



amely egyrészről  
\* SÁRVÁR \*

dr. Kiss Ágnes

1. korábbi portálban tettük közzététel napján 2023. 12. 12.  
Közlelés, kezdő napja: 2023. 12. 13.  
Elővásárlási jogszelvet jogszelvényeként megküldtem a Vas Vármegyei Kormányhivatal  
Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztályára  
napos határidő utolsó napja: 2024. 01. 11.  
göngyölítő  
2024. 01. 12.

Vas Vármegyei Kormányhivatal  
Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály

## ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS,

Érkezett: 20  
597725 szá

Előszám: ..... Utószám: .....

) 1039 Budapest, Hadrianus utca 1. szám 6. em. 53. ajtó  
alatti lakos – képviseli külön meghatalmazás alapján Kiss Gábor György

8200 Veszprém, Kalmár tér 14. szám 2. em. 8. ajtó alatti lakos,

Kiss Gábor György

8200 Veszprém, Kalmár tér 14. szám 2.

em. 8. ajtó alatti lakos, mint eladók – a továbbiakban: Eladók

másrészről

Csejtej Tamás

2462 Martonvásár, Orgona utca 35. szám alatti lakos,  
mint vevő a továbbiakban: Vevő – között a mai napon és helyen az alábbi feltételekkel jött létre:

1. Az ingatlan-nyilvántartás tanúsága szerint – a Takarnet rendszerből 2023.11. 23. napján lekért e-hiteles tulajdoni lap szemle másolattal igazoltan - a sárvári 4525. helyrajzi szám alatt nyilvántartott, zártkerti, 1098 m<sup>2</sup> területű, 3.05 AK értékű, kert és gazdasági épület művelési ágú természetben 9600 Sárvár, Kopácsi dűlő 20. alatt található ingatlanban, Eladók egyformán 1/2-1/2 tulajdoni hányaddal rendelkeznek. A nevezett ingatlan tulajdoni hányadok per-igény és tehermentesek. A tulajdoni lapon az ingatlan tulajdoni hányadokra vonatkozóan elintézetlen széljegy nincs.
2. 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.
3. 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 a ingatlan egészének a kizárólagos tulajdonjogát. Az Eladók a Vevő per- és igénymentes, tehermentes tulajdonszerzéséért szavatolnak. Eladók kijelentik, hogy a hivatkozott tulajdoni lap adatain túl a szerződéskötés időpontjáig semmilyen más adat, tény vagy jog nem keletkezett, az ingatlan tulajdoni hányadukat nem adták biztosítéknak, nem terheltek meg.
4. A felek az adásvétel tárgyát képező ingatlan előre kialakított vételárát 6.900.000 (Hatmillió-kilencszázezer) Ft összegben határozzák meg, melyből 2.000.000 (Kétfmillió)Ft a gazdasági épület, 4.900.000 (Négyemillió-kilencszázezer) Ft a kert ellenértéke. Az így meghatározott vételár Eladókat tulajdoni hányaduk arányában, egyformán 3.450.000 (Hárommillió-négyezer) Ft összegben illeti.

