajtására kiadott rendeletben meghatározottak szerint – hirdetményi úton közli az adásvételi szerződést a törvényen vagy megállapodáson alapuló elővásárlási jog jogosultjaival. A felek együttesen kijelentik, hogy tisztában vannak azzal is, hogy amennyiben a Földforgalmi törvény szerinti elővásárlásra jogosult a kifüggesztés harminc napos jogvesztő határideje alatt elfogadó nyilatkozatot tesz, úgy ő lép az adásvételi szerződés szerinti vevő helyébe akkor, ha az elővásárlási joga a vevő jogosultságát sorrendben megelőzi. Az eladót az olyan elfogadó jognyilatkozat köti, amelyet az elővásárlásra jogosult határidőn belül tesz meg, és a jognyilatkozatában a jelen adásvételi szerződést magára nézve teljeskörűen elfogadja. Az eladó és a vevő kijelentik, hogy tisztában vannak azzal is, hogy a települési önkormányzat jegyzője az elővásárlásra jogosultak részére a nyilatkozattételre nyitva álló határidő lejárát követően nyolc napon belül köteles megküldeni az adásvételi szerződést és az esetlegesen beérkezett jognyilatkozatokat a mezőgazdasági igazgatási szerv részére. A mezőgazdasági igazgatási szerv tizenöt napon belül döntést hoz az adásvételi szerződés jóváhagyásának megtagadásáról. Abban az esetben, ha a mezőgazdasági igazgatási szerv nem tagadja meg a jóváhagyás megadását, a rendelkezésre álló iratokat állásfoglalás beszerzése céljából megküldi a helyi

Fekti Gergely Márton
eladó

Roe Henrietta
vevő

Dr. Leiner-Bábás Tünde
ügyvéd

földbizottságnak, amely harminc napon belül kiadja az állásfoglalását. Abban az esetben, ha a helyi földbizottság állásfoglalásában az adásvételi szerződés jóváhagyását nem támogatja, a mezőgazdasági igazgatási szerv az adásvételi szerződés jóváhagyását megtagadja. A felek tudomásul veszik azt is, hogy Az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény 64. § (1) bekezdésében foglaltak alapján a föld tulajdonjogának megszerzésére irányuló, közokiratba foglalt vagy ügyvéd, illetve kamarai jogtanácsos által ellenjegyzett, jogszabályban meghatározottak szerint regisztrált és hatósági jóváhagyáshoz kötött szerződés bejegyzés alapjául akkor szolgálhat, ha rendelkezik a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyásáról szóló záradékkal.

**12.)** A felek megkeresik és felkérik a Vas Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 3.-t (Körmend), hogy a jelen szerződés hatósági jóváhagyással záradékolt példányának, valamint az eladó tulajdonjog bejegyzési engedélyének beérkezését követően az 1. pontban megjelölt ingatlan 1/1 tulajdoni hányada vonatkozásában a vevő tulajdonjogát adásvétel jogcímén bejegyezni, és azzal egyidejűleg az eladó tulajdonjogát törölni szíveskedjen.

**13.)** A szerződő felek a jelen okirat aláírásával meghatalmazást és megbízást adnak Dr. Leiner-Bábás Tünde egyéni ügyvédnek (székhely: 9970 Szentgotthárd, Hunyadi utca 21.) az adásvételi szerződés elkészítésére és ellenjegyzésére, a jelen okiratban az esetleges adminisztratív elírások kijavítására, az adásvételi szerződés földhivatalhoz történő benyújtására, a hatósági jóváhagyás során hozott állásfoglalás, határozat átvételére, valamint az ingatlan-nyilvántartási eljárásban a képviseletükre továbbá a vevő a NAV B400-as adatlap kitöltésére, aláírására és benyújtására. A felek rögzítik, hogy a NAV előtti meghatalmazás nem terjed ki a vagyonszerzési illeték megállapítása iránti eljárás során a hiánypótlás, a helyszíni szemléről való értesítés, a fizetési meghagyás, illetve az egyéb iratok átvételére. A meghatalmazott a meghatalmazást és a megbízást elfogadja.

**14.)** A felek rögzítik, hogy az eladót terheli az esetlegesen felmerülő jövedelemadó bejelentésének és megfizetésének kötelezettsége. A vevőt terheli az ingatlan tulajdonjogának megszerzéséhez kapcsolódóan fizetendő 4 %-os mértékű visszterhes vagyonszerzési illeték, amennyiben a részére illetékmentesség nem állapítható meg, továbbá a tulajdonjoga ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzésével kapcsolatban felmerülő igazgatási szolgáltatási díj, valamint a szerződéskötéssel kapcsolatban felmerülő költségek (a tulajdoni lapok lekérésének díja és az ügyvédi munkadíj) megfizetése.

**15.)** A szerződő felek írásos hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy A pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvényben foglaltak szerinti azonosítási kötelezettségének eleget téve a szerződést készítő ügyvéd a személyazonosító igazolványukról és a lakcímet igazoló hatósági igazolványukról hivatalos másolatot készítsen. A felek megértették a szerződést készítő ügyvéd azon figyelmeztetését, miszerint az okiratot aláírás előtt el kell olvasni, és ha annak tartalma nem egyértelmű, akkor azt egyeztetni kell az eljáró ügyvéddel. A szerződést szerkesztő ügyvéd felhívja a felek figyelmét arra, hogy a szerződésnek az általuk kapott példányát legalább 5 (öt) éven keresztül őrizzék meg. A felek kijelentik, hogy az okirat egybehangzó előadásai alapján készült és azt az okiratszerkesztő ügyvéd kérésüknek megfelelően foglalta írásba. A felek kijelentik, hogy a jelen okirat tartalmát ismerik, az mindenben megfelel az akaratuknak.

**16.)** A felek kijelentik, hogy nagykorú, cselekvőképes magyar állampolgárok, ügyletkötésüknek jogszabályi akadálya nincs, a jelen jogügylet során saját nevükben járnak el. A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Földforgalmi törvény, a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény és az aláíráskor hatályos jogszabályok rendelkezései az irányadóak. A felek kijelentik, hogy a jelen – folyamatos sorszámozással ellátott 3 oldalból álló, szerződés 7 példányban készült -, melyből egy példány a Földforgalmi törvény 8. §-a szerinti és a Földforgalmi törvény végrehajtására kiadott rendeletben meghatározott biztonsági kellékkel rendelkező papír alapú okmányon került kiállításra -, azt annak elolvasása és értelmezése után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag írták alá.

Szentgotthárd, 2026. október 15.

.....
**Fekti Gergely Márton**
**eladó**
aláírva: Szentgotthárd, 2026. október 16.

.....
**Roe Henrietta**
**vevő**
aláírva: Szentgotthárd, 2026. október 15.

Készítettem és Szentgotthárdon 2026. október 16. napján ellenjegyzem:

DR. LEINER-BÁBÁS TÜNDE
Ügyvéd
9970 Szentgotthárd, Hunyadi u. 21.
Adószám: 58492048-1-38
KASZ 36056626

.....
**Dr. Leiner-Bábás Tünde**
**ügyvéd**
(9970 Szentgotthárd, Hunyadi utca 21.)
Kamarai azonosító szám: 36056626