

Dr. Markovics Zsuzsanna
 ügyvéd
 környezetvédelmi szakjogász
 Iroda: 9600 Sárvár, Batthyány L. u. 3.
 ut formabepont portálon történő közzététel napja: 2025.10.22.
 Készítés kezdő napja: 2025.10.29.
 Ut elővásárlási jogon alapuló jognyilatkozattal
 megelégedésre nyitva álló 30 napon belül
 2025.11.21.
 F. határidő jognyilatkozat napja: 2025.11.24.

Vás Vármegyei Kormányhivatal
 Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály1.
 Erkezett: 2025. OKT. 09.
 597118
 Előszám: Utószám: Elosztószám:

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS,

amely egyrészről

Pénzes László Imre (születési családi és utóneve: e; születési helye és ideje:
 anyja születési neve: személyi azonosítója: adóazonosítója:
 személyazonosító igazolvány szám: 9671 Sitke, Kossuth utca 4. szám alatti
 lakos, mint eladó – a továbbiakban: **Eladó**

másrészről

Gaál Kristóf (születési családi és utóneve: születési helye és ideje:
 anyja neve: ; személyi azonosítója: adóazonosítója:
 személyi igazolvány száma:) 9671 Sitke, Ady utca 4/A. szám alatti lakos,, mint vevő – a
 továbbiakban: **Vevő** – eladó és vevő együttesen a továbbiakban: Szerződő felek - között a mai napon és
 helyen az alábbi feltételekkel jött létre

1. Az ingatlan-nyilvántartás tanúsága szerint – a 2025. 10. 05. napján lekért e- hiteles tulajdoni lap szemle másolattal igazoltan – Eladó kizárólagos, összesen 4839/4839 arányú kizárólagos tulajdonát képezi a **Sitke külterület 0268/1. helyrajzi szám** alatt nyilvántartott, 2 ha 3525 m² területű, 48.34 AK értékű, szántó művelési ágú ingatlan. Az ingatlant vezetékgig terhel 8942 m²-re, melynek jogosultja az E.ON Észak-dunántúli Áramhálózati Zrt. (9027 Győr, Kandó Kálmán utca 11-13.). Egyébként az ingatlan per-igény -és tehermentes. Az ingatlan tulajdoni lapján elintézetlen széljegy nincs.
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 ingatlant megveszi, s ez által megszerzi a Sitke külterület 0268/1. hrsz.-ú ingatlan 1/1 arányú tulajdonjogát.
4. Az Eladó a Vevő per- és igénymentes tehermentes tulajdonszerzéséért – leszámítva a vezetékgigot - 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.
5. Szerződő felek az adásvétel tárgyát képező ingatlan előre kialakított vételárát **4.705.000 (Négy millió-hétszázöttezer) Ft** összegben határozzák meg.
6. Szerződő felek megállapodnak, hogy az 5. pontban meghatározott vételárát a szerződést jóváhagyó határozat ügyvéd által történő kézhezvételét követő 8 napon belül átutalással fizeti ki Eladó részére a feleségével,
 által vezetett
 zámú bankszámlára való átutalással. Eladó a jelen szerződésben megadott bankszámlára történő kifizetést saját kezű teljesítésként elfogadja. A vételár kifizetése a megadott bankszámlán történő jóváírás napján minősül teljesítettnek Eladó külön átvételi elismervénnyel igazolja a vételár maradéktalan kifizetését.
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 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 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.

