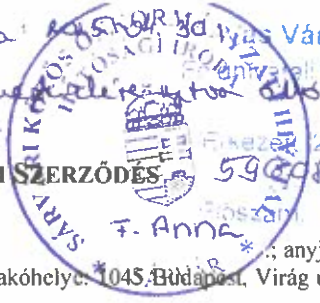


1. korábbiak portálon történő közzététel napja: 2025.05.01.
Közvetési lezáró napja: 2025.05.30.
22 elővásárlási jogmegtörési jognyilatkozatával a közvetési eljárás lezáró napja: 2025.05.30.
E határozat jogerős.
Kérelmet napja: 2025.06.02.



Vármegei Kormányhivatal
Gazdasági Igazgatóság Földhivatali Osztály
2025. APR. 15
szám: Mellé
Utószám: Előadó:

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

(a továbbiakban: Szerződés) amelv létrejött
– **Gróf Béla** (születési neve: születési helye, ideje: ; anyja neve: személyi
azonosítója: adóazonosító jele: lakóhelye: 1045. Budapest, Virág utca 11 2. em. 12.), mint eladó

(a továbbiakban: Eladó)
– **Kiss Máté** (születési neve: születési helye, ideje: ; anyja neve: személyi
azonosítója: adóazonosító jele: lakóhelye: 9671 Sitke, Kossuth utca 39.), mint vevő (a
továbbiakban: Vevő)

között az alulírott helyen és időben az alábbi feltételekkel:

- 1.) A Szerződő Felek egybehangzóan megállapítják, hogy az ingatlan-nyilvántartás TAKARNET rendszeréből 2025. év április hó 11. napján lehvott és digitális formában őrzött tulajdoni lap másolat adatai szerint a Sitke Zárkert 1304/1. hrsz.-on nyilvántartott „a szőlő, b rét és 3 gazdasági épület, c kert 9671 Sitke, Újhegy út 1/A.” megnevezésű, összesen 2477 m² területű, 5.45 AK értékű ingatlan (a továbbiakban: Ingatlan) az Eladó tulajdonát képező tehermentes állapotban. A Szerződő Felek rögzítik, hogy az Ingatlan földhasználattal nem érintett.
- 2.) Az Eladó eladja a Vevőnek az Ingatlant a kölcsönösen kialakított 18.300.000,- azaz Tizennyolcmillió-háromszázezer Ft vételárért. A Szerződő Felek a „szőlő” alrészlet vételárát 150.000,- Ft-ban, a „rét” alrészlet vételárát 100.000,- Ft-ban, a „3 gazdasági épület” alrészlet vételárát 17.900.000,- Ft-ban, a „kert” alrészlet vételárát 150.000,- Ft-ban határozzák meg. A Szerződő Felek rögzítik, hogy az Ingatlanon a szőlő ültetvényen és a 3 gazdasági épületen kívül nem található ültetvény, felépítmény vagy a földrészlet forgalmi értékét, illetve hasznait növelő agrotechnikai létesítmény.
- 3.) Az Ingatlan vételárának megfizetése a következő módon történik:
 - a) a Vevő a Szerződés aláírásával egyidejűleg 2.000.000,- Ft vételárreszt fizet meg az Eladónak az számú bankszámlájára történő utalással;
 - b) a fennmaradó 16.300.000,- vételárreszt a Vevő a Szerződés hatósági jóváhagyását követő 8 napon belül fizeti meg az Eladónak az számú bankszámlájára történő utalással.
- 4.) Az Eladó a 2.000.000,- Ft vételárreszt hiánytalan átvételét a Szerződés aláírásával is elismeri és nyugtazza. Az Eladó kijelenti, hogy a fent megjelölt bankszámlára történő teljesítést saját kezéhez történő szerződés szerű teljesítésnek ismeri el. A Vevő fizetési kötelezettsége akkor tekinthető teljesítettnek, amikor az adott összeg az Eladó bankszámláján jóváírásra kerül.
- 5.) A Szerződő Felek egybehangzóan kijelentik, hogy a Szerződés megkötése során figyelembe vettek minden értéknövelő és értékcsökkentő tényezőt és a vételárát ezek tudatában és ismeretében, közösen a lefolytatott tárgyalásaik eredményeképpen határozták meg és kölcsönösen lemondanak a Szerződés feltűnő értékáryntalanságra alapított megtámadási jogáról.
- 6.) Az Eladó szavatosságot vállal, hogy az Ingatlan per-, igény- és tehermentes és vállalja továbbá azt, hogy a per-, igény- és tehermentes állapotot fenntartja mindaddig, amíg a Vevő tulajdonjoga bejegyzésre nem kerül.
- 7.) Az Eladó kijelenti, hogy nem áll fenn semmi olyan jog, tény vagy egyéb körülmény, amely a Vevőt a tulajdonjoga gyakorlásában, így különösen az Ingatlan birtoklásában, használatában, hasznosításában akadályozná, korlátozná vagy kizárná. Az Eladó szavatolja, hogy az Ingatlan jogi személy székhelyeként, telephelyeként, fióktelepként nincs bejegyezve, továbbá szavatolja azt is, hogy az Ingatlanból valamennyi, oda esetleg bejelentett személy legkésőbb a birtokátruházását követő 15 napon belül ki fog jelentkezni.
- 8.) Az Eladó kiköti, hogy a szerződés kötéssel kapcsolatos valamennyi költséget, valamint a kiszabásra kerülő vagyónátruházási illetéket és az ingatlan-nyilvántartási eljárás igazgatási szolgáltatási díját a Vevő tartozik viselni és fizetni.
- 9.) Az Eladó a teljes vételár kifizetésének napját követő 5 napon belül köteles a birtokátruházásra. A Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben az Eladó ezen időpontig nem tesz eleget birtokátruházási kötelezettségének, úgy minden megkezdett hónapra havi 300.000,- Ft összegű használati díjat köteles megfizetni a Vevő részére. Az Eladó a Szerződés aláírása és a birtokátruházás között köteles az Ingatlant rendeltetés szerűen, a jó gazda gondosságával használni, az Ingatlan, valamint az Ingatlan tartozékainak, felszereléseinek és berendezéseinek állagát megővni. A Vevő a birtokba lépéstől kezdve kizárólagosan jogosult a tulajdonost illető jogosultságok gyakorlására és kizárólagosan terhelik a tulajdonos kötelezettségei is, valamint viseli a kárveszélyt.
- 10.) A Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy a birtokba helyezés a kulcsok átadásával történik, a Vevő a közműórák együttes leolvasását meghaladóan egyéb birtokba helyezési cselekményt nem igényel. Az Eladó az Ingatlant a Vevő által ismert és megtekintett, rendeltetés szerű használatra alkalmas állapotban, annak alkotórésznek és tartozéknak minősülő berendezési és felszerelési tárgyaival együtt köteles a Vevő birtokába bocsátani. A Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy a Vevő birtokba lépéséig esedékessé váló közüzemi díjakat az Eladó köteles viselni és fizetni. A Szerződő Felek kötelezettséget vállalnak arra, hogy a birtokátruházástól számított 15 napon belül együttesen eljárnak a közműveknél a tulajdonosváltás átvezetése érdekében.
- 11.) A Vevő az Ingatlant a fent írt vételárért és kikötések mellett, tehermentes állapotban, annak alkotórészeivel és tartozékaival együtt vásárolja meg.
- 12.) Az Eladó a teljes vételár kifizetésével egyidejűleg feltétlen és visszavonhatatlan beleegyezését adja az Ingatlan tulajdonjogának adásvétel jogcímén történő ingatlan-nyilvántartási átvezetéséhez a Vevő javára, a tulajdonjogának törlésével egyidejűleg.
- 13.) Az Eladó kijelenti, hogy az Ingatlan állapotáról, illetve az Ingatlanra vonatkozó minden lényeges tényről és körülményről (különösen, amely a Vevőt az Ingatlan megvásárlásában vagy a vételár kialakításában befolyásolta volna) részletes felvilágosítást adott a Vevőnek. Ennek megfelelően az Eladó szavatol azért, hogy az Ingatlannak nincs olyan hibája, amely az Ingatlan megtekintésekor nem volt felismerhető.
- 14.) A Vevő kijelenti, hogy az Ingatlant, annak állagát és határvonalait megfelelően ismeri, azt megtekintett állapotban vásárolja meg. A Vevő kijelenti, hogy az Eladó Ingatlanra vonatkozó tájékoztatását megértette, azt tudomásul vette, egyben kijelenti

azt is, hogy meggyőződött arról, hogy az Ingatlan a fent körülírt tényleges természetbeni állapotnak megfelel, ekként az Ingatlant szerződésszerű teljesítésnek fogadja el.

