EGYSÉGES OKIRATBA FOGLALT ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

Amely létrejött egyrészről
Czákler Antal (sz. n. [illegible] 9484 Pereszteg, Temető utca 3. szám, személyi azonosító: [illegible] adóazonosító jele: [illegible] személyazonosító igazolvány száma [illegible] magyar állampolgár) mint **eladó** /a továbbiakban: eladó/ másrészről
Wéber István (sz. n. [illegible] Ausztria 1020 Bécs, Stuwerstr. 56/13. szám alatti állandó lakos, tartózkodási helye: 9400 Sopron, Deák tér 26. szám, személyi azonosító: [illegible] adóazonosító jele: [illegible] személyazonosító igazolvány száma: [illegible] magyar állampolgár, NAK: [illegible] földműves regisztrációs száma: [illegible] mezőgazdasági üzemközpontjának helye: 9484 Pereszteg külterület 0294. hrsz. 2019. január 22. óta) mint **vevő** /a továbbiakban: vevő/ között az alábbi helyen, időben és feltételek mellett:

1. Eladó 1/1-ed arányú kizárólagos tulajdonát képezi a **Pereszteg külterület 0146/4. helyrajzi számú** 8391 nm alapterületű erdő megnevezésű ingatlan.

Vevő az ingatlan megvételére ajánlatot tett, amely ajánlatot eladó elfogadott. Az elfogadott ajánlat alapján felek az alábbi adásvételi szerződést kötik meg:
Eladó eladja, vevő pedig az általa ismert és megtekintett állapotban megvásárolja a fenti ingatlan 1/1-ed tulajdoni hányadát adásvétel jogcímén.

2. Szerződő felek az ingatlan vételárát **5.000,- EUR-ban azaz Ötezer,- euróban** határozzák meg. **Az EUR/Ft árfolyamot felek a Magyar Nemzeti Bank által a szerződéskötés napját megelőző napra vonatkozóan közzétett hivatalos devizaárfolyamon történő átszámítással kell megállapítani, ami 365,28 Ft/EUR, így a vételár forintban számítva 1.826.400,-Ft azaz Egymillió-nyolcszázhuszonhatezer-négyszáz,- forint.**

Szerződő felek tudomásul veszik, hogy a szerződésben szereplő ellenértéken (vételáron) 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.
Ültetvénynek minősül az 500 m2-nél nagyobb területű bogyós gyümölccsel, valamint az 1.500 m2-nél nagyobb területű szőlővel, gyümölcsössel betelepített földrészlet, illetve alrészlet.

Felek kijelentik, hogy a területen nincs bogyós gyümölcs és nincs a szőlő. Az ingatlanon nincs gyümölcsös és agrotechnikai létesítmény.

Szerződő felek megállapodnak abban, illetve vevő kötelezettséget vállal arra, hogy a vételárat a kifüggesztés lejártát követő 5 banki napon belül fizeti meg eladó részére, amennyiben nem élt senki az elővásárlásra jogával, eladónak részére banki utalással eladónak a BKS Banknál vezetett [illegible] számú bankszámlájára teljesítéssel. Eladó a fenti bankszámlára történő teljesítést a saját kezéhez történő teljesítésnek ismeri el. A vételár akkor tekintendő megfizetettnek, ha az eladónak a jelen szerződésben rögzített bankszámláján jóváírásra került.

Amennyiben bárki él az elővásárlásra jogával, úgy a vételár fizetésére a mezőgazdasági igazgatási szerv döntését követő 5 banki napon belül kell megfizetni, banki utalással.

.....
eladó – Czákler Antal

.....
vevő – Wéber István

Ellenjegyzem, Sopronban, 2026. október 22. napján – Dr. Zsirai Ügyvédi Iroda, Dr. Zsirai Krisztina ügyvéd, 9400 Sopron, Táncsics utca 63. szám, KASZ száma: 36071772:

Eladó kijelenti, hogy a bankszámla száma helyesen került feltüntetésre a szerződésben.

A kormányhivatal jóváhagyó határozatát a szerződést készítő ügyvéd közli a szerződő felekkel az alábbi e-mail címeken: czaklerkft@gmail.com eladó.

3. Vevő kijelenti, hogy vevő a 2013. évi CXXII. tv. 18. §. (1) bekezdés e) pontja alapján elővásárlási joggal rendelkezik, mivel olyan földműves, akinek mezőgazdasági üzemközpontja legalább 3 éve olyan, Magyarország területén fekvő településen van, amelynek közigazgatási határa az adás-vétel tárgyát képező föld fekvése szerinti település közigazgatási határától közúton vagy közforgalom elől el nem zárt magánúton legfeljebb 20 km távolságra van.

Vevő kijelenti, hogy földműves, a Győr-Moson-Sopron Vármegyei Kormányhivatal 510013/2019.01.22., szám alatt 2019. január 22. napján nyilvántartásba vette földművesként, azóta üzemközpontjának a helye: 9484 Pereszteg külterület 0294. hrsz.

