

A kormányzati portálon történő közérkeztet napja: 2024.05.10.  
Készítés dátuma: 2024.05.11.  
Az elővásárlásra jogosult jognyilatkozatával  
megjelölésre nyitva álló 30 napos letűrt  
utolsó napja: 2024.06.10. - a határidő jogszabály  
száma: 2024.06.11.  
Vás Varmegyei Kormányhivatal  
Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály  
2024. APR. 7 3  
Erkezett: 20  
586018 szám  
Előzám: Utószám:  
F. Anna

mely létrejött egyrészről **PUP ANDRÁS** (születés kori neve: születési ideje: személyi azonosító jele: ; adóazonosító jele: ; tartózkodási helye: 9024 Győr, Répce u. 49. földszint 2. ajtó) 9600 Sárvár, Baross Gábor u. 14. szám alatti és **PUP MÁRTON** (születés kori neve: születési ideje: személyi azonosító jele: ; anya neve: ; adóazonosító jele: ; 1135 Budapest, Tahi u. 53-57. 4. emelet 1. ajtó alatti lakos **állagtulajdonosok**, valamint **PUP VILMOSNÉ** (születés kori neve: születési ideje: ; személyi azonosító jele: ; anya neve: ; adóazonosító jele: ; 9600 Sárvár, Alkotmány u. 16. 2. emelet 8. ajtó alatti lakos **holtig tartó haszonélvezeti jog jogosult**, mint eladók,

másrészről **KIRÁLY GERGŐ** (születés kori neve: születési ideje: ; személyi azonosító jele: ; anya neve: ; adóazonosító jele: ; 9600 Sárvár, Tulipán u. 15. szám alatti lakos, mint vevő között az alulírott napon és helyen az alábbi feltételekkel:

1.) Az ingatlan-nyilvántartás tanúsága szerint a sárvári 4498/1. hrsz-ú „Szőlő, kert és gazdasági épület 9600 Sárvár, Vöröskavicsos u. 27. szám alatt a Zártkertben” elnevezésű, 1414 m<sup>2</sup> területű, 2,92 AK értékű ingatlan egymás közt egyenlő – az egészhez viszonyított – 1/2 – 1/2 részben képezi Pup András és Pup Márton eladók tulajdonát akként, hogy annak egészét a Pup Vilmosné eladó javára bejegyzett holtig tartó haszonélvezeti jog, valamint az E.ON Észak-dunántúli Áramhálózati Zrt. (törzsszám: 10741980) 9027 Győr, Kandó Kálmán u. 11-13. szám alatti jogosult javára 31 m<sup>2</sup> területre bejegyzett vezetékjog terheli, míg annak vonatkozásában elintézetlen kérelem (széljegy) a nyilvántartásban nem szerepel. Az ingatlant illeti a Sárvár zártkert 4475/22. hrsz-ú ingatlan terhelő átjárási és úthasználati, továbbá vízelvezetési szolgálmi jog.

Eladók büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik és szavatolnak azért, hogy a fent megjelölt adatok megfelelnek a valóságnak, az ingatlan jogi helyzetét az ingatlan-nyilvántartás a mai napon hűen tükrözi, továbbá, hogy az ingatlanon található épület az ingatlan-nyilvántartás szerinti térképállapotnak megfelel, engedély nélkül épített és a térképen fel nem tüntetett felépítmény, bővítmény az ingatlanon nem található.