- 15.) A Szerződő Felek a Szerződéssel kapcsolatos valamennyi ügyintézésel meghatalmazzák Dr. Horváth Péter ügyvédet azzal a kikötéssel, hogy az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény 13.§ (6) bekezdése és az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény végrehajtásáról szóló 179/2023. (V. 15.) Korm. rendelet 138.§ (1) bekezdése alapján kérik, hogy az eljáró ingatlanügyi hatóság a jogi képviselőnek történő egyidejű kézbesítés mellett az ügyben keletkezett határozatot számukra is kézbesítse. A Szerződő Felek kijelentik, hogy a Szerződésben foglalt tényeket és adatokat az eljáró ügyvéd a nyilatkozataik alapján rögzítette, azok valóságtartalmaért felelősséget vállalnak. A Szerződő Felek kijelentik továbbá, hogy szerződési akaratuknak ennek megfelelően a Szerződés teljeskörűen tartalmazza. A Szerződés az ügyvédi megbízáshoz szükséges elemeket is tartalmaz, az okiratszerkesztő ügyvéd, a részére adott megbízás, illetve meghatalmazás elfogadását a Szerződés ellenjegyzésével nyugtázza.
- 16.) A Szerződő Felek hozzájárulnak ahhoz, hogy ügyintéző ügyvéd a jogügylettel összefüggésben, kizárólag annak teljesedésbe menése érdekében a személyes adataikat kezelje. A Szerződő Felek kijelentik, hogy teljes cselekvőképességgel rendelkező magyar állampolgárok. A Szerződő Felek a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény (Pmt.) 8.§ (1) bekezdésének rendelkezései alapján kijelentik, hogy saját nevükben és érdekében járnak el az ügyletkötés során.
- 17.) A Vevő kijelenti, hogy a tulajdonszerzése nem ütközik az Fftv. 10.§ és 16.§-ában meghatározott szerzési korlátozásba, nem rendelkezik részarány-tulajdonnal, nem földműves, és nem tagja a Magyar Agrár-, Élelmiszergazdasági és Vidékfejlesztési Kamarának. A Vevő a Fftv. 13.§ (1) bekezdése alapján vállalja, hogy a föld használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségeknek, továbbá vállalja, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig más célra nem hasznosítja. A Vevő a Fftv. 14.§ (1) bekezdése alapján nyilatkozik arról, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása. A Vevő a Fftv. 14.§ (2) bekezdése alapján kijelenti, hogy vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.
- 18.) A Szerződő Felek rögzítik, hogy a jogügylet vonatkozásában elővásárlási jog nem áll fenn. A Szerződő Felek rögzítik, hogy a Szerződés hatósági jóváhagyáshoz kötött.
- 19.) A Szerződő Felek rögzítik, hogy az épületek energetikai jellemzőinek tanúsításáról szóló 176/2008. (VI. 30.) Korm. rendelet 1.§ (2) bekezdés a) pontjának rendelkezései alapján a jogügylettel összefüggésben energetikai tanúsítványt nem kell készíteni. Az okiratszerkesztő ügyvéd tájékoztatja a Szerződő Feleket, hogy az összekötő és felhasználói berendezésekről, valamint a potenciálisan robbanásveszélyes közegben működő villamos berendezésekről és védelmi rendszerekről szóló a 40/2017. (XII. 4.) NGM rendelet 1. számú mellékletének 1.13.2. e) pontja alapján a lakóépületek villamos berendezésén legalább 6 évenként villamos biztonsági felülvizsgálat végzése kötelező. A villamos biztonsági felülvizsgálat akkor hagyható el, ha a következő két feltétel együttesen teljesül: a) fázisonként 32 A-nél nem nagyobb névleges áramerősségű túláramvédelem van, és b) 30 mA-nél nem nagyobb érzékenységu áram-védőkapcsolóval védettek a felhasználói berendezések. Az okiratszerkesztő ügyvéd szóban részletesen tájékoztatta a feleket arról, hogy ügyfélkapun keresztül be tudják jeleníteni a szolgáltatóknak (víz, gáz, villany) az előfizető változását a 2010. évi CXCVI. törvény 20/P. §-a szerinti adatváltozáskezelési szolgáltatás igénybevételének lehetőségével. A Szerződő Felek kijelentik, hogy ezen tájékoztatást tudomásul vették.
- 20.) A Szerződő Felek kijelentik és elismerik, hogy megfelelő tájékoztatást kaptak a vonatkozó hatályos adó-, és illeték-jogszabályokról, valamint a jogügylet hatályos törvényi szabályozásáról.
- 21.) A Szerződő Felek a Szerződésben egyebet rögzíteni nem kívántak, az itt nem szabályozott kérdésekben a Ptk., a Fftv. és a Fétv. rendelkezéseit tekintik irányadónak.

A Szerződő Felek a Szerződést elolvasták, tartalmát közösen értelmezték, és azt, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, ügyvédi tényvázlatként is elfogadva jóváhagyólag aláírták.

Kelt Sárváron, 2025. év április hó 11. napján

Gróf Béla
eladó

Kiss Máté
vevő

Alulírott Dr. Horváth Péter ügyvéd (KASZ: 36061786) ezen okirat ellenjegyzésével tanúsítom („ellenjegyzem”), hogy a meghatalmazást elfogadom, az okirat a szerződő felek kinyilvánított akaratának és a jogszabályoknak megfelel, és az okiratban megjelölt fél az aláírását előttem saját kezű aláírásának ismerte el. -----

Sárvár, 2025. év április hó 11. napján -----

Dr. HORVÁTH PÉTER
Ügyvéd
H-9600 Sárvár, Szentmihály u. 69.
Tel./Fax: +36 30 9932-239 Mobil: 30/9932-239
E-mail: horvathpeter.hu

Dr. Horváth Péter
ügyvéd