dr. Kiss Ágnes, Eladó

képviselében: Kiss Gábor György, meghatalmazott

Kiss Gábor György, Eladó

Csejtej Tamás, Vevő

dr. Markovics Zsuzsanna ügyvéd

Dr. Markovics Zsuzsanna  
ügyvéd

5. Szerződő felek megállapodnak, hogy a 4. pontban meghatározott vételárból 690 000 (Hatszázkilencvenezer) Ft összeget Vevő a szerződés aláírásának napján Kiss Gábor György által vezetett számú bankszámlájára való azonnali átutalással megfizet az Eladók részére, mely összeget a felek foglalónak tekintenek, s mely vételár-rész tekintetében az Eladók elszámolnak egymással. A foglaló egészének fenti bankszámlára történő kifizetését dr. Kiss Ágnes Eladó saját kezéhez történő teljesítésként elismeri. A foglaló kifizetése után fennmaradó 6.210.000 (Hatmillió-kétszázötzezer) Ft összegű vételárat Vevő a hatósági jóváhagyás - ügyvéd által történő kézhezvételét - követő 3 napon belül fizeti ki dr. Kiss Ágnes részére az . által vezetett számú bankszámlájára, Kiss Gábor György részére az által vezetett számú bankszámlájára való átutalással, egyformán 3.105.000 (Hárommillió-százötzezer) Ft összegben. Abban az esetben, ha a szerződés elővásárlásra jogosult harmadik személlyel jön létre, a szerződéses vevő helyébe lépő vevő a teljes vételárat egyösszegben köteles megfizetni a megjelölt eladói bankszámlákra a jóváhagyás ügyvéd által történő kézhezvételét követő 8 napon belül.
6. Szerződő felek kijelentik, hogy a foglaló, mint a szerződést biztosító mellékkötelezettség jogi természetét ismerik, erről az ügyvédi tájékoztatást megkapták, így tudomással bírnak azon körülményről, hogy a foglaló a teljes vételárba beszámít, s amennyiben az adásvételi szerződés teljesülése az Eladó szerződésszegésére visszavezethető okból hiúsulna meg, a foglaló kétszeres összege a Vevő részére visszajár. Abban az esetben, ha a szerződés teljesülése a Vevő szerződésszegésére visszavezethető okból hiúsulna meg, a Vevő a foglaló címén átadott összeget véglegesen elveszíti. Ha a szerződés teljesítése olyan okból hiúsul meg, amelyért egyik fél sem felelős, vagy mindkét fél felelős, a foglaló visszajár. A felek egyetértenek és elismerik, hogy egyikük részéről sem minősül szerződésszegésnek, ha a szerződés jóváhagyását megtagadják, vagy azt nem a szerződéses vevővel hagyják jóvá. Ebben az esetben a szerződéses vevőnek a foglaló hiánytalanul visszajár, azt az Eladók külön felhívás nélkül haladéktalanul kötelesek visszafizetni, a szerződéses vevő által megadott bankszámlára való átutalással.
7. Eladók kötelezettséget vállalnak, hogy a vételárnak a kifizetését, a megadott eladói bankszámlákon történő jóváírását követő 3 napon belül, a [drmzs@varsat.net](mailto:drmzs@varsat.net) címre küldött értesítéssel igazolják eljáró ügyvéd felé, azzal hogy a teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt elismerő nyilatkozatot az ügyvédi letétből kiadhatja.
8. 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 okiratok 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. Szerződő felek közösen kérik az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény 17. § (1) bekezdés 29. pontja alapján a föld tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés benyújtásának feljegyzését az ingatlan vonatkozásában. Eladók jelen szerződés aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy az ingatlan vonatkozásában a föld tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés benyújtása az ingatlan-nyilvántartásba feljegyzésre kerüljön.

dr. Kiss Ágnes, Eladó

képviselőtében: Kiss Gábor György, meghatalmazott

Kiss Gábor György, Eladó

Csejtei Tamás, Vevő

dr. Markovics Zsuzsanna ügyvéd

**Dr. Markovics Zsuzsanna**  
 ügyvéd  
 környezetvédelmi szakjogász

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 közzétételével. A szerződés tájékoztató jelleggel a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat polgármesteri hivatala hirdetőtábláján is kifüggeszthető az elektronikus közzétételével 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.

9. 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 hasznélvezetében lévő föld területnagyságának a beszámításával – 300 hektár mértékéig szerezheti meg.
10. Eladók nyilatkozzák, hogy az ingatlanok bejegyzett földhasználója nincs. Vevő a Földforgalmi tv. 13. § (1) bekezdése alapján vállalja a szerző félnek azt a jogszabályban előírt kötelezettségét, 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.
11. 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, valamint, 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 jelen szerződés a tulajdonjog átruházáson kívül az ingatlan birtokának átruházására is kiterjed. Szerződő felek megállapodnak, hogy az Eladók a vételár hiánytalan megfizetése esetén a jóváhagyó határozat eljáró ügyvéd által történő kézhezvételét követő 30. napon bocsátják az eladott ingatlan tulajdoni hányadokat a Vevőnek a birtokába. Az ingatlan hasznai és terhei ezen időponttól a Vevőt illetik, illetve terhelik, s Vevő viseli a kárveszélyt is. A birtokba adáskor a felek közösen rögzítik a vízóra és villanyóra állását és gondoskodnak a közműszolgáltatások, a fogyasztásmérők átíratásáról.
14. A felek kijelentik, hogy teljes cselekvőképességgel rendelkező magyar állampolgárok, az elidegenítést, a tulajdonszerzést jogszabályi rendelkezések nem akadályozzák, illetve nem korlátozzák.

