Vas Megyei Kormányhivatal
Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 1
Erkezett: 2026 NOV. 1
FFOZG/2026/8616 szám. Melléklet: ...
Előszám: ..... Utószám: ..... Előadó: ...

SÁSZÁR
Cím: 2800 Tatabánya, Népház utca 3.
Telefon: +36-70-7769780, +36-70-7769740
Email: info@drcsaszar.eu

7/1756/2026

INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

Amely létrejött egyrészről: ***Tóth Péter Dániel*** *(szül. név: szül: a. neve: adóazonosító jele: személyi száma: állampolgársága: 2921 Komárom, Petőfi Sándor utca 44. szám alatti lakos (értesítési címe: a lakcímével azonos) -* ***Eladó*** *(a továbbiakban: „****Eladó****")*

másrészről: ***Rózsa Judit Cintia*** *(szül. név: , szül: neve: adóazonosító jele: személyi száma: állampolgársága: 9400 Sopron, Balfi út 15. fsz. 2. a. szám alatti lakos (értesítési címe: a lakcímével azonos) -* ***Vevő*** *(a továbbiakban: „****Vevő****", a továbbiakban együttesen: „****Szerződő Felek****") között,*

az alulírott napon és helyen az alábbi feltételekkel:

I.
AZ ADÁSVÉTEL TÁRGYA

1./ A szerződő felek rögzítik, miszerint az ***Eladó 1/1 arányú*** *kizárólagos tulajdonát képezi a* ***Kissomlyó zártkert 1310 hrsz.*** *alatt felvett,* ***850 m2*** *összalapterületű,* ***„szőlő és gazdasági épület"*** *megnevezésű, 1. minőségi osztályú,* ***5,32 AK*** *értékű, zártkerti fekvésű ingatlan. A jelen szerződés tárgyát a szerződő felek az* ***Eladó*** *tulajdonát képező* ***1/1 arányú*** *tulajdoni hányadban, azaz a teljes ingatlanban jelölik meg. (a továbbiakban: „****Ingatlan****")*

1.1./ A szerződő felek az ***Ingatlan*** *2026. 09. 24. napján lekért, E-hiteles tulajdoni lapjának szemle másolatát (megrendelés szám: INYER/TULLAP/20260924/5133), az adásvételi szerződés aláírását megelőzően, közösen megtekintették, és megállapították, miszerint*

- *a tulajdoni lapon elintézetlen széljegy nincs feltüntetve,*
- *a tulajdoni lap III. része bejegyzést nem tartalmaz.*

A fentiekre figyelemmel az ***Ingatlan*** *az ingatlan-nyilvántartási állapotának megfelelően:* ***per-, teher- és igénymentes****.*

1.2./ A szerződő felek kijelentik, tudomásul veszik, hogy a beszerzett E-hiteles tulajdoni lap hitelesen tanúsítja, hogy a rajta elhelyezett időbélyegző által jelzett időpontban annak tartalma megegyezik az ingatlan-nyilvántartási adatbázisban elektronikus formában rögzített hatályos adatokkal. A Felek a jelen szerződés aláírásával rögzítik, hogy az okiratszerkesztő ügyvéd a tulajdonilap-másolatot az aláírást megelőzően a rendelkezésükre bocsátotta. A szerződő felek a tárgybani ingatlan E-hiteles tulajdoni lapját és az abban foglalt tartalmat (az ingatlanhoz kapcsolódó jogokat és jogi szempontból jelentős tényeket) elfogadják.

1.3./ A szerződő felek rögzítik, hogy a jelen szerződés tárgyát képező, „szőlő" művelési ágú földrészlet megfelel a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló ***2013. évi CXXII. törvény*** *(a továbbiakban: „****Földforgalmi tv.****")* ***5. § 17. pontja*** *szerinti* ***mező-, erdőgazdasági hasznosítású föld fogalmának****, így az* ***Ingatlan*** *– zártkerti fekvésétől függetlenül –* ***a Földforgalmi tv. hatálya alá tartozik****.*

1.4./ A szerződő felek rögzítik, hogy az ***Ingatlan*** *szőlővel betelepített területe* ***850 m2****, amely nem éri el a* ***Földforgalmi tv. 5. § 27. pontjában*** *meghatározott mértéket (1500 m2-nél nagyobb területű, szőlővel betelepített földrészlet), így az* ***Ingatlan*** *a* ***Földforgalmi tv.*** *alkalmazásában* ***ültetvénynek nem minősül****.*

GÁSZÁR
Cím: 2800 Tatabánya, Népház utca 3.
Telefon: +36-70-7769780, +36-70-7769740
Email: info@drcsaszar.eu

