

2.) A Felek rögzítik továbbá, hogy a tulajdoni lap tanúsága alapján az ingatlanból Eladók tulajdoni illetősége - per-, teher-, és igénymentes.

Eladók kijelentik továbbá és felelősséget vállalnak azért is, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlannal kapcsolatosan sem köztartozásuk, sem egyéb tartozásuk nem áll fenn.

Eladók kötelezettséget vállalnak továbbá arra is, hogy a tulajdonukban lévő, e szerződés tárgyát képező ingatlant semmilyen formában és jogcímen nem terhelik meg.

3.) A szerződő Felek rögzítik, hogy jelen adásvételi szerződés tárgya a Sárvár külterület 0217/117 hrsz-ú ingatlan együttesen 1/1 tulajdoni hányada, minden teherrel mentesen.

4.) Eladók eladják, Vevő megvásárolja - megtekintés után - a Felek által kölcsönösen kialakított 800.000,- Ft, azaz Nyolcszázezer forint összegű vételár ellenében.

A Vevő kijelenti, hogy a tárgyi Ingatlant 1/1 tulajdoni hányada szerint kívánja megvásárolni.

5.) A Felek rögzítik, hogy a 800.000,- Ft teljes összegű vételárat Vevő az ingatlannal összefüggő hatósági jóváhagyást követően fizeti meg, azt követő 10 napon belül, miután a hatóság által megállapításra kerül, hogy az ingatlan megvásárlására jogosultságot szerez.

Számlatulajdonos neve: SEREGÉLY LÁSZLÓ ZOLTÁN részére 400.000,- Ft

Számlatulajdonos számlaszáma:

Számlatulajdonos neve: KERSTE MÁRIA MÁRTA részére 400.000,- Ft

Számlatulajdonos számlaszáma:

Az Eladók a vételár hiánytalan beérkezésének jóváírását követő 3 napon belül kötelesek írásban - legalább elektronikus levél formájában - a Vevőt és az okiratszerkesztő ügyvédet tájékoztatni.

Abban a nem várt esetben, ha az Eladó elmulasztaná a vételár beérkezését határidőben igazolni, jelen szerződés a Vevőt is feljogosítja arra, hogy teljesítését hitelt érdemlő módon, így különösen átutalási bizonylattal igazolni.

6.) Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy a Vevő jogosult 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.

7.) A Felek megállapodnak, hogy az Eladók a tulajdonjogukat a Vételár teljes összegű kiegyenlítéséig fenntartják, azaz az Eladók az Ingatlant a Vételár hiánytalan megfizetéséig a Ptk. 6:216. §-a szerinti ún. tulajdonjog-fenntartással adják el. Az Eladók a tulajdonjog-fenntartás időtartama alatt a Vevő tulajdonszerzésre irányuló jogát - hozzájárulása nélkül - nem csorbíthatja. Az Eladók a Vevő tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséhez külön tulajdonjog bejegyzési engedélyben járul hozzá.

Az Ingatlan együttesen 1/1 tulajdoni hányada vonatkozásában az Eladók feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy a Vevő javára, határozatlan időre a 179/2023. (V. 15.) Korm. rendelet 45. §-a szerinti tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog kerüljön bejegyzésre az ingatlan-nyilvántartásba.

8.) Szerződő Felek a tulajdonjog bejegyzésére vonatkozó rendelkezéseket az alábbiak szerint rendelkeznek.

Az Eladók a tulajdonjog Vevő részére történő átvezetéséhez szükséges hozzájáruló nyilatkozatot, amelyben Eladók minden további feltétel kikötése nélkül véglegesen és visszavonhatatlanul hozzájárulnak ahhoz, hogy a jelen adásvétel tárgyát képező Ingatlan tulajdonjoga adásvétel jogcímen a Vevő javára az ingatlan-nyilvántartásban bejegyzésre kerüljön - jelen szerződés írásával

egyidejűleg Dr. Gaál Róbert ügyvédnél ügyvédi tárgyi letétjébe helyezi, az ügyvéd pedig letétbe veszi. A letétet kezelő ügyvéd kötelezettséget vállal arra, hogy ezen bejegyzési engedély 4 eredeti példányát a letétbe tett eladói tulajdonjog bejegyzési engedélyt a teljes vételár kifizetéséről való tájékoztatást követően nyújtja be az illetékes földhivatalba.

Eladók a teljes vételár hiánytalan kifizetésének megtörténtéről haladéktalanul kötelesek a letétkezelő Dr. Gaál Róbert ügyvédet értesíteni és a teljesítési igazolást részére írásban kiadni. Dr. Gaál Róbert ügyvéd jelen szerződés ellenjegyzésével kijelenti, hogy a bejegyzési engedély 4 eredeti, egymással mindenben megegyező példányát ügyvédi tárgyi letétbe vette.

Abban a nem várt esetben, ha az Eladó elmulasztaná a vételár beérkezését határidőben igazolni, jelen szerződés a Vevőt is feljogosítja arra, hogy teljesítését hitelt érdemlő módon, így különösen átutalási bizonylattal igazolni.

A jelen adásvétel tárgyat képező ingatlan tulajdonjoga ezen nyilatkozatok alapján lesz átvethető a Vevő javára az ingatlan-nyilvántartásban.

9.) A Felek jelen szerződéssel megkeresik és felkérlik a **Vas Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Sárvári Földhivatali Osztályát**, hogy jelen szerződés 1.) pontjában körülírt Sárvár külterület 0217/117 hrsz-ú ingatlan 1/1 tulajdoni hányadának tulajdonjogát Kovács Péter András Vevő javára a jelen adásvételi szerződésnek megfelelően az ingatlan teljes vételárának hiánytalan és maradéktalan megfizetéséig és a mezőgazdasági igazgatási szerv döntését követő jóváhagyó határozatáig szíveskedjen a Vevő tulajdonjogának bejegyzését (az Eladók ingatlan tulajdonjog-fenntartásával, és a Vevői jogának feltüntetésével) a Ptk. 6:216. § szakasza és a 179/2023. (V. 15.) Korm. rendelet 45. § szakasza alapján nyilvántartásba venni.

10.) A Felek kijelentik, hogy az ingatlan vonatkozásában - a törvényes elővásárlási jogosultakat kivéve - nincs olyan kívülálló harmadik személy, akinek az ingatlanra vonatkozóan olyan használati vagy bármely egyéb jogosultsága állna fenn, amely a Vevő megszerzését vagy jogainak gyakorlását akadályozná vagy korlátozná.

11.) A Felek teljes cselekvőképességgel rendelkező, nagykorú, magyar állampolgárok, szerződéskötési képességüket sem jogszabály, sem hatósági intézkedés nem zárja ki, nem korlátozza és nem akadályozza.

12.) **Birtokbaadás időpontja:** a teljes vételár kifizetését követő 15 (tizenöt) napon belül.

Vevő a birtokbaadás napjától kezdődően viseli a szerződés tárgyat képező ingatlan terheit, a kárveszélyt és húzza annak hasznait a Ptk. vonatkozó szabályai szerint.

13.) Vevő, mint szerző Fél a jelen tulajdonjog átruházásról szóló szerződésben kifejezetten az alábbi nyilatkozatot teszi:

Vevő jelen szerződésben úgy nyilatkozik, hogy a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 18. § (1) bek. c) pontja alapján elővásárlási jog illeti meg az olyan földművest, aki helyben lakó szomszédnak minősül.

Szomszédos föld megfelel a földforgalmi tv. 26. § 23. pontjának:

az olyan föld, amely – a település közigazgatási határától függetlenül – a jogügylet tárgyat képező földdel közvetlenül érintkezik, illetve amelyet a jogügylet tárgyat képező földtől önálló helyrajzi szám alatt nyilvántartott út, vasút, kerékpárút, árok, csatorna, patak földrészlet vagy földrészletek közbeékelődése választ el.

Vevő a Sárvár külterület 0217/18 hrsz-ú szomszédos ingatlan tulajdonosa 2024. március 14. napjától.

Vevő kijelenti, hogy a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 7. pontja alapján a földművesre meghatározott feltételeknek megfelel, a felek közösen megállapítják, hogy a földforgalmi törvény 16. § (1) bekezdése értelmében a földművesnek minősülő belföldi

természetes személy és tagállami állampolgár akkor szerezheti meg a föld tulajdonjogát, ha a tulajdonában/birtokában álló föld területnagysága a megszerezni kívánt föld területnagyságával együtt nem haladja meg a 300 illetve 1500 hektárt

Mint tulajdonjogot szerző fél jelen szerződés aláírásával vállalom, hogy a termőföldek használatát másnak nem engedem át, azt magam használom, és ennek során eleget teszek a földhasznosítási kötelezettségemnek. Vállalom továbbá, hogy a földet a tulajdonszerzési időpontjától 5 évig más célra nem hasznosítom. Amennyiben a földek más használatában vannak vállalom a Földforgalmi törvény 13. § (4) bekezdésében foglalt kötelezettséget.

A mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 14. § (1) és (2) bekezdése alapján az alábbi nyilatkozatot teszem:

- mint tulajdonjogot szerző fél a nyilatkozom arról, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozásom, a törvény (földhasználati díjtartozás);
- mint tulajdonjogot szerző fél a nyilatkozom arról, hogy velem szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötöttem.

A mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 16. § (1) és (2) bekezdése alapján az alábbi nyilatkozatot teszem:

- mint tulajdonos szerző személy úgy nyilatkozom, hogy a földek tulajdonjogának megszerzésével - a már tulajdonomban és a hasznélvezetemben lévő föld területnagyságának a beszámításával sem haladja meg a 300 hektárt (földszerzési maximum),
- mint tulajdonos szerző személy úgy nyilatkozom, hogy jelen tulajdonszerzéssel a birtokban lévő földek nagysága a földművesre a földforgalmi törvény 16. § (2) bekezdésében meghatározott vonatkozó birtokmaximumot nem haladja meg,

Az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CLII. törvény végrehajtásáról szóló 109/1999. (FVM) rendelet 68/C. §-a alapján az alábbi nyilatkozatot teszem:

- mint tulajdonos szerző fél úgy nyilatkozom, hogy részarány-tulajdonnal nem rendelkezem.

14.) Az adásvételi szerződést, annak aláírását követő 8 napon belül a szerződés előzetes megvizsgálása céljából a mezőgazdasági igazgatási szervnek kell megküldeni (a föld fekvése szerint illetékes fővárosi és megyei kormányhivatal földhivatala, a továbbiakban: Földhivatal). A Földhivatal a szerződést annak tartalmi és alaki kellékei alapján vizsgálja meg (pl. semmisnek minősül-e a szerződés, tartalmazza-e a szerződés az előírt nyilatkozatokat), és 15 napon belül dönt a szerződés jóváhagyásának megtagadásáról, vagy annak közzétételéről. Abban az esetben, ha a Földhivatal az előzetes vizsgálat során nem tagadja meg az adásvételi, vagy haszonbérleti szerződést, akkor hivatalból elrendeli a közzétételt (azaz kifüggesztést, azonban a közzététel nem minősül az szerződés jóváhagyásának), továbbá a döntéséről tájékoztatja a feleket, valamint a szerződést megküldi a föld fekvése szerinti települési önkormányzat jegyzőjének, aki hirdetményi úton közli az adásvételi szerződést a törvényen vagy megállapodáson alapuló elővásárlási jog jogosultjaival.

15.) Amennyiben a mezőgazdasági igazgatási szerv jelen adásvételi szerződést, sem a tulajdonos elővásárlási jogosulttal, sem a jelen szerződésben meghatározott Vevővel nem hagyja jóvá, úgy a szerződés érvényesen nem jön létre, az eredeti állapotot helyre kell állítani, amelyre a felek kötelezettséget vállaltak, ebben fokozott figyelemmel együttműködnek.

Amennyiben a mezőgazdasági igazgatási szerv valamely elővásárlásra jogosulttal hagyja jóvá az adásvételi szerződést, úgy a jelen szerződésben megnevezett Vevő szerződésben foglalt kötelezettségei megszűnnek és Eladók a szerződéses kötelezettségek teljesítését a Vevőként belépő személytől követelhetik.

Amennyiben a mezőgazdasági igazgatási szerv az Eladók és a Vevő között jelen adásvételi szerződést jóváhagyja, úgy önálló határozatot hoz az ügyben, és az adásvételi szerződést záradékkal látja el.

16.) Jelen jogügylettel kapcsolatosan a Vevőt terheli a tulajdonjoga ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzésével kapcsolatos földhivatali igazgatási szolgáltatási díj megfizetése.

17.) A Felek jelen földhivatali eljárás lefolytatására, bejegyzésre alkalmas okirat elkészítésével és ellenjegyzésével, valamint a szerződés előzetes megvizsgálása céljából a mezőgazdasági igazgatási szervnek való megküldéssel, hivatalból elrendelt közzétételre Dr. Gaál Róbert ügyvédet (DR. GAÁL RÓBERT ÜGYVÉDI IRODA, székhelye: 9700 Szombathely, Géfin Gyula utca 22. szám alatt) bízák meg.

