

Markovics Zsuzsanna
Ügyvéd
környezetvédelmi szakjogász
Iroda: 9600 Sárvár, Batthyány L. u. 37. sz. elővárosi lakóház
utolsó napja: 2025. 06. 19.
E határozat jogerős.
Levelezési napja: 2025. 06. 20.

A határozatnak perbelián töltendő közzététel napja: 2025. 05. 20.

Vas Varmegyei Kormányhivatal

Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály

2025 APR 28.

Erkezett 2025. 04. 28. szám. Melléklet: -

Előszám: Utószám: Előadó:

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS,

amely egyrészről

Bakos Gergő (születési családi és utóneve:

; születési helye és ideje:

anyja neve:

; személyi azonosítója:

; adóazonosítója:

személyi igazolvány száma:

; magyar állampolgár) 9641 Rábapaty, Katona József utca 12.

sám alatti lakos, mint eladó – a továbbiakban: **Eladó**

másrészről

Fliegler Bálint (születési családi és utóneve:

; születési helye és ideje:

.. anyja neve:

.. személyi azonosítója:

.. adóazonosító jele:

személyazonosító igazolvány száma:

.. magyar állampolgár) 9641 Rábapaty,

Rákóczi utca 47. szám alatti lakos, mint vevő, a továbbiakban: **Vevő** együttesen: **Szerződő felek** – között

a mai napon és helyen az alábbi feltételekkel jött létre:

1. Az ingatlan-nyilvántartás tanúsága szerint – a 2025. 04. 23. napján lekért e- hiteles tulajdoni lap szemle másolattal igazoltan –
 - a **Sárvár zártkert 4643/1. helyrajzi szám** alatt nyilvántartott, 1089 m² területű, 1,89 AK értékű, kert művelési ágú ingatlan eladó 1/1 arányú kizárólagostulajdonát képezi per-igény -és tehermentes állapotban. Az ingatlan tulajdoni lapja elintézetlen széljegy bejegyzést sem tartalmaz.
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 ismert és megtekintett állapotban, az Eladótól a fentiekben körülírt ingatlan egészét megveszi, s ez által megszerzi az ingatlan 1/1 arányú kizárólagos tulajdonjogát. Az Eladó a Vevő per- és igénymentes, tehermentes tulajdonszerzéséért szavatol. 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.
4. A felek az adásvétel tárgyát képező Ingatlan előre kialkudott vételárát 1.900.000 (Egymillió-kilencszázezer)Ft összegben határozzák meg, mely vételár a jelen szerződést jóváhagyó határozat elíró ügvrév által történő átvételét követő 8 napon belül, átutalással kerül kifizetésre Eladónak az által vezetett számú bankszámlájára. A vételár kifizetése a megadott bankszámlán történő jóváírás napján minősül teljesítettnek. Eladó vételár hiánytalan kifizetését külön nyilatkozatban elismeri és nyugtázza.
5. 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 okirat 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 bejegyzése 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 közzététellel. A szerződés tájékoztató jelleggel a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat polgármesteri

Bakos Gergő, Eladó

Fliegler Bálint, Vevő

dr. Markovics Zsuzsanna ügyvéd

hivatala hirdetőtábláján is kifüggeszthető az elektronikus közzététellel 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 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.

6. 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. A Vevő a jelen szerződés aláírásával büntetőjogi felelőssége tudatában kijelenti, hogy a jelen adásvételi szerződéssel megszerzett tulajdonjoga nem sérti a Földforgalmi tv. 16. § (1) bekezdésében foglalt korlátozó rendelkezést, amely szerint a földműves a föld tulajdonjogát - a már tulajdonában és a hasznélvezetében lévő föld területnagyságának a beszámításával - 300 hektár mértékéig szerezhetheti meg. (földszerzési maximum), továbbá nem sérti a Földforgalmi tv. 16. § (2) bekezdésében foglalt korlátozó rendelkezést sem, miszerint a földműves - a (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével - a föld birtokát - a már birtokában lévő föld területnagyságának a beszámításával - legfeljebb 1200 hektár mértékig szerezhetheti meg (birtokmaximum).
8. Szerződő felek nyilatkoznak, hogy az Ingatlannak saját tulajdon jogcímen az Eladó a bejelentett földhasználója, az Ingatlan így nincs harmadik személy használatában. Vevő a Földforgalmi tv. 13. § (1) bekezdése alapján vállalja, 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.
9. 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.
10. Vevő nyilatkozik, az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény végrehajtásáról szóló 179/2023. (V. 15.) Korm. rendelet 42. §-a alapján nyilatkozik, hogy nem rendelkezik részarány-tulajdonnal.
11. 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.
12. „A Vevő arról is nyilatkozik a birtokában álló föld jogellenes más célú hasznosítása, vagy a hasznosítási kötelezettség megsértése miatt az ingatlanügyi hatóság vele szemben - az adás-vételi szerződés közlését megelőző 5 éven belül - véglegesen földvédelmi bírságot nem szabott ki, továbbá a földszerzéshez vállalt kötelezettség megsértése miatt a mezőgazdasági igazgatási szerv vele szemben - az adás-vételi szerződés közlését megelőző 5 éven belül - véglegesen mulasztási bírságot nem szabott ki.