II.
VÉTELÁR, AZ ÁTRUHÁZÁSRA IRÁNYULÓ ÉS EGYÉB KÖTELEZŐ NYILATKOZATOK

2./ *A szerződő felek rögzítik, hogy az 1./ pontban körülírt* ***Kissomlyó zártkert 1310 hrsz.*** *alatt felvett* ***Ingatlan*** *vételárát* ***3.000.000,- Ft*** *(azaz hárommillió forint) összegben állapították meg. Eszerint az* ***Eladó*** *eladja, a* ***Vevő*** *pedig megveszi* ***1/1 arányban*** *az 1./ pontban körülírt* ***Ingatlant****, mindösszesen* ***3.000.000,- Ft*** *(azaz hárommillió forint) vételáron, amely vételár ÁFÁ-t nem tartalmaz, miután a felek az ÁFÁ-nak nem alanyai. A szerződő felek a* ***Földforgalmi tv. 8/A. § (1) és (3) bekezdésére*** *figyelemmel rögzítik, hogy a vételáron belül a föld ellenértéke* ***500.000,- Ft*** *(azaz ötszázezer forint), az* ***Ingatlanon*** *található felépítmény (gazdasági épület) ellenértéke* ***2.500.000,- Ft*** *(azaz kettőmillió-ötszázezer forint) összegben került megállapításra. A szerződő felek rögzítik, hogy az* ***Ingatlanon*** *a fent megjelölt gazdasági épületen kívül más felépítmény, a* ***Földforgalmi tv. 5. § 27. pontja*** *szerinti ültetvény, valamint a föld forgalmi értékét, illetve hasznait növelő agrotechnikai létesítmény – így különösen* ***öntözőrendszer****, támrendszer, fóliaház vagy üvegház –* ***nem található****, ezért a vételáron belül a* ***Földforgalmi tv. 8/A. § (3) bekezdése*** *alapján kizárólag a föld és a felépítmény ellenértékének külön feltüntetése szükséges.*

2.1./ *A szerződő felek rögzítik, hogy a jelen szerződés aláírását megelőzően vételárelőleg vagy foglaló fizetésére nem került sor; a* ***Vevő*** *a teljes vételárat a 2.3./ pontban meghatározottak szerint fizeti meg.*

2.2./ *A szerződő felek rögzítik, hogy a* ***Földforgalmi tv. 18. § (1) bekezdése*** *értelmében, az ott meghatározott sorrendben* ***elővásárlási jog illeti meg*** *az ott megjelölt jogosultakat (az adásvételi szerződés tárgyát képező* ***Ingatlant*** *törvényes elővásárlási jog terheli), illetve a jelen jogügylet* ***a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyásához kötött****, így a jelen adásvételi szerződés tulajdonjog-változásra vonatkozó rendelkezéseinek hatályba lépését a szerződő felek ahhoz kötik, hogy:*

- *a törvényen alapuló elővásárlásra jogosult(ak) elővásárlási jogukat nem gyakorolták,*
- *a szerződést a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyja.*

Erre figyelemmel a jelen szerződés tulajdonjog-változásra vonatkozó rendelkezései hatályba lépésének napja az a nap, amikor – elővásárlási jog gyakorlására irányuló érvényes és hatályos elfogadó jognyilatkozat hiányában – a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyó határozata (hatósági jóváhagyás) a felek vagy az okiratszerkesztő ügyvéd számára kézbesítésre kerül. Amennyiben az elővásárlásra jogosult(ak) él(nek) a törvényen alapuló elővásárlási jogukkal, úgy a jelen szerződés az elővásárlásra jogosulttal jön létre, és ***a Vevő helyébe az elővásárlásra jogosult lép****; a* ***Vevő*** *helyébe lépő elővásárlásra jogosultat a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló* ***2013. évi CXXII. törvénnyel*** *összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló* ***2013. évi CCXII. törvény*** *(a továbbiakban: „****Fétv.****") 13/A. § (1) bekezdése alapján az adásvételi szerződésnek* ***a Vevőre vonatkozó rendelkezései jogosítják és kötelezik****.*

2.3./ *A szerződő felek megállapodnak abban, hogy a* ***Vevő*** *a teljes vételárat, azaz* ***3.000.000,- Ft*** *(azaz hárommillió forint) összeget* ***a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyó határozatának kézhezvételét követő legkésőbb 15 (tizenöt) napon belül*** *fizeti meg* ***átutalással*** *– a* ***Fétv. 8. § (1) bekezdésének*** *megfelelő módon – az* ***Eladó*** *nevén a* [illegible] *vitelintézetnél vezetett* [illegible] *számú bankszámlára,* ***vételár jogcímén****. Az* ***Eladó*** *kijelenti, hogy a jelen pontban rögzített bankszámlára történő teljesítést* ***szerződésszerű (saját kezéhez történő) teljesítésnek ismeri el****. A megbízott tájékoztatta a szerződő feleket, hogy a* ***Fétv. 8. § (1) bekezdése*** *alapján a föld tulajdonának átruházása esetén a szerződésben szereplő ellenértéket* ***banki átutalással*** *vagy* ***ügyvédi letét alkalmazásával*** *vagy* ***közjegyzői bizalmi őrzésbe helyezéssel*** *kell teljesíteni, és* ***a felek ettől eltérő megállapodása semmis****.*

2.3.1./ *A szerződő felek rögzítik, hogy az* ***Eladó*** *minden esetben köteles a vételár megfizetéséről (bankszámláján történő jóváírásáról) a jelen okiratot készítő és ellenjegyző ügyvédet*

(letéteményest) haladéktalanul – de legkésőbb a jóváírást követő ***2 (kettő) munkanapon belül – írásban tájékoztatni****. A felek e körben az e-mail útján történő közlést írásbeli tájékoztatásnak fogadják el, és rögzítik, hogy az eljáró ügyvéd e-mail címe: info@drcsaszar.eu. Az* ***Eladó*** *a tájékoztatás során a közte mint letevő és a jelen okiratot készítő ügyvéd mint letéteményes között létrejött letéti szerződés számát hivatkozásként megjelöli.*

