

A honlapunkon található minden közérthető napja: 2025.05.27. Az előadások a jogonként jegyzetelt napja: 2025.06.25. Vas Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 2025.05.09. Kérlek, hogy a napja: 2025.06.26. ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

(a továbbiakban: Szerződés) amely létrejött

– Babarczy Gyula (születési neve: ; születési helye, ideje: ; anyja neve: ; személyi azonosítója: ; adóazonosító jele: ; lakóhelye: 9561 Nagysimonyi, Tánics Mihály utca 7.), mint eladó (a továbbiakban: Eladó)

– Ihász Balázs (születési neve: ; születési helye, ideje: ; anyja neve: ; személyi azonosítója: ; adóazonosító jele: ; lakóhelye: 9600 Sárvár, Fekete-híd utca 21.), 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 24. napján lehívott és digitális formában őrzött tulajdoni lap másolatok adatai alapján a Sitke Zárkert
  - a) 1815. hrsz.-on nyilvántartott „a) Szőlő és gazdasági épület, b) Rét” megnevezésű, 1243 m<sup>2</sup> területű, 2.52 AK értékű ingatlan (a továbbiakban: IngatlanI.) az Eladó tulajdonát képezi tehermentes állapotban. A Szerződő Felek rögzítik, hogy az IngatlanI.-en a szőlő ültetvényen és a gazdasági épületen kívül nem található egyéb ültetvény, felépítmény vagy a földrészlet forgalmi értékét, illetve hasznait növelő agrotechnikai létesítmény.
  - b) 1816. hrsz.-on nyilvántartott „Gyümölcsös” megnevezésű, 219 m<sup>2</sup> területű, 065 AK értékű ingatlan (a továbbiakban: IngatlanII.; együtt: Ingatlanok) az Eladó tulajdonát képezi tehermentes állapotban. A Szerződő Felek rögzítik, hogy az IngatlanII.-ön a gyümölcsösön kívül nem található ültetvény, felépítmény vagy a földrészlet forgalmi értékét, illetve hasznait növelő agrotechnikai létesítmény.
- 2.) A Szerződő Felek rögzítik, hogy az Ingatlanok 2034. 04. 31. napjáig földhasználatával érintettek, a hasznobérlő a Vevő, a hasznobér összege 20.000,- Ft/év.
- 3.) Az Eladó eladja a Vevőnek az Ingatlanokat az Ftv. 19.§ (5) bekezdésében meghatározottak szerint kölcsönösen kialakított 120.000,- azaz Százhuszezer Ft egybefoglalt vételáron, mert az Ingatlanok egymással szomszédosak (Ftv. 5.§ 23. pontja szerint a jogügylet tárgyát képező Ingatlanokat önálló helyrajzi szám alatt nyilvántartott út közbeékelődése választja el). Az IngatlanI. vételára 100.000,- Ft, az IngatlanII. vételára 20.000,- Ft. A Vevő a vételárat a Szerződés hatósági jóváhagyását követő 8 napon belül fizeti meg az Eladónak, az .....-nél vezetett ..... számú bankszámlájára történő utalással. Az Eladó kijelenti, hogy az itt megjelölt bankszámlára történő teljesítést saját kezéhez történő szerződés szerinti teljesítésnek ismeri el. A Vevő fizetési kötelezettsége akkor tekinthető teljesítettnek, amikor az adott összeg az Eladó bankszámláján jóváírásra kerül.
- 4.) Az Eladó szavatosságot vállal, hogy az Ingatlanok per-, igény- és tehermentesek. Az Eladó kijelenti, hogy nem áll fenn semmi olyan jog, tény vagy egyéb körülmény, amely a Vevőt a tulajdonjoga gyakorlásában, így különösen az Ingatlanok birtoklásában, használatában, hasznosításában akadályozná, korlátozná vagy kizárná.
- 5.) Az Eladó kiköti, hogy a szerződéskötéssel kapcsolatos valamennyi költséget, valamint a kiszabásra kerülő vagyonátruházási illetéket és az ingatlan-nyilvántartási eljárás igazgatási szolgáltatási díját a Vevő tartozik viselni és fizetni.
- 6.) Az Eladó a teljes vételár kifizetésének napján köteles a birtokátruházásra. A Vevő a birtokba lépéstől kezdve kizárólagosan jogosult a tulajdonost illető jogosultságok gyakorlására és kizárólagosan terhelik a tulajdonos kötelezettségei, valamint viseli a kárvészt. A Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy a Vevő birtokba helyezési cselekményt nem igényel. Az Eladó az Ingatlanokat a Vevő által ismert és megtekintett, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban köteles a Vevő birtokába bocsátani.
- 7.) A Vevő az Ingatlanokat a fent írt vételárért és kikötések mellett, azok alkotórészeivel és tartozékaival együtt, tehermentes állapotban vásárolja meg.
- 8.) Az Eladó a teljes vételár kifizetésével egyidejűleg feltétlen és visszavonhatatlan beleegyezését adja az Ingatlanok tulajdonjogának adásvétel jogcímén történő ingatlan-nyilvántartási átvezetéséhez a Vevő javára, tulajdonjogának törlésével egyidejűleg.
- 9.) Az Eladó kijelenti, hogy az Ingatlanok állapotáról, illetve az Ingatlanokra vonatkozó minden lényeges tényről és körülményről (különösen, amely a Vevőt az Ingatlanok megvásárlásában vagy a vételár kialakításában befolyásolta volna) részletes felvilágosítást adott a Vevőnek.
- 10.) A Vevő kijelenti, hogy az Ingatlanokat, azok állagát és határvonalait megfelelően ismeri, azokat megtekintett állapotban vásárolja meg. A Vevő kijelenti, hogy az Eladó Ingatlanokra vonatkozó tájékoztatását megértette, azt tudomásul vette, egyben kijelenti azt is, hogy meggyőződött arról, hogy az Ingatlanok a fent körülírt ténylegesen természetbeni állapotnak megfelelnek, ekként az Ingatlanokat szerződés szerinti teljesítésnek fogadja el.

