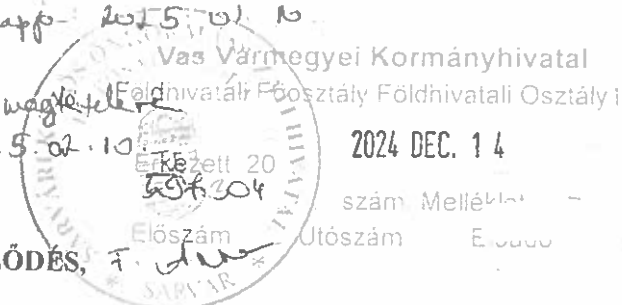


A kormányzati portálon történő közzététel napja: 2025. 01. 10.  
Közzététel napja: 2025. 01. 11.  
Az elővásárlási jogomlt joggyakorlásának megkezdésére  
a jogot 30 napos határidő utolsó napja: 2025. 02. 10.  
E határidő jogszűtő  
szűtél napja: 2025. 02. 11.



2024 DEC. 14

### ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS,

amely egyrészről **Joó Ákos József** (születési név: \_\_\_\_\_, születési hely és idő: \_\_\_\_\_  
anyja neve: \_\_\_\_\_, személyi azonosító jele: \_\_\_\_\_ adóazonosító jele: \_\_\_\_\_  
magyar állampolgár, 9081 Győrújbarát, Erzsébet u. 28. szám alatti lakos), mint eladó – a  
továbbiakban: **Eladó**

másrészről **Major Tihor** (születési név: \_\_\_\_\_, születési hely és idő: \_\_\_\_\_  
anyja neve: \_\_\_\_\_, személyi azonosító jele: \_\_\_\_\_ adóazonosító jele: \_\_\_\_\_  
magyar állampolgár, 9600 Sárvár, Deák Ferenc utca 5. 4.emelet 17. 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 – az Ügyfélkapun keresztül lekért e- hiteles tulajdoni lap szemle másolattal igazoltan - a **Sárvár zártkert 4421/2 helyrajzi szám** alatt nyilvántartott, 1399 m<sup>2</sup> területű, 3.12 AK értékű, a) Gyümölcsös és gazdasági épület, b) szőlő művelési ágú ingatlan az eladó kizárólagos tulajdonát képezi. Az Ingatlant az E.ON Észak-dunántúli Áramhálózati Zrt. javára 53 m<sup>2</sup> területre bejegyzett vezetékgjog terheli, egyebekben per-igény és tehermentes. A tulajdoni lapon az ingatlanra vonatkozóan elintézetlen széljegy nincs. Eladó kijelenti, hogy ezen túlmenően tudomása szerint a hivatkozott tulajdoni lap adataihoz képest a jelen szerződéskötés időpontjáig semmilyen más adat, tény vagy jog nem keletkezett, az ingatlant nem adta biztosítéknak, nem terhelte meg, és erre a jövőben is kötelezettséget vállal.
2. Vevő vételi ajánlatot tett az Eladó részére az 1. pontban részletesen körül írt ingatlan 1/1 tulajdoni hányadának megvásárlására, amely 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 1/1 tulajdoni hányadát megveszi.
4. Az Eladó a Vevő – az 1. pontban írt vezetékgjogon túli - per- és igénymentes, valamint tehermentes tulajdonszerzéséért szavatossági felelősséggel tartozik.
5. Szerződő felek az adásvétel tárgyát képező ingatlan előre kialakított vételárát **10.000.000,- Ft azaz tízmillió forint** összegben határozzák meg, amely vételárból 9.500.000,- Ft a gyümölcsös és gazdasági épület (500.000,- Ft a gyümölcsös, 9.000.000,- Ft a gazdasági épület) és 500.000,- Ft a szőlő vételára. A teljes vételárát a Vevő jelen szerződés aláírását követő 3 napon belül köteles megfizetni az eladónak a \_\_\_\_\_ számú bankszámlájára történő banki átutalással. A vételár akkor minősül megfizetettnek, amikor azt a számlavezető bank az eladó bankszámláján jóváírta. Amennyiben a jelen szerződés a jelen szerződés szerinti vevővel nem kerül jóváhagyásra, úgy az erről szóló döntésnek az okiratot szerkesztő ügyvéd általi kézhezvételét követő 3 napon belül köteles az eladó a teljes vételárát a jelen szerződés szerinti vevő részére banki átutalással, az általa megadott bankszámlaszámra visszafizetni.
6. 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.  
Az adásvételi szerződés hirdetményi úton történő közzétételéről 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 közzétételrel 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 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. Amennyiben a jelen szerződés szerinti vevővel a jelen adásvételi szerződés nem jön létre (annak jóváhagyását a jelen szerződés szerinti vevővel megtagadják, vagy a szerződést másik vevővel hagyják jóvá), úgy az Eladó az erről való tudomásszerzéstől számított 8 napon belül készpénzben köteles visszafizetni a jelen szerződés szerinti vevő részére az általa megfizetett teljes vételárat. 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.

