Záradék
Kormányzati portálon közzétéve, Rátót hirdetőtábláján kifüggesztve 2026.11.11. a közlés kerdő napja: 2026.11.12. fogyasztóvédelmi megkötési tilalmi idő 30 napos határidő utolsó napja 2026.12.11, melynek elmulta után

Dr. Raffay Ügyvédi Iroda
Telefon: 20/9572-213, 94/500-375
E-mail: raffayerno@raffayugyved.hu

Dr. Kullmann Marcell jogtanácsos megbízásából:

Tóth Judit
TÓTH JUDIT
igazg. főea

1

Vas Megyei Kormányhivatal
Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 1

Érkezett: 2026 OKT 28
597008 szám. Melléklet: ...
Fiószám: ..... Utószám: ..... Előadó: .....

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

Amely létrejött egyrészről
Könye István születési neve: Könye István ([redacted], lakóhelye: 9961 Rábagyarmat, Város út 7., adóazonosító jele: 8308071481)
Puskás Józsefné születési neve: Könye Mária ([redacted], lakóhelye: 9961 Rábagyarmat, Kisgyarmati út 25., adóazonosító jele: 8303515489) eladók

Dr. Vizi Kathrin születési neve: Dr. Vizi Kathrin ([redacted], lakóhelye: A-5524 Annaberg-Lungötz Annaberg 245., tartózkodási hely: 9951 Rátót Sport u. 10., adóazonosító jele: 8412110463)
Vizi Attila születési neve: Pipicz Attila ([redacted], lakóhelye: A-5524 Annaberg-Lungötz Annaberg 245., tartózkodási hely: 9951 Rátót Sport u. 10., adóazonosító jele: 8463302114) vevők között:

1./ Felek rögzítik, hogy eladók fejenként 3/6-od arányú tulajdonát képezi a Rátót belterület 68 helyrajzi számú „rét" megnevezésű, összesen 12009 m^2 területű 36,51 AK értékű ingatlan.

Az ingatlan nagyvízi mederben helyezkedik el. Az ingatlanon közmű nincsen.

2./ Felek rögzítik, hogy az adásvételi szerződés tárgyát képző ingatlan per-, igény- és tehermentes az E.ON Észak-dunántúli Áramhálózati Zrt. javára bejegyzett vezetékjogot kivéve (30878/2013.02.06). Eladók vevők vezetékjogot kivéve per-, igény- és tehermentes tulajdonszerzését szavatolják.

3./ Eladók eladják, vevők pedig ezen szerződéssel megvásárolják az 1./ pontban rögzített ingatlant tehermentesen. Felek megállapodnak, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlan vételára 17.800, - EUR, - Ft, azaz tizenhétezer-nyolcszáz euro. Felek rögzítik, hogy ezen összeg 6.524.056,- Ft összegnek felel meg.
Felek a Földforg. tv. 8/A § (1) – (2) – (2a) pontok alapján rögzítik, hogy a fenti forint összeg a szerződéskötés napját megelőző napra vonatkozóan közzétett hivatalos devizaárfolyamon (MNB középárfolyam) történő átszámítással került megállapításra. Felek rögzítik, hogy a jelen szerződésben szereplő ellenérték a fentiekben feltüntetett forintösszeg megfizetésével is teljesíthető.

Felek rögzítik, hogy vevők a vételár 10%-át foglalóként 5 napon belül átutalják az eladók javára átutalással, eladók teljesítés helyéül Könye Tamás [redacted] számú bankszámlát jelölik meg. A fennmaradó 90% átutalása – fenti bankszámlára – történik a jóváhagyást (eljáró ügyvéd általi átvételt követő 10 napon belül) követően.

Felek rögzítik, hogy a földterületen fenyőfák találhatóak, melyek 3. személy tulajdonát képezik, eladók kötelezettséget vállnak, hogy ezen 3. személyt az előre megegyezett összeggel kártalanítják, tekintettel arra, hogy vevők a jelen szerződéssel a fenyőfák tulajdonjogát is megszerzik.

Eladók a fenti számlára történő teljesítést kifejezetten kérik és elismerik saját kezükhöz történő teljesítésnek. Eladók a teljes vételár hiánytalan kifizetéséről 3 napon belül az eljáró ügyvédi irodát (email: raffayerno@raffayugyved.hu) írásban értesíteni kötelesek.

