

17 harmadik parti oldalon történő közzététel napja: 2025.08.04.
Könyv leadás napja: 2025.08.05.
Vásárosbörözdénél jogszabályközzététel napja: 2025.08.06.
Közzététel napja: 2025.10.01.

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

SÁRVÁRI KÖZSÉGI ÖNKORMÁNYZAT
Földhivatali Osztály
2025. AUG 18.
Elosztási szám: 96 810
Melléklet: 1
Előadó: Anna

amely létrejött egyrészről **LŐRINCZ GÁBOR** (születési neve: **LŐRINCZ**), születési ideje: **1991.06.20.**, személyi azonosító jele: **9600 Sárvár, Laktanya u. 18. 3. emelet 9. ajtó alatti és LŐRINCZ DAVID** (születési neve: **DAVID**), születési ideje: **1991.06.20.**, személyi azonosító jele: **9600 Sárvár, Laktanya u. 18. 3. emelet 9. ajtó alatti lakosok, mint eladók,**

másrészről **BALÁSSY VANDA REBEKA** (születési neve: **BALÁSSY VANDA REBEKA**), születési ideje: **1991.06.20.**, személyi azonosító jele: **9600 Sárvár, Felső-Sótonyi út 120. szám alatti lakos, mint vevő** között az alulírott napon és helyen az alábbi feltételekkel:

- 1.) Az ingatlan-nyilvántartás tanúsága szerint a **sárvári 4426. hrsz-ú** „Gyümölcsös, szőlő és gazdasági épület 9600 Sárvár, Felső-sótonyi út 132. szám alatt a Zártkertben” elnevezésű, 1785 m² területű, 3,92 AK értékű és **sárvári 4468. hrsz-ú** „Kert a Zártkertben” elnevezésű, 136 m² területű, 0,38 AK értékű ingatlanok egymás közt egyenlő - az egészhez viszonyított - 1/2 - 1/2 részben képezik az eladók tulajdonát akként, hogy a sárvári 4426. hrsz-ú ingatlant az E.ON Észak-dunántúli Áramhálózati Zrt. (törzsszám: 9027 Győr, Kandó Kálmán u. 11-13. szám alatti jogosult javára a vázrajz szerint meghatározott részre, 30 m² területre bejegyzett vezetékjog, míg a sárvári 4468. hrsz-ú ingatlant szintén az E.ON Észak-dunántúli Áramhálózati Zrt. (törzsszám: 9027 Győr, Kandó Kálmán u. 11-13. szám alatti jogosult javára a vázrajz szerint meghatározott részre, 15 m² területre, továbbá a változási vázrajz és a terület-kimutatásban tartalmazott, természetben meghatározott és területnagyságban kifejezett ingatlanrészre bejegyzett vezetékjogok terhelik, mely terhet meghaladóan tehermentes állapotúak, míg vonatkozásukban elintézetlen földhivatali kérelem (széljegy) a nyilvántartásban nem szerepel.

Eladók büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik és szavatolnak azért, hogy a fent megjelölt adatok megfelelnek a valóságnak, az ingatlanok jogi helyzetét az ingatlan-nyilvántartás a mai napon hűen tükrözi, továbbá, hogy a sárvári 4426. hrsz-ú ingatlanon található épület az ingatlan-nyilvántartás szerinti térképállapotnak megfelel, engedély nélkül épített és a térképen fel nem tüntetett felépítmény, bővítmény az ingatlanokon nem található.

Eladók kijelentik és szavatolják, hogy az ingatlanok a bejegyzett vezetékjogokat meghaladóan per-, igény- és tehermentes állapotúak, azokat adó vagy adók módjára behajtható, a közüzemi szolgáltatókkal, illetve bármely egyéb harmadik személlyel szemben fennálló tartozás nem terheli, azokon az E.ON Észak-dunántúli Áramhálózati Zrt-n kívüli harmadik személynek bérleti, használati, haszonélvezeti, haszonbérleti joga nem áll fenn, azok harmadik személy bejelentett vagy tényleges lakóhelyeként, avagy székhelyeként, telephelyeként, fióktelepeként nem szolgálnak, továbbá azokhoz nem kapcsolódik harmadik személynek olyan - ingatlan-nyilvántartáson kívüli - joga vagy igénye, amely a vevő a bejegyzett vezetékjogokat 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 az ingatlanokat hatályos, vagy a mai napon hatályba még nem lépett földhasználati szerződés nem érinti. 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 ingatlanok vonatkozásában azok tulajdoni lapján semmilyen olyan széljegyzet, illetve határozat nem jelenik meg, amely az ingatlanok értékét csökkentené, illetve vevő a bejegyzett vezetékgombokat meghaladóan teher- és korlátozásmentes tulajdonszerzését, továbbá birtokba lépését akadályozná. Eladók szavatosságot vállalnak azért, hogy a tulajdon átruházásáig, illetve a birtokbaadásig az ingatlanokat semmilyen módon nem terhelik meg, illetve azokat 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, melyek a jelen szerződés tárgyát képező ingatlanok tulajdonlása, birtoklása, használata után kerültek részükre felszámításra, egyúttal azokat az esetleges további költségeket, melyek a vevő birtokba lépésének a napjáig válnak esedékessé.