2.4./ *A szerződő felek rögzítik, hogy a jelen adásvételi szerződést a* ***Földforgalmi tv. 21. § (1) bekezdése*** *alapján a tulajdonos* ***Eladó*** *– a jelen okiratot szerkesztő ügyvéd útján, a felek aláírásától számított* ***8 (nyolc) napon belül*** *– megküldi a föld fekvése szerint illetékes mezőgazdasági igazgatási szervhez (****Vas Vármegyei Kormányhivatal****) jóváhagyás céljából, a* ***Földforgalmi tv. 21. § (1) bekezdésében*** *és a* ***Fétv.****-ben meghatározott egységes okiratba foglalt adásvételi szerződésként. A benyújtásra a* ***Fétv. 17. §-ában*** *foglaltak szerint kerül sor: a szerződéshez csatolni kell a* ***Földforgalmi tv. 8. § (1) bekezdése*** *szerinti* ***elektronikus regisztrációt igazoló dokumentumot****, illetve a szerződések elektronikus regisztrációja hiányában a szerződést* ***négy eredeti példányban*** *kell benyújtani, amelyek közül egy példánynak a jogszabályban meghatározott biztonsági kellékekkel rendelkező papíralapú okmányon* ***(biztonsági okmányon)*** *kiállítottnak kell lennie. Az adásvételi szerződés hirdetményi úton történő közlésére vonatkozó eljárás a* ***Fétv. 17. § (4) bekezdése*** *alapján* ***díj- és illetékmentes****.*

A mezőgazdasági igazgatási szerv a részére jóváhagyás céljából megküldött okiratok közül az adásvételi szerződést először – kizárólag annak tartalma és alaki kellékei alapján – az érvényességi és hatályosulási feltételeknek való megfelelőség szempontjából vizsgálja meg ***(Földforgalmi tv. 23. § (1) bekezdés)****. A mezőgazdasági igazgatási szerv az okiratok beérkezésétől számított* ***15 napon belül*** *döntést hoz az adásvételi szerződés jóváhagyásának megtagadásáról, vagy végzésben megállapítja a szerződés közzétételre való alkalmasságát és hivatalból* ***elrendeli a szerződés közzétételét****. A közzétételre való alkalmasság megállapítása nem minősül a szerződés hatósági jóváhagyásának. A mezőgazdasági igazgatási szerv az elrendelést követően közli a szerződést a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat jegyzőjével, aki azt – az elővásárlási és előhaszonbérleti jog gyakorlása érdekében az adásvételi és a haszonbérleti szerződés hirdetményi úton történő közlésére vonatkozó eljárási szabályokról szóló* ***474/2013. (XII. 12.) Korm. rendeletben*** *meghatározottak szerint –* ***hirdetményi úton közli*** *a törvényen vagy megállapodáson alapuló elővásárlási jog jogosultjaival. A felek tudomással bírnak arról, hogy az adásvételi szerződés hirdetményi úton történő közlése az elektronikus tájékoztatási rendszer keretében működő kormányzati honlapon (a továbbiakban:* ***kormányzati portál****) történő közzététellel valósul meg, illetve a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat polgármesteri hivatala hirdetőtábláján is kifüggeszthető az elektronikus közzététellel megegyező időtartamra. Az* ***Eladó*** *tudomásul veszi, hogy a közzétételen felül az adásvételi szerződést a megállapodáson alapuló elővásárlásra jogosultakkal közvetlenül is közölnie kell.*

Ha a mezőgazdasági igazgatási szerv a ***Földforgalmi tv. 23. § (1) bekezdése*** *szerinti vizsgálat és ellenőrzés alapján nem tagadta meg az adásvételi szerződés jóváhagyását, haladéktalanul megkeresi a helyi földbizottságként eljáró Magyar Agrár-, Élelmiszergazdasági és Vidékfejlesztési Kamara területi szervét állásfoglalásának kiadása céljából, és ezzel egyidejűleg megkeresi a föld fekvése szerint illetékes ingatlanügyi hatóságot a föld tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés* ***benyújtása tényének feljegyzése*** *érdekében. A helyi földbizottság a megkeresés beérkezésétől számított* ***30 napon belül adja ki állásfoglalását (Földforgalmi tv. 24. § (1) bekezdés)****. A jóváhagyásról a mezőgazdasági igazgatási szerv – a helyi földbizottság állásfoglalásának beérkezése napját követő naptól számított* ***15 napon belül – önálló határozatot hoz****, és ezzel egyidejűleg az adásvételi szerződést* ***záradékkal látja el (Földforgalmi tv. 30. § (1) bekezdés)****.*

2.5.1./*A* ***Vevő*** *a* ***Földforgalmi tv. 27. § (2) bekezdés b) pont*** *ba) alpontjára hivatkozással büntetőjogi felelőssége tudatában úgy nyilatkozik, hogy vele szemben az ingatlanügyi hatóság a birtokában álló föld jogellenes más célú hasznosítása, vagy a hasznosítási kötelezettség megsértése miatt –*

*az adásvételi szerződés közlését megelőző **5 (öt) éven** belül – **véglegesen földvédelmi bírságot nem szabott ki.***

*2.5.2./A **Vevő** a **Földforgalmi tv. 13. § (1) bekezdése** alapján a jelen adásvételi szerződés aláírásával kijelenti és vállalja, hogy **a föld használatát másnak nem engedi át, a földet maga használja,** és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított **5 (öt) évig** – a **Földforgalmi tv. 13. § (3) bekezdésében** meghatározott esetek kivételével – **más célra nem hasznosítja.** A **Vevő** tudomással bír arról, hogy a **Földforgalmi tv. 13. § (2) bekezdése** alapján nem minősül a használat átengedésének, ha a tulajdonjogot szerző fél a föld használatát az ott meghatározott személyek javára, az ott írt jogcímeken engedi át.*