DR. RAFFAY ÜGYVÉDI IRODA 9700 Szombathely

Dr. Vizi Kathrin
vevő

Vizi Attila
vevő

Könye István
eladó

Puskás Józsefné
eladó

Felek rögzítik, hogy a jelen szerződést a földforgalmi törvény (mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról 2013. évi CXXII. törvény) szerinti ki kell függeszteni, majd a kifüggesztés lejártát követően a mezőgazdasági igazgatási szerv általi jóváhagyását kell beszerezni.

Felek megállapodnak, hogy amennyiben a földforgalmi törvény szerinti eljárás alatt harmadik személy elővásárlási jogával él, úgy a megfizetett vételárat az eladók a jelen szerződés vevői részére engedményezik, így azt az elfogadó nyilatkozatot tevő vevők a jelen szerződés vevői által írásban megadásra kerülő bankszámlára fizethetik meg.

4./ Felek tudomással rendelkeznek az eljáró ügyvédtől, hogy a földforgalmi törvény szerint a jelen szerződést a mezőgazdasági igazgatási szerv részére jóváhagyás céljából meg kell küldeni, az igazgatási szerv - kizárólag annak tartalma és alaki kellékei alapján - az érvényességi és hatályosulási feltételeknek való megfelelőség szempontjából vizsgálja meg, illetve ellenőrzi (előzetes vizsgálat). A mezőgazdasági igazgatási szerv az okiratok beérkezésétől számított 15 napon belül döntést hoz az adásvételi szerződés jóváhagyásának a megtagadásáról, vagy végzésben megállapítja a szerződés közzétételre való alkalmasságát és elrendeli a szerződés közzétételét. A kifüggesztés lejártát és a vevők tulajdonszerzésének szakigazgatási szerv általi jóváhagyását követően kerülhet sor a vevők tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzésére.

5./ Vevők kijelenti, hogy a földforgalmi törvény szerint NEM minősülnek földművesnek.

6./ Vevők a földforgalmi törvény 10. § (2) bek. szerint kijelentik, hogy mivel a birtokukban álló föld területnagysága a megszerezni kívánt föld területnagyságával együtt nem haladja meg fejenként az 1 hektárt, így a föld tulajdonjogát megszerezhetik.

7./ Felek kijelentik, hogy magyar állampolgárok, cselekvőképességük kizárva vagy korlátozva nincsen.

8./ Vevők a tulajdonszerzésnek mezőgazdasági igazgatási szerv általi jóváhagyását követően ezen adásvételi szerződés alapján a jogosultak a tulajdonjog fenntartással kapcsolatos vevői jog (egy hónapra), vagy a teljes vételár hiánytalan és szerződésszerű kifizetése esetén tulajdonjoguk bejegyzését kérni (ez esetben a bejegyzési engedély is benyújtásra kerül). A bejegyzéshez szükséges feltétlen és visszavonhatatlan bejegyzési engedélyt eladók jelen szerződés aláírásával egyidejűleg ügyvédi letétbe helyezték, mely nyilatkozatot az eljáró ügyvéd a teljes vételár hiánytalan kifizetése (annak hitelt érdemlő igazolása) esetén adhat be a földhivatalba.

Vevők az ingatlant a teljes ingatlanhoz viszonyított fejenként ½-ed arányban szerzik meg a teljes vételár megfizetésével. A tulajdonszerzés jogcíme: „adásvétel".

9./ Felek a földhivatal (Vas Megyei Kormányhivatal) előtti, és földforgalmi tv. 21. § szerinti jegyző előtti eljárásra meghatalmazzák a Dr. Raffay Ügyvédi Irodát (képviseli dr. Raffay Ernő ügyvéd, székhely: 9700 Szombathely Fő tér 15.). Ezen szerződés ügyvédi megbízási szerződésnek, tényvázlatnak is minősül. A meghatalmazott a meghatalmazást elfogadja jelen okirat ellenjegyzésével. Ezen szerződés okirat szerkesztési ügyvédi megbízási szerződésnek, ügyvédi tényvázlatnak is minősül, külön okiratba foglalást felek kifejezetten nem kérnek.

