

A kormányzati portálra történő bejelentés napja: 2025. 02. 27.
Köztársasági elnök napja: 2025. 02. 28.
Az elővásárlási jogú jogorvoslat napja: 2025. 03. 31.
E közzététel napja: 2025. 04. 01.

Vas Vármegyei Kormányhivatal

Főosztály, Földhivatali Osztály 1



2025 FEBR 18.
szám Melléklet
Utószám Előszám

oldal 1 / 4

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről:

- **NÉMETH JÓZSEF GYÖRGY** (születési neve: _____, születési hely és idő: _____),
anyja neve: _____, lakcíme: 9700 Szombathely, Pázmány Péter
körút 34. 2/12., személyi azonosító: _____, adóazonosító jele: _____
állampolgársága: magyar), mint Eladó (a továbbiakban, mint Eladó)

másrészről:

- **VOCELKA ZOLTÁN** (születési neve: _____, születési hely és idő: _____),
anyja neve: _____, lakcíme: 9600 Sárvár, Arany János u. 17., személyi azonosító: _____
adóazonosító jele: _____, állampolgársága: magyar), mint vevő (a továbbiakban:
Vevő),

együttesen Felek között, az alulírott helyen és időben, az alábbi feltételekkel.

- A Felek megállapítják, hogy a 2025. 02. 10. napján lehívott tulajdoni lapok szerint Eladó tulajdonát képezi
 - a **Bögöt zártkert 305/1 hrsz** alatt nyilvántartott 1165 m² térmértékű, 2.03 AK kataszteri jövedelmű, kert művelési ágú ingatlan 1698/9192 eszmei tulajdoni hányada (továbbiakban: Ingatlan I.).
 - a Bögöt a **Bögöt zártkert 305/2 hrsz** alatt nyilvántartott 7100 m² térmértékű, 13.59 AK kataszteri jövedelmű, szántó, szőlő művelési ágú ingatlan 1698/9192 eszmei tulajdoni hányada (továbbiakban: Ingatlan II.).
- Az Eladó szavatosságot vállal a fent meghatározott ingatlanok per-, teher- és igénymentességéért, továbbá azért, hogy az ingatlanokat sem adók módjára behajtható köztartozások, sem egyéb ingatlan-nyilvántartáson kívüli igények nem terhelik, és a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvényben (a továbbiakban: Földforg.tv.) foglalt elővásárlási jogosultakon kívül harmadik személynek nincs olyan joga vagy igénye, ami a Vevő tulajdonszerzését kizárná vagy akadályozná.
- Az Eladó eladja, Vevő megvásárolja a jelen szerződés 1. pontja szerint Ingatlan I-t és Ingatlan II-t.
- A Felek Ingatlan I. vételárát 100 000.- t (azaz egyszázezer forint) összegben, Ingatlan II. vételárát 250 000.- Ft (azaz kettőszázötvenezer forint) összegben határozzák meg. A Felek rögzítik, hogy a Vevő a teljes vételárát az Eladó részére jelen szerződés hatósági jóváhagyásának okiratszerkesztő ügyvéd részére való kézbesítését követő 15 napon belül banki átutalással fizeti meg Eladó részére az Eladó _____ vezetett bankszámlájára. Az Eladó a Vevő fentiek szerinti teljesítését szerződésszerű teljesítésnek ismeri el.

Németh József György
eladó

Vocelka Zoltán
vevő

Dr. József Andor ügyvéd
Sárvár, Bethleny utca 4. 112
KASZ: 3692837

5. A Felek egybehangzóan kijelentik, hogy a Szerződés megkötése során figyelembe vettek minden értéknövelő és értékcsökkentő tényezőt és a vételárat ennek tudatában és ismeretében, közösen lefolytatott tárgyalásaik eredményeképpen határozták meg és lemondanak a Szerződés feltűnő értékaránytalanságra alapított megtámadásának a jogáról.
6. A vételár fentiek szerinti megfizetésének együttes előfeltétele, hogy a mezőgazdasági szakigazgatási szerv az adásvételi szerződés jóváhagyását nem tagadta meg és a Vevőt megelőző elővásárlási jogosult az elővásárlási jogával az arra nyitva álló határidő alatt nem élt.
7. Az Eladó kiköti, hogy a szerződéskötéssel kapcsolatos valamennyi költséget, valamint a kiszabásra kerülő vagyonátruházási illetéket és az ingatlan-nyilvántartási eljárás igazgatási szolgáltatási díját Vevő tartozik viselni és fizetni.
8. A Vevő a 2013. évi CXXII. törvény 13–15. § szerint az alábbi nyilatkozatokat teszi:
 - a) Vevő – a 2013. évi CXXII. törvény 13. § (1) bekezdésében meghatározottak szerint – 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 más célra nem hasznosítja, kivéve a 2013. évi CXXII. törvény 13. § (3) bekezdésében foglalt eseteket.
 - b) Vevő – a 2013. évi CXXII. törvény 14. § (1) bekezdésében meghatározottak szerint – nyilatkozik, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának a teljesítéséből eredő, bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos, jogerősen megállapított és fennálló díj- vagy egyéb tartozása.
 - c) Vevő – a 2013. évi CXXII. törvény 14. § (2) bekezdésében meghatározottak szerint – nyilatkozik, hogy vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.
 - d) Vevő – a 2013. évi CXXII. törvény 13. § (4) bekezdése alapján – kötelezettséget vállal arra, hogy amennyiben földhasználati jogviszony áll fenn, annak időtartamát nem hosszabbítja meg, és a földhasználati jogviszony megszűnését követő időre vállalja a 2013. évi CXXII. törvény 13. § (1) bekezdésében meghatározott hasznosítási kötelezettséget.
9. A Vevő kijelenti, hogy jelen szerződéssel érintett tulajdonszerzés nem ütközik a törvényben megállapított tulajdonszerzési korlátokba, mivel a Vevő belföldi természetes személy, valamint jelen szerződéssel megvásárolt földterület nagysága – a már tulajdonában és hasznélvezetében lévő földek beszámításával – nem haladja meg az 1 hektárt. A Vevő kijelenti, hogy nem