*2.5.3./A **Vevő** a **Földforgalmi tv. 14. § (1)-(2)** bekezdésére figyelemmel kijelenti, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatás teljesítéséből eredő, jogerősen megállapított és fennálló díj- vagy egyéb tartozása (**földhasználati díjtartozása**), továbbá vele szemben a szerzést megelőző **5 (öt) éven** belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.*

*2.5.4./A **Vevő** a jelen szerződés aláírásával kijelenti, hogy földművesnek nem minősülő belföldi természetes személy, akinek a birtokában álló föld területnagysága a megszerezni kívánt föld területnagyságával együtt **nem haladja meg az 1 (egy) hektárt**, így tulajdonszerzése megfelel a **Földforgalmi tv. 10. § (2) bekezdésében** foglaltaknak, továbbá szerzése a **Földforgalmi tv. 9. §-ában** és **16. §-ában** meghatározott szerzési korlátozásba, tilalomba nem ütközik. A **Vevő** tudomásul veszi, hogy a **szerzési korlátozásokba ütköző szerződés semmis.***

*2.5.5./A szerződő felek a **Földforgalmi tv. 13. § (4) bekezdésére** és **15/A. §-ára** figyelemmel rögzítik, hogy a jelen tulajdonjog-átruházásról szóló szerződés tárgyát képező föld **harmadik személy használatában nem áll**, földhasználati jog bejegyezve nincs, és a föld hatályba nem lépett földhasználati szerződéssel vagy többlethasználati megállapodással nem érintett, amelyért az **Eladó** szavatol.*

*2.5.6./A **Vevő** az ingatlan-nyilvántartásról szóló **2021. évi C. törvény** végrehajtásáról szóló **179/2023. (V. 15.) Korm. rendelet 42. §-ára** figyelemmel nyilatkozik, miszerint **részarány-tulajdonnal nem rendelkezik.***

*2.5.7./A **Vevő** a **Fétv. 13. § (3) bekezdésére** figyelemmel kijelenti, hogy az **Ingatlan** vonatkozásában sem törvényen, sem megállapodáson alapuló **elővásárlási joggal nem rendelkezik**, továbbá a **Fétv. 13. § (2) bekezdése** körében úgy nyilatkozik, hogy a Magyar Agrár-, Élelmiszergazdasági és Vidékfejlesztési Kamarának nem tagja.*

III.
BIRTOKBA ADÁS – TULAJDONJOG FENNTARTÁS

*3./ A szerződő felek rögzítik, hogy az **Eladó** a **Vevőt a teljes vételár megfizetésétől számított legkésőbb 10 (tíz) napon belül** köteles az **Ingatlan birtokába bocsátani** és a birtokjogot átruházni.*

*3.1./ A **Vevő** a birtokba lépés időpontjától kezdődően viseli az **Ingatlannal** kapcsolatos terheket, húzza az abból folyó hasznokat, és a birtokba adással **átszáll rá a kárveszély.** Az Ingatlan villany közművel rendelkezik, de a szolgáltatás jelenleg nem aktív, a felek a birtokba adás napján birtokba adási jegyzőkönyvet vesznek fel melyben rögzítik, a közüzemi mérőóra számát és állását.*

*3.2./ A **Vevő** vállalja, hogy a tulajdonjog és a birtokjog megszerzését követően az **Ingatlan** művelését, gondozását, hasznosítását biztosítja, így hozzájárulva a helyi önellátó képesség növeléséhez, kiegészítő tevékenységek folytatásához, valamint a megfelelő kultúrállapot*

*fenntartásához, s ezáltal a kedvező településkép kialakulásához és annak fenntartásához. A **Vevő** szerzésével érvényesül a kis gazdaságok stabil működésének és további fejlődésének birtokpolitikai elve is.*

3.3./ *A szerződő felek megállapodnak abban, hogy az **Eladó** a tulajdonjogát **a teljes vételár kiegyenlítéséig fenntartja**, és külön nyilatkozatban („**Bejegyzési engedély**") adja **„feltétlen és visszavonhatatlan" hozzájárulását** ahhoz, hogy a **Vevő 1/1 arányú** tulajdonjoga – a **Kissomlyó zártkert 1310 hrsz.** alatt felvett **Ingatlan** vonatkozásában, **„adásvétel" jogcímén** – az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön. A letétkezelő ügyvéd a **Bejegyzési engedélyt** akkor **jogosult és köteles az illetékes ingatlanügyi hatósághoz benyújtani**, amikor a teljes vételár (a 2.3./ pontban rögzített összeg) megfizetése **hiánytalanul megtörtént** az **Eladó** részére, és ennek ténye igazolást nyert.*

IV.
SZAVATOSSÁG

4./ *Az **Eladó** szavatol azért, hogy az adásvétel tárgyát képező **Ingatlan per-, teher- és igénymentes**, a **Vevő** tehermentes tulajdonszerzésének akadálya nincs. Az **Eladó** szavatol azért, hogy a jelen szerződés megkötését megelőzően **nem kötött** olyan jogügyletet, amelynek eredményeképpen az **Ingatlan** vonatkozásában bármely teher kerülhetne a **Vevő** tulajdonjog-bejegyzési kérelmét megelőzően az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre, illetve az **Ingatlan** fedezetként sem került kikötésre semmilyen jogügyletben. Az **Eladó** szavatol azért, hogy a **Vevő** az adásvétel tárgyát képező **Ingatlant** korlátozásoktól mentesen jogosult használni; más, harmadik személynek az adásvétel tárgyát képező **Ingatlannal** összefüggésben – a jelen szerződés hatályba lépését követően – nem áll fenn olyan joga, amely a **Vevő** tulajdonszerzését vagy birtokba lépését, illetve használatát akadályozná, avagy kizárná.*