dr. Kiss Agnes, Eladó

képviselőtében: Kiss Gábor György, meghatalmazott

Kiss Gábor György, Eladó

Csejtei Tamás, Vevő

dr. Markovics Zsuzsanna ügyvéd

**Dr. Markovics Zsuzsanna**

ügyvéd

környezetvédelmi szakjogász

iroda: 9600 Sárvár Batthány

15. Eladók nyilatkoznak, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlan tulajdoni hányadoknak a tényleges tulajdonosai, dr. Kiss Ágnes Eladót a másik Eladó Kiss Gábor György képviseli meghatalmazás alapján, a többi szerződő fél saját nevében és érdekében jár el.
16. A Szerződő Felek azonosítását a pénzmosás megelőzéséről és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. tv. előírásainak megfelelően az eljáró ügyvéd elvégezte, személyazonosságukról a személyazonosító igazolványok ellenőrzése révén meggyőződött, az előírt adatokat az adásvételi szerződésben való rögzítéssel feltüntette. Szerződő Feleknek tudomása van arról, hogy eljáró ügyvédnek jogszabályi kötelezettsége, hogy a személyi adataikat ellenőrizze, kezelje.
17. A jelen jogügyletből kifolyólag a Vevőt visszterhes vagyonszerzési illeték fizetési terheléssel. Az adásvételi szerződéssel összefüggésben felmerülő költségeket, a földhivatali igazgatási szolgáltatási díjat, az ügyvédi munkadíjat a tényleges Vevő viseli és fizeti. Amennyiben a jelen szerződés nem a szerződéses vevővel, hanem elfogadó nyilatkozatot tevő, a szerződéses vevőt megelőző jogosulttal jön létre, úgy külön felszólítás nélkül haladéktalanul köteles megtéríteni az ügyvédi munkadíjat a szerződéses vevőnek.
18. Eladók a jelen adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg dr. Markovics Zsuzsanna ügyvéd (9600 Sárvár Batthyány u. 3.1.1.) ügyvédi letétjébe helyezik 3 eredeti, egymással egyező példányban azon nyilatkozatukat, amellyel feltétlen és visszavonhatatlan engedélyüket, illetőleg hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy a Vevő javára, adásvétel jogcímén a tulajdonjogot a sárvári 4525. hrsz.-ú 2/2 (1/1) tulajdoni hányadára az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezzék, tulajdonjoguk egyidejű törlése mellett.
19. A letéteményes ügyvéd jogosult és köteles tulajdonjog bejegyzési engedélyt, az Eladók teljes vételár kifizetését elismerő nyilatkozatának ügyvéd részére való megküldését követően, haladéktalanul az illetékes földhivatalba benyújtani. Eladók a jelen adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg dr. Markovics Zsuzsanna ügyvédnél letétbe helyezik a foglaló és a teljes vételár átvételét elismerő nyilatkozatot és kötelezik magukat arra, hogy a vételár számlájukon való jóváírását követően haladéktalanul e-mailben igazolják az eljáró ügyvéd részére azzal, hogy az elismerő nyilatkozatot az ügyvédi letétből jogosult kiadni.
20. Szerződő felek megbízzák és meghatalmazzák dr. Markovics Zsuzsanna ügyvédet (9600 Sárvár, Batthyány u. 3. 1/1. Vas Megyei 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 polgári és büntető jogi felelőssége tudatában kijelenti, hogy belföldi természetes személyként, a VVKH Földhivatali Főosztály Földhivatalai Osztály 4. által az sz. bejegyző határozattal nyilvántartásba vett földműves, agrárkamara azonosítója:
24. A Vevő az ingatlanra vonatkozóan nem rendelkezik elővásárlási joggal.

dr. Kiss Ágnes, Eladó

képviselében: Kiss Gábor György, meghatalmazott

Kiss Gábor György, Eladó

Jsejtei Tamás, Vevő

dr. Markovics Zsuzsanna ügyvéd

**Dr. Markovics Zsuzsanna**

ügyvéd

környezetvédelmi szakjogász

Iroda: 9600 Sárvár, Batthyány L. u. 3.

25. Szerződő felek tudomásul veszik, hogy a jelen adásvételi szerződés hatályba lépésének feltétele, hogy a mezőgazdasági igazgatási szerv közzétételre alkalmasnak találja, továbbá, hogy a földbizottság állásfoglalására alapítottan, a mezőgazdasági igazgatási szerv az adásvételi szerződést jóváhagyja, azt záradékolja.
26. A felek kijelentik, hogy az Eladók a szerződéskötésig kizárólag a Vevőtől kaptak vételi ajánlatot, s az ezen alapuló szerződés a jogszabályokban előírt nyilatkozatokat és adatokat tartalmazza, ezért a jelen szerződés egységes okiratba foglalt adásvételi szerződésnek minősül.
27. A szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk. a Földforgalmi tv. valamint Fétv. hatályos és vonatkozó rendelkezései az irányadóak.
28. 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 kellékekkel 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, 2023. november 24.

.....  
 dr. Kiss Ágnes, Eladó  
 képviselőként: Kiss Gábor György, meghatalmazott

.....  
 Kiss Gábor György, Eladó

.....  
 Csejtei Tamás, Vevő

Ellenjegyzés:

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, 2023. november 24.

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

**Dr. Markovics Zsuzsanna**

ügyvéd

környezetvédelmi szakjogász

iroda: 9600 Sárvár, Batthyány L. u. 3.