Eladók kijelentik és szavatolják, hogy az ingatlan a bejegyzett holtig tartó haszonélvezeti jogot, továbbá vezetékjogot meghaladóan per-, igény- és tehermentes állapotú, azzal bármely harmadik személy hozzájárulása nélkül jogosultak rendelkezni, azt adó vagy adók módjára behajtható, a közüzemi szolgáltatókkal, illetve bármely egyéb harmadik személlyel szemben fennálló tartozás nem terheli, az nem képezi végrehajtás, vagy zár alá vétel tárgyát, azon harmadik személynek bérleti, használati, haszonélvezeti, szerződésen alapuló elővásárlási, visszavásárlási, vételi joga nem áll fenn, az harmadik személy bejelentett vagy tényleges lakóhelyeként, avagy székhelyeként, telephelyeként, fióktelepeként nem szolgál, továbbá ahhoz nem kapcsolódik harmadik személynek olyan – ingatlan-nyilvántartáson kívüli – joga vagy igénye, amely a vevő a bejegyzett vezetékjogot meghaladóan tehermentes tulajdonszerzését és korlátozásmentes birtokba lépését akadályozná vagy korlátozná és a jelen adásvételi szerződés nem célozza harmadik személy eladók bármelyikével szembeni igénye kielégítési alapjának elvonását. Eladók kijelentik és szavatolják, hogy tulajdonjoguk bejegyzésére érvényes jogügyletek és

törvényes eljárások keretei között került sor, így nem tudnak semmilyen olyan körülményről, amely az általuk kötött előzményi jogügylet(ek) megtámadását eredményezhetné, és/vagy amely a lefolytatott eljárásokkal szemben bármely személy részéről jogorvoslatra adhatna alapot. Eladók szavatolnak továbbá azért, hogy a jelen szerződés benyújtásával kapcsolatos földhivatali eljárás megindulásáig a magatartásuk következtében az adásvétel tárgyát képező ingatlan vonatkozásban az ingatlan tulajdoni lapján semmilyen olyan széljegy, illetve határozat nem jelenik meg, amely az ingatlan értékét csökkentené, illetve vevő a bejegyzett vezetékjogot meghaladóan teher- és korlátozásmentes tulajdonszerzését, továbbá birtokba lépését akadályozná. Eladók szavatosságot vállalnak azért, hogy a tulajdon átruházásáig, illetve a birtokbaadásig az ingatlant semmilyen módon nem terhelik meg, illetve azt jelenlegi (vevő általi megtekintett) állapotában fenntartják, továbbá azért, hogy megfizetik mindazon közüzemi és egyéb díjat, térítést, kiadást, illetéket, adót stb., és bármely egyéb – jogszabály vagy szerződés alapján fizetendő – költséget, mely a jelen szerződés tárgyát képező ingatlan tulajdonlása, birtoklása, használata után került részükre felszámításra, egyúttal azokat az esetleges további költségeket, melyek a vevő birtokba lépésének a napjáig válnak esedékessé.

Eladók kijelentik és szavatolják továbbá, hogy az ingatlan rendeltetésszerű használatra alkalmas, annak állagáról, műszaki állapotáról és lényeges tulajdonságairól, a vevőt teljeskörűen tájékoztatták, nem hallgattak el semmilyen olyan körülményt, amely a vevőt az ingatlan megvásárlásában vagy a vételár kialakításában befolyásolhatta. Eladóknak nincs tudomása az ingatlan rejtett vagy olyan hibájáról, amely az ingatlanok és gépészeti berendezéseinek rendeltetésszerű használatát akadályozná vagy korlátozná. Eladók kijelentik és szavatolják, hogy az ingatlan áram- és vízszolgáltatással rendelkezik azzal, hogy a közüzemi mérőórák hitelesítettek, és a hitelesítés érvényességének időtartama a teljes vételár kifizetéséig nem jár le.

2.) Eladók ezennel szavatossági felelősséget vállalva az 1.) pontban részletesen körülírt ingatlan a bejegyzett vezetékjogot meghaladó per-, igény-, és tehermentességéért – ugyanis Pup Vilmosné eladó az őt megillető holtig tartó haszonélvezeti jogról a vételárban foglalt ellenérték megfizetésnek feltételével gyermekei: Pup András és Pup Márton eladók javára ingyenesen lemond - eladják azt a vevőnek a kölcsönösen kialakított **16.900.000,-, azaz Tizenhatmillió-kilencszázezer Ft** vételárért, amely vételár és egyben valamennyi vételárrész állagtulajdonos eladókat egymás közt egyenlő arányban illeti meg, és amelynek megfizetése az alábbiak szerint történik meg:

a.) Vevő a mai napot követő 1 (egy) munkanapon belül 6.900.000,-, azaz Hatmillió-kilencszázezer Ft vételárrészt vállal megfizetni az eladók részére az alább megadott bankszámlákra történő átutalások útján az ott írt felosztásban „*Sárvár 4498/1. hrsz. vételárrész*” közleménnyel azzal, hogy szerződő felek megállapodás alapján ezen vételárrészből 3.400.000,-, azaz Hárommillió-négyszázezer Ft foglalónak minősül. (Szerződő felek mindegyike tudomásul vette és megértette a foglaló jogi természetére vonatkozó részletes tájékoztatást, mely szerint, ha a felek a szerződést teljesítik, vevő vételártartozása a foglaló összegével csökken. Amennyiben a jelen szerződés megíiusulásáért eladók felelősek, a foglaló kétszeresének megfelelő összeg a vevő részére visszajár, míg amennyiben a jelen szerződés megíiusulásáért vevő a felelős, úgy vevő a foglalót elveszti és a foglaló visszatérítésére az eladók nem kötelesek. A foglaló elvesztése vagy kétszeres visszatérítése azonban feleket a szerződésesség következményei alól nem mentesíti.)

**Pup András eladó:**

3.450.000,- Ft

**Pup Márton eladó:**

3.450.000,- Ft

b.) Az ezt követően fennmaradó 10.000.000,-, azaz Tízmillió Ft összegű, még hátralékos vételárrész az a.) alpontban megadott eladói bankszámlákra kerül a vevő által az eladók részére megfizetésre „Sárvár 4498/1. hrsz. vételárrész” közleménnyel a jelen szerződésnek a kifüggesztési eljárás befejezését követő mezőgazdasági igazgatási szerv által történő jóváhagyását és ennek megfelelő záradékkal ellátott példányának vevő által történő kézhezvételét követő 15 napon belül. Ezen vételárrész Pup Márton és Pup András eladókat illeti meg egymás közt egyenlő arányban.

Eladók az a.) alpontban megadott bankszámlákra történő teljesítéseket saját kezükhöz történő teljesítésnek ismerik el, és az egyes vételárrészek akkor tekinthetők teljesítettnek, amikor azok az a.) alpontban megadott bankszámlákon jóváírásra kerültek.

Szerződő felek a jelen okirat aláírásával akként nyilatkoznak, hogy a vételárat kölcsönösen értékarányosnak tekintik és erre való tekintettel a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (továbbiakban: Ptk.) 6:98. § (2) bekezdése alapján kizárják mind az eladók, mind a vevő feltűnő értékaránytalanságon alapuló esetleges megtámadási jogát.

Szerződő felek megállapodása alapján, amennyiben a vevő a saját érdekkörében felmerülő okból a vételár megfizetése vonatkozásában késedelembe esne, úgy a fizetési késedelem idejére a napi 20.000,- Ft késedelmi kamatot köteles az eladók részére megfizetni.

Eladók kikötik, hogy a jelen szerződés megkötésével járó költségeket, valamint a jogügylet alapján kiszabásra kerülő vagyónátruházási illetéket és földhivatali szolgáltatási díjat a vevő tartozik viselni és fizetni.

3.) Vevő a jelen okirat 1.) pontjában részletesen körülírt ingatlant a 2.) pontban írt vételárért és az 1.) pontban írt kikötések mellett, a bejegyzett vezetékjoggal terhelt, azt meghaladóan per-, teher- és igénymentes, továbbá megtekintett állapotban, annak tartozéknak és alkotórésznek minősülő berendezési és felszerelési tárgyaival együtt, a határvonalak ismeretében ezennel megveszi. Vevő büntetőjogi felelőssége tudatában kijelenti, hogy tulajdonszerzése nem esik jogszabályi korlátozás hatálya alá, hiszen a birtokában álló föld területnagysága a jelen jogügylettel megszerezni kívánt föld területnagyságával együtt sem haladja meg az 1 hektárt (2013. évi CXXII. törvény 10. § (2) bekezdés) és részarány-tulajdonnal sem rendelkezik. Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy a föld használatát másnak nem engedik át, azt maga használja és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított öt évig – a 2013. évi CXXII. törvény 13. § (3) bekezdésében meghatározott esetek kivételével - más célra nem hasznosítja. Vevő büntetőjogi felelőssége tudatában kijelenti, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos, jogerősen megállapított és fennálló díj- és egyéb tartozása és a szerzést megelőző öt éven belül vele szemben nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött (2013. évi CXXII. törvény 14. § (1) és (2) bekezdései). Vevőt elővásárlási jog az ingatlan vonatkozásában nem illeti meg.