Eladók kijelentik és szavatolják továbbá, hogy az ingatlanok rendeltetésszerű használatra alkalmasak, azok lényeges tulajdonságairól, továbbá a sárvári 4426. hrsz-ú ingatlan esetében annak állagáról, műszaki állapotáról a vevőt teljeskörűen tájékoztatták, nem hallgattak el semmilyen olyan körülményt, amely a vevőt az ingatlanok megvásárlásában vagy a vételár kialakításában befolyásolhatta. Eladóknak nincs tudomása az ingatlanok rejtett vagy olyan hibájáról, amely azok rendeltetésszerű használatát akadályozná vagy korlátozná. Eladók kijelentik és szavatolják, hogy a sárvári 4426. hrsz-ú ingatlan áram- és vízszolgáltatással rendelkezik azzal, hogy a közüzemi mérőórák hitelesítettek, és a hitelesítés érvényességének időtartama a teljes vételár kifizetéséig nem jár le. Szerződő felek egybehangzóan rögzítik, hogy a sárvári 4468. hrsz-ú ingatlan sem felépítménnyel, sem közművekkel nem rendelkezik.

2.) Eladók ezennel szavatossági felelősséget vállalva az 1.) pontban részletesen körülírt ingatlanok a bejegyzett vezetékgombokat meghaladó per-, igény-, és tehermentességéért eladják azokat a vevőnek a kölcsönösen kialakított **20.500.000,-, azaz Húszmillió-ötszázezer Ft** vételárért, amelynek megfizetése az alábbiak szerint történik meg:

a.) Vevő a jelen okirat aláírásával egyidejűleg 18.000.000,-, azaz Tizennyolcmillió Ft vételárreszt fizetett meg eladók részére az azok rendelkezése alatt álló alább megadott bankszámlákra történő átutalások útján az ott írt megosztásban, amelynek megtörténtét eladók a jelen okirat aláírásával elismerik és nyugtázzák. Szerződő felek megállapodása alapján ezen összegből 3.000.000,-, azaz Hárommillió 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 vételárátartozása a foglaló összegével csökken. Amennyiben a jelen szerződés megkötéséért eladók felelősek, a foglaló kétszeresének megfelelő összeg a vevő részére visszajár, míg amennyiben a jelen szerződés megkötéséért 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 szerződésesszégés következményei alól nem mentesíti.)

• **Lőrincz Gábor** eladó: 9.000.000,- Ft;

• **Lőrincz Dávid** eladó: 9.000.000,- Ft.

b.) Az ezt követően fennmaradó 2.500.000,-, azaz Kettőmillió-ötszázezer Ft hátralékos vételárreszt 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 (tizenöt) napon belül kerül a vevő által az eladók részére az a.) alpontban megadott bankszámlákra történő átutalások útján megfizetésre az alábbi közleménnyel: „**hátralékos vételárreszt Sárvár 4426. és 4468. hrsz.**” Ezen vételárreszt az eladók ~~arányában~~ között egyenlő arányban illeti meg.

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

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,-, azaz Húszezer Ft késedelmi kamatot köteles az eladók részére megfizetni.

Szerződő felek rögzítik, hogy a fenti vételáron belül 20.000.000,-, azaz Húszmillió Ft a sárvári 4426. hrsz-ú ingatlan vételára, azon belül pedig 5.000.000,-, azaz Ötmillió Ft a föld, míg 15.000.000,-, azaz Tizenötmillió Ft az azon lévő felépítmény vételára, míg 500.000,-, azaz Ötszázezer Ft a sárvári 4468. hrsz-ú ingatlan vételára azzal, hogy a jogügylet tárgyát képező ingatlanok egymással szomszédosak.

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.

Eladók kikötik, hogy a jelen szerződés megkötésével járó költségeket, valamint a kiszabásra kerülő vagyonátruházási illetéket és a tulajdonjog bejegyzéssel kapcsolatos földhivatali szolgáltatási díjat a vevő tartozik viselni és fizetni.

3.) Vevő a jelen okirat 1.) pontjában részletesen körülírt ingatlanokat a 2.) pontban írt vételárért és az 1.) pontban írt kikötések mellett, a bejegyzett vezetékjogokkal terhelt, azokat meghaladóan tehermentes, megtekintett állapotban, a határvonalak ismeretében, a sárvári 4426. hrsz-ú ingatlan esetében annak tartozéknak és alkotórésznek minősülő berendezési és felszerelési tárgyaival együtt 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 földek területnagyságával együtt sem haladja meg az 1 hektárt (2013. évi CXXII. törvény 10. § (2) bekezdés) és részarány-tulajdonnal sem rendelkezik (2013. évi CXXII. törvény 16. § (1) és (2) bekezdés.). Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy a földek használatát másnak nem engedi át, azokat maga használja és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy a földeket 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 ingatlanok vonatkozásában nem illeti meg.

