

Dr. Markovics Zsuzsanna  
környezetvédelmi szakjogász  
iroda: 9600 Sárvár, Batthyány L. u. 3.

A kormányzati portálon közzétett közléssel napja: 2022. 05. 18.  
Közlelés kezdő napja: 2022. 05. 19.

Az elővásárlásra jogosult jognyilatkozatának  
megtevése nyitva álló 60 napos határidő, utolsó  
napja: 2022. 07. 18. E határidő jogvesztő.  
Levél napja: 2022. 07. 19.

Vas Megyei Kormányhivatal  
Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 1.

Érkezett: 20

Előszám: .....



amely egyrészről  
Farsang Alexandra

9641 Rábapaty, Katona József utca

12. szám alatti lakos, mint eladó a továbbiakban: **Eladó**

másrészről  
Bakos Gergő (

) 9641 Rábapaty, Katona József utca 12. 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 2022.05. 03. napján lekért nem hiteles tulajdoni lap szemle másolattal igazoltan - a **sárvári 4643/1. helyrajzi szám** alatt nyilvántartott, zártkerterű, 1089 m<sup>2</sup> területű, 1,89 AK értékű, kert művelési ágú ingatlan eladó kizárólagos tulajdonát képezi. A nevezett ingatlan per-igény és tehermentes. A tulajdoni lapon az ingatlanra vonatkozóan elintézetlen széljegy sincs.
2. Vevő vételi ajánlatot tett az Eladó részére az 1. pontban részletesen körül írt ingatlan megvásárlására, mely ajánlatot az Eladó elfogadta, a jelen szerződésbe foglalt alábbi tartalommal.
3. Az Eladó a Vevőnek eladja, a Vevő pedig, az általa megismert és megtekintett állapotban, az Eladótól a fentiekben körülírt ingatlant megveszi, s ez által megszerzi az ingatlan kizárólagos tulajdonjogát.
4. Az Eladó a Vevő per- és igénymentes, tehermentes tulajdonszerzéséért szavatol.
5. Eladó kijelenti, hogy a hivatkozott tulajdoni lap adatain túl a szerződéskötés időpontjáig semmilyen más adat, tény vagy jog nem keletkezett, az ingatlant nem adta biztosítéknak, nem terhelte meg, s erre a jövőben is kötelezettséget vállal.
6. Szerződő felek az adásvétel tárgyát képező ingatlan előre kialkudott vételárát 1.000.000 (Egymillió) Ft összegben határozzák meg.
7. Szerződő felek megállapodnak, hogy a 6. pontban meghatározott vételárát Vevő a hatósági jóváhagyás - ügyvéd által történő kézhezvételét - követő 8 napon belül fizeti ki az Eladónak készpénzben. Abban az esetben, ha a szerződés elővásárlásra jogosult harmadik személlyel jön létre, a szerződéses vevő helyébe lépő vevő a teljes vételárát egyösszegben köteles megfizetni az eladó kezéhez a jóváhagyás ügyvéd által történő kézhezvételét követő 8 napon belül.
8. Szerződő felek megállapodnak, hogy amennyiben a Vevő a vételár megfizetésével késedelembe esik, a Ptk. szerinti késedelmi kamatot köteles fizetni. Ha a késedelem a 15 napot meghaladja, az Eladók a Vevő szerződésszegésére alapítottan a szerződéstől elállhatnak.
9. 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. Az adásvételi szerződés hirdetményi úton történő közzétételéről a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat jegyzője gondoskodik, annak hivatalból történő elrendelése esetén, az elektronikus tájékoztatási

Farsang Alexandra, Eladó

Bakos Gergő, Vevő

dr. Markovics Zsuzsanna ügyvéd

**Dr. Markovics Zsuzsanna**  
ügyvéd  
környezetvédelmi szakjogász  
iroda: 9600 Sárvár, Batthyány L. u. 3

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 60 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 60 napos jogvesztő határidőn belül tehet elfogadó jognyilatkozatot. Amennyiben olyan személy jelentkezik, aki a Vevőt sorrendben megelőzi, akkor az Eladó vele köteles – változatlan tartalom mellett – a szerződést megkötni. Az Eladó kötelezi magát arra, hogy amennyiben a Vevővel azonos rangsorban levő kíván vele szerződést kötni, akkor az adásvételi szerződést a jelen szerződés Vevőjével fogja megkötni.

10. A Vevő a Földforgalmi tv. 10. § (2) bekezdése alapján a jelen szerződés aláírásával büntetőjogi felelőssége tudatában kijelenti, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlant *földművesnek nem minősülő belföldi természetes személyként* veszi meg és a jelen tulajdonszerzése szerzési korlátba nem ütközik, mivel a tulajdonában és a birtokában lévő föld mennyisége a megszerezni kívánt földrészlettel együtt sem haladja meg az egy hektárt.
11. Eladó nyilatkozi, hogy az ingatlanok nincs bejelentett földhasználója. Vevő a Földforgalmi tv. 13. § (1) bekezdése alapján vállalja a szerző félnek jogszabályban előírt azon 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, tudomásul veszi, hogy ezen kötelezettségvállalás megsértésével kötött szerződés semmis.
12. 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.) FMV rendelet 68./C § alapján, hogy nem rendelkezik részarány-tulajdonnal.
13. 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.
14. A jelen szerződés a tulajdonjog átruházáson kívül az ingatlan birtokának átruházására is kiterjed. Szerződő felek megállapodnak, hogy az Eladó a jóváhagyó határozat eljáró ügyvéd által történő kézhezvételét követő 30. napon bocsátja az eladott ingatlant a Vevő birtokába. 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. Eladó nyilatkozik, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlanok a tényleges tulajdonosa, a felek saját nevükben és úrcükben járnak el. 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.