10./ Vevők az ingatlant a teljes vételár hiánytalan megfizetésének napjával veszik birtokba. Ezen napig terjedő időtartamra az eladók kötelesek viselni az ingatlan fenntartási költségeit.

11./ Eladók személyi jövedelemadó, vevők a visszterhes vagyonszerzési illetékfizetési kötelezettségre vonatkozó tájékoztatást tudomásul vették.

Dr. Vizi Kathrin
vevő

Könye István
eladó

Vizi Attila
vevő

Puskás Józsefné
eladó

12./ Vevők a tulajdonjog átruházásáról szóló jelen szerződésben vállalják, hogy a földek használatát másnak nem engedik át, azt maguk használják, és ennek során eleget tesznek a földhasznosítási kötelezettségnek, továbbá vállalják, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig más célra nem hasznosítják. A földforgalmi tv. 14. § (1) bek. alapján vevők nyilatkozzák, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozásuk. Vevők nyilatkozzák, hogy velük szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötöttek.

Eladók kijelenti, hogy az ingatlan tulajdoni hányadot maga használta (bejegyzett földhasználó nincs), így vevők a földforgalmi törvény 13. § (4) bek. szerint nem kell, hogy nyilatkozatot tegyen.

13./ Felek rögzítik, hogy amennyiben az elővásárlásra jogosultak valamelyike él az elővásárlási jogával, vagy vevők – kivéve ha neki felróhatóan - nem kapja meg a szakigazgatási szerv jóváhagyását úgy az nem minősül egyik félnek sem felróható oknak.

14./ A vevők az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény végrehajtásáról szóló 179/2023. (V. 15.) Korm. rendelet 42. § alapján nyilatkozik, hogy NEM rendelkezik részarány-tulajdonnal.

15./ Felek kijelentik, hogy a foglaló jogi természetére vonatkozó tájékoztatást az alábbiak szerint megkapták, megértették, és tudomásul vették: A foglaló a kötelezettségvállalás megerősítése. Ha a szerződést teljesítik, a tartozás a foglaló összegével csökken. Ha a szerződés teljesítése olyan okból hiúsul meg, amelyért egyik fél sem felelős, vagy mindkét fél felelős, a foglaló visszajár. A teljesítés meghiúsulásáért felelős fél az adott foglalót elveszti, a kapott foglalót kétszeresen köteles visszatéríteni. A foglaló elvesztése vagy kétszeres visszatérítése a szerződésszegés következményei alól nem mentesít. A kötbér és a kártérítés összege a foglaló összegével csökken. (2013. évi V. tv. (Ptk.) 6: 185. §) A vételár 10%-a foglalónak minősül.

Tekintettel arra, hogy felek egyebet rögzíteni nem kívántak ezen szerződést aláírták 10 eredeti példányban ismertetés értelmezés és átolvasás után. A szerződésben nem szabályozott kérdésekre vonatkozóan a Ptk. szabályai az irányadóak.

Szombathely, 2026. 10. 26. napján

.....
Dr. Vizi Kathrin
vevő

.....
Vizi Attila
vevő

.....
Könye István
eladó

.....
Puskás Józsefné
eladó

Alulírott ügyvéd az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény 44. § (1) bekezdése alapján bizonyítom, hogy a) az okirat a jogszabályoknak megfelel, b) a felek nyilatkoztak arról, hogy az okiratban foglaltak megfelelnek az akaratuknak, c) az okiratban megjelölt felek, (illetve képviselet esetében az eljáró képviselőik) azonosítása elvégezésre került, és d) az okiratot a felek előttem írták alá.
Ellenjegyzem:
Szombathely, 2026. 10. 26. napján
Dr. Raffay Ügyvédi Iroda
Dr. Raffay Ernő ügyvéd (kamarai azonosító szám: 36067618, MÜK azonosító: 18-018291, ügyvédi igazolvány száma: Ü-105365, kamarai lajstromszám: 164)

DR. RAFFAY ÜGYVÉDI IRODA • DR. RAFFAY ERNŐ • ügyvéd • Szombathely, Rákóczi F. u. 15. • Pf. 156

Dr. Vizi Kathrin
vevő

Vizi Attila
vevő

Könye István
eladó

Puskás Józsefné
eladó