Németh József György
eladó

Vocsa Zoltán
vevő



rendelkezik részarány-tulajdonnal, nem földműves, nem regisztrált mezőgazdasági termelő és nem tagja a Magyar Agrár-, Élelmiszergazdasági és Vidékfejlesztési Kamarának.

10. A Felek rögzítik, hogy a Vevőt az Ingatlanok vonatkozásában elővásárlási jog nem illeti meg. A Felek rögzítik, hogy tudomással bírnak arról, hogy jelen Szerződés hatósági jóváhagyáshoz kötött.
11. Az Eladó kijelenti, hogy az Ingatlan I.-II.-t a vételár maradéktalan megfizetésének napján birtokba adja. A Vevő a birtokba lépéstől kezdve kizárólagosan jogosult a tulajdonost megillető jogosultságok gyakorlására és kizárólagosan terhelik őt a tulajdonos kötelezettségei, valamint viseli a kárveszélyt.
12. Az Eladó a jelen adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg a szerződést készítő ügyvéd által ellenjegyzett külön okiratban (tulajdonjog bejegyzési engedély) feltétlenül és visszavonhatatlanul hozzájárul ahhoz, hogy a mezőgazdasági szakigazgatási szerv által jóváhagyott adásvételi szerződés alapján a Vevő tulajdonjoga adásvétel jogcímén az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön az adásvételi szerződés 1. pont pontjában megjelölt ingatlanokra vonatkozóan, és ezzel egyidejűleg az Eladó tulajdonjoga törlésre kerüljön.
13. A letétkezelő ügyvéd kötelezettséget vállal arra, hogy amint az Eladó a teljes vételár kiegyenlítését igazolta, a tulajdonjog bejegyzési engedélyt haladéktalanul benyújtja az illetékes ingatlanügyi hatóság részére.
14. A Felek a szerződés elkészítésével, a hatósági jóváhagyás beszerzése iránti eljárásban, és a tulajdonos-változással kapcsolatos földhivatali eljárásban való képviselettel Dr. Joó Andrea egyéni ügyvédet (9600 Sárvár, Batthyány u. 41. 1/2., KASZ: 36082871) bízják meg.
15. A Szerződő Felek kijelentik és elismerik, hogy megfelelő tájékoztatást kaptak a vonatkozó hatályos adó-, és illeték-jogszabályokról, valamint a jogügylet hatályos törvényi szabályozásáról.
16. A Szerződő Felek kijelentik, hogy teljes cselekvőképességgel rendelkező magyar állampolgárok, akik a saját nevükben és érdekükben járnak el az ügyletkötés során. A Szerződő Felek hozzájárulnak ahhoz, hogy ügyintéző ügyvéd a jogügylettel összefüggésben a személyes adataikat kezelje, valamint a Jogügyletek Biztonságát Erősítő Adatszolgáltatási Keretrendszerben a személyi adataikat, ill. személyes okmányaikat ellenőrizze.
17. A Felek megállapodnak abban, hogy a jelen szerződésben nem részletezett kérdésekben a 2013. évi CXXII. törvényt, a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvényt, a Polgári Törvénykönyv vonatkozó rendelkezéseit és a kapcsolódó egyéb rendelkezéseket tekintik irányadónak.

Nemeth József György
eladó

vucelka Zoltán
vevő



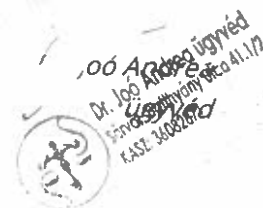
Szerződő felek a 4 számozott oldalból álló, a 2013. évi CXXII. törvény 8. §-a szerinti biztonsági kellékekkel rendelkező okmányra nyomtatott (1 pld) szerződést átolvasás és kellő közös értelmezés után, mint üzleti akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag 8 példányban írták alá.

Kelt: Sárvár, 2025. 02. 11.

Németh József György eladó

Vocelka Zoltán vevő

*-- Alulírott Dr. Joó Andrea ügyvéd (kamarai azonosító száma: 36082871) ezen okirat ellenjegyzésével tanúsítom („ellenjegyzem”), hogy az okirat a szerződő felek kinyilvánított akaratának és a jogszabályoknak megfelel, és az okiratban megjelölt fél az aláírását előttem saját kezű aláírásának ismerte el.-----
Sárvár, 2025. február 11. napján. -----*



Németh József György
eladó

Vocelka Zoltán
vevő