40654/2026.

A felhasználót a dokumentumhoz rendelte:
Idomsoft Zrt.

A közzé
Az elővá
megtételére nyitva álló 30 napos határidő
első napja: 2026.11.24
Utolsó napja: 2026.12.23. E határidő jogvesztő!
A levétel napja:

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

mely létrejött egyrészről

Iván Lajos Pálné szn. (lakcím: 9400 Sopron, Ravazd utca 73. 1. em. 5. a., sz.: , a.n.: , személyi azonosító száma: adóazonosító jele: , mint eladó [2/4-ed tulajdoni hányad arányban (tulajdoni lap II/1. sorszámú bejegyzés)] a továbbiakban: "**Eladó I**";

Tóth Gáborné szn. (lakcím: 9400 Sopron, Úttörő utca 20. 3. em. 7. a., sz.: , a.n.: , személyi azonosító száma: adóazonosító jele: , mint eladó [1/4-ed tulajdoni hányad arányban (tulajdoni lap II/2. sorszámú bejegyzés)] a továbbiakban: "**Eladó II**";

Iván László szn. (lakcím: 9400 Sopron, Szélső utca 15. B lph. tetőtér 3. a., sz.: , a.n.: , személyi azonosító száma: adóazonosító jele: , mint eladó [1/4-ed tulajdoni hányad arányban (tulajdoni lap II/3. sorszámú bejegyzés)] a továbbiakban: "**Eladó III**", a továbbiakban együtt: **Eladók**;

és másrészről

Sipőcz Krisztián szn. (lakcím: 9342 Mihályi, Vásártér utca 3., sz.: a.n.: , személyi azonosító száma: , adóazonosító jele: , mint vevő [1/1 tulajdoni hányad arányban] - a továbbiakban: „**Vevő**"

között az alulírott helyen és napon az alábbi feltételekkel:

A szerződő felek rögzítik, hogy a jelen szerződés tárgyát képező ingatlan *„szőlő"* művelési ág megnevezésére tekintettel a jelen adás-vétel során a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (továbbiakban: földforgalmi törvény) vonatkozó rendelkezései irányadóak.

A szerződő felek kijelentik és elismerik, hogy a jelen szerződést ellenjegyző ügyvédtől a hivatkozott jogszabályok tartalma, illetve az ahhoz kapcsolódó eljárások kapcsán részletes tájékoztatást kaptak, különös tekintettel az esetleges elővásárlási jogosultak körére és az eljáró hatóságok feladat- és hatásköreire.

1.

1.1. Eladók eladják, Vevő pedig az általa megtekintett állapotban megveszi Eladók 2/4 - 1/4 - 1/4 arányú tulajdonában álló, a Győr-Moson-Sopron Vármegyei Kormányhivatalnál **SOPRON külterület 090/5 HRSZ.** alatt nyilvántartott, „szőlő" megnevezésű, 1392 m² alapterületű, természetben 9400 Sopron külterületén található ingatlan 1/1 tulajdoni hányadát (a továbbiakban: **ingatlan**).

1.2. Eladók kijelentik, hogy maradéktalanul tájékoztatták Vevőt az ingatlan fizikai állapotáról, jogi helyzetéről és elhelyezkedéséről, aki ezen tájékoztatást tudomásul vette.

Iván Lajos Pálné Eladó I *Tóth Gáborné Eladó II* *Iván László Eladó III* *Sipőcz Krisztián Vevő* *dr. Szekeres Ábel ügyvéd*

1.3. Eladók szavatolják, hogy jelen szerződés tárgyát képező ingatlant hatályos, vagy e szerződés megkötésének időpontjában még hatályba nem lépett földhasználati szerződés nem érinti. Mindezek alapján tárgyi ingatlan rendeltetésszerű, földhasznosítási kötelezettségnek megfelelő használatának akadálya nincsen.

2.