4.) Eladók a vevő 1/1 arányú tulajdonjogának vétel jogcímén történő ingatlan-nyilvántartási bejegyzését engedélyező feltétlen és visszavonhatatlan nyilatkozatukat, melyben Pup Vilmosné eladó az őt megillető holtig tartó haszonélvezeti jogról feltétel nélkül és visszavonhatatlanul lemond, és amelyben eladók az ingatlan tulajdonjogát és birtokát is átruházzák a vevő részére, általuk aláírtan a mai napon az okiratot szerkesztő Dr. Havasi Adrienn ügyvédnél letétbe helyezték azzal, hogy a nyilatkozatot ügyintéző ügyvéd jogosult és köteles az illetékes földhivatal részére benyújtani a teljes vételár hiánytalan, szerződésszerű és bármely fél által igazolt megfizetését, továbbá a jelen szerződés mezőgazdasági igazgatási szerv által történő jóváhagyását és ennek megfelelő záradékkal történő ellátását követően, mely kötelezettséget ügyintéző ügyvéd a jelen okirat ellenjegyzésével vállalta. Eladók kötelezik magukat arra, hogy a teljes vételár részükre történő hiánytalan megfizetéséről haladéktalanul, írásban (drhavasiadrienn@gmail.com; 0036/30/3019914) értesítik eljáró ügyvédet.

Szerződő felek a jelen szerződés aláírásával együttesen kérik a földhivatalt, hogy a vevői tulajdonjog bejegyzési kérelmet a vevő tulajdonjogának bejegyzését engedélyező nyilatkozat benyújtásáig – legfeljebb azonban a jelen szerződés ingatlanügyi hatósági benyújtásától számított hat hónapos határidő elteltéig - **tartsa függőben** az Inytv. 47/A. § (1) bek. b.) pontja alapján.

5.) Vevő a megvásárolt ingatlan birtokába az a.) alpontban írt vételárrész hiánytalan megfizetésének feltételével, 2024. április 30. napján, a felek által előzetesen egyeztetett időpontban léphet. Eladók vállalják, hogy ezen időpontban az ingatlant kitűritett, tiszta, megtekintett állapotban bocsátják a vevő rendelkezésére, annak kulcsait részére átadják és felelősséget vállalnak azért, hogy az ingatlanba akkorra senki sem lesz bejelentkezve, továbbá, hogy azt semmilyen jogcímen (közüzemi díj, adó, adók módjára behajtható köztartozás, stb.) tartozás nem terheli. Vevő birtokba lépésekor a felek a közüzemi mérőórák állását együttesen rögzítik azzal, hogy az addigi fogyasztás költsége még az eladókat terheli. Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy a birtokba lépéstől számított 5 (öt) munkanapon belül a tulajdonosváltozást (fogyasztó személyében bekövetkezett változást) a közüzemi szolgáltatóknál bejelenti. Eladók kötelesek a vevővel az ingatlanhoz tartozó mérőórák átírásában együttműködni, és minden olyan nyilatkozatot megadni, amely ahhoz szükséges, hogy a vevő a mérőórákat a saját nevére átírássa. Vevő a birtokba lépéstől jogosult kizárólagosan birtokolni, használni, hasznosítani az ingatlant, mely időponttól viselnie kell annak összes esetleges közterhét és a kárveszélyt.

Szerződő felek megállapodása alapján amennyiben az eladók a birtokba bocsátást illetően késedelembe esnek, kötelesek minden késedelemmel érintett naptári napra vonatkozóan napi 20.000,-, azaz Húszezer Ft késedelmi kötbért a vevő részére megfizetni.

