

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely egyrésztől

Tóth György Tibor (születési családi és utóneve:

anyja neve:

személyi azonosítója:

születési helye és ideje:

8335702365-személyazonosító igazolvány száma:

adóazonosítója: 8412 Veszprém, Faiskola utca 19. szám

alatti lakos,

Tóth Péter László (születési családi és utóneve:

; anyja neve:

; személyi azonosítója:

-születési helye és ideje:

adóazonosítóval nem

rendelkezik,) 8220 Balatonalmádi, Dózsa György út 26. szám alatti lakos, -képviseli: **Tóth György Tibor**

(születési családi és utóneve:

; születési helye és ideje:

; anyja

neve:

; személyi azonosítója:

adóazonosítója:

személyazonosító

igazolvány száma:

8412 Veszprém, Faiskola utca 19. szám alatti lakos,

Vörös Jánosné (születési családi és utóneve:

születési helye és ideje:

anyja neve:

személyi azonosítója:

adóazonosítója:

személyazonosító igazolvány száma:

9011 Győr, Lehár Ferenc ut

5. szám alatti lakos,

Antalné Tóth Teodóra Sarolta (születési családi és utóneve:

születési helye és

ideje:

; anyja neve:

; személyi azonosítója:

adóazonosítója:

személyazonosító igazolvány száma:

9321 Farád, Fenyőfa utca 8.

szám alatti lakos,

Tóth Judit (születési családi és utóneve:

születési helye és ideje:

anyja neve:

; személyi azonosítója:

adóazonosítója

személyazonosító igazolvány száma:

8220 Balatonalmádi, Veszprémi út 92. szám alatti lakos,

Tóth Eszter (születési családi és utóneve:

születési helye és ideje:

anyja neve:

személyi azonosítója:

adóazonosítója

személyazonosító igazolvány száma:

8225 Szentkirályszabadja, Kert utca 8. szám alatti lakos,

mint eladók - a továbbiakban: **Eladók**

másrésztől

Gaál Éva (születési neve:

születési helye, ideje:

an:

személyi azonosítója:

adóazonosítója:

személyazonosító okmánya:

lakóhelye: 9671 Sitke, Hunyadi utca 29. szám, tartózkodási helye: 9600 Sárvár, Berzsenyi Dániel utca 4.) 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 2024. 11. 18. napján lekért e-hiteles tulajdoni lap szemle másolattal igazoltan -
 - a **Sitke zártkert 1676. helyrajzi szám** alatt nyilvántartott, 1 ha 0333 m² területű, 27.53 AK értékű, gyümölcsös (a) és rét (b) művelési ágú ingatlanban Tóth György Tibor 3/12, Tóth Péter László 3/12, Vörös Jánosné 2/12, Antalné Tóth Teodóra Sarolta 2/12, Tóth Judit 1/12, Tóth Eszter 1/12 tulajdoni hányaddal rendelkezik.
 - a **Sitke zártkert 1677/1. helyrajzi szám** alatt nyilvántartott, 5512 m² területű, 9.09 AK értékű, rét művelési ágú ingatlanban Vörös Jánosné 2/6, Antalné Tóth Teodóra Sarolta 2/6, Tóth Judit 1/6, Tóth Eszter 1/6 tulajdoni hányaddal rendelkezik.

Tóth György Tibor, Eladó

Tóth Péter László, Eladó

Vörös Jánosné, Eladó

képviselésében: Tóth György Tibor meghatalmazott

Antalné Tóth Teodóra Sarolta, Eladó

Tóth Judit, Eladó

Tóth Eszter, Eladó

Gaál Éva, Vevő

dr. Markovics Zsuzsanna ügyvéd

Dr. Markovics Zsuzsanna

ügyvéd

környezetvédelmi szakjogász

iroda: 9600 Sárvár Baitvány L. u. 3.

Az ingatlanok per-igény és tehermentesek. A tulajdoni lapon az ingatlanokra vonatkozóan elintézetlen széljegy nincs.