2.1. Szerződő felek az 1. pontban részletesen körülírt ingatlan **vételárát 5.000.000,- Ft-ban** (azaz: ötmillió forintban) határozzák meg, mely összeget Vevő az alábbiak szerint köteles Eladók számára megfizetni:

2.2. Vevő vételár megfizetésére az azt követő 8 banki napon belül köteles az Eladók felé, hogy az illetékes mezőgazdasági szakigazgatási szerv jelen szerződést jóváhagyó záradékával ellátottan ellenjegyző ügyvéd számára megküldi.

Vevő a fizetési kötelezettségének átutalás útján köteles eleget tenni, a teljes vételárat, azaz **5.000.000,- Ft** összeget Eladó III OTP Bank Nyrt.-nél vezetett 11773377-11616788-00000000 sorszámú bankszámlájára teljesíti.

Eladók kijelentik, hogy az Eladó III fenti bankszámlájára történő teljesítést valamennyi Eladó saját kezéhez történő teljesítésként ismeri el. Eladók rögzítik, hogy a vételár őket tulajdoni hányaduk arányában illeti meg, azaz Eladó I-et 2/4 arányban 2.500.000,- Ft, Eladó II-t 1/4 arányban 1.250.000,- Ft, Eladó III-at 1/4 arányban 1.250.000,- Ft összegben; a vételár megosztását Eladók egymás között maguk rendezik, ezzel kapcsolatban Vevőt további kötelezettség nem terheli.

3.

3.1. Az ingatlan tulajdoni lap III/1-III/4. sorszámú bejegyzések tanúsága szerint 107 m², 166 m², 197 m², illetve 148 m² nagyságú területét érintően vezetékjog terheli az E.ON Észak-dunántúli Áramhálózati Zrt. javára bejegyzetten.

3.2. Eladók polgári- és büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy – a fentieken túl - az adásvétel tárgyát képező ingatlan per-, igény- és tehermentes, azt nem terheli semmilyen, az ingatlan-nyilvántartásba be nem jegyzett közjogi vagy bármilyen egyéb jellegű tartozás.

3.3. Eladók szavatolják, hogy a jelen szerződés megkötése, illetve teljesítése nem sért semmilyen más szerződést, egyéb megállapodást vagy bírósági ítéletet, avagy más hatósági (közigazgatási) határozatot, amelyben Eladók félként szerepelnek vagy, amely Eladók vagyonára nézve kötelező rendelkezést tartalmaz, szavatolnak azért, hogy a jelen jogügylet nem minősül a Ptk. 6:120. §-ában meghatározott fedezetelvonó szerződésnek.

Eladók kijelentik továbbá, hogy nincs tudomásuk olyan követelésről, folyamatban lévő polgári peres vagy nemperes eljárásról, választott-bírósági eljárásról, büntetőeljárásról, közigazgatási (államigazgatási) vagy egyéb hatósági eljárásról, amely a jelen szerződéssel megvalósítani kívánt jogügyletet érinti vagy érintheti,

avagy bármilyen egyéb módon befolyásolhatja a jelen szerződés tárgyát képező ingatlant és/vagy annak jogi helyzetét.

Az ingatlan tulajdoni lapja jelen szerződés elválaszthatatlan mellékletét képezi. Szerződő felek kijelentették, hogy az ingatlan ingatlan-nyilvántartási térképvázlatának lekérdezésére nem tartanak igényt.

Eladók kijelentik, hogy az ingatlannal kapcsolatos jogokban és/vagy tényekben olyan változtatást nem eszközöltek, amely az ingatlan tulajdoni lapján – az ügyintézési határidőre tekintettel – nem került széljegyzésre.

4.

4.1. Eladók a jelen szerződés aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy Vevő javára az ingatlan tekintetében az 1/1 arányú tulajdonjoga az ingatlan-nyilvántartásban - adásvétel jogcímén - azt követően bejegyzésére kerüljön, hogy a jelen szerződést a hatóság jóváhagyó záradékával látta el és Vevő a teljes vételárat megfizette Eladók számára.

4.2. Szerződő felek rögzítik, hogy az Eladók jelen szerződés aláírásával egyidejűleg 4 eredeti példányban, ügyvédi ellenjegyzéssel ellátott, külön szövegezett nyilatkozatot (a továbbiakban: **Bejegyzési engedély**) írnak alá az **Inytv. Vhr. 106/A.§ (1)** bekezdése alapján papír alapon, amelyben Eladók feltétel nélkül és visszavonhatatlanul hozzájárulnak ahhoz, hogy Vevő az ingatlanra vonatkozó 1/1 arányú tulajdonjogát - **adásvétel** jogcímén - bejegyeztesse.