4.) Eladók a vevő 1/1 arányú tulajdonjogának **adásvétel jogcímén** történő ingatlan-nyilvántartási bejegyzését és a saját tulajdonjoguk ingatlan-nyilvántartási törlését engedélyező feltétlen és visszavonhatatlan nyilatkozatukat - amelyben az 1.) pontban részletesen körülírt ingatlanok 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 nyújtja be az illetékes földhivatal részére a teljes vételár eladók részére történt hiánytalan és bármely fél által igazolt megfizetését és a jelen szerződés mezőgazdasági igazgatási szerv által történő jóváhagyását és ennek megfelelő záradékkal történő ellátását követően. Eladók kötelezik magukat arra, hogy a teljes vételár részükre történő hiánytalan megfizetéséről haladéktalanul, de

legkésőbb 1 (egy) munkanapon belül írásban (drhavasiadrienn@gmail.com; 0036/301-9914) értesítik eljáró ügyvédet.

Eladók a teljes vételár hiánytalan megfizetéséig a tulajdonjogukat fenntartják és a jelen okirat aláírásával ahhoz járulnak hozzá, melyre vonatkozóan szerződő felek a jelen okirat aláírásával közösen kérik az eljáró földhivatalt, hogy az adásvétel tárgyát képező, az 1.) pontban részletesen körülírt ingatlanokra 6 (hat) hónapra a **tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog** a vevő javára bejegyzésre kerüljön.

5.) Vevő a mai napon léphet az ingatlanok birtokba. Eladók vállalják, hogy ezen időpontban az ingatlanokat kiürített, tiszta, megtekintett állapotban bocsátják a vevő rendelkezésére, azok kulcsait részére átadják és felelősséget vállalnak azért, hogy az ingatlanokba senki sem lesz bejelentkezve, továbbá, hogy azokat 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 tulajdonjoga bejegyzését követő 15 (tizenöt) napon belül a tulajdonosváltást (fogyasztó személyében bekövetkezett változást) a közüzemi szolgáltatónál 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 átíráthassa. Vevő a birtokba lépéstől jogosult kizárólagosan birtokolni, használni, hasznosítani az ingatlanokat, mely időponttól viselnie kell azok összes esetleges közterhét és a kárveszélyt. Szerződő felek megállapodása alapján vevő az ingatlan vonatkozásában átalakításokat, beruházásokat kizárólag a teljes vételár hiánytalan megfizetését és a jelen szerződés mezőgazdasági igazgatási szervi jóváhagyását követően végezhet azzal, hogy amennyiben a beruházások tilalma vonatkozásában rögzített kötelezettségét a vevő megszegi, semmilyen jogcímen – így a jogalap nélküli gazdagodás szabályai szerint sem – nem tarthat igényt munkálataik ellenértékének megtérítésére

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 ingatlanok bármelyike vonatkozásában a jelen okirat aláírásának napját követően harmadik személy javára az ingatlan-nyilvántartásban olyan jogot jegyeznek be, ami a vevő a bejegyzett vezetékJogot meghaladóan tehermentes 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 azzal, hogy eladóknak fel nem róható megszűnés esetén a mai napon megfizetett foglaló a vevő részére - egyszeres összegben - visszajár.

7.) Szerződő felek a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény 8. § (1) bekezdése alapján ezen szerződés aláírásával úgy nyilatkoznak, hogy a saját nevükben illetőleg saját érdekükben járnak el, továbbá hozzájárulnak ahhoz, hogy az ellenjegyző ügyvéd valamennyi általuk közölt személyes adatukat kezelje, személyes okmányaikról másolatot, feljegyzést készítsen.

8.) Szerződő felek mindegyike teljes cselekvőképességgel rendelkező magyar állampolgár, akik a jelen szerződéssel kapcsolatos valamennyi ügyintézés (beleértve a földhivatali, az elővásárlási joggal összefüggő és az illetékkiszabással összefüggő adóigazgatási eljárást is) megbízzák és meghatalmazzák Dr. Havasi Adrienn (nyilvántartási száma: 18-018343; ügyvédi igazolványának száma: Ü-102042; kamarai azonosító száma: 36061324) 9600 Sárovar, Berzsenyi u. 1. szám alatti

székhelyű ügyvédet, aki a megbízást elfogadta. Szerződő felek feljogosítják az eljáró ügyvédet, hogy az okiratban esetlegesen előforduló bármilyen névcseré, 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 megfelelnek, 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 általi ismertetése és megmagyarázása után, mint akaratunkkal mindenben egyezőt sajátkezűleg aláírtuk.

Kelt: Sárváron, 2025. augusztus 13. napján

Lőrincz Gábor
eladó

Lőrincz Dávid
eladó

Balássy Vahda Rebeka
vevő

A fenti okiratot szerkesztettem és a mai napon ezennel ellenjegyzem:
Sárvár, 2025. augusztus 13.

Dr. Havasi Adrienn ügyvéd (KASZ: 36061324)



