

ut kormányzati pontján történő közzététel napja: 2025. 10. 15.
Közzététel napja: 2025. 10. 16.
Az elővásárlásra jogosult jog gyakorlásának meghátrálása
nyitva álló 30 napos határidő utolsó napja: 2025. 11. 14.
E határidő jogerős - bevitel napja: 2025. 11. 14.
1

Vas Vármegyei Kormányhivatal

Földhivatali Osztály Földhivatali Osztály 1.

Erkezett: 2025 OKT 03

Előszám: Utószám: Előad:

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely egyrészről **Radányi Kitti** (születési név: , születési hely és idő: , anyja neve: személyi azonosító jele: , adóazonosító jele: szig.: magyar állampolgár, 9600 Sárvár, Szatmár u. 27/2. szám alatti lakos), mint eladó – a továbbiakban: **Eladó** másrészről **Dégi Cecília Andrea** (születési név: , születési hely és idő: , anyja neve: személyi azonosító jele: , adóazonosító jele: zsig.: magyar állampolgár, 9600 Sárvár, Fekete-híd u. 53. szám alatti lakos), és **Nyul Ferenc** (születési neve: , születési hely és idő: , anyja neve: személyi azonosító jele: , adóazonosító jele: szig.: magyar állampolgár, 8460 Devecser, Honvéd u. 83. szám alatti lakos), mint vevők, a továbbiakban: **Vevők** – 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 4686/4 helyrajzi szám** alatt nyilvántartott, 921 m² területű, 1.6 AK értékű, szőlő és út, gazdasági épület megnevezésű ingatlan az eladó kizárólagos tulajdonát képezi per-igény és tehermentes állapotban. 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. Az Eladó a Vevőknek eladja, a Vevők pedig, az általuk megismert és megtekintett állapotban, az Eladótól az 1. pontban körülírt Ingatlant egymás között fejenként 1/2-ed arányban megveszik.
3. Az Eladó a Vevők per- és igénymentes, valamint tehermentes tulajdonszerzéséért szavatossági felelősséggel tartozik.
4. Szerződő felek az adásvétel tárgyát képező ingatlan előre kialakított vételárát **5.000.000,- Ft azaz ötmillió forint** összegben határozzák meg, amely vételárból 1.450.000,- Ft a szőlő, 50.00,- Ft az út és 3.500.000,- Ft a gazdasági épület vételára.
5. A teljes vételárát a Vevők az alábbiak szerint fizetik meg az eladó részére:
 - a.) A vevők a jelen adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg elindított banki átutalással az eladónak a nevén és tulajdonában lévő, az az vezetett számú bankszámlára megfizetnek összesen 1.000.000,- Ft, azaz egymillió forint foglalt. A foglalt hiánytalan megfizetését az eladó a jelen szerződés aláírásával is elismeri és nyugtázza.
 - b.) Vevők a vételárból fennmaradó 4.000.000,- Ft-ot, azaz négy millió forintot a jelen adásvételi szerződés hatósági jóváhagyását követően, a jóváhagyó határozatnak az okiratot szerkesztő ügyvéd általi kézhezvételét követő 8 napon belül fizetik meg az eladónak az 5. a) pontban írt 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 vevőkkel nem kerül jóváhagyásra, úgy az erről szóló döntésnek az okiratot szerkesztő ügyvéd általi kézhezvételét követő 3 napon belül köteles az eladó a foglaltot a jelen szerződés szerinti vevők részére banki átutalással, az általuk megadott bankszámlaszámra visszafizetni, mert ezt olyan meghíúsulási oknak tekintik a felek, amelyért egyik fél sem felelős.
- 7.) A Vevők a Földforgalmi tv. 10. § (2) bekezdése alapján a jelen szerződés aláírásával büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlant mindketten földművesnek nem minősülő belföldi természetes személyként veszik meg és a jelen tulajdonszerzésük szerzési korlátba nem ütközik, mivel a fejenként a tulajdonukban és a birtokukban lévő föld mennyisége a megszerezni kívánt földrészzel együtt sem haladja meg az egy hektárt. Vevők nyilatkoznak, hogy sem a Földforgalmi törvényen, sem egyéb jogszabályon alapuló elővásárlási joguk az adásvétel tárgyát képező földre nincs.
- 8.) Eladó nyilatkozik, hogy a jelen adásvétel tárgyát képező ingatlan nincs harmadik személy használatában. Vevők a Földforgalmi tv. 13. § (1) bekezdése alapján vállalják a szerző félnek jogszabályban előírt azon kötelezettségét, hogy a föld használatát másnak nem engedik át, azt maguk használják és ennek során eleget tesznek a földhasznosítási kötelezettségüknek, továbbá vállalják, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig - a Földforgalmi tv. 13. § (3) bekezdésében meghatározott esetek kivételével - más célra nem hasznosítják. Vevők büntetőjogi felelősségük tudatában a Földforgalmi tv. 14. § (1) bekezdése alapján nyilatkoznak arról is, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásuknak teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználati kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozásuk, valamint, a 109/1999. (XII. 29.) FMV rendelet 68./C § alapján, hogy nem rendelkeznek részarány-tulajdonnal. Vevők a Földforgalmi tv. 14. § (2) bekezdése alapján kijelentik, hogy a szerzést megelőző 5 éven belül velük szemben nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötöttek, s ilyen jogügyletet nem is kötöttek.