Eladók a bejegyzési engedélyt jelen szerződést ellenjegyző ügyvédnél a vételár teljes kifizetéséig letétbe helyezik, aki köteles azokat az ügyvédi letét szabályai szerint megőrizni. Letétkezelő ügyvéd e szerződés ellenjegyzésével igazolja a bejegyzési engedélyek átvételét, így jelen okirat ügyvédi letéti igazolásként is szolgál.

Szerződő felek megállapodnak, hogy amennyiben Vevő a jelen szerződésben szereplő vételárat Eladók számára megfizette és ennek ténye írásban igazolásra kerül ellenjegyző ügyvéd részére, akkor és csak akkor az ellenjegyző ügyvéd minden további feltétel kikötése nélkül jogosult és köteles benyújtani az ingatlan-nyilvántartási hatósághoz a Bejegyzési engedélyt Vevő tulajdonjogának bejegyzése és Eladók tulajdonjogának jogának törlése érdekében. Letétkezelő ügyvéd e megbízás végrehajtására feltétel nélküli kötelezettséget vállal.

A vételár megfizetésének igazolásául az Eladók által aláírt átvételi elismervény, vagy Eladó III ivan.laszlo@sopronivizmu.hu e-mail címéről küldött elektronikus levél, vagy Vevő átutalását végrehajtó pénzintézet által kiállított, az átutalás visszavonhatatlan teljesítését igazoló tanúsítvány fogadható el.

Szerződő felek megállapodnak, hogy fenti rendelkezéseket ügyvédi letéti szerződésnek is tekintik, ezért nem tartanak igényt erre vonatkozó, külön szövegezett letéti szerződés megszövegezésére.

5.

Eladók az adásvétel tárgyát képező ingatlant a teljes vételár megfizetését követő 3 napon belül kötelesek Vevő birtokába adni. Eladók kijelentik, hogy az ingatlan nincs harmadik személy használatában és szavatolják, hogy az ingatlanon nem áll fenn harmadik személynek olyan joga, amely Vevő tulajdonjog bejegyzésének, vagy birtokba lépésének akadályát képezné. Vevő a birtokátruházás időpontjától kezdve szedi az ingatlan hasznait, viseli terheit, továbbá viseli mindazt a kárt, amelynek megtérítésére senkit sem lehet kötelezni.

6.

6.1. A szerződő felek kijelentik, hogy cselekvőképes, nagykorú, magyar állampolgárok, szerződéskötési korlátozás alatt nem állnak.

Ellenjegyző ügyvéd tájékoztatja feleket, hogy a jelen szerződés érvényességéhez az illetékes mezőgazdasági szakigazgatási szerv jóváhagyása szükséges.

6.2. Vevő nyilatkozik, hogy az ingatlan megvásárlása tekintetében **nem rendelkezik elővásárlási jogosultsággal.**

6.3. Vevő kijelenti, hogy a birtokában álló föld területnagysága és a jelen szerződés útján megszerezni kívánt ingatlan területnagysága összesen nem haladja meg az 1 hektárt.

Az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény végrehajtásáról szóló 179/2023. (V. 15.) Korm. rendelet 42. §-a alapján Vevő nyilatkozik, hogy részarány-tulajdonnal nem rendelkezik.

6.4. Vevő a jelen szerződésben foglaltan vállalja, hogy a jelen szerződés útján megszerezni kívánt föld használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, ennek során pedig eleget tesz a földhasználati kötelezettségének, vállalja továbbá, hogy tárgyi ingatlant a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig - a törvényi kivételeken túl - más célra nem hasznosítja.

6.5. Vevő kijelenti továbbá, hogy nincsen a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása, illetve vele szemben a jelen szerződés szerinti szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy szerzési korlátozások megkerülésével irányuló jogügyletet kötött.