4.1./ *A szerződő felek kölcsönösen és egybehangzóan kijelentik, hogy a **Vevő** az **Ingatlant** ismeri, azt megtekintette, állapotával teljes mértékben tisztában van. A szerződő felek az **Ingatlan** vételárának kialakítása során figyelembe vették az **Ingatlan** valamennyi műszaki és jogi adottságát (az adásvétel tárgyát képező földrészlet területe az 1 ha-t nem éri el, zártkerti fekvésű, kiskertes, vegyes gazdaságú hasznosítás jellemzi, az **Ingatlanon** gazdasági épület található), hasznosíthatóságának lehetőségeit, a **Vevő** által megtekintett állapotot, illetve az ingatlan-nyilvántartási adatokat. A vételárat a szerződő felek az ajándékozás szándéka nélkül, a fentiekre és a föld indexálással meghatározott – 20 éves termelési időszakra számított – jövedelemtermelő képességére is figyelemmel, kölcsönös egyetértéssel állapították meg, így a Polgári Törvénykönyvről szóló **2013. évi V. törvény** (a továbbiakban: „**Ptk.**") **6:98. § (2) bekezdése** alapján a felek a tárgyi szerződés vonatkozásában a feltűnő értékaránytalanság címén való **megtámadás jogát kifejezetten kizárják**, a szerződés megtámadásának jogáról értékaránytalanság címén a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg lemondanak.*

4.2./ *Az **Eladó** szavatol azért, hogy az **Ingatlan** az ingatlan-nyilvántartási állapotnak megfelelően, az abban foglaltak szerint **1/1 arányban** a tulajdonát képezi, és a jelen adásvételi szerződést megelőzően **nem kötött** az **Ingatlan** tulajdonjogának átruházására vonatkozó jogügyletet. Az **Eladó** szavatol továbbá azért is, hogy a jelen szerződés megkötése és teljesítése nem sért semmilyen szerződést, kötelezettséget, bírósági ítéletet vagy végzést, amelyben az **Eladó** félként szerepel, vagy amely az **Eladó** vagyonára vonatkozóan kötelező rendelkezést tartalmaz, valamint nem sért semmilyen jogszabályt vagy rendelkezést, amely az **Eladóra** vonatkozik.*

4.3./ *Az **Eladó** kijelenti, hogy az 1./ pontban megjelölt **Ingatlannal** összefüggésben **nem kötött** a **Ptk. 4:63. §-a** szerinti házassági vagyonjogi szerződést, a **Ptk. 6:515. §-a** szerinti élettársi vagyonjogi szerződést vagy bizalmi vagyonkezelési szerződést, illetve az **Ingatlant** nem bizalmi vagyonkezelési szerződés alapján szerezte. Az **Eladó** szavatol azért, hogy az **Ingatlan** vonatkozásában intézkedést igénylő környezetszennyezés nem áll fenn, illetőleg nincs folyamatban telekalakítási, kisajátítási vagy más hatósági eljárás az **Ingatlan** vonatkozásában.*

*4.4./ Az **Eladó** szavatol azért, hogy az **Ingatlan** vonatkozásában tudomása szerint, közüzemi tartozás vagy köztartozás nem áll fenn.*

*4.5./ Az **Eladó** szavatosságot vállal azért, hogy az **Ingatlan** nem szolgál semmilyen jogi személy székhelyéül, fióktelepéül, telephelyéül. Amennyiben igen, úgy vállalja, hogy a székhely, fióktelep, telephely módosítása iránti eljárást haladéktalanul megindítja, és az esetlegesen bejegyzett cégeket onnan törölteti legkésőbb a birtokba adás napjáig.*

V.
INGATLAN-NYILVÁNTARTÁST ÉRINTŐ NYILATKOZATOK

*5./ A szerződő felek rögzítik, hogy amennyiben a mezőgazdasági igazgatási szerv végzésben megállapítja a szerződés közzétételre való alkalmasságát és **elrendeli a szerződés közzétételét**, azzal egyidejűleg megkeresi a föld fekvése szerint illetékes ingatlanügyi hatóságot a föld tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés **benyújtása tényének feljegyzése** érdekében (**Földforgalmi tv. 23. § (1) bekezdés**), amelyre figyelemmel a szerződő felek a jelen szerződés aláírásával „feltétlen és visszavonhatatlan" hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy a **Kissomlyó zártkert 1310 hrsz.** alatt felvett **Ingatlan** vonatkozásában, az **Eladó 1/1 arányú** tulajdoni illetőségére a föld tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés benyújtásának ténye kerüljön az ingatlan-nyilvántartásban feljegyzésre a **Vevő** javára.*