2. Vevő vételi ajánlatot tett az Eladók részére az 1. pontban részletesen körül írt ingatlan tulajdoni hányadok megvásárlására, mely ajánlatot az Eladók elfogadták, a jelen szerződésbe foglalt alábbi tartalommal.
3. Az Eladók a Vevőnek eladják, a Vevő pedig, az általa ismert és megtekintett állapotban, az Eladóktól a fentiekben körülírt ingatlan tulajdoni hányadokat megveszi, s ez által megszerzi az Ingatlanok 1/1 (12/12 és 6/6) arányú tulajdonjogát, s mindkét ingatlanban kizárólagos tulajdonjoggal fog rendelkezni. Az Eladók a Vevő per- és igénymentes, tehermentes tulajdonszerzéséért szavatolnak. Eladók kijelentik, hogy a hivatkozott tulajdoni lapok adatain túl a szerződéskötés időpontjáig semmilyen más adat, tény vagy jog nem keletkezett, az ingatlanokat nem adták biztosítéknak, nem terhelték meg, s erre a jövőben is kötelezettséget vállalnak.
4. A felek az adásvétel tárgyát képező Ingatlanok előre kialakított vételárát összesen 3.000.000 (Hárommillió) Ft összegben, a Földforgalmi tv. 19. § (5) bekezdése a.) pontja alapján egybefoglalt vételáron határozzák meg, mivel az adásvétel tárgyát képező Ingatlanok egymással szomszédos ingatlanok. A vételárból 1.956.390, - Ft az 1676. hrsz.-ú és 1.043.610, - Ft az 1677/1. hrsz.-ú ingatlan vételára, az 1676 hrsz.-ú ingatlanban a gyümölcsös alrészlet vételára 1.526.033, - Ft, a rét alrészlet vételára 430.357, - Ft. Az így meghatározott vételár tulajdoni hányaduk arányában illeti meg az Eladókat, Tóth György Tibor Eladónak 489.098, - Ft, Tóth Péter László Eladónak 489.098, - Ft Vörös Jánosné Eladónak (326.065 + 347.870) 673.935, - Ft Antalné Tóth Teodóra Sarolta Eladónak (326.065 + 347.870) 673.935, - Ft, Tóth Judit Eladónak (163.032 + 173.935) 336.967, - Ft Tóth Eszter Eladónak (163.032 + 173.935) 336.967, - Ft.
5. Szerződő felek megállapodnak, hogy a 4. pontban meghatározott vételár a jelen szerződés aláírásától számított 8 napon belül átutalással kerül kifizetésre Tóth György Tibor Eladónak a
 által vezetett
 Jánosné Eladónak az
 által vezetett
 számú bankszámlájára, Antalné Tóth Teodóra Sarolta Eladónak az
 által vezetett
 számú bankszámlájára Tóth Judit Eladónak a
 által vezetett
 számú bankszámlájára, Tóth Eszter Eladónak a
 számú bankszámlájára. Tóth György Tibor meghatalmazott a jelen adásvételi szerződés aláírásával megerősíti, hogy a Tóth Péter László Eladónak járó vételár átvételére is jogosult, ezért a bankszámlájára összesen 978.196, - Ft vételár kerül átutalásra. A vételár kifizetése a megadott bankszámlákon történő jóváírás napján minősül teljesítettnek. A vételár hiánytalan átvételét az Eladók külön teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt átvételi elismervénnyel igazolják.
6. Szerződő felek megállapodnak, hogy amennyiben a szerződés jóváhagyása nem a szerződéses vevővel történik, úgy a szerződéses vevőnek az általa már kifizetett vételár teljes egészében visszajár. Erről az Eladók kötelesek gondoskodni - külön felszólítás nélkül - a jóváhagyás ügyvéd által történő kézhezvételét követő 8 napon belül. A vételár teljes összegének megfizetésére ebben az esetben az az elővásárlásra jogosult köteles - a jóváhagyás ügyvéd által történő kézhezvételét követő 8 napon belül - akivel a szerződést jóváhagyták. Visszajár a vételár a szerződéses Vevőnek abban az esetben is, ha a szerződés bármilyen okból a felek között meghiúsul.

