

Erkezett: 20..... 2022. ÁPR. 01.....

..... szám Melléklet: .....

Előszám: ..... Utószám: ..... Előadó: .....

Dr. Markovics Zsuzsanna  
jogász  
Bathány L. u. 3.  
A kormányzati példák tartalmú  
közvetlen napja: 2022. 04. 11.  
közvetlen kezdő napja: 2022. 04. 12.  
Az elővásárlásra jogon  
jegyzet-felhozatának megfizetése  
nyitva álló 60 napos határidő utolsó  
napja: 2022. 06. 10.  
E határidő jogvesztő  
napja: 2022. 06. 13.

## ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS,



amely egyrészről  
**Katona Mária Zsuzsanna**

9500 Celldömölk, Batthyány utca 34. A.ép. szám

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

másrészről  
**Gaál Kristóf**

9671 Sitke, Ady utca 4/A. 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 – a Takarnet rendszerből 2022.03. 29. napján lekért nem hiteles tulajdoni lap szemle másolattal igazoltan - a **sitkei 012/5. helyrajzi szám** alatt nyilvántartott, külterületi, 6 ha 0013 m<sup>2</sup> területű, 141,03 AK értékű, szántó művelési ágú osztatalan közös tulajdonú ingatlanban Eladó összesen 12/24 arányú tulajdoni hányaddal rendelkezik, per-igény és tehermentes állapotban. A tulajdoni lapon az ingatlan tulajdoni hányadra vonatkozóan elintézetlen széljegy nincs.
2. Vevő vételi ajánlatot tett az Eladó részére az 1. pontban részletesen körül írt ingatlan tulajdoni hányad 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 tulajdoni hányadot megveszi, s ez által megszerzi az ingatlan 12/24 arányú 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 ingatlan tulajdoni hányadát nem adta biztosítéknak, nem terhelte meg, s erre a jövőben is kötelezettséget vállal.
4. Szerződő felek az adásvétel tárgyát képező ingatlan tulajdoni hányad előre kialakított vételárát 5.000.000 (Ötmillió)Ft összegben határozzák meg, mely vételár a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyó határozatának eljáró ügyvéd által történő kézhez vételét követő 8 napon belül kerül kifizetésre, eladónak a bankszámlájára való átutalással.
5. Szerződő felek megállapodnak, hogy amennyiben a Vevő a vételár megfizetésével késedelembe esik, a Ptk. szerinti késedelmi kamatot köteles fizetni.
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. 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 jogosultja 60 napos jogvesztő határidőn belül tehet az adásvételi szerződésre elfogadó, vagy az elővásárlási jogáról lemondó jognyilatkozatot.

Katona Mária Zsuzsanna, Eladó

Gaál Kristóf, Vevő

dr. Markovics Zsuzsanna ügyvéd

Dr. Markovics Zsuzsanna  
ügyvéd  
környezetvédelmi szakjogász  
9500 Celldömölk, Batthyány L. u. 3.

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 60 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.

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 szerezheti meg.
8. A Vevő az az adásvétel tárgyát képező ingatlan egészének a bejegyzett földhasználója. Vevő a Földforgalmi tv. 13. § (1) bekezdése alapján vállalja a szerző félnek azt a jogszabályban előírt 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.
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, valamint, a 109/1999. (XII. 29.) FMV rendelet 68./C § alapján, hogy nem rendelkezik részarány-tulajdonnal.
10. 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.
11. A jelen szerződés a tulajdonjog átruházáson kívül az ingatlan tulajdoni hányad birtokának átruházására is kiterjed. Szerződő felek megállapodnak, hogy az Eladó a jóváhagyó határozat eljáró ügyvéd által történő kézhezvételét követő 30. napon bocsátja az eladott ingatlan tulajdoni hányadot a Vevőnek, mint tulajdonosnak a birtokába. Az ingatlan tulajdoni hányad hasznai és terhei ezen időponttól a Vevőt illetik, illetve terhelik.
12. A felek kijelentik, hogy teljes cselekvőképességgel rendelkező magyar állampolgárok, az elidegenítést, a tulajdonszerzést jogszabályi rendelkezések nem akadályozzák, illetve nem korlátozzák.
13. Eladó nyilatkozik, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlan tulajdoni hányadnak 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.
14. A jelen adásvételi szerződéssel összefüggésben felmerülő költségeket, a földhivatali igazgatási szolgáltatási díjat, az ügyvédi munkadíjat a tényleges Vevő viseli, így amennyiben a szerződést nem a szerződéses vevővel hagyják jóvá, hanem elővásárlási jogosulttal, ő külön felszólítás nélkül köteles megtéríteni az ügyvédi munkadíjat a szerződéses vevőnek a jóváhagyó határozat kézhezvételét követő 8 napon belül.