6.) Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a vevő jogosult a jelen szerződéstől elállni, amennyiben a jogügylet tárgyát képező ingatlan vonatkozásában a jelen okirat aláírásának napját követően harmadik személy javára az ingatlan-nyilvántartásban olyan jogot jegyeznek be, ami a vevő fentiek szerinti tulajdonszerzését korlátozza, illetve akadályozza, továbbá amennyiben a mezőgazdasági igazgatási szerv a jelen szerződés hatósági jóváhagyását jogerős határozatával megtagadja, vagy nem a vevővel hagyja jóvá a jelen szerződést. A fentiekre alapított elállás esetén a szerződés a megkötésére visszamenő hatállyal szűnik meg, melyre figyelemmel valamennyi addig megfizetésre kerülő vételárrész – így a foglaló is - a vevő részére a szerződés megszűnését követő 5 (öt) munkanapon belül egyösszegben visszajár.

7.) Szerződő felek mindegyike teljes cselekvőképességgel rendelkező magyar állampolgár, akik a jelen szerződéssel kapcsolatos valamennyi okiratszerkesztéssel és ügyintézésel (beleértve a földhivatali, az elővásárlási joggal összefüggő, a hátralékos vételár rész kiegyenlítésével, továbbá az illetékkiszabással kapcsolatos adóigazgatási eljárást is) megbízzák és meghatalmazzák Dr. Havasi Adrienn (nyilvántartási száma: 18-018343; ügyvédi igazolványának száma: Ü-102042; kamarai azonosító száma: 36061324) 9600 Sárvár, Berzsényi u. 1. szám alatti székhelyű ügyvédet, aki a megbízást elfogadta. Király Gergő vevőt a Sárváron, 2024. április 15. napján kelt és ellenjegyzett meghatalmazás alapján édesanyja: Király Zoltán Ernőné (születéskori neve: \_\_\_\_\_; születési helye: \_\_\_\_\_; születési ideje: \_\_\_\_\_; anyja neve: \_\_\_\_\_), 9600 Sárvár, Tulipán u. 15. szám alatti lakos képviseli a jelen jogügyletnél. Szerződő felek feljogosítják az eljáró ügyvédet, hogy az okiratban esetlegesen előforduló bármilyen névcsere, hibás névírás, hiányos vagy hibás adat, szám- vagy számítási hiba, vagy más hasonló elírás, kihagyás, hiányosság esetén az értelemszerűen szükséges változtatást, kijavítást a szerződésen – a javítás/kiegészítés tényére történő utalással, valamint az annak helyén történő ügyvédi aláírással és ellenjegyzéssel – annak lényegi tartalma érintése nélkül elvégezze, egyidejűleg saját adataik tekintetében felelősséget vállalnak azért, hogy azok a valóságnak megfelelőek, és azok a szerződés szövegében elírás nélkül, helyesen vannak feltüntetve. Szerződő felek tudomásul vették és megértették a vonatkozó hatályos jogszabályokról a részletes tájékoztatást, különös tekintettel az elővásárlási jog gyakorlása érdekében az adásvételi szerződés hirdetményi úton történő közlésére és a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyására vonatkozó eljárási szabályokról. Ez a szerződés csak írásban módosítható.

Ezt az okiratot figyelmes elolvasás továbbá annak tartalmának ügyintéző ügyvéd által történő ismertetése és megmagyarázása után, mint akaratunkkal mindenben egyezőt sajátkezűleg aláírtuk.

Kelt: Sárváron, 2024. április 18. napján

**Pup Andras**  
állagtulajdonos eladó

**Pup Márton**  
állagtulajdonos eladó

**Pup Vilmosné**  
holtig tartó haszonélvezeti  
jog jogosult eladó

**Király Gergő**  
vevő  
képv.: Király Zoltán Ernőné meghatalmazott

A fenti okiratot szerkesztettem és a mai napon ezennel ellenjegyzem:  
Sárvár, 2024. április 18.

**Dr. Havasi Adrienn ügyvéd (KASZ: 36061324)**