A szerződő Felek és az eljáró ügyvéd kölcsönösen kijelentik, hogy Szerződő felek jelen okiratban rögzített jognyilatkozatai a Felek erre vonatkozó kifejezett kérésére kerültek okiratba foglalásra azzal, hogy a jelen szerződés egyben ügyvédi tényvázlatnak és ügyvédi megbízási szerződésnek is minősül, amely megfelelően tartalmazza a Szerződő Felek ügyleti akaratát. Az okiratszerkesztő ügyvéd a felek megbízását és meghatalmazását elfogadja.

18.) A Szerződő Felek tudomásul veszik, hogy adataik a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017.évi LIII. tv. (a továbbiakban: Pmt.) 36. § (1) bekezdésében meghatározott azonosítási kötelezettségnek megfelelően a Felek által bemutatott személyazonosító igazolványok és lakcímet igazoló hatósági igazolványok alapján kerültek felvételre. Felek a szerződés aláírásával egyidejűleg úgy nyilatkoznak, hogy a Pmt. 8. § (1) bekezdésében foglaltak értelmében az adásvételi szerződés megkötésekor a saját nevükben járnak el.

19.) Szerződő Felek hozzájárulnak ahhoz, illetve tudomásul veszik, hogy okiratszerkesztő ügyvéd a Jogügyletek Biztonságát Erősítő Adatszolgáltatási keretrendszeren (JÜB) keresztül elvégezte a személy- és okmányellenőrzést. Szerződő felek jelen okirat alapján tudomásul veszik a GDPR szerinti adatkezelést. GDPR tájékoztatás: a jelen okiratban rögzített személyes adatokat a szerkesztő és ellenjegyző ügyvéd a megbízásból eredő jogi kötelezettség teljesítése végett kezeli, illetve az ügyfelekkel való kapcsolattartásra szolgáló adatokkal a felek hozzájárulása alapján e célból rendelkezhet.

Az adatok kizárólag az ingatlan-nyilvántartási és az ahhoz kapcsolódó eljárásban használhatók fel, és a jogszabályban előírt irattározási ideig tárolhatók. Az érintett személynek joga van bármikor kérelmezni a szerkesztő ügyvédtől, adatkezelőtől a rá vonatkozó személyes adatokhoz való hozzáférést, információkiadást, azok helyesbítését, törlését vagy kezelésének korlátozását, és tiltakozhat az ilyen személyes adatok kezelése ellen, valamint a joga van az adathordozhatósághoz. Joga van a hozzájárulása bármely időpontban történő visszavonásához, amely nem érinti a visszavonás előtt a hozzájárulás alapján végrehajtott adatkezelés jogszerűségét.

20.) A Felek megállapodnak, hogy amennyiben az ingatlan-nyilvántartási eljárás során bármilyen probléma felmerül Vevő tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzésével kapcsolatban, akkor Eladók kötelesek minden olyan jogcselekményt, illetve jognyilatkozatot Vevő felszólítására határidőben megtenni és Vevővel teljes mértékben együttműködni, amely ahhoz szükséges, hogy a Vevő tulajdonjogának bejegyzése az ingatlan vonatkozásában az ingatlan-nyilvántartásba megtörténjen.

21.) Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk. adásvételre vonatkozó szabályai megfelelően irányadók.

Szerződő Felek a jelen adásvételi szerződést annak áttanulmányozása és értelmezése után, meggyőző akaratukkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag írták

Kelt: Szombathely, 2025. április 03.

.....
Seregély László Zoltán
eladó

.....
Kerste Mária Márta
eladó

.....
Kovács Péter András
vevő

Jelen okiratot szerkesztettem és Szombathelyen, 2025. év április hó 03. napján ellenjegyzem:

.....
Dr. Gaál Róbert
ügyvéd
KASZ:36072357
DR. GAÁL RÓBERT
ÜGYVÉDI IRODA
9700 Szombathely, Géfin Gyula utca 22.

DR. GAÁL RÓBERT
ÜGYVÉDI IRODA
9700 Szombathely, Géfin Gyula u. 22.
Adószám: 19365101-1-18
Cikkszám: 11747006 27276185
KASZ: 36072357