6.6. Tárgyi ingatlan termőföld jogi jellegére tekintettel a vonatkozó jogszabályi rendelkezések alapján bizonyos személyek elővásárlási joggal bírnak. Felek tudomással bírnak arról, hogy a földforgalmi törvény szerinti elővásárlási jogosultak, továbbá az egyéb jogszabályokon vagy megállapodáson alapuló elővásárlási jogosultak is a törvényi kifüggesztési határidőn belül a Földforgalmi törvényben foglaltak szerint tehetnek elfogadó nyilatkozatot.

6.7. Ellenjegyző ügyvéd tájékoztatja feleket, hogy tulajdonosok jelen adásvételi szerződést a Földforgalmi törvény 21. § (1) bekezdése alapján megfelelő példányban és formában kötelesek az aláírástól számított 8 napon belül tárgyi ingatlan fekvése

szerint illetékes mezőgazdasági igazgatási szerv részére megküldeni annak érdekében, hogy döntés szülessen a szerződés közzétételéről (kifüggesztéséről), vagy ennek megtagadásáról.

Eladók jelen okirat aláírásával az e pont szerinti – megküldésre, és az ezzel kapcsolatos eljárásokban való képviseletére – meghatalmazzák ellenjegyző ügyvédet. Szerződő felek jelen okirat aláírásával egyúttal meghatalmazzák a jelen szerződést ellenjegyző ügyvédet, hogy a jelen szerződéssel kapcsolatos ingatlan-nyilvántartási kérelemhez csatolja Eladók részére a jegyző által megküldendő jognyilatkozatokat és iratjegyzéket. Eljáró ügyvéd az itt meghatározott meghatalmazást jelen okirat ellenjegyzésével elfogadja.

7.

A jelen szerződés megkötésével kapcsolatosan felmerülő valamennyi költséget és illetéket Vevő viseli.

Eladók kijelentik és elismerik, hogy ellenjegyző ügyvéd kifejezetten tájékoztatta őket arról, hogy tárgyi ingatlan tulajdonjoga megszerzésének éve és a jelen szerződés megkötésének időpontja, a szerzés jogcíme és a szerzésre fordított költségek viszonylatában milyen adózással kapcsolatos szabályok irányadók.

Eladók ezen tájékoztatást tudomásul vették, továbbá azt is, hogy az adózás kapcsán szükséges intézkedések megtételére közvetlenül ők kötelesek, ez nem része az ellenjegyző ügyvéd megbízatásának.

Vevő kijelenti és elismeri, hogy ellenjegyző ügyvéd maradéktalanul tájékoztatta az őt terhelő vagyonszerzési illetékkel kapcsolatos szabályozásról, a kedvezményekről és mentességekről. Vevő nyilatkozik, hogy illetékmentességre, illetékkedvezményre nem jogosult.

8.

8.1. Felek a jelen szerződés aláírásával – határozatlan időre - meghatalmazzák a Szekeres és Szováti Ügyvédi Iroda képviseletében eljáró dr. Szekeres Ábel ügyvédet (9400 Sopron, Várkerület 10., KASZ: 36082218) a jelen szerződés elkészítésére, ellenjegyzésére valamint a jelen szerződéssel kapcsolatos hatósági, földhivatali eljárások során történő teljes körű eljárásokra, illetve a B400 jelű NAV nyomtatványok kitöltésére és NAV részére történő továbbítására (kivéve: adóigazgatási ügyekkel kapcsolatos végzések, értesítések átvétele és továbbítása).

dr. Szekeres Ábel ügyvéd jelen szerződés ellenjegyzésével elfogadja a meghatalmazást. Felek kifejezetten kérik, hogy az illetékfizetéssel kapcsolatos fizetési meghagyást, illetve más végzéseket lakcímükre postázza a T. Adóhatóság.

Felek fentieken túl felhatalmazzák a szerződést készítő és ellenjegyző ügyvédet, hogy esetleges név-, adat-, számelírás, vagy nyilvánvaló számítási hiba tekintetében ezen hibákat közvetlenül a szerződés szövegére írás útján, és bélyegzővel ellátva kijavítsa. Az ilyen kijavítás nem minősül szerződésmódosításnak.