7. Eladó nyilatkozik, hogy a jelen adásvétel tárgyát képező ingatlan nincs harmadik személy használatában, annak az Eladó a 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. 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. 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.
8. A jelen szerződés a tulajdonjog átruházáson kívül az ingatlan birtokának átruházására is kiterjed. Szerződő felek megállapodnak, hogy a jelen szerződés hatósági jóváhagyásáról szóló határozatnak az okiratot szerkesztő ügyvéd általi kézhezvételének napján bocsátja az eladott ingatlant az Eladó a Vevő birtokába. Az ingatlan hasznai és terhei ezen időponttól a Vevőt illetik, illetve terhelik.
9. A felek kijelentik, hogy teljes cselekvőképességgel rendelkező magyar állampolgárok, az elidegenítést, a tulajdonszerzést jogszabályi rendelkezések nem akadályozzák, illetve nem korlátozzák.
10. Eladó nyilatkozik, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlanok a tényleges tulajdonosa, a felek saját nevükben és érdekükben 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. Szerződő felek nyilatkoznak, hogy nem minősülnek kiemelt közszereplőnek.
11. 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. Vevő tudatában van, hogy a jelen jogügylettel kapcsolatosan visszerhes vagyonszerzési illeték fizetési kötelezettsége keletkezik
12. Eladó a jelen adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg dr. Tóth Eszter ügyvédnél (9600 Sárvár Petőfi u. 27. 2/9.) ügyvédi letétjébe helyezi 3 eredeti és 1 másolat, 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 ingatlan 1/1 tulajdoni hányada vonatkozásában a Vevő nevére és javára az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezzék.

13. A letéteményes ügyvéd jogosult és köteles a tulajdonjog bejegyzési engedélyt a vételár Eladó részére történő maradéktalan megfizetését igazoló okiratnak, az ügyvéd részére való átadását követően, haladéktalanul az illetékes körzeti főhivatalba benyújtani.
14. Eladó kötelezettséget vállal, hogy a vételár kifizetéséről haladéktalanul teljes bizonyító erejű okiratba foglaltan nyilatkozik eljáró ügyvédnek azzal, hogy a nála letétbe helyezett tulajdonjog átruházó nyilatkozatot (bejegyzési engedélyt) a Földhivatal számára megküldheti.
15. Szerződő felek megbízzák és meghatalmazzák dr. Tóth Eszter ügyvédet (9600 Sárvár, Petőfi u. 27. 2/9., KASZ: 36070387) a jelen adásvételi szerződéssel kapcsolatos ügyintézésével, ideértve az elővásárlási joggyakorlásra irányuló, valamint a mezőgazdasági igazgatási szerv, a földbizottság és az ingatlanügyi hatóság előtti eljárást és teljes körű képviseletet. Ügyvéd a meghatalmazást elfogadja. 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, így a jelen szerződést egyben ügyvédi tényvázlattal is tekintik. Eladó tudatában van, hogy személyi jövedelemadó -fizetési kötelezettsége keletkezik, amennyiben a vételárból jövedelme származik.
16. Vevő polgári és büntető jogi felelőssége tudatában kijelenti, hogy **nem földműves** belföldi természetes személy, ezért a Földforgalmi tv. 18. § -a értelmében elővásárlásra nem jogosult, és egyéb jogszabályon alapuló elővásárlási joga sincs. Eladó nyilatkozik, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlanra harmadik személynek nyilvántartásba vett földhasználati joga nincsen.
17. 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 alapítottn, a mezőgazdasági igazgatási szerv az adásvételi szerződést jóváhagyja, azt záradékolja.
18. 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.
19. A szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk. a Földforgalmi tv. valamint Fétv. hatályos és vonatkozó rendelkezései az irányadóak.
20. 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 adásvételi szerződést, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, elolvasás után, jóváhagyólag, saját kezűleg aláírják.

Kelt: Sárvár, 2024. december 11.

.....  
Jou Ákos József Eladó

.....  
Major Tibor 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:**

dr. Tóth Eszter ügyvéd  
(KASZ: 36070387)

Sárvár, 2024.12.11.

**Dr. TÓTH ESZTER**  
ügyvéd  
9600 Sárvár, Petőfi u. 27./11/9.  
Tel.: 06-30/237-3324  
E-mail: eszter.toth.dr@gmail.com  
Adószám: 50155521-1-38

**Dr. TÓTH ESZTER**

9600 S. ...  
város, Petőfi u. 27. /111/0  
06

üszám:

[rt@8mail.com](mailto:rt@8mail.com)  
5521-1-38