Farsang Alexandra, Eladó

Bakos Gergő, Vevő

dr. Markovics Zsuzsanna ügyvéd

**Dr. Markovics Zsuzsanna**  
ügyvéd

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

17. A jelen adásvételi szerződéssel összefüggésben felmerülő költségeket, a földhivatali igazgatási szolgáltatási díjat, az ügyvédi munkadíjat a tényleges Vevő viseli. Amennyiben a jelen szerződés nem a szerződéses vevővel, hanem elfogadó nyilatkozatot tevő a szerződéses vevőt megelőző jogosulttal jön létre, úgy a jóváhagyás szerinti vevő külön felszólítás nélkül haladéktalanul köteles megtéríteni az ügyvédi munkadíjat a szerződéses vevőnek.
18. Eladó a jelen adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg dr. Markovics Zsuzsanna ügyvéd (9600 Sárvár Batthyány u. 3. 1/1.) ügyvédi letétjébe helyezi 3 eredeti, egymással egyező példányban azon nyilatkozatát, amellyel feltétlen és visszavonhatatlan engedélyét, illetőleg hozzájárulását adja ahhoz, hogy a Vevő javára, adásvétel jogcímén a tulajdonjogot a szerződés tárgyát képező ingatlanra az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezzék, tulajdonjoguk egyidejű törlése mellett. A letéteményes ügyvéd jogosult és köteles a tulajdonjog bejegyzési engedélyt a vételárnak az Eladók részére történő maradéktalan megfizetését igazoló okiratnak, az ügyvéd részére való átadását követően, haladéktalanul az illetékes körzeti földhivatalba benyújtani.
19. Eladó kötelezettséget vállal, hogy a teljes vételár kifizetéséről haladéktalanul nyilatkozik eljáró ügyvédnek azzal, hogy a nála letétbe helyezett tulajdonjog átruházó nyilatkozatot (bejegyzési engedélyt) a Földhivatal számára megküldheti.
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. Eladók tudatában vannak, hogy főszabály szerint személyi jövedelem adó fizetési kötelezettségük keletkezik, de tekintettel arra, hogy 5 éven túli a szerzés, tényleges adó fizetési kötelezettséggel nem kell számolni.
22. Vevő polgári és büntető jogi felelősségük tudatában kijelenti, hogy *nem földműves* belföldi természetes személy, ezért a Földforgalmi tv. 18. § -a értelmében elővásárlásra nem jogosult, de más jogszabály vagy szerződés alapján sem gyakorolhat elővásárlási jogot. Eladó nyilatkozi, hogy az adásvétel tárgyát képező zártkerti ingatlanra harmadik személynek nyilvántartásba vett földhasználati joga nincsen.
23. Szerződő felek tudomásul veszik, hogy a jelen adásvételi szerződés hatályba lépésének feltétele, hogy a mezőgazdasági igazgatási szerv közzétételre alkalmasnak találja, a Vevőt megelőző elővásárlási jogosult elfogadó nyilatkozatot ne terjesszen elő, továbbá, hogy a földbizottság állásfoglalására alapítottnak, a mezőgazdasági igazgatási szerv az adásvételi szerződést jóváhagyja, azt záradékolja.
24. A felek kijelentik, hogy az Eladó a szerződéskötésig kizárólag a Vevőtől kapott vételi ajánlatot, s az ezen alapuló szerződés a jogszabályokban előírt nyilatkozatokat és adatokat tartalmazza, ezért a jelen szerződés egységes okiratba foglalt adásvételi szerződésnek minősül.
25. A szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk. a Földforgalmi tv. valamint Fétv. hatályos és vonatkozó rendelkezései az irányadóak.
26. 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.

Farsang Alexandra, Eladó

Bakos Gergő, Vevő

dr. Markovics Zsuzsanna ügyvéd

**Dr. Markovics Zsuzsanna**  
 ügyvéd  
 környezetvédelmi szakjogász  
 Iroda: 9600 Sárvár, Batthyány u. 3.

A felek a jelen 4 oldalból álló 7 egymással szó szerint megegyező példányban készült adásvételi szerződést, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, elolvasás után, jóváhagyólag, saját kezűleg aláírják.

Kelt: Sárvár, 2022. május 4.

.....  
Farsang Alexandra, Eladó

.....  
Bakos Gergő, 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, 2022. május 4.

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

**Dr. Markovics Zsuzsanna**  
ügyvéd  
környezetvédelmi szakjogász  
Iroda: 9600 Sárvár, Batthyány L. u. 3