

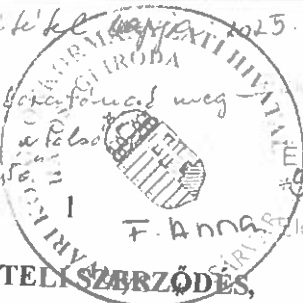
Levitel uapja: 2015. 04. 04

2025 MÁJ 22.

#546290

szám Melléklet

Utolsó... Előadó...



ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely egyrésztől **Kiss Róbert** (születési név: _____, születési hely és idő: _____, anyja neve: _____, személyi azonosító jele: _____, adóazonosító jele: _____, magyar állampolgár, 9600 Sárvár, Kassa u. 4. szám alatti lakos), mint eladó – a továbbiakban: **Eladó** másrésztől **Szabó Attila** (születési név: _____, születési hely és idő: _____, anyja neve: _____, személyi azonosító jele: _____, adóazonosító jele: _____, magyar állampolgár, 9600 Sárvár, Vöröskavicsos u. 53. 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 4500/29 helyrajzi szám** alatt nyilvántartott, 872 m² területű, 2.42 AK értékű, kert művelési ágú ingatlan (a továbbiakban: Ingatlan) az eladó kizárólagos tulajdonát képezi. Az Ingatlant a Sárvár zártkert 4509/16 és 4509/17 hrsz-ú ingatlanokat megillető átjárási és úthasználati szolgalmi jog illeti meg, a vázrajzok szerint megjelölt területre. Az Ingatlan 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 Ingatlan 1/1 tulajdoni hányadát megveszi.
 4. Az Eladó a Vevő – az 1. pontban írt szolgalmi jogokon túli - per- és igénymentes, valamint tehermentes tulajdonszerzéséért szavatossági felelősséggel tartozik.
 5. Szerződő felek az adásvétel tárgyát képező ingatlan előre kialakított vételárát **2.000.000,- Ft, azaz kettőmillió forint** összegben határozzák meg. Szerződő felek megállapodnak, hogy a vevő a teljes vételárát a mezőgazdasági szakigazgatási szerv jóváhagyó határozatának és a szerződés záradékolásának eljáró ügyvéd által történő kézhez vételét követő 8 napon belül köteles megfizetni az Eladónak az **11111** számú bankszámlájára való átutalással. A vételár akkor minősül megfizetettnek, amikor azt a számlavezető bank az eladó bankszámláján jóváírta.
 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 közléséről a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat jegyzője gondoskodik, annak hivatalból történő elrendelése esetén, az elektronikus tájékoztatási 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

Kiss Róbert Eladó

Szabó Attila Vevő

- 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 megkötöni. 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 megkötöni. A Vevő a Földforgalmi tv. 16. § (1) bekezdése alapján a jelen szerződés aláírásával büntetőjogi felelőssége tudatában kijelenti, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlant földművesnek minősülő belföldi természetes személyként veszi meg és a jelen tulajdonszerzése szerzési korlátba nem ütközik, mivel a tulajdonában, hasznélvezetében és a birtokában lévő föld mennyisége a megszerezni kívánt földrészlettel együtt sem haladja meg a 300 hektárt.
7. Eladó nyilatkozik, hogy a jelen adásvétel tárgyát képező ingatlan nincs harmadik személy használatában. 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 kézhezvételét követő napon 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 ingatlannak 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 kötelezettséget vállal az Itv. 26.§ (1) bek. p.) pontjában előírt feltételek teljesítésére, ezért kérelemmel fordul a NAV Illetékosztályhoz, hogy részére illetékmentességet engedélyezni szíveskedjen.
 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 másolati, 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 földhivatalba 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 valamint az illeték-kiszabásra irányuló, NAV 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 tényvázlatnak 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 **földműves** belföldi természetes személy, a Sárvári Járási Földhivatal által az sz. bejegyző határozattal nyilvántartásba vett földműves, agrárkamara azonosító száma:
17. A Vevő az adásvétel tárgyát képező ingatlanra a **Földforgalmi tv. 18. § (1) bekezdése c.) pontja alapján**, mint olyan földműves, aki helyben lakó szomszédnak minősül, **elővásárlási joggal rendelkezik**. A vevő az adásvétel tárgyát képező ingatlannal szomszédos sárvári 4509/16 és 4509/17 hrsz.-ú ingatlanoknak a tulajdonosa.
18. 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.
19. 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.
20. A szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk. a Földforgalmi tv. valamint Fétv. hatályos és vonatkozó rendelkezései az irányadók.
21. 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, 2025. május 21.

.....
Kiss Róbert Eladó

.....
Szabó Áttila Vevő

Az okirat a felek kinyilvánított akaratának és a jogszabályoknak megfelelő, 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, 2025.05.21.

Dr. TÓTH ESZTER
ügyvéd

9600 Sárvár, Petőfi u. 27./II/9.

Tel.: 06-30/227-3324

E-mail: eszter.toth.dr@gmail.com

Adószám: 50155521-1-38

Dr. TÓTH ESZTER
Ügyvéd
9600 Sárospatak, H. 27. II/9.
Tel.: 06-36-47-3324
E-mail: eszter.toth@dr@gmail.com
Adószám: J12222222