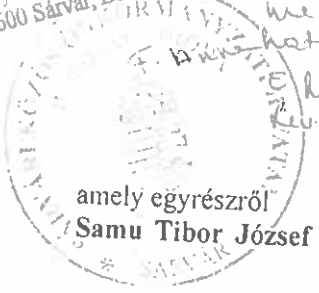


Dr. Markovics Zsuzsanna  
Közjegyzővédelmi szakjogász  
iroda: 9600 Sárvár, Batthyány L. u. 3

A közzétett portálon történő közzététel napja: 2022. 10. 11.  
Közlés kezdő napja: 2022. 10. 11.  
Az elővásárlásra jogosultak jognyilatkozatainak megküldése napja: 2022. 12. 12.  
határozás utolsó napja: 2022. 12. 12.  
határozás jogerős kivevél napja: 2022. 12. 13.



Vas Megyei Kormányhivatal  
Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 1.  
Erkezett 20.....  
..... szám Melléklet: .....  
Előszám: ..... Utószám: .....

**ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS,**

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

9671 Sitke, Hunyadi utca 3/A. szám alatti

másrésről  
**Müller József**

9671 Sitke, Kossuth utca 6. 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 2022.09. 08. napján kelt nem hiteles tulajdoni lap szemle másolattal igazoltan és 2022. 09. 19. napján jogi képviselő által földhivatali betekintéssel ellenőrzöttek – a **sitkei 2098. helyrajzi szám** alatt nyilvántartott, zártkerti, 1762 m<sup>2</sup> területű, 4,60 AK értékű, kert gyümölcsös művelési ágú ingatlan, a **sitkei 2101. helyrajzi szám** alatt nyilvántartott, zártkerti, 1625 m<sup>2</sup> területű, 4,24 AK értékű, kert gyümölcsös művelési ágú ingatlan, a **sitkei 2104. helyrajzi szám** alatt nyilvántartott, zártkerti, 1676 m<sup>2</sup> területű, 4,08 AK értékű, kert, rét művelési ágú ingatlan, valamint a **sitkei 2107. helyrajzi szám** alatt nyilvántartott, zártkerti, 1679 m<sup>2</sup> területű, 4,09 AK értékű, kert, rét művelési ágú ingatlan eladó 1/1 arányú kizárólagos tulajdonát képezi per-igény és tehermentes állapotban. A tulajdoni lapokon az ingatlanokra vonatkozóan elintézetlen széljegy sincs.
2. Vevő vételi ajánlatot tett az Eladó részére az 1. pontban részletesen körül írt ingatlanok megvásárlására, mely 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 ingatlanokat megveszi, s ez által megszerzi az ingatlanok 1/1 arányú kizárólagos tulajdonjogát.
4. Az Eladó a Vevő per- és igénymentes, tehermentes tulajdonszerzéséért szavatol. Eladó kijelenti, hogy a hivatkozott tulajdoni lapok adatain túl a szerződéskötés időpontjáig semmilyen más adat, tény vagy jog nem keletkezett, az ingatlanokat nem adta biztosítéknak, nem terhelte meg, s erre a jövőben is kötelezettséget vállal.
5. Szerződő Felek egybehangzóan nyilatkozzák, hogy a jelen adásvétel tárgyát képező 1. pontban írt ingatlanok mindegyike egymással közvetlenül szomszédos, így a földforgalmi törvény 19. § (5) bekezdése alapján egybefoglalt vételáron értékesíthetők. A Felek az adásvétel tárgyát képező ingatlanok előre kialakított vételárát összesen 749.340 (Hétszáznegyvenkilencezer-háromszáznegyven) Ft összegben határozzák meg, melyből a sitkei 2098. hrsz.-ú ingatlan vételára 219.897 (Kétszáztizentkilencezer-nyolcszázkilencvenhét) Ft, a sitkei 2101. hrsz.-ú ingatlan vételára 202.800 (Kétszázkétezer-nyolcszáz) Ft, a sitkei 2104. hrsz.-ú ingatlan vételára 163.026 (Százhatvanháromezer-huszonhat) Ft, a 2107. hrsz.-ú ingatlan vételára 163.617 (Százhatvanháromezer-hatszáztizenthét) Ft. A Felek a vételár meghatározásánál figyelembe vették, hogy az ingatlanok elhanyagolt, bozótos, gazos területek, nem felelnek meg a művelési ágak követelményének.
6. Szerződő felek egyezően nyilatkozzák, hogy az 5. pontban meghatározott vételárat Vevő a jelen szerződés aláírását megelőzően készpénzben kifizette, mely vételár hiánytalan kifizetésének és átvételének tényét az Eladó jelen szerződés aláírásával elismeri és nyugtázza.