*5.1./ A szerződő felek a jelen adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg, az ingatlan-nyilvántartásról szóló **2021. évi C. törvény** (a továbbiakban: „**Inytv.**") **35. § (1) bekezdés g) pontja** alapján **feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják**, és az **Inytv. 44. § (1) bekezdése** szerint – jogi képviselőjük útján – közösen kérik a **Vas Vármegyei Kormányhivatal** Földhivatali Főosztályának illetékes Földhivatali Osztályát, hogy a **Kissomlyó zártkert 1310 hrsz.** alatt felvett **Ingatlan** vonatkozásában, az **Eladó 1/1 arányú** tulajdoni illetőségére „a föld tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés **benyújtásának tényét**" a **Vevő** javára **feljegyezni szíveskedjen**.*

VI.
SZERZŐDÉSSZEGÉS JOGKÖVETKEZMÉNYEI, ELÁLLÁS, ÉRTESÍTÉSEK

*6.1./ A szerződő felek megállapodnak, miszerint amennyiben a jelen szerződésben rögzített teljesítési határidők bármelyikét a Felek valamelyike nem tartja be, nem teljesíti, úgy a másik Fél jogosult a jelen Szerződéstől a másik Fél szerződésszegésére alapítottan, az érdekmúlás bizonyítása nélkül, pusztán a teljesítési határidő eredménytelen elteltére hivatkozással, a szerződésszegő Félhez címzett egyoldalú írásbeli nyilatkozatával **elállni** („**Elállás**"), feltéve, hogy a jelen pont szerinti elállási jogát gyakorló Fél a szerződésszegő Felet előzetesen írásban, legalább **8 (nyolc) munkanapos** póthatáridő tűzésével a szerződésszegés megszüntetésére felhívta, ugyanakkor a felhívásban megadott póthatáridő eredménytelenül telt el.*

*6.2./ A szerződő felek megállapodnak abban, hogy amennyiben az **Ingatlan** tulajdoni lapjára a **Vevő** tulajdonjog-bejegyzés iránti kérelmének az ingatlanügyi hatóság általi széljegyzését megelőzően bármilyen jog bejegyzésére vagy tény feljegyzésére irányuló kérelem kerül széljegyzésre, vagy bármilyen teher kerül bejegyzésre vagy feljegyzésre (ide nem értve, amennyiben a kérelem tárgya valamely közérdekű jog vagy tény biztosítékának bejegyzése/feljegyzése), úgy a jelen Szerződéstől a **Vevő** az **Eladó** felé címzett egyoldalú írásbeli nyilatkozatával **elállni** jogosult, amennyiben a jelen pont szerinti elállási jogát gyakorló Fél a szerződésszegő Felet előzetesen írásban, legalább **8 (nyolc) munkanapos** póthatáridő tűzésével a szerződésszegés megszüntetésére felhívta, ugyanakkor a felhívásban megadott póthatáridő eredménytelenül telt el.*

6.3./ A szerződő felek megállapodnak abban, hogy a jelen VI. fejezetben meghatározott esetekben, ha a jelen Szerződés teljesedése bármely okból meghiúsul, a szerződő felek már a jelen Szerződés aláírásával feltétel nélkül és visszavonhatatlanul hozzájárulnak ahhoz, hogy az okiratszerkesztő

ügyvéd az ingatlanügyi hatóságnál a jelen Szerződés 5.1./ pontja szerint benyújtott ***kérelmet visszavonja****. A jelen szerződés megszűnése esetén a már teljesített szolgáltatások visszajárnak, és a felek kötelesek egymással a megszűnés napjától számított* ***2 (kettő) munkanapon belül teljeskörűen elszámolni*** *a szerződésben foglaltak szerint.*

6.4./ A szerződő felek megállapodnak abban, hogy a jelen rész szerinti jognyilatkozatokat a Feleknek írásban, a másik Fél részére történő személyes átadás vagy tértivevényes levél formájában történő postázás útján kell eljuttatni. A felek megállapodnak abban, hogy a jelen Szerződésben meghatározott névre és címre feladott jognyilatkozatot akkor is szabályszerűen ***kézbesítettnek kell tekinteni*** *a postára adás napját követő* ***3. (harmadik) munkanapon****, ha a nyilatkozat „nem kereste", „visszautasította", „címzett ismeretlen", „elköltözött" vagy más hasonló jelzéssel érkezik vissza a feladóhoz. A szerződő felek megállapodnak abban, hogy a jelen szerződéssel összefüggésben a másik Fél részére címzett jognyilatkozatok személyes átadás útján is közölhetők; személyes átadás esetén a közlés szabályszerű megtörténtét a címzett aláírása igazolja. A szerződő felek megállapodnak abban, hogy amennyiben az átadás megkísérlésekor az átvételt a címzett megtagadja, és ezen tényt a küldő fél legalább két tanú nyilatkozatával igazolja, úgy a személyesen átadni megkísérelt nyilatkozatot szabályszerűen közöltnek kell tekinteni, a közlés hiányára ilyen esetben a címzett alappal nem hivatkozhat.*

