A Járási Hivatal Földhivatali Osztályán való benyújtással időpontja: 2026. 11. 11.
az elővásárlásra jogosult polgármesteri nyilatkozat megtételére nyitva álló határidő:
- első napja: 2026. 11. 12.
- utolsó napja: 2026. 12. 11.

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS Elővásárlási jog!

Fertődi Polgármesteri Hivatal 5.

amely létrejött *egyrészről*
Fábián Józsefné születési név állampolgár (szül.: an.: személyi azonosító: , adóazonosító jel:) 9444 Fertőszentmiklós, Rákóczi Ferenc utca 58. szám alatti lakos,

*mint eladó (a továbbiakban: **Eladó**),*

másrészről
Bencsics Zoltán születési név: állampolgár (szül.: an.: , személyi azonosító: adóazonosító jel:) 9444 Fertőszentmiklós, Petőfi Sándor utca 5. szám alatti lakos,

*mint vevő (a továbbiakban: **Vevő**)*

között az alulírt helyen, időben és feltételekkel:

1. Az **Eladó összesen 1/1** arányú, kizárólagos tulajdonát képezi a **Fertőd külterület 037/20 hrsz.** alatt felvett, 1338 m2 területű, 3,02 AK értékű, szántó megnevezésű ingatlan (a továbbiakban: Ingatlan / ingatlan).

Az Ingatlant az ÉGÁZ javára bejegyzett gázvezeték szolgalmi jog terheli 544 m2-re.

2. Az Eladó eladja, Vevő pedig megvásárolja az 1. pontban meghatározott ingatlant.
Az 1. pontban meghatározott ingatlan vonatkozásában a Vevő tehermentes tulajdont szerez.

A Vevő az 1. pontban megjelölt **ingatlant** az előre, kölcsönösen kialkudott **1.500.000.- Ft**, azaz Egymillió-ötszázezer forint összegű vételáron, az általa megtekintett és megismert állapotban vásárolja meg.

A felek kijelentik, hogy az ingatlan vételárát kifejezetten értékarányosnak tekintik.

A Vevő a teljes vételárat a jelen szerződés hatósági jóváhagyásának eljáró ügyvéd által történő kézhezvételét követő 8 munkanapon belül fizeti meg **az Eladó** részére egy összegben, az Eladó által megadott, OTP Bank Nyrt.-nél vezetett, **11773377-60067904** számú bankszámlára történő banki utalással.

Az Eladó a jelen okirat aláírásával kijelenti, hogy az általa megadott bankszámla saját nevén lévő bankszámla, mely bankszámlán történő jóváírását a vételár összegének saját kezéhez történő, szerződésszerű teljesítésnek fogad el.

A felek egyezően rögzítik, hogy a szerződéskötéssel kapcsolatos költségeket (ügyvédi költség: 50.000.- Ft, tulajdoni lap lekérdezés díja helyrajzi számonként 4.800.- Ft, földhivatali igazgatási szolgáltatási díj helyrajzi számonként 10.600.- Ft) a Vevő viseli.

A szerződéses vevő helyébe esetlegesen lépő elővásárlásra jogosultat az adásvételi szerződésnek a vevőre vonatkozó rendelkezései jogosítják és kötelezik.

3. Szerződő felek tudomásul veszik, hogy az 1. pontban meghatározott ingatlan vonatkozásában, a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. tv. rendelkezéseit és az elővásárlási és előhaszonbérleti jog gyakorlása érdekében az adás-vételi és a haszonbérleti szerződés hirdetményi úton történő közlésére vonatkozó eljárási szabályokról szóló 474/2013 (XII.12.) Kormányrendelet rendelkezéseit kell alkalmazni.

Tekintettel ezen jogszabályokra, **a jelen jogügylet a szerződés hatósági jóváhagyásával hatályosul.**

A Vevő kijelenti, hogy földművesnek nem minősülő belföldi természetes személy, elővásárlási jogosultsággal az Ingatlan vonatkozásában nem rendelkezik.

4. Az Eladó és a Vevő a jelen szerződés aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz és közösen kérik, hogy az 1. pontban megjelölt ingatlan vonatkozásában a szerződés hatályosulását és a teljes vételár megfizetését követően a tulajdonjog a Vevő javára az ingatlan-nyilvántartásba *a d á s v é t e l* jogcímén, 1/1 tulajdoni arányban bejegyzésre kerüljön az Eladó tulajdonjogának egyidejű törlésével.

Az Eladó a bejegyzési engedélyt a jelen okirat aláírásával egyidejűleg az eljáró ügyvédnél letétbe helyezi azzal, hogy az eljáró ügyvéd akkor jogosult és köteles a nyilatkozati példányok földhivatali benyújtására, amennyiben az Eladó által megadott, 0630/634-4092 telefonszámról az eljáró ügyvéd 0630/302-9672 telefonszámára érkező jelzéssel, *ennek hiányában* a Vevő pedig eredeti, cégszerűen aláírt banki igazolásossal igazolja a teljes vételár megfizetését az eljáró ügyvéd felé.

5. Az Eladó szavatol az 1. pontban megjelölt ingatlan per-, teher-, és igénymentességéért, kijelenti továbbá, hogy harmadik személynek nincs olyan joga, mely a Vevő tulajdonszerzését, birtokba lépését korlátozná, akadályozná, vagy meghiúsítaná.
Az Eladó kijelenti, hogy az ingatlant nem érinti hatályos, vagy a szerződéskötés időpontjában még hatályba nem lépett földhasználati szerződés, vagy többlethasználati megállapodás azzal, hogy az Eladó az Ingatlan bejegyzett földhasználója.

6. A Vevő kijelenti -a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. tv. rendelkezéseinek megfelelően-, hogy a jelen jogügylettel tulajdonába és birtokába kerülő ingatlan megszerzésével nem haladja meg a tulajdonszerzési maximumot (1 ha).
A felek kijelentik, hogy a jelen jogügylet tulajdonszerzési korlátozásba nem ütközik.

A Vevő a jelen okirat aláírásával kijelenti, hogy részarány-tulajdonnal nem rendelkezik.

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 - a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. tv.-ben meghatározott esetek kivételével - más célra nem hasznosítja.

A Vevő kijelenti, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása.

A Vevő kijelenti továbbá, hogy vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

7. A Felek megállapodnak abban, hogy a birtokátruházás a jelen szerződés hatósági jóváhagyásával és a teljes vételár megfizetésével, mint együttes feltételek bekövetkeztével egyidejűleg történik.

8. Szerződő felek kijelentik, hogy teljes jogú, cselekvőképes magyar állampolgárok, szerződéskötési képességük korlátozva nincs.

9. A jelen szerződés aláírásával a felek meghatalmazzák **Dr. Kránitz Judit** (9431 Fertőd, Baross telep 13/B.) **ügyvéd**et a jelen okirat megszerkesztésére, ellenjegyzésére, továbbá, hogy a földhivatali és a jelen jogügylettel összefüggő mindennemű eljárásban őket teljes jogkörrel képviselje.
Az eljáró ügyvéd a jelen okirat ellenjegyzésével a meghatalmazást elfogadja.

A felek egyezően kijelentik és igazolják, hogy az eljáró ügyvéd őket a hatályos adó-, és illetékszabályokról teljes körűen és kimerítően tájékoztatta. A tájékoztatást megértették és tudomásul vették.

A felek kijelentik, hogy a tájékoztatás kiterjedt az Eladó által fizetendő személyi jövedelemadó mértékére (15 %), számítási módjára, az adómentesség feltételeire azzal, hogy az Eladót sem bevallási, sem személyi jövedelemadó fizetési kötelezettség nem terheli a jelen jogügylettel összefüggésben, mivel tulajdonszerzése több, mint öt éve történt.

A Vevőt terhelő illetékfizetési kötelezettség mértéke a vételár 4 %-a.

Szerződő felek tudomásul veszik, hogy a **mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. tv. 21. §** (1) bekezdése szerint „A föld eladása esetén a földre vonatkozó, a tulajdonos által elfogadott vételi ajánlatot egységes okiratba foglalt szerződésbe (a továbbiakban: adásvételi szerződés) kell foglalni, és azt a tulajdonosnak a felek aláírásától számított 8 napon belül a mezőgazdasági igazgatási szerv részére meg kell küldeni jóváhagyás céljából."

Eladó kijelenti, hogy a szerződést készítő és ellenjegyző ügyvéd meghatalmazása a hatósági jóváhagyás iránti kérelem és az adásvételi szerződés mezőgazdasági igazgatási szerv részére történő megküldésére, benyújtására, a kérelem-nyomtatvány képviseletében történő aláírására is kiterjed, valamint az Eladó és a Vevő kifejezetten kérik és a jelen okirat aláírásával hozzájárulnak ahhoz, hogy a jelen jogügylet jóváhagyását érintő hatósági határozatok az eljáró ügyvéd részére kerüljenek megküldésre.

10. Szerződő felek hozzájárulnak ahhoz, hogy a szerződést készítő és ellenjegyző ügyvéd a személyazonosító okmányaik alapján eleget tegyen a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvényben (továbbiakban: Pmtv.) meghatározott ügyfél azonosítási kötelezettségének.

Szerződő felek hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy az okiratot szerkesztő és ellenjegyző ügyvéd, mint szolgáltató, az azonosítás során a Pmtv. 7. § (2) bekezdésben meghatározott adatokat rögzítse és kezelje.

A felek a jelen szerződés aláírásával kifejezetten hozzájárulnak ahhoz, hogy az eljáró ügyvéd a személyi adataikat tartalmazó okmányaikról fénymásolatot készítsen, és adataikat kezelje.

Az ellenjegyző ügyvéd által történő adatkezelésre, a felek jogaira és kötelezettségeire az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény (Infotv.) irányadó.

Az adatszolgáltatás önkéntes és jogszabályi előíráson alapul. Az adatkezelés célja az ügyvédi megbízás teljesítése, illetve a felekkel való kapcsolattartás és kommunikáció.

A jelen okiratban rögzített személyes adatokat az okiratot szerkesztő és ellenjegyző ügyvéd a megbízásból eredő jogi kötelezettség teljesítése céljából kezeli, illetve az ügyfelekkel való kapcsolattartásra szolgáló adatokkal a felek hozzájárulása alapján e célból rendelkezhet.

Az adatok kizárólag az ingatlan-nyilvántartási és az ahhoz kapcsolódó eljárásban használhatóak fel, és a jogszabályban előírt irattározási ideig tárolhatók.

11.A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekre a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. tv., a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény, illetve a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvény rendelkezései az irányadóak.

12. A felek kijelentik, hogy a jelen okirat szerződéses akaratuknak megfelelően került megszövegezésre az eljáró ügyvéd által.

A szerződő felek a jelen szerződést elolvasás és azonos értelmezés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, az eljáró ügyvéd előtt, személyazonosságuk tanúsítását követően, jóváhagyólag aláírták. Jelen szerződés 8 (nyolc) egymással mindenben megegyező, eredeti példányban készült, melyből egy példány biztonsági okmányon készült.

A felek a jelen okirat aláírásával a szerződés egy-egy példányának átvételét igazolják.

A jelen szerződés az eljáró ügyvéd által az okirat sérelme nélkül megbonthatatlan formában összefűzésre került, így erre tekintettel a felek a jelen szerződés utolsó oldalát látják csak el aláírásukkal, illetve az eljáró ügyvéd az okirat utolsó oldalát látja el ellenjegyzésével.

Kelt: F e r t ő d ö n, 2026. szeptember 24. napján

Fábián Józsefné eladó

Bencsics Zoltán vevő

Készítettem és ellenjegyzem, a fenti meghatalmazást elfogadom:
F e r t ő d ö n, 2026. szeptember 24. napján

Dr. Kránitz Judit ügyvéd
kamarai azonosító szám (KASZ): 36064073

Dr. Kránitz Judit
ügyvéd
9431 Fertőd, Baross telep 13/b
Kamarai nyilv.tart.szám: 36064073
Adószám: 58703362-1-28

Dr. Kránitz Judit
ügyvéd
9431 Fertőd, Baross telep 13/b
Kamarai nyilv.tart.szám: 36064073
Adószám: 58703362-1-28

Dr. Kránitz Judit
ügyvéd
9431 Fertőd, Baross telep 13/b
Kamarai nyilv.tart.szám: 36064073
Adószám: 58703362-1-28