Felek kötelezettséget vállalnak arra, hogy – a jelen szerződésben vállaltakon túlmenően is – minden ésszerű nyilatkozatot megtesznek (ideértve az adásvételi szerződésnek a Földhivatal által megkívánt tartalmú technikai jellegű esetleges módosítását, illetve új szerződésbe foglalását) annak érdekében, hogy a vevő tulajdonszerzését elősegítsék.

8.2. Okiratot szerkesztő ügyvéd tájékoztatja a feleket, hogy a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény - továbbiakban törvény - alapján azonosítási kötelezettség terheli a szerződő felek adatai, illetőleg a képviseletükben eljáró személyek vonatkozásában. A felek adatai a törvény rendelkezései alapján a jelen szerződésben kerülnek rögzítésre, a felek adatszolgáltatása és az általuk bemutatott személyazonosság igazolására alkalmas okirat alapján.

Szerződő felek a jelen szerződés aláírásával büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy saját nevükben járnak el. Felek tudomásul veszik, hogy a szerződéses kapcsolat fennállása alatt az azonosítás során megadott adatokban, illetve amennyiben nem saját nevükben járnak el az ügylet során, a tényleges tulajdonos adataiban bekövetkezett változásról a tudomásszerzéstől számított 5 napon belül kötelesek eljáró ügyvédet írásban értesíteni.

Felek adatai eljáró ügyvéd a személyes adatok védelméről és a közérdekű adatok nyilvánosságáról szóló törvény rendelkezései alapján kizárólag a jelen szerződéshez kapcsolódó megbízás, és a törvényben foglalt kötelezettség teljesítése érdekében kezelheti.

A szerződő felek tudomásul veszik, és jelen szerződés aláírásával kifejezetten hozzájárulnak ahhoz, hogy az eljáró ügyvéd a személyazonosságuk igazolására szolgáló okmányról a 2017. évi LIII. törvény előírásai alapján fénymásolatot készítsen.

A szerződő felek tudomásul veszik továbbá, és egyben hozzájárulnak ahhoz, hogy az eljáró ügyvéd - a hivatkozott törvény alapján - a személyazonosságra vonatkozó okmány érvényességét, valamint a feltüntetett adatok valóságnak való megfelelését ellenőrizze a Jogügyletek Biztonságát Erősítő Adatszolgáltatási Keretrendszer útján.

9.

A jelen adásvételi szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk., a Földforgalmi törvény és egyéb vonatkozó jogszabályok rendelkezései az irányadóak.

10.

A jelen szerződéssel kapcsolatosan kialakuló jogviták eldöntése esetére a szerződő felek a Soproni Járásbíróság illetékességében állapodtak meg, ideértve a szerződés létrejöttének vagy megtámadásának esetét is.

11.

Jelen adásvételi szerződés módosításai vagy kiegészítései a felekre nézve kötelező erővel és hatállyal csak írásban bírnak.

12.

Jelen adásvételi szerződés 9 eredeti, egymással egyező példányban készült, melyből egy példány biztonsági kellékekkel ellátott papír alapú okmány. A szerződéspéldányokból valamennyi szerződő fél átvesz egy példányt saját részére, melyet különösen bizonyítékként használhat fel.

Szerződő felek kijelentik, hogy az őket megillető szerződéspéldányokat a szerződések aláírása és ellenjegyzése után átvették.

A jelen adásvételi szerződést a szerződő felek átolvasás és értelmezés után, mint szabad akaratukkal mindenben megegyezőt, az ellenjegyző ügyvéd előtt jóváhagyólag írták alá és fentieket, mint tényvázlatot is elfogadják.

Sopron, 2026. november 9.

Iván Lajos Pálné
Eladó I

Tóth Gáborné
Eladó II

Iván László
Eladó III

Sipőcz Krisztián
Vevő

Alulírott, dr. Szekeres Ábel ügyvéd (9400 Sopron, Várkerület 10., KASZ: 36082218) készítettem és ellenjegyzem Sopronban, 2026. november 9. napján: