

ut kormánykati postálon történő közzététel

napja: 2024. 03. 21. közzététel napja: 2024. 03. 22.

ut elővásárlás jog nélküli jogváltásnak

megfelelőre nyitva álló 30 napos határidő

utolsó napja: 2024. 04. 22.

ut első napja: 2024. 04. 23.

Erkezett 20...  
Elszám Utószám Cím



## ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött alulírott: **Németh Zoltán** születési család és utónév:

9600 Sárvár, Tompa Mihály u. 9. szám alatti lakos tulajdonos, mint eladó (a továbbiakban: Eladó) és **Németh Ferencné**

9600 Sárvár, Tompa Mihály u. 9. szám alatti lakos, mint özvegyi jog jogosultja (a továbbiakban: Jogosult), másrészt: **Balog Henriett**

9600 Sárvár, Kiss János altábornagy u. 29. szám alatti lakos, mint vevő és **Koller Szabolcs**

9600 Sárvár, Kiss János altábornagy u. 29. szám alatti lakos, mint vevő (a továbbiakban együtt: **Vevők**) között az alulírott helyen és időben az alábbi feltételek mellett:

1. Az ingatlan-nyilvántartás tanúsága szerint Németh Zoltán 1/1 arányú tulajdonát képezi – Németh Ferencné özvegyi jogával terhelt – a **SÁRVÁR 4431 hrsz.** alatt nyilvántartott „kert és gazdasági épület, szőlő” művelési ágú, 1601 m<sup>2</sup> területű, 3.21 Ak értékű, természetben Sárvár, Felső-Sótonyi út 140. szám alatt található zártkerti ingatlan.
2. Eladó eladja, vevők egymás között  $\frac{1}{2}$  -  $\frac{1}{2}$ -ed arányban – megismert és megtekintett állapotban, az ingatlan határvonalainak ismeretében – megveszik az eladó kizárólagos tulajdonát képező, 1. pontban részletesen körülírt ingatlanát.
3. Németh Ferencné özvegyi jog jogosultja a vevők tehermentes tulajdonszerzése érdekében jelen szerződés aláírásával – ellenérték nélkül – lemond az özvegyi jogáról és jelen okirat aláírásával feltétel nélkül és visszavonhatatlanul hozzájárulását adja ahhoz, hogy tulajdonjog átvezetésével egyidejűleg özvegyi joga az adásvétel tárgyát képező ingatlanról törlésre kerüljön. Eladó és Jogosult büntetőjogi felelősségük tudatában nyilatkoznak arról, hogy az Eladó a Jogosult gyermeke, azaz a Felek egyenesági rokonok, így az özvegyi jogról történő ingyenes lemondás nem jár illetékfizetéssel.
4. Szerződő Felek az adásvétel tárgyát képező ingatlan vételárát közös megegyezéssel **6.400.000.-Ft.** azaz Hatmillió-négyszázezer forint összegben állapítják meg. Felek rögzítik, a fentebb megjelölt vételárból 3.400.000.-Ft a gazdasági épület vételára, 500.000.-Ft a kert vételára és 2.500.000.-Ft a szőlő vételára.
5. Szerződő Felek tudomással bírnak arról, hogy a jelen egységes szerkezetbe foglalt vételi ajánlatot (adásvételi szerződést) az aláírástól számított 8 napon belül a tulajdonosnak a mezőgazdasági igazgatási szerv részére meg kell küldeni jóváhagyás céljából. Eladó az adásvételi szerződés megküldésére meghatalmazza Dr. Derdák Enikő ügyvédet. Ügyvéd a meghatalmazást a szerződés aláírásával és ellenjegyzésével elfogadja.
6. Szerződő Felek a 4. pontban rögzített vételár kiegyenlítése tárgyában az alábbiakban állapodnak meg:
  - a.) Vevők jelen okirat aláírását követő 8 munkanapon megfizetnek az eladónak 640.000.-Ft, azaz Hatszáznegyvenezer forint összeget foglalo jogcímen akként, hogy a vevők a foglalo osszeget az eladó számu bankszámlaszámára utalják át „Sárvár 4431 hrsz-ú ingatlan foglaloja” közleménnyel. Felek kijelentik, a foglalo jogi természetét ismerik.

**Dr. Derdák Enikő**  
ügyvéd  
9600 Sárvár, Battyány u. 42/B. fsz. 2.  
Tel: +36-30-993 9369  
Adósz.: 53543273-1-38  
KASZ: 36058900

- b.) Vevők a vételárból még fennmaradó 5.760.000.-Ft, azaz Ötmillió-hétszázhatvanezer forint összeget, mint vételárhátralékot a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény, valamint a 474/2013. (XII.12.) Korm. rendeletben foglaltak alapján a közzétételi és jóváhagyási eljárását követően – az elővásárlásra jogosultak sorrendjében a vevőket megelőző személy elfogadó nyilatkozata hiányában – a jelen szerződést készítő és ellenjegyző ügyvéd részére visszaküldött, jóváhagyott záradékkal ellátott adásvételi szerződések átvételét követő 8 munkanapon belül fizetik meg az eladónak akként, hogy a vételárhátralékot a vevők az eladó bankszámlaszámára utalják át „Sárvár 4431 hrsz-ú ingatlan vételárhátraléka” közleménnyel.
7. Szerződő felek megállapodnak abban, ha jelen adásvételi szerződés jóváhagyását az illetékes hatóság megtagadja vagy elővásárlásra jogosult a vevők helyébe lép. az erről szóló értesítést követő 8 munkanapon belül az eladó köteles a foglaló összegét, azaz a 640.000.-Ft-ot a vevőknek visszafizetni.
  8. Eladó a teljes vételár kiegyenlítésekor külön nyilatkozatba foglalt bejegyzési engedélyével adja majd hozzájárulását a tulajdonjog  $\frac{1}{2}$  -  $\frac{1}{2}$ -ed arányban „adásvétel” jogcímén vevők javára történő ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséhez. Eladó a tulajdonjog bejegyzési engedélyt jelen okirat aláírásával egyidejűleg ügyvédi letétbe helyezte az okiratot készítő ügyvédnél. Felek rögzítik, letéteményes ügyvéd a letétbe helyezett bejegyzési engedélyt a teljes vételár megfizetésének bármelyik fél általi igazolását követően jogosult és köteles a letétből kiadni és a földhivatalhoz benyújtani. Eladó tudomással bír arról, hogy a foglaló és a vételárhátralék megfizetéséről haladéktalanul, de legkésőbb a bankszámláján történő jóváírást követő 3 munkanapon köteles az eljáró ügyvédet az enikoderdak.dr@gmail.com e-mailban értesíteni. Felek rögzítik, igazolásnak számít a vevők által elektronikus úton megküldött vagy személyesen bemutatott banki bizonylat a foglaló/vételárhátralék eladó számlájára történő utalásáról.
  9. Eladó nyilatkozik arról, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlan nincs harmadik személy használatába, nincs bejelentett földhasználója az érintett földterületnek. Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy a vevők az adásvételi szerződés aláírása napján lépnek az ingatlan birtokába, akik ezen időponttól kezdve jogosultak az ingatlant használni, hasznáit szedni, de kötelesek ugyanezen időponttól viselni a terheit és költségeit. Felek megállapodnak abban, hogy a teljes vételár kiegyenlítéséig a vevők nem jogosultak az ingatlanon értéknövelő beruházásokat végezni. Vevők kijelentik, tudomással bírnak arról, hogy az ingatlan vizórája a szomszédos, Sárvár 6342 hrsz-ú ingatlanon található, illetve az adásvétel tárgyát képező ingatlan önálló villanyórával nem rendelkezik.
  10. Eladó szavatol az ingatlan per- teher- és igénymentességéért.
  11. Vevők külön-külön nyilatkoznak arról, hogy az adásvétel tárgyát képező földterületet földművesnek nem minősülő belföldi természetes személyként szerzik meg. Vevők nyilatkoznak arról, hogy tulajdonszerzésük nem ütközik a 2013. évi CXXII. tv. 10. § (2) bekezdésébe ütköző szerzési korlátozásba, mivel a birtokukban álló föld területnagysága a megszerezni kívánt föld területnagyságával együtt nem haladja meg az 1 hektárt.
  12. Vevők a 2013. évi CXXII. törvény és a 2013. évi CCXII. törvény előírásainak megfelelően a tulajdonszerzés érdekében vállalják, hogy a megszerzett föld használatát másnak nem engedik át, azt maguk használják és ennek során eleget tesznek a földhasznosítási kötelezettségüknek, továbbá vállalják, hogy a megszerzett földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig – a Ftv. 13. § (3) bekezdésében meghatározott esetek kivételével – más célra nem hasznosítják. Vevők nyilatkoznak arról, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozásuk (a továbbiakban együtt: földhasználati díjtartozás), továbbá kijelentik, hogy a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg velük szemben, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötöttek. Vevő nyilatkozik arról, hogy a Nemzeti Agrárgazdasági Kamarában nem rendelkeznek tagsággal.
  13. Vevők kijelentik, hogy a Fftv. 18. §-ában meghatározott elővásárlási joggal nem rendelkeznek.

14. Jelen szerződés megkötésével kapcsolatosan felmerülő költségek (földhivatali eljárás díja, visszterhes vagyónátruházási illeték) a vevőket terhelik.
15. Vevők nyilatkoznak arról, hogy részarány-tulajdonnal nem rendelkeznek.
16. Szerződő Felek cselekvőképes magyar állampolgárok, mely tényt személyi igazolványukkal igazolnak.
17. Felek kijelentik, a vonatkozó jogszabályi rendelkezésekről (adó- és illetékjogszabály, földforgalmi törvény) a tájékoztatást megkapták.
18. Felek jelen okirat elkészítésére, ellenjegyzésére és a földhivatali eljárás lefolytatására Dr. Derdák Enikő ügyvédet bízzák meg, akit erre jelen szerződés aláírásával meghatalmaznak. Ügyvéd a meghatalmazást a szerződés aláírásával és ellenjegyzésével elfogadja.
19. A pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló törvény (továbbiakban: Pmt.) előírásainak megfelelően a felek nyilatkoznak, hogy a jelen szerződéssel kapcsolatban a saját nevükben és érdekükben járnak el, továbbá hozzájárulnak ahhoz, hogy a Pmt. szerinti ügyfél-átvilágítás során bemutatott okiratokról a megbízott ügyvéd másolatot készítsen, és adataikat a megbízás teljesítése keretében kezelje.
20. Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy az ingatlan teljes vételárának kiegyenlítését követő 8 munkanapon belül adásvételi szerződét kötnek egymással az eladó kizárólagos tulajdonát képező – özvegyi joggal terhelt – Sárvár 4472 hrsz-ú ingatlanára 100.000.-Ft vételárért.

Szerződő Felek jelen okiratot elolvasás és értelmezés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag aláírták azzal, hogy jelen szerződés egyúttal ügyvédi tényvázlatként is szolgál.

Sárvár, 2024. március 06.

.....  
**Németh Zoltán**  
 eladó

.....  
**Németh Ferencné**  
 özvegyi jog jogosultja

.....  
**Balog Henriett**  
 vevő

.....  
**Koller Szabolcs**  
 vevő

**Készíttem és ellenjegyzem:**  
 Sárvár, 2024-03-06.

**Dr. Derdák Enikő ügyvéd**  
 9600 Sárvár, Batthyány u. 42/B. fsz.2.  
 KASZ: 36058900



Dr. Derdák Enikő  
 ügyvéd  
 9600 Sárvár, Batthyány u. 42/B. fsz. 2.  
 Tel.: +36-30-993 9369  
 Adósz.: 53543273-1-38  
 KASZ: 36058900