13. A jelen szerződés a tulajdonjog átruházáson kívül az ingatlan birtokának átruházására is kiterjed. Szerződő felek megállapodnak, hogy a Vevő a szerződés jóváhagyásának ügyvéd által történő átvételétől számított 60. napon veheti birtokba az adásvétel tárgyát képező ingatlant. Az ingatlan hasznai és terhei ezen időponttól a Vevőt illetik, illetve terhelik.
14. A felek kijelentik, hogy teljes cselekvőképességgel rendelkező magyar állampolgárok, az elidegenítést, a tulajdonszerzést jogszabályi rendelkezések nem akadályozzák, illetve nem korlátozzák.
15. Eladó nyilatkozik, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlannak a tényleges tulajdonosa, a felek saját nevükben és saját érdekükben járnak el. A felek kijelentik, hogy sem ők sem közeli hozzátartozóik nem minősülnek kiemelt közszereplőnek. A Szerződő Felek azonosítását a pénzmosás megelőzéséről és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. tv. előírásainak megfelelően, valamint az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. tv. 32. § alapján 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 jelen okirat alapján tudomásul veszik a GDPR szerinti adatkezelést egyidejűleg hozzájárulnak az okmányazonosítójuk és az adóazonosítójuk szerződőben való feltüntetéséhez, mivel azok a személy és okmányellenőrzéshez, illetve a B400 adatlap kitöltéséhez szükségesek. 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.
16. 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 engedélyt, illetőleg hozzájárulását adja ahhoz, hogy a Vevő javára, adásvétel jogcímén a tulajdonjogot a szerződés tárgyát képező Ingatlan 1/1 tulajdoni hányadára az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezzék, tulajdonjoga egyidejű törlése mellett.
17. A letéteményes ügyvéd jogosult és köteles a tulajdonjog bejegyzési engedélyt a vételárnak az Eladó részére történő maradéktalan megfizetését igazoló teljes bizonyító erejű okiratnak, az ügyvéd részére való átadását, illetve a drmzs@varsat.net elektronikus címére megküldését követően, haladéktalanul a VVKH Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 4. (Sárvár, Kossuth tér 2.) részére benyújtani.
18. 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.
19. Szerződő felek közös kérelemmel fordulnak az ingatlanügyi hatósághoz, hogy a vételár igazolt kifizetését követően az ügyvédi letétből kiadásra kerülő bejegyzési engedély benyújtása esetén a Sárvár zártkert 4643/1. hrsz.-ú ingatlanra a tulajdonjogot a Vevő javára 1/1 arányban jegyezze be, az Eladó tulajdonjogát pedig egyidejűleg törölje.

20. Szerződő felek közösen megbízzák és meghatalmazzák dr. Markovics Zsuzsanna ügyvédet (9600 Sárvár, Batthyány u. 3. 1. 1. Szombathelyi 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 megbízást és 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 CXCVI. törvény 20/P. §-a szerinti adatváltozás-kezelési szolgáltatás igénybevételének lehetőségéről, így a jelen szerződést egyben ügyvédi tényvázlatnak is tekintik.
22. A szerződéskötési költségek, az ügyvédi munkadíj és a tulajdonosváltásnak az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzésének költségei, valamint a visszerhes vagyónátruházási illeték a tényleges Vevőt terhelik.
23. Eladó tudatában van, hogy a jogügyletből keletkező jövedelem után személyi jövedelem adó fizetési kötelezettsége keletkezik.
24. Vevő polgári és büntető jogi felelőssége tudatában kijelenti, hogy *nem földműves* belföldi természetes személy, ezért a Földforgalmi tv. 18. § -a értelmében elővásárlásra nem jogosult.
25. Szerződő felek tudomásul veszik, hogy a jelen adásvételi szerződés hatályba lépésének feltétele, hogy a mezőgazdasági igazgatási szerv közzétételre alkalmasnak találja, s a földbizottság állásfoglalására alapítottnak, a mezőgazdasági igazgatási szerv az adásvételi szerződést jóváhagyja, azt záradékolja.
26. A felek kijelentik, hogy a szerződés a jogszabályokban előírt nyilatkozatokat és adatokat tartalmazza, ezért a jelen szerződés egységes okiratba foglalt adásvételi szerződésnek minősül.
27. A szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk. a Földforgalmi tv. valamint a Fétv. hatályos és vonatkozó rendelkezései az irányadók.
28. 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 4 oldalból álló 7 egymással szó szerint megegyező példányban készült adásvételi szerződést, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, elolvasás után, jóváhagyólag, saját kezűleg aláírják.
- Kelt: Sárvár, 2025. április 24.

.....
Bakos Gergő, Eladó

.....
Fliegler Bálint, 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, 2025. április 24.

dr. Markovics Zsuzsanna ügyvéd
9600 Sárvár, Batthyány u. 3. 1/1. KASZ:36064999

Dr. Markovics Zsuzsanna
ügyvéd
környezetvédelmi szakjogász
Iroda: 9600 Sárvár, Batthyány u. 3. 1/1.