- 11.) A Szerződő Felek kijelentik, hogy teljes cselekvőképességgel rendelkező magyar állampolgárok, a Pmt. 8.§ (1) bekezdésének rendelkezései alapján kijelentik, hogy saját nevükben és érdekükben járnak el az ügylet-kötés során, illetve a Pmt. 9.§ (2) bekezdése alapján kijelentik, hogy nem minősülnek kiemelt közszereplőknek. A Szerződő Felek hozzájárulnak ahhoz, hogy ügyintéző ügyvéd a jogüggyellett összefüggésben személyes adataikat kezelje.
- 12.) A Vevő kijelenti, hogy a tulajdonszerzése nem ütközik az Fftv. 10.§ és 16.§-ában meghatározott szerzési korlátozásba, nem rendelkezik részarány-tulajdonnal, földműves (regisztrációs száma: \_\_\_\_\_), tagja a Magyar Agrár-, Élelmiszergazdasági és Vidékfejlesztési Kamarának (azonosítószáma: \_\_\_\_\_).
- 13.) 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 kötelezettségének, 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.
- 14.) A Szerződő Felek rögzítik, hogy a Vevőt az Ingatlanok vonatkozásában a Fftv. 18.§ (1) bekezdésének e) pontja alapján elővásárlási jog illeti meg, mint az 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 Szerződő Felek rögzítik, hogy a Szerződés hatósági jóváhagyáshoz kötött.
- 15.) A Szerződő Felek a Szerződéssel kapcsolatos valamennyi ügyintézéssel meghatalmazzák Dr. Horváth Péter ügyvédet azzal a kikötéssel, hogy a 2016. évi CL. törvény 13.§ (6) bekezdése és a 179/2023. (V. 15.) Korm. rendelet 138.§ (1) bekezdése alapján kéri, 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 valóságtartalmáért felelősséget vállalnak. A Szerződő Felek kijelentik továbbá, hogy szerződési akaratukat 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 kijelentik és elismerik, hogy megfelelő tájékoztatást kaptak a vonatkozó hatályos adó-, és illeték-jogszabályokról, valamint a jogügylet hatályos törvényi szabályozásáról.
- 17.) 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 24. napján

Babarczy Gyula  
eladó

Ihász Balázs  
vevő

Alulírott Dr. Horváth Péter ügyvéd (kamarai azonosító száma: 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 24. napján-----

**Dr. HORVÁTH PÉTER**

H-9600 Sárvár, Körmány u. 69.  
Tel./Fax: 06-9932-239 Mobil: 30/9932-239  
E-mail: [horvathpeter.hu](mailto:horvathpeter.hu)

Dr. Horváth Péter  
ügyvéd