Tóth György Tibor, Eladó

Tóth Péter László, Eladó

Vörös Jánosné, Eladó

képviselőtében: Tóth György Tibor meghatalmazott

Antalné Tóth Teodóra Sarolta, Eladó

Tóth Judit, Eladó

Tóth Eszter, Eladó

Gál Éva, Vevő

dr. Markovics Zsuzsanna ügyvéd

Dr. Markovics Zsuzsanna

ügyvéd

környezetvédelmi szakjogász

Iroda: 9600 Sárovar, Batthyány L. u.

7. 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 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 tájékoztató 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 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 Eladók vele kötelesek – változatlan tartalom mellett – a szerződést megkötni. Az Eladók kötelezik magukat arra, hogy amennyiben a Vevővel azonos rangsorban levő kíván velük szerződést kötni, akkor az adásvételi szerződést a jelen szerződés Vevőjével fogják megkötni. Eladók megbízzák Vörös Jánosné Eladót a jóváhagyás iránti kérelem aláírásával, aki a megbízást elfogadja.
8. 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 haszonélvezetében lévő föld területnagyságának a beszámításával – 300 hektár mértékéig szerezheti 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 szerezheti meg (birtokmaximum).
9. Szerződő felek nyilatkoznak, hogy az Ingatlanoknak nincs bejelentett földhasználója. 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.
10. 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.

Tóth György Tibor, Eladó

Toth Péter László, Eladó
képviselében: Tóth György Tibor meghatalmazott

Vörös Jánosné, Eladó

Antalné Tóth Teodóra Sarolta, Eladó

Tóth Judit, Eladó

Tóth Eszter, Eladó

Gál Éva, Vevő

dr. Markovics Zsuzsanna ügyvéd

Dr. Markovics Zsuzsanna
ügyvéd

környezetvédelmi szakjogász
Iroda: 9600 Sárvár, Batthyány L. u. 3

11. Vevő nyilatkozik, a 109/1999. (XII. 29.) FVM rendelet 68./C § alapján, hogy nem rendelkezik részarány-tulajdonnal.
12. 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.
13. „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.
14. 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 tulajdoni hányadokat. Az ingatlan hasznai és terhei ezen időponttól a Vevőt illetik, illetve terhelik.
15. A felek kijelentik, hogy teljes cselekvőképességgel rendelkező magyar állampolgárok, az elidegenítést, a tulajdonszerzést jogszabályi rendelkezések nem akadályozzák, illetve nem korlátozzák.
16. Eladók nyilatkoznak, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlannak a tényleges tulajdonosai, Tóth Péter László eladót a testvére, Tóth György Tibor eladó képviseli külön meghatalmazás alapján, a többi szerződő fél saját nevében és érdekében jár el. A felek kijelentik, hogy 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. 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.
17. A jelen adásvételi szerződéssel összefüggésben felmerülő költségeket, a földhivatali igazgatási szolgáltatási díjat, az ügyvédi munkadíjat a tényleges Vevő viseli és fizeti.

Tóth György Tibor, Eladó

Tóth Péter László, Eladó
kiszámlázta: Tóth György Tibor meghatalmazott

Vörös Jánosné, Eladó

Antalné Tóth Teodóra Sarolta, Eladó

Tóth Judit, Eladó

Tóth Eszter, Eladó

Gyál Eva, Vevő

dr. Markovics Zsuzsanna ügyvéd

Dr. Markovics Zsuzsanna
ügyvéd
környezetvédelmi szakjogász

18. Eladók a jelen adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg dr. Markovics Zsuzsanna ügyvéd (9600 Sárvár Batthyány u. 3.) ügyvédi letétjébe helyezik 3 eredeti, egymással egyező példányban azon nyilatkozatát, amellyel feltétlen és visszavonhatatlan engedélyüket, illetőleg hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy a Vevő javára, adásvétel jogcímén a tulajdonjogot a szerződés tárgyát képező ingatlan tulajdoni hányadokra az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezzék, tulajdonjoguk egyidejű törlése mellett.
19. A letéteményes ügyvéd jogosult és köteles a tulajdonjog bejegyzési engedélyt a vételárnak az Eladók részére történő maradéktalan megfizetését igazoló okiratnak, az ügyvéd részére való átadását, megküldését követően, haladéktalanul az illetékes körzeti fölhivatalba benyújtani.
20. Eladók kötelezettséget vállalnak, hogy a teljes vételár kifizetéséről haladéktalanul nyilatkoznak eljáró ügyvédnek azzal, hogy a nála letétbe helyezett tulajdonjog átruházó nyilatkozatot (bejegyzési engedélyt) a Földhivatal számára megküldheti.
21. Szerződő felek 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 képviseletet. Ügyvéd a meghatalmazást elfogadja.
22. 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 CXXVI. törvény 20/P. §-a szerinti adatváltozás-kezelési szolgáltatás igénybevételének lehetőségéről, így a jelen szerződést egyben ügyvédi tényvázlatnak is tekintik.
23. Eladók tudatában van, hogy főszabály szerint személyi jövedelem adó fizetési kötelezettségük keletkezik.
24. Vevő polgári és büntető jogi felelőssége tudatában kijelenti, hogy belföldi természetes személyként, a Sárvári Földhivatal által az bejegyző határozattal nyilvántartásba vett földműves, az számú őstermelők családi gazdaságának tagja és képviselője, FELIR azonosítója: , agrárkamrai nyilvántartási száma
25. A Vevőt az adásvétel tárgyát képező Ingatlanokra elővásárlási jog illeti meg a Földforgalmi tv. 18. § (1) bekezdése e.) pontja alapján, mint olyan földművest, akinek az életvitelszerű lakáshasználata helye vagy a mezőgazdasági üzemközpontja legalább 3 éve olyan településen van, amelynek közigazgatási határa az adás-vétel tárgyát képező föld fekvése szerinti település közigazgatási határától közúton vagy közforgalom elől el nem zárt magánúton legfeljebb 20 km távolságra van. A Vevő ezen jogosulti csoporton belül a Földforgalmi tv. 18. § (4) bekezdése alapján mint legalább egy éve őstermelők családi gazdaságának tagja elsőbbséget élvez.
26. Vevő nyilatkozik, hogy olyan regisztrációs számmal rendelkező magánszemély, aki a vásárolt ingatlant földművesként, mezőgazdasági őstermelőként a birtokba lépéstől legalább 5 évig hasznosítja, kötelezettséget vállal az Itv. 26.§ (1) bek. p.) pontjában előírt feltételek teljesítésére, ezért kérelemmel fordul a NAV Vas Vármegyei Adó-és Váigazgatóság Adóigazgatósági Osztályhoz, hogy részére illetékmentességet engedélyezni szíveskedjen.

Tóth György/Tibor, Eladó

Tóth Péter László, Eladó

Vörös Jánosné, Eladó

képviselőtében: Tóth György Tibor meghatalmazott

Antalné Tóth Teodóra Sarolta, Eladó

Tóth Judit, Eladó

Tóth Eszter, Eladó

Gál Éva, Vevő

dr. Markovics Zsuzsanna ügyvéd
Dr. Markovics Zsuzsanna
 ügyvéd
 környezetvédelmi szakjogász
 Iroda: 9600 Sárvár, Batthyány I. u. 3.

30. 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 6 oldalból álló 12 egymással szó szerint megegyező példányban készült adásvételi szerződést, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, elolvasás után, jóváhagyólag, saját kezűleg aláírják.

Kelt: Sárvár, 2024. november 19.

.....
Tóth György Tibor, Eladó

.....
Tóth Péter László, Eladó
képviseli: Tóth György Tibor meghatalmazott

.....
Vörös Jánosné, Eladó

.....
Antalné Tóth Teodóra Sarolta, Eladó

.....
Tóth Judit, Eladó

.....
Tóth Eszter, Eladó

.....
Gaál Éva, 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, 2024. november 19.

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.