Dr. Markovics Zsuzsanna  
Közjegyzővédelmi szakjogász  
iroda: 9600 Sárvár, Batthyány L. u. 3

Samu Tibor József, Eladó

Müller József, Vevő

dr. Markovics Zsuzsanna ügyvéd

**Dr. Markovics Zsuzsanna**  
ügyvéd  
közjegyzővédelmi szakjogász  
iroda: 9600 Sárvár, Batthyány L. u. 3

7. 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 eladó köteles 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.
8. 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 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 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. 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.
9. 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.
10. Eladó nyilatkozik, hogy az ingatlan <sup>(telek)</sup> nincs 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.
11. 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.
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 jelen szerződés a tulajdonjog átruházáson kívül az ingatlan birtokának átruházására is kiterjed. Szerződő felek megállapodnak, hogy az Eladó a jóváhagyó határozat eljáró ügyvéd által történő kézhezvételét követő 30. napon bocsátja az eladott ingatlanokat a Vevő birtokába. Az ingatlanok hasznai és terhei ezen időponttól a Vevőt illetik, illetve terhelik.

Samu Tibor József, Eladó

Samu Tibor József, Vevő

dr. Markovics Zsuzsanna ügyvéd

Dr. Markovics Zsuzsanna  
 ügyvéd  
 kömveztvédelmi szakjogász

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 ingatlanoknak a tényleges tulajdonosa, a felek saját nevükben és érdekükben járnak el. A Szerződő Felek azonosítását a pénzmossás 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.
16. 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 kézhez vételét követő 8 napon belül.
17. Eladó a jelen adásvételi szerződés aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan engedélyét, illetőleg hozzájárulását adja ahhoz, hogy a Vevő javára, adásvétel jogcímén a tulajdonjogot a szerződés tárgyát képező ingatlanokra Vevő nevére és javára 1/1 arányban az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezzék.
18. Szerződő felek megbízzák és meghatalmazzák dr. Markovics Zsuzsanna ügyvédet (9600 Sárvár, Batthyány u. 3. 1/1. Vas Megyei 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 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, valamint a 2010. évi CXXVI. törvény 20/P. §-a szerinti adatváltozás-kezelési szolgáltatás igénybevételének lehetőségéről, így a jelen szerződést egyben ügyvédi tényvázlatnak is tekintik. Eladó tudatában van, hogy főszabály szerint személyi jövedelem adó fizetési kötelezettsége keletkezik, de tekintettel az 5 éven túli értékesítésre ténylegesen adófizetési kötelezettséggel nem kell számolni.
20. Vevő polgári és büntető jogi felelőssége tudatában kijelenti, hogy belföldi természetes személyként, a Sárvári Járási Földhivatal által az \_\_\_\_\_ sz. bejegyző határozattal nyilvántartásba vett földműves, őstermelői tevékenységének azonosító száma: \_\_\_\_\_  
 őstermelők családi gazdaságának tagja képviselője tevékenység azonosító száma: \_\_\_\_\_  
 őstermelők családi gazdaságának nyilvántartási száma: \_\_\_\_\_  
 azonosítója \_\_\_\_\_, agrárkamara azonosítója: \_\_\_\_\_
21. A Vevő az adásvétel tárgyát képező ingatlanokra a Földforgalmi tv. 18. § (1) bekezdése d.) pontja alapján rendelkezik elővásárlási joggal, mint olyan földműves, aki helyben lakónak minősül. Ezen jogosulti csoporton belül a Vevő, mint őstermelők családi gazdaságának tagja elsőbbséget élvez.
22. Vevő nyilatkozik, hogy olyan regisztrációs számmal rendelkező magánszemély, aki a vásárolt ingatlant földművesként, mezőgazdasági őstermelőként 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.

Sármay József, Eladó

Müller József, vevő

dr. Markovics Zsuzsanna ügyvéd

Dr. Markovics Zsuzsanna

ügyvéd

környezetvédelmi szakügyvéd

23. 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 alapítottnan, 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.
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 I 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. szeptember 19.

.....  
Samu Tibor József, Eladó

.....  
Müller József, 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.szeptember 19.

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

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