Radányi Kitti Eladó

Dégi Cecília Andrea Vevő

Nyul Ferenc vevő

- 9.) A jelen szerződés a tulajdonjog átruházáson kívül az ingatlan birtokának átruházására is kiterjed. Szerződő felek megállapodnak, hogy a teljes vételár megfizetésének napján bocsátja az eladott ingatlant az Eladó a Vevők birtokába. Az ingatlan hasznai és terhei ezen időponttól a Vevőket illetik, illetve terhelik.
- 10.) A felek kijelentik, hogy teljes cselekvőképességgel rendelkező magyar állampolgárok, az elidegenítést, a tulajdonszerzést jogszabályi rendelkezések nem akadályozzák, illetve nem korlátozzák.
- 11.) 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.
- 12.) A jelen adásvételi szerződéssel összefüggésben felmerülő költségeket, a földhivatali igazgatási szolgáltatási díjat, az ügyvédi munkadíjat a tényleges Vevők viselik. Amennyiben a jelen szerződés nem a szerződéses vevőkkel, hanem elfogadó nyilatkozatot tevő, a szerződéses vevőket megelőző jogosulttal jön létre, úgy a jóváhagyás szerinti vevő külön felszólítás nélkül haladéktalanul köteles megtéríteni az ügyvédi munkadíjat a szerződéses vevőknek. Vevők tudatában vannak, hogy a jelen jogügylettel kapcsolatosan visszatérő vagyonszerzési illeték fizetési kötelezettségük keletkezik.
- 13.) 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 engedélyt, illetőleg hozzájárulását adja ahhoz, hogy a Vevők javára, adásvétel jogcímén a tulajdonjogot a szerződés tárgyát képező ingatlan 1/1 tulajdoni hányada vonatkozásában a Vevő nevére és javára fejenként 1/2-ed arányban az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezzék. 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. Eladó kötelezettséget vállal, hogy a vételár kifizetéséről haladéktalanul értesíti az okiratot szerkesztő ügyvédet az eszter.toth.dr@gmail.com elektronikus levélcímen. Amennyiben eladó elmulasztja az értesítést, úgy a teljes vételár megfizetését a vevők is jogosultak igazolni, az átutalást teljesítő bank által kiadott eredeti átutalási igazolással.
- 14.) Szerződő felek megbízzák és meghatalmazzák dr. Tóth Eszter ügyvédet (9600 Sárvár, Petőfi u. 27. 2/9., KASZ: 36070387) a jelen adásvételi szerződéssel kapcsolatos ügyintézésre, ideértve az elővásárlási joggyakorlásra irányuló, valamint a mezőgazdasági igazgatási szerv, a földbizottság és az ingatlanügyi hatóság előtti eljárást és teljes körű képviselést. 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 nem keletkezik a vételár után.
- 15.) Szerződő felek tudomásul veszik, hogy a jelen adásvételi szerződés hatályba lépésének feltétele, hogy a mezőgazdasági igazgatási szerv közzétételre alkalmasnak találja, a Vevőket megelőző elővásárlási jogosult elfogadó nyilatkozatot ne terjesszen elő, továbbá, hogy a földbizottság állásfoglalására alapítottan, a mezőgazdasági igazgatási szerv az adásvételi szerződést jóváhagyja, azt záradékolja.
- 16.) A felek kijelentik, hogy az Eladó a szerződéskötésig kizárólag a Vevőktől 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.
- 17.) A szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk. a Földforgalmi tv. valamint Fétv. hatályos és vonatkozó rendelkezései az irányadóak.
- 18.) 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. szeptember 30.

Radányi István Eladó

Déglő Cecília Andrea Vevő

Nyul Ferenc vevő

Szerkesztettem és ellenjegyzem: dr. Tóth Eszter ügyvéd
(KASZ: 36070387)

Sárvár, 2025.09.30.

Dr. TÓTH ESZTER

ügyvéd

9600 Sárvár, Petőfi u. 27./II/9.

Tel.: 06-30/227-3324

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