VII.
EGYÉB RENDELKEZÉSEK

7./ A ***Szerződő Felek*** *a jelen adásvételi szerződés elkészítésével és ellenjegyzésével, az* ***Ingatlan*** *fekvése szerint illetékes jegyző, a mezőgazdasági igazgatási szerv, szükség szerint a Magyar Agrár-, Élelmiszergazdasági és Vidékfejlesztési Kamara (helyi földbizottság), illetve az illetékes ingatlanügyi hatóság előtti teljes ügyintézéssel a* ***Császár Ügyvédi Irodát*** *(székhely: 2800 Tatabánya, Népház utca 3., képviseli: Dr. Császár László ügyvéd – KASZ: 36058319 – a továbbiakban: „****megbízott****") bízzák meg, illetve adnak meghatalmazást számára, aki a megbízást és meghatalmazást a jelen szerződés ellenjegyzésével elfogadja. Az adásvételi szerződés elkészítésének ügyvédi költségeit, illetve az* ***1/2024. (I. 30.) KTM rendelet 7. § (1) bekezdése*** *szerinti, ingatlan-nyilvántartási kérelmenként felmerülő* ***10.600,- Ft*** *összegű igazgatási szolgáltatási díjat* ***a Vevő viseli****. A* ***Vevő*** *a jelen adásvételi szerződés aláírásával egyben megbízza a megbízottat, hogy a* ***B400-as NAV adatlapot*** *helyette, mint meghatalmazottja kitöltse, és azt képviseletében aláírja. A szerződő felek tudomásul veszik és elfogadják, hogy a megbízott megbízása kiterjed az ingatlanügyi hatóság előtti teljes körű eljárásra és ügyintézésre, illetve a hatósági határozatok átvételére is. Az ingatlanügyi hatóság a határozatot a megbízott ügyvéd részére kézbesíti, aki azt az azonosító adatlapon megadott e-mail címre, szkennelve, „pdf" formátumban továbbítja, és a határozatot eredetiben postázza.*

7.1./ A szerződő felek tudomásul veszik és elfogadják, hogy a megbízott megbízása kiterjed az ingatlanügyi hatóság, illetve a jegyző vagy a mezőgazdasági igazgatási szerv által hozott határozat átvételére is. A felek tudomásul veszik, hogy a megbízott a tulajdonjog-bejegyzési kérelmet ***kizárólag azt követően nyújtja be*** *az ingatlanügyi hatósághoz, amennyiben a hatósági jóváhagyás iránti eljárás a* ***Vevőre*** *nézve kedvezően befejeződött, és a teljes vételár megfizetésre került, a* ***Bejegyzési engedély*** *kiadását követően haladéktalanul, az* ***Inytv. 29. § (1) bekezdése*** *szerinti határidőre figyelemmel.*

7.2./ A szerződő felek tudomásul veszik, hogy az elővásárlási jog jogosultja a ***Földforgalmi tv. 21. § (3) bekezdése*** *alapján az adásvételi szerződésnek a* ***kormányzati portálon*** *történő közzétételét követő naptól számított* ***30 napos jogvesztő határidőn belül*** *tehet az adásvételi szerződésre elfogadó, vagy az elővásárlási jogáról lemondó jognyilatkozatot. Az elővásárlásra jogosult – ide nem értve az államot megillető elővásárlási jog esetén a Nemzeti Földalap kezeléséért felelős szervet és az önkormányzatot – a jognyilatkozatát a jegyző részére személyesen adja át. Az elfogadó jognyilatkozatot* ***legalább teljes bizonyító erejű magánokiratba*** *kell foglalni, és annak tartalmaznia kell a* ***Földforgalmi tv. 21. § (5) bekezdésében*** *meghatározottakat. Az*

Cím: 2800 Tatabánya, Népház utca 3.
Telefon: +36-70-7769780, +36-70-7769740
Email: info@drcsaszar.eu

*elővásárlási jogról való **lemondásnak kell tekinteni**, ha az elővásárlásra jogosult a határidőn belül nem nyilatkozik.*

*7.3./ A megbízott tájékoztatja a szerződő feleket, hogy a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló **2017. évi LIII. törvény** (a továbbiakban: „**Pmt.**") alapján **azonosítási kötelezettség** terheli a szerződő felek adatai vonatkozásában. A felek rögzítik, hogy a megbízott a **Pmt.** rendelkezéseinek megfelelően a felek azonosítását elvégezte, személyazonosságukról meggyőződött, és azt a szerződésben szereplő személyi adatokkal egyezőnek találta. A szerződő felek tudomásul veszik, hogy a megbízott az ügyvédi tevékenységről szóló **2017. évi LXXVIII. törvény** (a továbbiakban: „**Üttv.**") **32. §-a** alapján, a közhiteles nyilvántartásba való bejegyzés alapjául szolgáló okirat szerkesztésére irányuló megbízási szerződés megkötése előtt köteles a szerződő felek személyi adatait az ügylethez szükséges mértékben megismerni, és az okmányokban foglalt adatok ellenőrzését a jogügyletek biztonságának erősítése érdekében szükséges törvénymódosításokról szóló **2007. évi LXIV. törvény** rendelkezései szerint (**JÜB**) adatigénylés útján elvégezni. A szerződő felek a jelen okirat aláírásával hozzájárulnak ahhoz, hogy az okiratszerkesztő ügyvéd a **Pmt.** szabályai szerinti ügyfél-átvilágítás során a bemutatott okirataikról fénymásolatot készítsen, és az adataikat az Európai Parlament és a Tanács (EU) 2016/679 rendeletében (**GDPR**) írtak szerint kezelje, azzal, hogy az adatkezelés célja és jogalapja a szerződés teljesítése.*

*7.4./ A megbízott tájékoztatást nyújtott az ügyfelek részére az **Üttv. 45/A. §-a** alapján a **2022. évi XXII. törvény 11. §-a** szerinti **adatváltozás-kezelési szolgáltatás** igénybevételének lehetőségéről.*

*7.5./ A szerződő felek a helyi önazonosság védelméről szóló **2025. évi XLVIII. törvény** (a továbbiakban: „**Hötv.**") előírásaira figyelemmel rögzítik, hogy Kissomlyó Község Önkormányzata a jelen szerződés aláírásának napjáig a **Hötv.** felhatalmazása alapján elővásárlási jogot alapító, illetve betelepülési korlátozást megállapító rendeletet nem alkotott.*

*7.6./ A megbízott tájékoztatta a szerződő feleket a bejelentési kötelezettségről, amelyet a vagyont szerző fél az adóhatóság által rendszeresített adatlap (B400-as NAV adatlap) kitöltésével és az ingatlanügyi hatósághoz történő benyújtásával teljesít. A NAV adatlapot a megbízott tölti ki és továbbítja az illetékes ingatlanügyi hatósághoz a tulajdonjog-bejegyzési kérelem mellékleteként, és az ingatlanügyi hatóság továbbítja azt az illetékes adóhatósághoz. A megbízott felhívja a **Vevő** figyelmét arra, hogy az ingatlant szerző fél az illetékes helyi önkormányzat irányába is köteles bejelenteni a helyi adóköteles ingatlan megszerzését az adókötelezettség teljesítése érdekében. A megbízott tájékoztatta a szerződő feleket, miszerint az eladás okán az **Eladónak** személyi jövedelemadó (**15%**) fizetési kötelezettsége keletkezhet (az ingatlan-átruházásból származó jövedelem adóköteles jövedelemnek minősül; jövedelemről akkor beszélünk, ha a bevétel többletet, nyereséget is tükröz), míg a **Vevőnek** visszterhes vagyonátruházási illeték (4%) fizetési kötelezettsége keletkezhet.*

7.6.1./A szerződő felek tudomásul veszik a megbízott tájékoztatását a jelen szerződéshez kapcsolódó adó- és illetékkedvezmény igénybevehetőségének szabályairól, az ezzel kapcsolatos eljárásról és határidőkről. A megbízott jelen megbízása nem terjed ki az adó és illeték mértékének meghatározására, továbbá a kifejezetten adótanácsadó feladatkörébe tartozó tevékenységre vagy adóoptimalizációra.

*7.7./ A szerződő felek rögzítik, hogy mindketten cselekvőképes magyar állampolgárok; ügyletkötési és tulajdonszerzési képességük a jelen ügylet tárgyát képező **Ingatlan** vonatkozásában korlátozva nincs.*

7.8./ A szerződő felek rögzítik, hogy a fenti tartalmú adásvételi szerződés valamennyi rendelkezését a megbízottal áttekintették, azt együtt értelmezték, azzal kapcsolatosan valamennyi kérdésükre a megbízott a szerződés aláírását megelőzően válaszolt, így a szerződés teljes tartalma, és az azzal, illetve annak teljesítésével kapcsolatos minden lényeges körülmény a felek számára

ismert. A felek rögzítik, hogy a jelen adásvételi szerződésre figyelemmel ügyleti szándékukat és akaratukat a megbízott pontosan és hűen foglalta okiratba, és a szerződés teljesítése körében a felek jogairól és kötelezettségeiről a teljes körű tájékoztatást megadta. A felek rögzítik, hogy a jelen adásvételi szerződést a megbízási szerződésben nem szabályozott kérdésekben egyben ügyvédi megbízásnak és tényvázlatnak is tekintik.

7.9./ A jelen szerződés tartalmazza a szerződő felek közötti megállapodás valamennyi feltételét. A szerződés aláírásával egyben hatályát veszti valamennyi közlés, tárgyalás és megállapodás (szóbeli vagy írásbeli), amelyet a szerződő felek a szerződés tárgyát illetően a szerződés kelte előtt tettek vagy kötöttek. A szerződő felek rögzítik, hogy a jelen pontban foglalt kikötés a ***Ptk. 6:87. §-a*** *szerinti* ***teljességi záradéknak minősül****.*

7.10./ A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a ***Ptk.*** *rendelkezéseit kell irányadónak tekinteni.*

7.11./ A jelen szerződés ***9 (kilenc) számozott oldalból és 5 (öt) lapból áll****, amelyet a szerződő felek, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, elolvasás és értelmezés után jóváhagyólag – mivel annak minden példánya olyan módon került összefűzésre, hogy az az okirat sérelme nélkül nem megbontható, az* ***Üttv. 43. § (4) bekezdésében*** *foglaltakra tekintettel kizárólag az utolsó oldalon – aláírják, a szerződést készítő ügyvéd ellenjegyzése mellett.*

Tatabánya, 2026. 09. 24.

Rózsa Judit Cintia	***Tóth Péter Dániel***
Vevő	***Eladó***

Alulírott Dr. Császár László ügyvéd (KASZ: 36058319) a jelen okiratot ellenjegyzem ***Tatabányán, 2026. 09. 24.*** *napján. Az* ***Üttv. 44. §-a*** *alapján a jelen okirat ellenjegyzésével igazolom, hogy az okirat az aláíró abban kinyilvánított akaratának és a jogszabályoknak megfelel, az okiratot aláíró személy azt előttem, saját kezűleg írta alá.*

Záradék:
A Kormányzati Portálon történő közzététel időpontja: 2026.11.25
A közlés kezdő napja: 2026.11.26
Az elővásárlásra/elohaszonbérletre jogosult jognyilatkozatának megtételére nyitva álló 30 napos határidő utolsó napja: 2026.12.29
Ez a határidő jogvesztő!
A kifüggesztés levételének időpontja: 2026.12.30