Katona Mária Zsuzsanna, Eladó

Gaál Kristóf, Vevő

dr. Markovics Zsuzsanna ügyvéd

**Dr. Markovics Zsuzsanna**

ügyvéd

környezetvédelmi szakjogász

15. Eladó a jelen adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg dr. Markovics Zsuzsanna ügyvéd (9600 Sárvár Batthyány u. 3.) ügyvédi letétjébe helyezi 3 eredeti, 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 tulajdoni hányadra az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezzék, tulajdonjoga egyidejű törlése mellett.
16. A letéteményes ügyvéd jogosult és köteles a tulajdonjog bejegyzési engedélyt a vételárnak az Eladó részére történő maradéktalan megfizetését igazoló okiratnak, az ügyvéd részére való átadását követően, haladéktalanul az illetékes körzeti földhivatalba benyújtani.
17. 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.
18. Szerződő felek megbízzák és meghatalmazzák dr. Markovics Zsuzsanna ügyvédet (9600 Sárvár, Batthyány u. 3. Vas Megyei Ügyvédi Kamara:18-018205 KASZ: 36064999) a jelen adásvételi szerződéssel kapcsolatos valamennyi ügyintézésessel, 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.
19. 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.
20. Vevő polgári és büntető jogi felelőssége tudatában kijelenti, hogy belföldi természetes személyként, a Sárvári Járási Földhivatal által az \_\_\_\_\_ bejegyző határozattal nyilvántartásba vett földműves, östermelő östermelői nyilvántartási száma: \_\_\_\_\_ számú östermelők családi gazdaságának tagja és képviselője, ügyfél azonosítója: \_\_\_\_\_ NAK tagja, agrárkamarai azonosítója \_\_\_\_\_
21. A Vevő az adásvétel tárgyát képező ingatlan tulajdoni hányadra a Földforgalmi tv. 18. § (1) bekezdése c.) pontja alapján rendelkezik elővásárlási joggal, mint olyan földműves, aki helyben lakó szomszédnak minősül. Ezen jogosulti csoporton belül pedig östermelők családi gazdaságának a tagjaként elsőbbség illeti. Vevő nyilatkozik, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlannal – Sitke külterületi 012/7. hrsz.-ú kivett helyi közút közbeékelődésével – közvetve érintkező, szomszédos sitkei 012/20. hrsz.-ú ingatlanban tulajdonjoggal és földhasználati joggal is rendelkezik. Vevő ezen kívül 2021. 01.01. óta bejegyzett földhasználója az adásvételle érintett ingatlan egészének.
22. Vevő nyilatkozik, hogy olyan regisztrációs számmal rendelkező magánszemély, aki a vásárolt ingatlant földművesként, mezőgazdasági östermelőként legalább 5 évig hasznosítja, kötelezettséget vállal, hogy az Szja tv. által, a termőföld átruházásából származó jövedelemre előírt adómentesség feltételeinek megfelel. Vevő egyidejűleg kötelezettséget vállal az Itv. 26.§ (1) bek. p.) pontjában előírt feltételek teljesítésére, ezért kérelemmel fordul a NAV Illetékosztályhoz, hogy részére illetékmentességet engedélyezni szíveskedjen.
23. Szerződő felek tudomásul veszik, hogy a jelen adásvételi szerződés hatályba lépésének feltétele, hogy a Vevőt megelőző elővásárlási jogosult elfogadó nyilatkozatot ne terjesszen elő, továbbá, hogy a földbizottság állásfoglalására alapítottan, a mezőgazdasági igazgatási szerv az adásvételi szerződést jóváhagyja, azt záradékolja.
24. 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.

Katona Mária Zsuzsanna, Eladó

\_\_\_\_\_, Vevő

dr. Markovics Zsuzsanna

*Dr. Markovics Zsuzsanna*  
ügyvéd

25. A szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk. a Földforgalmi tv. valamint Fétv. hatályos és vonatkozó rendelkezései az irányadóak.
26. 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, 2022. március 30.

.....  
Katona Mária Zsuzsanna, Eladó

.....  
Gaál Kristóf 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, 2022. március 30.

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

***Dr. Markovics Zsuzsanna***  
ügyvéd  
környezetvédelmi szakjogász  
Iroda: 9600 Sárvár, Batthyány L. u. 3