

st kormányati portálon történő közzététel napja: 2025. 11. 24.
Korlat kezdő napja: 2025. 12. 25.
Az elővásárlás jogon alapuló jognyilatkozatnak megadottan
nyitva álló 30 napos határidő utolsó napja: 2026. 01. 05.
A határidő jogvesztő. Szwetel napja: 2026. 01. 06.

Vas Vármegyei Kormányhivatal
Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 1.
Erkezett 20 2025 NOV 13
szám. Mellekl
Előszám: Utószám: Előadó

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

(a továbbiakban: Szerződés) amely létrejött

– **Rányai Erika** (születési neve: ; születési helye, ideje: ; anyja születési neve: ; személyi azonosítója: ; adóazonosító jele: ; lakóhelye: 3300 Eger, Nanszvár utca 1/B
2. em. 8.); **Németh Antal Jánosné** (születési neve: ; születési helye, ideje: ; anyja születési neve: ; személyi azonosítója: ; adóazonosító jele: ; lakóhelye: 9600 Sárvár, Alkotmány u. 35.), mint **eladók** (a továbbiakban sorban: Eladó-I.; együtt: Eladók)
– **Kovács Péter András** (születési neve: ; születési helye, ideje: ; anyja születési neve: ; személyi azonosítója: ; adóazonosító jele: ; lakóhelye: 9600 Sárvár, Újsziget utca 11.), mint **vevő** (a továbbiakban: Vevő)

között az alulírott helyen és időben az alábbi feltételekkel:

- 1.) A Szerződő Felek egybehangzóan megállapítják, hogy ingatlan-nyilvántartás TAKARNET rendszeréből 2025. év június hó 17. napján lehívott és digitális formában őrzött tulajdoni lap másolat adatai szerint a Sárvár Községi 0217/14. hrsz.-on nyilvántartott „Szántó” megnevezésű, 4908 m² területű, 19.63 AK értékű ingatlan (a továbbiakban: Ingatlan) az Eladók 3/6-3/6-od eszmei hányad arányú közös tulajdonát képezi. Az Ingatlan a Vas Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály (9700 Szombathely, Welther Károly utca 3.) jogosult javára közös tulajdon rendezésének kötelezettsége 2030. 04. 04. napjáig bejegyzés (a továbbiakban: Bejegyzés) terheli. A Szerződő Felek rögzítik, hogy az Ingatlanon nem található ültetvény, felépítmény vagy a földrésztlet forgalmi értékét, illetve hasznait növelő agrotechnikai létesítmény. Az EladóII. tulajdoni illetőségét önálló szöveges bejegyzés érinti, miszerint gondnok: ; 9600 SÁRVÁR, Csokonai u. 14. Az Ingatlan Sárvár Város Önkormányzati Hivatal Hatósági Iroda ; számú határozata alapján 2025. 04. 01. és 2026. 03. 31. napja között a Vevő használatában áll.
- 2.) Az Eladók eladják a Vevőnek az Ingatlan a kölcsönösen kialakított 1.200.000,- azaz Egymillió-kétszázézer Ft vételárért. A Vevő a vételárat a Szerződés hatósági jóváhagyását követő 8 napon belül fizeti meg az Eladóknak, az általuk megadott, EladóI. esetében a ; számú, EladóII. esetében Puklér-Németh Viktória gondnok számú bankszámlájára történő utalással.
- 3.) A Szerződő Felek egybehangzóan kijelentik, hogy a Szerződés megkötése során figyelembe vettek minden érték-növelő és értécsökkentő tényezőt és a vételárat ezek tudatában és ismeretében, közösen a lefolytatott tárgyalásaik eredményeképpen határoztak meg és kölcsönösen lemondanak a Szerződés feltűnő értékaránytalanságra alapított megtámadási jogáról.
- 4.) Az Eladók szavatosságot vállalnak, hogy a Bejegyzést meghaladóan az Ingatlan per-, igény- és tehermentes.
- 5.) Az Eladók kijelentik, hogy nem áll fenn semmi olyan jog, tény vagy egyéb körülmény, amely a Vevőt a tulajdonjoga gyakorlásában, így különösen az Ingatlan birtoklásában, használatában, hasznosításában akadályozná, korlátozná vagy kizárná.
- 6.) Az Eladók kikötik, hogy a szerződéskötéssel kapcsolatos valamennyi költséget, valamint a kiszabásra kerülő vagyónáruházási illetéket és az ingatlan-nyilvántartási eljárás igazgatási szolgáltatási díját a Vevő tartozik viselni és fizetni.
- 7.) Az Eladók a jogügylet hatósági jóváhagyásának napján kötelesek a birtokátruházásra. A Vevő a birtokba lépéstől kezdve kizárólagosan jogosult a tulajdonost illető jogosultságok gyakorlására és kizárólagosan terhelik a tulajdonos kötelezettségei, valamint viseli a kárvesztélyt. A Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy a Vevő birtokba helyezési cselekményt nem igényel. Az Eladók az Ingatlan a Vevő által ismert és megtekintett, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban kötelesek a Vevő birtokába bocsátani.
- 8.) A Vevő az Ingatlan a fent írt vételárért és kikötések mellett, annak alkotórészeivel és tartozékaival együtt, a Bejegyzést meghaladóan tehermentes állapotban vásárolja meg.
- 9.) Az Eladók a teljes vételár kifizetésével, a tulajdonjoguk törlésével egyidejűleg feltétlen és visszavonhatatlan beleegyezésüket adják az Ingatlan tulajdonjogának adásvétel jogcímén történő ingatlan-nyilvántartási átvezetéséhez a Vevő javára.
- 10.) Az Eladók felelősségük tudatában kijelentik, hogy az Ingatlan állapotáról, illetve az Ingatlanra vonatkozó minden lényeges tényről és körülményről (különösen, amely a Vevőt az Ingatlan megvásárlásában vagy a vételár kialakításában befolyásolta volna) részletes felvilágosítást adott a Vevőnek.
- 11.) A Vevő kijelenti, hogy az Ingatlan, annak állagát és határvonalait megfelelően ismeri, azt megtekintett állapotban vásárolja meg. A Vevő kijelenti, hogy az Eladók Ingatlanra vonatkozó tájékoztatását megértette, azt tudomásul vette, egyben kijelenti azt is, hogy meggyőződött arról, hogy az Ingatlan a fent körülírt tényleges természetbeni állapotnak megfelelő, ekként az Ingatlan szerződésszerű teljesítésnek fogadja el.
- 12.) A Szerződő Felek kijelentik, hogy magyar állampolgárok akik az EladóII. kivételével teljes cselekvőképességgel rendelkeznek. Az EladóII. a Sárvári Járásbíróság ; sorszámu. 2015. év 05. hó 12. napján jogerős ítélete alapján cselekvőképességet részben korlátozó gondnokság alatt áll, így a Ptk. 2:20.§ (1) bek., a Ptk. 2:23§ (1) bek. c) pontja és a 149/1997. (IX. 10.) Korm. rendelet (továbbiakban: Gyer.) 146.§ (4) bek. alapján a jogügylet érvényességéhez szükséges törvényes képviselőjének (gondnokának) és a gyámhivatalnak (Vas Vármegyei Kormányhivatal Szentgotthárdi Járási Hivatal Hatósági, Foglalkoztatási, Gyámügyi és Igazságügyi Osztály) a hozzájárulása is. Az ügyletkötés során gondnoki minőségben a Vas Vármegyei Kormányhivatal Szentgotthárdi Járási Hivatal Hatósági, Foglalkoztatási, Gyámügyi és Igazságügyi Osztály ; 3. sz. határozata alapján Puklér-Németh Viktória (születési neve: ; etési helye, ideje: Sárvár, 1987. 07. 24.; anyja

születési neve: _____ személyi azonosítója: _____ : adóazonosító jele: _____ : lakóhelye: 9600 Sárvár, Csokonai u. 14.) jár el.

- 13.) A Szerződő Felek a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény (Pmt.) 8.§ (1) bekezdésének rendelkezései alapján kijelentik, hogy saját nevükben és érdekükben járnak el az ügyletkötés során, illetve a 9.§ (2) bekezdése alapján kijelentik, hogy a Szerződő Felek nem minősülnek kiemelt közszereplőnek. A Szerződő Felek hozzájárulnak ahhoz, hogy ügyintéző ügyvéd a jogügylettel összefüggésben, kizárólag annak teljesedésbe menése érdekében a személyes adataikat kezelje.
- 14.) A Vevő kijelenti, hogy a tulajdonszerzése nem ütközik az Fftv. 10.§ és 16.§-ában meghatározott szerzési korlátozásba, nem rendelkezik részarány-tulajdonnal, földműves (regisztrációs száma: _____ tagja a Magyar Agrár-, Élelmiszergazdasági és Vidékfejlesztési Kamarának (azonosítószáma: _____). A Vevő a Fftv. 13.§ (1) bekezdése alapján vállalja, hogy a föld használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségeknek, továbbá vállalja, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig más célra nem hasznosítja, 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. A Vevő a Fftv. 14.§ (1) bekezdése alapján nyilatkozik arról, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása. A Vevő a Fftv. 14.§ (2) bekezdése alapján kijelenti, hogy vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött. A Vevő az Itv. 26.§ (1) bekezdés p) pontja alapján kijelenti, hogy földműves, a földet ellenérték fejében szerzi meg, és a birtokbaadástól, de legkésőbb az illetékkötelezettség keletkezését követő 12. hónap utolsó napjától számítva 5 évig a termőföld tulajdonjogát nem idegeníti el, a termőföldön vagyoni értékű jogot nem alapít, és a termőföldet egyéni vállalkozóként, mezőgazdasági őstermelőként vagy családi gazdaságként vezető-, illetve erdőgazdasági tevékenység céljára hasznosítja.
- 15.) A Szerződő Felek rögzítik, hogy a Vevő az Ingatlan vonatkozásában a Fftv. 18.§ (1) bekezdésének d) pontja alapján elővásárlási jog illeti meg, mint az olyan földművest, aki helyben lakónak minősül. A Szerződő Felek rögzítik, hogy a Szerződés hatósági jóváhagyáshoz kötött.
- 16.) A Szerződő Felek a Szerződéssel kapcsolatos valamennyi ügyintézéssel meghatalmazzák Dr. Horváth Péter ügyvédet azzal a kikötéssel, hogy az Ákr. 13.§ (6) bekezdése és az Itv. Vhr. 138.§ (1) bekezdése alapján kéri, hogy az eljáró ingatlanügyi hatóság a jogi képviselőnek történő egyidejű kézbesítés mellett az ügyben keletkezett határozatot számukra is kézbesítse. A Szerződő Felek kijelentik, hogy a Szerződésben foglalt tényeket és adatokat az eljáró ügyvéd a nyilatkozataik alapján rögzítette, azok valóságtartalmáért felelősséget vállalnak. A Szerződő Felek kijelentik továbbá, hogy szerződési akaratukat ennek megfelelően a Szerződés teljeskörűen tartalmazza. A Szerződés az ügyvédi megbízáshoz szükséges elemeket is tartalmaz, az okírat szerkesztő ügyvéd, a részére adott megbízás, illetve meghatalmazás elfogadását a Szerződés ellenjegyzésével nyújtázza.
- 17.) A Szerződő Felek kijelentik és elismerik, hogy megfelelő tájékoztatást kaptak a vonatkozó hatályos adó-, és illeték-jogszabályokról, valamint a jogügylet hatályos törvényi szabályozásáról.
- 18.) A Szerződő Felek a Szerződésben egyebet rögzíteni nem kívántak, az itt nem szabályozott kérdésekben a Ptk., a Fftv. és a Fétv. rendelkezéseit tekintik irányadónak.

A Szerződő Felek a Szerződést elolvasták, tartalmát közösen értelmezték, és azt, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, ügyvédi tényvázlatként is elfogadva jóváhagyólag aláírták.

Kelt Sárváron, 2025. év szeptember hó 23. napján

Kelt Sárváron, 2025. év ~~szeptember~~ ^{október} hó 23. napján

Bányai Erika
eladó

Németh Antal Janosné
eladó

Puklér-Németh Viktória
gondnok

Kovács Péter Anorás
vevő

Alulírott Dr. Horváth Péter ügyvéd (KASZ: 36061786) ezen okirat ellenjegyzésével tanúsítom („ellenjegyzem”), hogy az okirat a szerződő felek kinyilvánított akaratának és a jogszabályoknak megfelel. Kijelentem továbbá, hogy a felek vonatkozásában az ellenjegyzés az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII 44.§ (2) és (7) bekezdései alapján, távazonosításra használt eszköz (videotelefon-Zoom) igénybevételel történt, és a felek az okiraton szereplő aláírásukat előttem sajátjukként ismerték el.

Sárvár, 2025. év ~~szeptember~~ ^{október} hó 26. napján

Dr. HORVÁTH PÉTER

H-9600 Sárvár, Csokonai u. 69.
Tel/Fax: 95/95-1111 Mobil: 30/9932-239
E-mail: horvathpeter@horvathpeter.hu

Dr. Horváth Péter
ügyvéd