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 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).
9. Szerződő felek nyilatkoznak, hogy az ingatlannak harmadik személy, Gaál Éva a bejelentett földhasználója 2025.04.22. napjától kezdődő 2026.10.01. napjáig terjedő határozott időtartamra 150.000, - Ft/ha/év haszonbérleti díj ellenében. Erre tekintettel a Vevő a Földforgalmi tv. 13. § (4) bekezdése alapján kötelezettséget vállal, hogy a fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg, és a megszűnését követő időre a 13 § (1) bekezdésben foglalt kötelezettségeket vállalja, miszerint 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.
11. 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.
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 fennálló földhasználat megszűnésének napján, legkésőbb 2026. október 01. napján veheti birtokba az adásvétel tárgyát képező ingatlant. 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. Eladó nyilatkozik, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlannak a tényleges tulajdonosa, a felek saját nevükben és 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. GDPR tájékoztatás: a jelen okiratban rögzített személyes adatokat a szerkesztő és ellenjegyző ügyvéd a megbízásból eredő jogi kötelezettség teljesítése végett, az adóazonosító és a személyazonosító igazolvány szám adatokat pedig az azonosítás illetve a B400E adatlap kitöltése érdekében a felek hozzájárulása alapján 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.
18. 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 az 1. pontban írt ingatlanra az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezzék, tulajdonjoga egyidejű törlése mellett.
19. A letéteményes ügyvéd a szerződés jóváhagyását, valamint a vételár igazolt kifizetését követően jogosult és köteles a tulajdonjog bejegyzési engedélyt haladéktalanul a VVKH Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 4. (Sárvár, Kossuth tér 2.) részére benyújtani. A Vevő a vételárnak Eladó részére történő maradéktalan megfizetését erről kiállított teljes bizonyító erejű okirat ügyvéd részére való átadásával, de legalább a drmzs@varsat.net elektronikus címére

megküldésével köteles igazolni.

20. 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.
21. Szerződő felek közös kérelemmel fordulnak az ingatlanügyi hatósághoz, hogy a vételár igazolt kifizetését követően az ügyvédi letétből kiadásra kerülő bejegyzési engedély benyújtása esetén a Sitke 0268/1. hrsz.-ú ingatlan egészére a tulajdonjogot a Vevő javára adásvétel jogcímen jegyezze be az ingatlan-nyilvántartásba, az Eladó tulajdonjogát pedig egyidejűleg törölje.
22. 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, mely meghatalmazás a szerződés teljesítésbe menéséig hatályos. Szerződő felek külön is meghatalmazzák eljáró ügyvédet, hogy a jogügyletet a B400E adatlap elektronikus benyújtásával bejelentse illetékkiszabásra a NAV Vas Vármegyei Adó-és Vámigazgatóság Adóigazgatási Osztály részére azzal, hogy a meghatalmazás az illeték kiszabásával kapcsolatos adóhatósági eljárás során történő jogi képviselőre nem terjed ki. Ügyvéd a megbízást és meghatalmazást elfogadja.
23. 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.
24. Eladó tudatában van, hogy főszabály szerint személyi jövedelem adó fizetési kötelezettsége keletkezik.
25. Vevő polgári és büntető jogi felelőssége tudatában kijelenti, hogy belföldi természetes személyként, a Sárvári Járási Földhivatal által az _____ sz. bejegyző határozattal nyilvántartásba vett földműves, őstermelő őstermelői nyilvántartási száma: _____ az OCSG-számú _____ őstermelők családi gazdaságának tagja és képviselője, FELIR azonosítója _____ MÁK ügyfél azonosítója: _____ NAK tagja, agrárkamarai nyilvántartási száma: _____
26. A Vevő elővásárlási joggal rendelkezik, jelen adásvétellel érintett ingatlanra a Földforgalmi tv. 18. § (1) bekezdése d.) pontja alapján, mint olyan földműves, aki helyben lakónak minősül. A Vevő ezen jogosulti csoporton belül a Földforgalmi tv.18. § (4) bekezdése a.) pontja alapján az elővásárlási jogosulttak sorrendjében mint legalább egy éve őstermelők családi gazdaságának tagja elsőbbséget élvez.
27. 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.
28. Szerződő felek tudomásul veszik, hogy a jelen adásvételi szerződés hatályba lépésének feltétele, hogy a mezőgazdasági igazgatási szerv közzétételre alkalmasnak találja, s a földbizottság állásfoglalására alapítottan, a mezőgazdasági igazgatási szerv az adásvételi szerződést jóváhagyja, azt záradékolja.

29. A felek kijelentik, hogy a szerződés a jogszabályokban előírt nyilatkozatokat és adatokat tartalmazza, ezért a jelen szerződés egységes okiratba foglalt adásvételi szerződésnek minősül.
30. A szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk. a Földforgalmi tv. valamint Fétv. hatályos és vonatkozó rendelkezései az irányadóak.
31. 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 5 oldalból álló 7 egymással szó szerint megegyező példányban készült adásvételi szerződést, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, elolvasás után, jóváhagyólag, saját kezűleg aláírják.

Kelt: Sárvár, 2025. október 06.

.....
Pénzes László Imre, 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, 2025. október 06.

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.

