

Ut komolyan papíra kerülő közzététel
napja: 2025. 03. 19.
Közzététel napja: 2025. 03. 20.
Előadásra jogosult jognyújtás
utolsó napja: 2025. 04. 22.
E közzététel napja: 2025. 04. 21.



Vasvármegyei Kormányhivatal
Földhivatali Osztály Földhivatali Osztály 1.
2025 MÁRC 05
Erkezeti szám. Mellét
Előszám: Utószám: Előadó: ...

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS,

amely egyrészről

Lőrincz Szilvia (születési családi és utóneve:

; születési helye és ideje:

anyja születési neve:

személyi azonosítója:

személyazonosító

igazolvány száma:

magyar állampolgár) Ausztria 3123 Flinsdorf, Neu Flinsdorf 24/b 1 alatti

lakos (értesítési címe: 9600 Sárvár, Laktanya utca 70.),

és

Lőrincz Nikolett (születési családi és utóneve:

születési helye és ideje:

anyja születési neve:

személyi azonosítója:

adóazonosítója:

személyi igazolvány száma

magyar állampolgár) 9600 Sárvár, Újsziget utca 9.

1.a szám alatti lakos, mint eladók – a továbbiakban: **Eladók**

másrészről

Márkusné Pusztai Gabriella (születés neve:

születési helye és ideje:

anyja neve:

személyi azonosítója:

adóazonosító jele:

személyazonosító igazolvány száma:

magyar állampolgár) 9641 Rábapaty,

Kossuth utca 20. szám alatti lakos, mint vevő, a továbbiakban: **Vevő** együttesen: **Szerződő felek** – között a mai napon és helyen az alábbi feltételekkel jött létre:

- Az ingatlan-nyilvántartás tanúsága szerint – a 2025. 02.28 napján és 2025. 03.01. napján lekért e-hiteles tulajdoni lap szemle másolattal igazoltan –
 - a Sárvár 0172/2. helyrajzi szám alatt nyilvántartott, külterületi 3 ha 4567 m² területű, 106.29 AK értékű, szántó (a) és kivett árok (b) művelési ágú ingatlanban Lőrincz Szilvia eladó 4/6 tulajdoni hányaddal rendelkezik,
 - a Sárvár 0172/3. helyrajzi szám alatt nyilvántartott, külterületi 307 m² területű, 0.96 AK értékű, szántó művelési ágú ingatlanban Lőrincz Szilvia eladó 4/6 tulajdoni hányaddal rendelkezik,
 - a Sárvár 0179/16. helyrajzi szám alatt nyilvántartott, külterületi 2 ha 5003 m² területű, 50.01 AK értékű, szántó művelési ágú ingatlanban Lőrincz Szilvia eladó 4/6 tulajdoni hányaddal rendelkezik,
 - a Sárvár 0179/43. helyrajzi szám alatt nyilvántartott, külterületi 2 ha 4074 m² területű, 48.15 AK értékű, szántó művelési ágú ingatlanban Lőrincz Szilvia eladó 1/3 tulajdoni hányaddal, Lőrincz Nikolett 1/3 tulajdoni hányaddal rendelkezik.A 0172/2. hrsz.-ú és a 0172/3. hrsz.-ú ingatlan az E.ON Észak-dunántúli Áramhálózati Zrt. (törzsszám: 10741980 cím: 9027 Győr Kandó Kálmán utca 11.-13.) jogosult javára bejegyzett vezetékgjog terheli, a 0179/43. hrsz.-ú ingatlan a Magyar Telekom Távközlési Nyrt. (törzsszám: 1097 Budapest Könyves Kálmán körút 36.) javára bejegyzett vezetékgjog terheli. Egyébként az ingatlanok per-igény-és tehermentesek. Az ingatlanok tulajdoni lapján széljegyként gondnokság alá helyezés iránti kérelem feltüntetett, de nem az adásvétel tárgyát képező tulajdoni hányadokra vonatkozóan.
- Vevő vételi ajánlatot tett az Eladók részére az 1. pontban részletesen körülírt ingatlan tulajdoni hányadok megvásárlására, mely ajánlatot az Eladók elfogadták, a jelen szerződésbe foglalt alábbi tartalommal.
- Az Eladók a Vevőnek eladják, a Vevő pedig, az általa ismert és megtekintett állapotban, az Eladóktól a fentiekben körülírt ingatlan tulajdoni hányadokat megveszi, s ez által megszerzi az Sárvár 0172/2. hrsz.-ú a Sárvár, 0172/3. hrsz.-ú és a Sárvár 0179/16. hrsz.-ú ingatlanok egyformán 4/6 tulajdoni hányadának tulajdonjogát, továbbá a Sárvár 0179/43. hrsz.-ú ingatlan összesen 2/3 tulajdonjogát. Az Eladók a Vevő per- és igénymentes, és leszámítva a vezetékgjogot tehermentes tulajdonszerzéséért szavatolnak. Eladók kijelentik, hogy a hivatkozott tulajdoni lapok

Lőrincz Szilvia, Eladó

Lőrincz Nikolett Eladó

Márkusné Pusztai Gabriella, Vevő

dr. Markovics Zsuzsanna ügy

Dr. Markovics Zsuzsanna

ügyvéd

környezetvédelmi szakjogász

adatain túl a szerződéskötés időpontjáig semmilyen más adat, tény vagy jog nem keletkezett, az ingatlanokat nem adták biztosítéknak, nem terhelték meg, s erre a jövőben is kötelezettséget vállalnak.

4. A felek az adásvétel tárgyát képező Ingatlanok előre kialakított vételárát összesen 17.255.400 (Tizenhétmillió-kétszázötvenötezer-négyszáz)Ft összegben határozzák meg, mely vételárból 7.374.400, - Ft a 0172/2. hrsz.-ú, 65.600, - Ft a 0172/3. hrsz.-ú, 5.000.700, - Ft a 0179/16. hrsz.-ú és 4.814.700, Ft a 0179/43. hrsz.-ú ingatlan vételára. A 0172/2. hrsz.-ú ingatlanban a szántó földrészlet vételára 7.244.800, - Ft, a kivett árok földrészlet vételára 129.600, - Ft. Az így meghatározott vételár tulajdoni hányaduk arányában illeti meg az Eladókat, Lőrincz Szilvia Eladónak összesen 14.848.050, - Ft, Lőrincz Nikolett Eladónak 2.407.350, Ft.
5. Szerződő felek megállapodnak, hogy a 4. pontban meghatározott vételár a jelen szerződés aláírásakor, átutalással kerül kifizetésre Lőrincz Szilvia Eladónak az _____ által vezetett zámú bankszámlájára, Lőrincz Nikolett Eladónak az _____ által vezetett _____ számú bankszámlájára. A vételár kifizetése a megadott bankszámlákon történő jóváírás napján minősül teljesítettnek. Eladók a jelen adásvételi szerződés aláírásával részükre a 4. pontban írt vételár hiánytalan kifizetését elismerik és nyugtázzák.
6. Szerződő felek megállapodnak, hogy amennyiben a szerződés jóváhagyása nem a szerződéses vevővel történik, úgy a szerződéses vevőnek az általa már kifizetett vételár teljes egészében visszajár. Erről az Eladók kötelesek gondoskodni - külön felszólítás nélkül - a jóváhagyás ügyvéd által történő kézhezvételét követő 8 napon belül. A vételár teljes összegének megfizetésére ebben az esetben az az elővásárlásra jogosult köteles - a jóváhagyás ügyvéd által történő kézhezvételét követő 8 napon belül - akivel a szerződést jóváhagyták. Visszajár a vételár a szerződéses Vevőnek abban az esetben is, ha a szerződés bármilyen okból a felek között meghiúsul.
7. A szerződő felek tudomásul veszik, hogy a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: Földforgalmi tv.) értelmében több személyt elővásárlási jog illet. Ahhoz, hogy az elővásárlási jogot gyakorolni lehessen, a jelen egységes szerkezetbe foglalt adásvételi szerződést 8 napon belül meg kell küldeni a mezőgazdasági igazgatási szerv részére a közzétételre alkalmasság vizsgálata céljából. A mezőgazdasági igazgatási szerv az okirat 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, valamint ezzel egyidejűleg megkeresi a föld fekvése szerint illetékes ingatlanügyi hatóságot a föld tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés benyújtása tényének feljegyzése érdekében. Az adásvételi szerződés hirdetményi úton történő közléséről a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat jegyzője gondoskodik, annak hivatalból történő elrendelése esetén, az elektronikus tájékoztatási rendszer keretében működő kormányzati honlapon történő közzététellel. A szerződés tájékoztató jelleggel a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat polgármesteri hivatala hirdetőtábláján is kifüggeszthető az elektronikus közzététellel megegyező időtartamra. Az elővásárlási jog jogosultja 30 napos jogvesztő határidőn belül tehet az adásvételi szerződésre elfogadó, vagy az elővásárlási jogáról lemondó jognyilatkozatot. A nyilatkozattételi határidő az adásvételi szerződésnek a kormányzati portálon történő közzétételét követő napon kezdődik. Az elővásárlásra jogosult a jognyilatkozatát a jegyző részére személyesen adja át. A más jogszabály alapján elővásárlásra jogosult is 30 napos jogvesztő határidőn belül tehet elfogadó jognyilatkozatot. Amennyiben olyan személy jelentkezik, aki a Vevőt sorrendben megelőzi, akkor az Eladók vele kötelesek – változatlan tartalom mellett – a szerződést megkötni. Az Eladók kötelezik magukat arra, hogy amennyiben a Vevővel azonos rangsorban levő kíván velük szerződést kötni, akkor az adásvételi szerződést a jelen szerződés Vevőjével fogják megkötni.

Lőrincz Szilvia, Eladó

Lőrincz Nikolett Eladó

Márkusné Pusztai Gabriella, Vevő

dr. Markovics Zsuzsanna ügyvéd

Dr. Markovics Zsuzsanna
ügyvéd

8. A Vevő a jelen szerződés aláírásával büntetőjogi felelőssége tudatában kijelenti, hogy a jelen adásvételi szerződéssel megszerzett tulajdonjoga nem sérti a Földforgalmi tv. 16. § (1) bekezdésében foglalt korlátozó rendelkezést, amely szerint a földműves a föld tulajdonjogát- a már tulajdonában és a haszonélvezetében lévő föld területnagyságának a beszámításával – 300 hektár mértékig szerezheti meg. (földszerzési maximum), továbbá nem sérti a Földforgalmi tv. 16. § (2) bekezdésében foglalt korlátozó rendelkezést sem, miszerint a földműves – a (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével – a föld birtokát – a már birtokában lévő föld területnagyságának a beszámításával – legfeljebb 1200 hektár mértékig szerezheti meg (birtokmaximum).
9. Szerződő felek nyilatkoznak, hogy az Ingatlanoknak nincs bejelentett földhasználója. Vevő a Földforgalmi tv. 13. § (1) bekezdése alapján 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 Földforgalmi tv. 13. § (3) bekezdésében meghatározott esetek kivételével - más célra nem hasznosítja.
10. Vevő büntetőjogi felelőssége tudatában a Földforgalmi tv. 14. § (1) bekezdése alapján nyilatkozik arról is, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása.
11. Vevő nyilatkozik, a 109/1999. (XII. 29.) FVM rendelet 68./C § alapján, hogy nem rendelkezik részarány-tulajdonnal.
12. Vevő a Földforgalmi tv. 14. § (2) bekezdése alapján kijelenti, hogy a szerzést megelőző 5 éven belül vele szemben nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött, s ilyen jogügyletet nem is kötött.
13. „A Vevő arról is nyilatkozik a birtokában álló föld jogellenes más célú hasznosítása, vagy a hasznosítási kötelezettség megsértése miatt az ingatlanügyi hatóság vele szemben - az adás-vételi szerződés közlését megelőző 5 éven belül - véglegesen földvédelmi bírságot nem szabott ki, továbbá a földszerzéshez vállalt kötelezettség megsértése miatt a mezőgazdasági igazgatási szerv vele szemben - az adás-vételi szerződés közlését megelőző 5 éven belül - véglegesen mulasztási bírságot nem szabott ki.
14. A jelen szerződés a tulajdonjog átruházáson kívül az ingatlan birtokának átruházására is kiterjed. Szerződő felek megállapodnak, hogy a Vevő a szerződés jóváhagyásának ügyvéd által történő átvételétől számított 60. napon veheti birtokba az adásvétel tárgyát képező tulajdoni hányadokat. Az ingatlan hasznai és terhei ezen időponttól a Vevőt illetik, illetve terhelik.
15. A felek kijelentik, hogy teljes cselekvőképességgel rendelkező magyar állampolgárok, az elidegenítést, a tulajdonszerzést jogszabályi rendelkezések nem akadályozzák, illetve nem korlátozzák.
16. Eladók nyilatkoznak, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlanok a tényleges tulajdonosai, saját nevükben és érdekükben járnak el. A felek kijelentik, hogy sem ők sem közeli hozzátartozóik nem minősülnek kiemelt közszereplőnek. A Szerződő Felek azonosítását a pénzmosás megelőzéséről és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. tv. előírásainak megfelelően, valamint az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. tv. 32. § alapján az eljáró ügyvéd elvégezte, személyazonosságukról a személyazonosító igazolványok ellenőrzése révén meggyőződött, az előírt adatokat az adásvételi szerződésben való rögzítéssel feltűntette. Szerződő Feleknek tudomása van arról, hogy eljáró ügyvédnek jogszabályi kötelezettsége, hogy a személyi adataikat ellenőrizze, kezelje. Szerződő felek jelen okirat alapján

Lőrincz Szilvia, Eladó

Lőrincz Nikolett Eladó

Márkusné Pusztai Gabriella, Vevő

dr. Markovics Zsuzsanna ügyv

Dr. Markovics Zsuzsanna
ügyvéd

tudomásul veszik a GDPR szerinti adatkezelést. GDPR tájékoztatás: a jelen okiratban rögzített személyes adatokat a szerkesztő és ellenjegyző ügyvéd a megbízásból eredő jogi kötelezettség teljesítése végett 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 használhatók fel, és a jogszabályban előírt irattározási ideig tárolhatók. Az érintett személynek joga van bármikor kérelmezni a szerkesztő ügyvédtől, adatkezelőtől a rá vonatkozó személyes adatokhoz való hozzáférést, információkiadást, azok helyesbítését, törlését vagy kezelésének korlátozását, és tiltakozhat az ilyen személyes adatok kezelése ellen, valamint a joga van az adathordozhatósághoz. Joga van a hozzájárulása bármely időpontban történő visszavonásához, amely nem érinti a visszavonás előtt a hozzájárulás alapján végrehajtott adatkezelés jogszerűségét.

17. A jelen adásvételi szerződéssel összefüggésben felmerülő költségeket, a földhivatali igazgatási szolgáltatási díjat, az ügyvédi munkadíjat a tényleges Vevő viseli és fizeti.
18. Eladók a jelen adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg feltétlen és visszavonhatatlan engedélyüket, illetőleg hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy a Vevő javára, adásvétel jogcímén a tulajdonjogot a szerződés tárgyát képező ingatlan tulajdoni hányadokra, a Sárvár, 0172/2. hrsz.-ú a Sárvár, 0172/3. hrsz.-ú és a Sárvár 0179/16. hrsz.-ú ingatlanok egyformán 4/6 tulajdoni hányadára, valamint a Sárvár 0179/43. hrsz.-ú ingatlan összesen 2/3 tulajdoni hányadára az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezzék, tulajdonjoguk egyidejű törlése mellett.
19. Szerződő felek közös kérelemmel fordulnak az ingatlanügyi hatósághoz, hogy az adásvétel tárgyát képező a 18. pontban is megnevezett ingatlan tulajdoni hányadokra a tulajdonjogot a Vevő javára jegyezze be, az Eladók tulajdonjogát pedig egyidejűleg törölje.
20. Szerződő felek közösen megbízzák és meghatalmazzák dr. Markovics Zsuzsanna ügyvédet (9600 Sárvár, Batthyány u. 3. 1. 1. Szombathelyi Ügyvédi Kamara: 18-018205 KASZ: 36064999) a jelen adásvételi szerződéssel kapcsolatos valamennyi ügyintézésrel, ideértve az elővásárlási joggyakorlásra irányuló, valamint a mezőgazdasági igazgatási szerv, a földbizottság és az ingatlanügyi hatóság előtti eljárást és teljes körű képviselést. Ügyvéd a meghatalmazást elfogadja.
21. Szerződő felek rögzítik, hogy meghatalmazott ügyvéd a szerződés aláírása előtt a felek részére mindenre kiterjedő tájékoztatást adott a tényállás, az ingatlan jogi helyzetét illetően, valamint a kapcsolódó jogszabályi rendelkezésekről, az adó-és illeték szabályokról, valamint a 2010. évi CXXVI. törvény 20/P. §-a szerinti adatváltozás-kezelési szolgáltatás igénybevételének lehetőségéről, így a jelen szerződést egyben ügyvédi tényvázlatnak is tekintik.
22. Eladók tudatában vannak, hogy főszabály szerint személyi jövedelem adó fizetési kötelezettségük keletkezik.
23. Vevő nyilatkozik, hogy olyan regisztrációs számmal rendelkező magánszemély, aki a vásárolt ingatlant földművesként, legalább 5 évig hasznosítja. Vevő kötelezettséget vállal az Itv. 26.§ (1) bek. p.) pontjában előírt feltételek teljesítésére, ezért kérelemmel fordul a NAV Vas Vármegyei Adó-és Váigazgatóság Adóigazgatósági Osztályhoz, hogy részére illetékmentességet engedélyezni szíveskedjen.
24. Vevő polgári és büntető jogi felelőssége tudatában kijelenti, hogy belföldi természetes személyként, a Sárvári Járási Földhivatal által nyilvántartásba vett földműves (nyilvántartásba vétel száma:) östermelők családi gazdaságának a tagja:
FELIR azonosító: grárkamara nyilvántartási száma:

Lőrincz Szilvia, Eladó

Lőrincz Nikolett Eladó

Markovics Pusztai Gabriella, Vevo

dr. Markovics Zsuzsanna

Dr. Markovics Zsuzsanna

ügyvéd

Magyarországi jogász

25. A Vevőt az adásvétel tárgyát képező Ingatlanokra elővásárlási jog illeti meg a Földforgalmi tv. 18. § (1) bekezdése e.) pontja alapján, mint olyan földművest, akinek az életvitelszerű lakáshasználata helye vagy a mezőgazdasági üzemközpontja legalább 3 éve olyan településen van, amelynek közigazgatási határa az adás-vétel tárgyát képező föld fekvése szerinti település közigazgatási határától közúton vagy közforgalom elől el nem zárt magánúton legfeljebb 20 km távolságra van. A Vevő ezen jogosulti csoporton belül a Földforgalmi tv.18. § (4) bekezdése alapján mint legalább egy éve őstermelők családi gazdaságának tagja elsőbbséget élvez.
26. Szerződő felek tudomásul veszik, hogy a jelen adásvételi szerződés hatályba lépésének feltétele, hogy a mezőgazdasági igazgatási szerv közzétételre alkalmasnak találja, s a földbizottság állásfoglalására alapítottn, a mezőgazdasági igazgatási szerv az adásvételi szerződést jóváhagyja, azt záradékolja.
27. A felek kijelentik, hogy a szerződés a jogszabályokban előírt nyilatkozatokat és adatokat tartalmazza, ezért a jelen szerződés egységes okiratba foglalt adásvételi szerződésnek minősül.
28. A szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk. a Földforgalmi tv. valamint Fétv. hatályos és vonatkozó rendelkezései az irányadóak.
29. A földforgalmi tv. 8. § alapján jelen szerződés 1 példányának írásba foglalására olyan papír alapú okmányon kerül sor, amely a 47/2014. (II.26.) Korm. rendeletben meghatározott biztonsági kellekkel rendelkezik.

A felek a jelen 5 oldalból álló 8 egymással szó szerint megegyező példányban készült adásvételi szerződést, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, elolvasás után, jóváhagyólag, saját kezűleg aláírják.

Kelt: Sárvár, 2025. március 03.

.....
Lőrincz Szilvia, Eladó

.....
Lőrincz Nikolett, Eladó

Márkusné Pusztai Gabriella, Vevő

Az okirat a felek kinyilvánított akaratának és a jogszabályoknak megfelel, valamint az okiratban megjelölt felek az okiratot előttem írták alá, ezért a szerződést, az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény alapján; **Ellenjegyzem:**

Kelt: Sárvár, 2025. március 03..

dr. Markovics Zsuzsanna ügyvea
9600 Sárvár, Batthyány u. 3. 1/1. KASZ:36064999

Dr. Markovics Zsuzsanna
Ügyvéd
környezetvédelmi szakjogász
Iroda: 9600 Sárvár Batthyány u. 3.