Eladó kijelenti, hogy erdőbirtokossági társulatnak nem tagja. Nincs bejelentett földhasználója az ingatlannak.

Felek tudomásul veszik, hogy a 2013. évi CXXII. tv. alapján – figyelemmel a 474/2013. (XII.12.) Korm. rendeletre – a szerződést az aláírástól számított 8 napon belül meg kell küldeni a GYMS Megyei Kormányhivatalhoz a közzétételre való alkalmasság megállapítására, és a hivatal küldi meg Pereszteg Község Önkormányzat Jegyzőjének a szerződést kifüggesztésére. A kifüggesztés eladó kérelme alapján, hirdetményi úton történő közlést jelent. A közzétételi kérelem nyomtatványt eladó jelen szerződés aláírásával egyidőben aláírja. Amennyiben a vevővel azonos elővásárlási jog szinten álló személy jelentkezik be vevőnek, úgy eladó kifejezett és a jelen szerződésben tett nyilatkozatával vevőt választja.

Szerződő felek megállapodnak abban, hogy vevő a teljes vételár megfizetésével egyidőben lép az ingatlan birtokába. A birtokbavételtől kezdődően vevő viseli az ingatlannal kapcsolatos költségeket, élvezi az ingatlan hasznait, viseli terheit és a kárveszélyt. Szerződő felek tudomásul veszik, hogy az ingatlanra nincs bejelentett földhasználó.

4. Szerződő felek tudomásul veszik, hogy az ingatlant az E.ON Észak-Dunántúli Áramhálózati Zrt. javára bejegyzett vezetékjog terheli (37547/2002.05.03.).

Eladó egyebekben szavatosságot vállal az ingatlan per-, igény- és tehermentességéért, valamint azért, hogy nem terheli az ingatlant senkinek olyan joga, amely vevőt az ingatlan tulajdonának megszerzésében vagy birtoklásában akadályozná, illetve kizárná.

A 2025. évi XLVIII. tv. felhatalmazása alapján a mai napon Pereszteg Község Önkormányzata még nem hozott önkormányzati határozatot (helyi önazonosság védelmére vonatkozó) jogvédelmi eszköz bevezetéséről, amely az adásvétellel érintett ingatlanra vonatkozó tulajdonszerzésre hatással lehet.

Az ingatlan régészeti, világörökségi és műemléki védelem alatt nem áll.

5. Eladó jelen szerződés aláírásával **feltétlen és visszavonhatatlan** hozzájárulását adja ahhoz, hogy vevő tulajdonjoga az ingatlan 1/1-ed tulajdoni hányada vonatkozásában adásvétel jogcímén az ingatlan-nyilvántartásba bejegyeztessék a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyását és a teljes vételár megfizetését követően és ezzel egyidőben eladó tulajdonjoga törlésre kerüljön.

.....
eladó – Czákler Antal

.....
vevő – Wéber István

Ellenjegyzem, Sopronban, 2026. október 22. napján – Dr. Zsirai Ügyvédi Iroda, Dr. Zsirai Krisztina ügyvéd, 9400 Sopron, Táncsics utca 63. szám, KASZ száma: 36071772:

Szerződő felek feltétlenül és visszavonhatatlanul kérik a 179/2023. (V.15.) Korm. rendeletre (Inytv.vhr.) figyelemmel, hogy az illetékes földhivatal a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jogot az eladás tárgyát képező ingatlan egészére, azaz 1/1-ed tulajdoni hányadára, vevő javára jegyezze be 6 hónap, azaz hat hónap időtartamra.

Eladó már jelen szerződés aláírásával egyidőben a tulajdonjog átruházását, a vevő tulajdonjog bejegyzésének és eladó tulajdonjoga törlésének engedélyezését tartalmazó külön nyilatkozatát 5 eredeti példányban (bejegyzési engedélyt) ügyvédi letétbe helyezi a jelen szerződést készítő és ellenjegyző ügyvédnél az ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre alkalmas okiratra megszabott alakban.

Eladó a bejegyzési engedélyt azzal a letéti meghagyással helyezi ügyvédi letétbe, hogy a letéteményes ügyvéd jogosult és köteles a teljes vételár kiegyenlítésének igazolását követően – haladéktalanul – benyújtani az illetékes Győr-Moson-Sopron Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztályához. Az eljáró ügyvéd jelen szerződés ellenjegyzésével kijelenti, hogy a bejegyzési engedélyt tárgyi letétbe veszi. A letéti szerződés 1-1 példányát szerződő felek jelen szerződés aláírásával egyidőben átveszik.

6. Vevő kijelenti, hogy személyében a 2013. évi CXXII. tv-ben írt kizáró ok (különösen a 13. §. és 14. §.), sem ingatlanszerzési korlátozás nem áll fenn. Vevő kijelenti, hogy a már tulajdonában, a haszonélvezeti jogában és a részarány tulajdonában lévő föld területnagyságának a beszámításával 300 hektárnyi területtel nem rendelkezik és nincs a birtokában 1200 hektárnyi terület sem a már birtokában lévő föld területnagyságának a beszámításával.

Vevő kijelenti, hogy tulajdonszerzése nem sérti a földszerzési maximumra vonatkozó szabályokat.
Vevő büntetőjogi felelőssége tudatában kijelenti, hogy cselekvőképes, magyar állampolgár.
Vevő földművesnek minősül.

Vevő vállalja, hogy a föld használatát másnak nem engedi át, azt maga használja és ennek során eleget tesz a fölhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig – a törvényben meghatározott esetek kivételével – más célra nem hasznosítja.

Vevő kijelenti, hogy nincs fölhasználatért járó ellenszolgáltatás teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása, a továbbiakban együttesen földhasználati díjtartozása. Vevő kijelenti, hogy vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

Vevő kijelenti, hogy a 2013. évi CXXII. törvény 13-14 §-ban írt kizáró okok vele szemben nem állnak fenn.

Szerződő felek tudomásul veszik az adó és illetékjogszabályok reájuk vonatkozó rendelkezéseit.

Eladó tudomásul veszi, hogy az ingatlan 2018. évi szerzésére tekintettel nincs SZJA fizetési kötelezettsége.

Vevő az 1990. évi XCIII. tv. 26. §. (1) bek p) pontja alapján vállalja:
p) a termőföldnek a földműves általi, ellenérték fejében történő megszerzése, feltéve, ha a birtokbaadástól, de legkésőbb az illetékkötelezettség keletkezését követő 12. hónap utolsó napjától - vagyoni értékű joggal terhelt termőföld szerzése esetén a vagyoni értékű jog megszűnésétől, megszüntetésétől, de legkésőbb az illetékkötelezettség keletkezését követő 5. év utolsó napjától - számítva 5 évig
pa) a termőföld tulajdonjogát nem idegeníti el,

.....
eladó – Czákler Antal

.....
vevő – Wéber István

Ellenjegyzem, Sopronban, 2026. október 22. napján – Dr. Zsirai Ügyvédi Iroda, Dr. Zsirai Krisztina ügyvéd, 9400 Sopron, Táncsics utca 63. szám, KASZ száma: 36071772:

pb) a termőföldön vagyoni értékű jogot nem alapít, és
pc) a termőföldet mező-, illetve erdőgazdasági tevékenység céljára hasznosítja;

7. Jelen adásvételi szerződés megkötésével kapcsolatos költségeket, valamint a tulajdonosváltozással kapcsolatos költségeket vevő viseli.

Szerződő felek büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy cselekvőképes magyar állampolgárok. Szerződő felek kijelentik, hogy a jelen szerződésben megjelölt lakcímük egyben az értesítési címük is. Szerződő felek jelen szerződés aláírásával hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy személyi okmányaik fénymásolásra kerüljenek.

Vevő a szerződés aláírásával elismeri, hogy a szerződésből 1 darab, eladó 1 eredeti példányt átvett. A szerződésből 2 példány marad a szerződést készítő ügyvédnél és 4 darab - amelyből egy példány biztonsági okmányon kerül elkészítésre - kerül benyújtásra a Győr-Moson-Sopron Megyei Kormányhivatalhoz a hirdetményi úton történő közlés iránt. A szerződés 8 példányban készül.

8. Szerződő felek, eladó és vevő jelen adásvételi szerződés megkötésével meghatalmazzák határozatlan időre a Dr. Zsirai Ügyvédi Irodát, Dr. Zsirai Krisztina ügyvédet (9400 Sopron, Táncsics utca 63. szám), hogy őket a földhivatali eljárásban és a kifüggesztési eljárásban képviselje. A szerződést készítő ügyvéd a szerződés ellenjegyzésével a meghatalmazást elfogadja. A szerződés egyben tényvázlatnak minősül.

A fenti adásvételi szerződést szerződő felek, mint akaratukkal mindenben megegyezőt elolvasás után helybenhagyólag aláírják:

Sopron, 2026. október 22.

Kifüggesztés napja: 2026. 11. 06.
Az elővásárlásra jogosult jognyilatkozatának megtételén nyitva álló 30 napos határidő utolsó napja: 2026. 12. 07
E határidő jogvesztő.
A hirdetmény levételének napja: 2026. 12.

Nagycenki Közös Önkormányzati Hivatal 3.

.....
eladó – Czákler Antal

.....
vevő – Wéber István

Ellenjegyzem, Sopronban, 2026. október 22. napján – Dr. Zsirai Ügyvédi Iroda, Dr. Zsirai Krisztina ügyvéd, 9400 Sopron, Táncsics utca 63. szám, KASZ száma: 36071772: