



17. határozat perlelőn történő közzététel napja: 2025.09.06.
Hótelis közzététel napja: 2025.09.06.
A közzétételre jogszabályi előírásoknak megfelelően meg kell tenni a közzétételt megelőzően a közzététel napja: 2025.09.06.
A közzététel napja: 2025.09.06.
A közzététel napja: 2025.09.06.

INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről az alábbi eladó (továbbiakban Eladó):

- Kozák Ádám (születési neve: , aki , napján született , anyja neve: , személyi azonosító: , adóazonosító jele: , lakhely: 9515. Pápoc, Vági utca 6 szám alatti lakos, magyar állampolgár)

és másrészről az alábbi vevő (továbbiakban Vevő):

- Gál Attila Ádám (születési neve: , aki , napján született , anyja neve: , személyi azonosító: , adóazonosító jele: , Lakhely: AT-4020 Linz Kaisergasse 18. 2/27a. szám alatti lakos, magyar állampolgár, kézbesítési megbízottja dr. Gellén Tibor ügyvéd (székhely: 9700 Szombathely, Thököly Imre utca 31. 1/2))

együttesen szerződő felek között az alulírott helyen és időben az alábbi feltételek szerint:

1.

Szerződő felek közösen rögzítik, hogy a Vas Vármenyei Kormányhivatal Sárvári Járási Földhivatal által 2025. augusztus 02. napján kiállított hiteles tulajdoni lap másolat – szemle tanúsága szerint, melyet vevő kért le a TAKARNET Földhivatali Információs Rendszerből, és adta át eljáró ügyvédnek, a Sitke zártkert 1843 helyrajzi szám alatt felvett, a) „szőlő”, és b) „kert” művelési ágú, összesen 2.00 AK értékű, 1047 m2 területű ingatlan az Eladó kizárólagos tulajdonát képezi.

2.

Szerződő felek megállapítják, hogy az ingatlan tulajdoni lapja széljegyet nem tartalmaz, Eladó kijelenti, hogy az ingatlan per, teher és igénymentes, azt köztartozás, sem egyéb tartozás nem terheli, amelyért Eladó szavatol, a Vevőnek, Szavatol azért is, hogy a tulajdonjogát jelen szerződés megkötését követően harmadik személy részére nem értékesíti, fedezetül nem adja, sem egyéb módon meg nem terheli.

2.1

Eladó kijelenti, hogy az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. tv 77.§ (2) bek alapján a földhasználati nyilvántartás adatai alapján a földrésztelre, nincs bejelentett földhasználó.

3.

Felek tudomással bírnak arról, hogy jelen szerződésük hatósági jóváhagyáshoz kötött, melyet Eladó az aláírásától számított 8 napon belül megküldi a mezőgazdasági igazgatási szerv részére jóváhagyás céljából. Ha az előzetes vizsgálat eredményeként a mezőgazdasági igazgatási szerv nem tagadja meg az adásvételi szerződés jóváhagyását, akkor végzésben megállapítja a szerződés közzétételre való alkalmasságát és hivatalból elrendeli a szerződés közzétételét. A közzétételre való alkalmasság megállapítása nem minősül az adásvételi szerződés hatósági jóváhagyásának.

A mezőgazdasági igazgatási szerv döntését közli az eladóval, az adásvételi szerződés szerinti vevővel, valamint az adásvételi szerződést megküldi a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat jegyzőjének, az adásvételi szerződés törvényen vagy megállapodáson alapuló elővásárlási jog jogosultjaival való hirdetményi úton közlés véget, aki azt kifüggeszti 30 napra az elővásárlási jogosultnak közlés céljából a mező és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény, vonatkozó rendelkezése értelmében.

Az elővásárlási jog jogosultja 30 napos jogvesztő határidőn belül tehet az adásvételi szerződésre elfogadó, vagy az elővásárlási jogáról lemondó jognyilatkozatot.

Vevő jelen szerződés aláírásával kifejezetten nyilatkozza, hogy a mező és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény, alapján elővásárlási jog, nem illeti meg „Földművesnek”, nem minősül.

4.

Vevő jelen adásvételi szerződésben vételi ajánlatot tesz, amelyet Eladó elfogad, így az 1. pontban részletesen körülírt ingatlant Eladó eladja, Vevő megvásárolja 2.750.000 Ft, azaz kétezerhétstízezer forint vételárért, tehermentes állapotban.

5.

A vételárat Vevő oly módon fizeti meg Eladó részére, hogy jelen szerződés aláírásával egy időben banki átutalással Eladó nevére szerezplő számlaszámra foglaló címen átutal 275.000 Ft, azaz

Kozák Ádám eladó

Gál Attila Ádám vevő

DR. GELLÉNY Tibor ügyvéd
Thököly I. u. 31.

kettőszázhetvenötezer forint összeget. A foglaló hiánytalan átvételét Eladó jelen szerződés aláírásával elismerőleg nyugtázza.

Szerződő Felek kijelentik, hogy a foglalóhoz fűződő törvényes jogkövetkezményeket ismerik, tudomással bírnak arról, hogy a szerződés lehetetlenné válásáért felelős fél az adott foglalót elveszti, a kapott foglalót pedig kétszeresen kötelesek visszatéríteni. Ha a szerződés teljesítése olyan okból válik lehetetlenné, amelyért egyik fél sem felelős vagy mindkét fél felelős, a foglaló a vevők részére visszajár. Ha a felek a szerződést teljesítik a tartozás a foglaló összegével csökken. A foglaló elvesztése vagy kétszeres visszatérítése a szerződésszegés következménye alól nem mentesít

6.

Vevő kötelezettséget vállal a teljes vételárból fennmaradó **2.475.000 Ft, azaz kettőmilliónégyszázhetvenötezer** összeget legkésőbb a mezőgazdasági igazgatási szerv hatósági jóváhagyást, és a kifüggesztés lejártát követő 4 napon belül fizeti meg Eladó részére, ugyancsak banki átutalási módozattal. A banki átutalásnál közlemény rovatban fel kell tüntetni: Sitke zártkert 1843 hrsz/ vételár.

7.

Eladó a teljes vételár megfizetéséig tulajdonjogát fenntartja, Vevőre az Ingatlan tulajdonjoga adásvétel jogcímén – a teljes vételár megfizetésével száll át.

8.

A felek megállapodnak abban, hogy az Eladó a tulajdonjoga a vételár teljes összegű kiegyenlítéséig, fenntartja. Az Eladó a tulajdonjog-fenntartás időtartama alatt a Vevő tulajdonszerzésre irányuló jogát - hozzájárulása nélkül - nem csorbíthatja.

Az Eladó a teljes vételár megfizetésével egyidejűleg a Vevő tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséhez külön okiratban tulajdonjog bejegyzési engedélyben járul hozzá, amelyben feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja és felek közösen kérik, hogy az Eladó a tulajdoni lap II. részén bejegyzett tulajdonjoga törlésre, és az ingatlan tulajdonjoga 1/1 eszmei tulajdoni hányad szerint a Vevő javára, adásvétel jogcímén, a jelen adásvételi szerződés alapján az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön.

9.

Eladó jelen szerződés aláírásával egyidőben feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja és felek közösen kérik a T. Földhivatalt, hogy Vevő javára az Ingatlan 1/1 tulajdoni hányada vonatkozásában a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jogot a bejegyzés hatályának kezdetére irányadó időponttól számított 6 hónapra időtartamra a 179/2023. (V. 15.) Korm. rendelet 45. §-a szerinti tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog kerüljön bejegyzésre az ingatlan-nyilvántartásba; amely időtartamon belül az Ingatlanra vonatkozó tulajdonjog bejegyzési engedély a teljes vételár megfizetését követően benyújtásra kerül az illetékes Földhivatalhoz.

10.

A felek tudomásul veszik, hogy a tulajdonjog bejegyzési engedélynek a felek hibájából, vagy a feleknek felróható okból történő esetleges késedelmes benyújtásából származó jogkövetkezményekért az ellenjegyző ügyvédet felelősség nem terheli.

Tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog esetén az 1/2024. (I. 30.) KTM rendelet alapján két alkalommal is meg kell fizetni a 10.600, - Ft-os igazgatási szolgáltatási díjat.

Egyrészt a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog bejegyzését kérik, másrészt amikor a tulajdonjog bejegyzését kérik.

11.

Eladó jelen szerződés aláírásával egyidőben eljáró ügyvédnél 4 eredeti példányban ügyvédi letétbe helyezi arra vonatkozó nyilatkozatát (Bejegyzési engedély), amellyel feltétel nélkül és visszavonhatatlanul hozzájárul, ahhoz, hogy Vevő tulajdonjoga 1/1 arányban, vétel jogcímén – az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön az ő tulajdonjoga egyidejű törlése mellett.

A letéteményes ügyvéd az ingatlan teljes vételára megfizetésének hitelt érdemlő igazolását követően jogosult és köteles az illetékes Földhivatalhoz benyújtani, vagy a Vevő erre irányuló kérése esetén a Vevőnek kiadni.

Az ellenjegyző ügyvéd a szerződés aláírásával tanúsítja azt, hogy az – adásvételi szerződéssel megegyező - tartalmú ügyvédi letéti szerződés megkötése nélkül, a nyilatkozatot letétbe vette, és ezzel az adásvételi szerződés letéti igazolásnak is minősül.

Kozák Ádám eladó

Gál Attila Ádám vevő

DR. GELLÉI
9700 Szombathely
Adószám: 136060806
K/I 30 99 77 844
64-1-38
u 31

12.

Szerződő felek megállapodnak abban, hogy Vevő a vételár megfizetését követő napon lép az 1. pontban körülírt ingatlan birtokába, ettől kezdve használja, hasznosíthatja, és viseli az ingatlannal járó terheket, figyelemmel a mező és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvényben, valamint más törvényen, illetve megállapodáson alapuló elővásárlási jog jogosultjainak a jognyilatkozatuk megtételére nyitva álló határidőn belül nyilatkozatot nem tesznek, vagy elővásárlási jogukról külön okiratban foglalt nyilatkozatokban lemondanak, továbbá szükség szerint a mezőgazdasági igazgatási szerv az adásvételi szerződést jóváhagyta.

13.

Eladó, mint tulajdonos kötelezettséget vállal arra, hogy a mező és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 21.§. (1) bekezdésre figyelemmel 8 napon belül az egységes okiratban foglalt adásvételi szerződést és a föld tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés hatósági jóváhagyása iránt kérelmet benyújtja a mezőgazdasági igazgatási szerv részére jóváhagyás céljából.

Szerződő felek ezennel tudomással bírnak arról, hogy a jelen adása-vételi szerződés tárgyát képező 1. pontban részletesen körülírt ingatlan a mező és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: Fftv.) 5.§ 17. pontjában foglaltak alapján mező- erdőgazdasági hasznosítású földnek minősül.

14..

A szerződő felek kijelentik, hogy teljes cselekvőképességgel rendelkező, nagykorú, magyar állampolgárok, szerződéskötési képességüket sem jogszabály, sem hatósági intézkedés nem zárja ki, nem korlátozza, és nem akadályozza.

15.

Vevő, mint szerző fél jelen tulajdonjog átruházásról szóló szerződésben úgy nyilatkozik, hogy vele szemben kizáró ok nem áll fenn

- földművesnek nem minősülő belföldi természetes személyként a birtokában álló föld területnagysága a megszerezni kívánt föld területnagyságával együtt nem haladja meg az 1 hektárt.
- 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.
- az esetlegesen fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg, és a megszűnését követő időre a törvényi kötelezettségeket vállalja. nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásnak teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj,- vagy egyéb tartozása (a továbbiakban együtt: földhasználati díjtartozás).
- a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.
- a jelen jogügylettel megszerzett földtulajdonnal együtt a már tulajdonában és a haszonélvezetében lévő földterület nagyságának mértéke nem haladja meg a földszerzési maximumot, azaz 300 hektárt, továbbá az így birtokába került föld mértéke nem haladja meg az 1200 hektárt (birtokmaximum).
- vevő az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény végrehajtásáról szóló 179/2023. (V.15) Kormány rendelet 42.§. alapján nyilatkozik, hogy nem rendelkezik részarány tulajdonnal fenti ingatlanban.

16.

Eladót terheli az esetlegesen felmerülő jövedelemadó bejelentésének és megfizetésének kötelezettsége, amelyhez kapcsolódóan Eladó úgy nyilatkozik, hogy adófizetési kötelezettsége van mert tulajdonjogát 2025.02.03-án szerezte. Vevőt terheli a visszerhes vagyonátruházási illeték megfizetésén túlmenően a tulajdonjog ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzésével kapcsolatos földhivatali igazgatási szolgáltatási díj megfizetése.

17

Szerződő felek a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvényben (Pmt.) alapján ezen szerződés aláírásával úgy nyilatkoznak, hogy a saját nevükben illetőleg a saját érdekükben járnak el, továbbá hozzájárulnak ahhoz, hogy az ellenjegyző ügyvéd valamennyi általuk közölt személyes adatukat kezelje, személyes okmányaikról másolatot feljegyzést készítsen.

18.

Gál Attila Ádám (lakhely: AT-4020 Linz Kaisergasse 18. 2/27a. szám alatti lakos, magyar állampolgár) mint vevő, tekintettel arra, hogy magyarországi bejelentett lakcíme, sem levelezési címe nincs, ezért jelen szerződésben megbízza dr Gélén Tibor ügyvédet (székhely: Szombathely Thököly utca 31, KASZ 36060606, adószám:50238664-1-38) a kézbesítési megbízotti teendők ellátására, aki azt elfogadja.

19.

Szerződő felek közösen az ingatlan adásvételi szerződés elkészítésére és ellenjegyzésére, valamint a szerződéshez kapcsolódó földhivatali eljárás lefolytatására, B400 adatlap kitöltésére, az illetékes jegyző előtti eljárásra - *megbízást és meghatalmazást*- adnak Dr. Gellén Tibor ügyvédnek (9700, Szombathely, Thököly I. u 31. I/2, adószám:50238664-1-38, KASZ:36060606) aki a megbízást és meghatalmazást a jelen okirat ellenjegyzésével is elfogadja.

20.

Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény rendelkezései, valamint a termőföldre vonatkozó jogszabályok az irányadók. Jelen okirat egyben tényvázlatnak, ügyvédi megbízási szerződésnek is minősül, amely megfelelően tartalmazza a felek akaratát. A felek részletes tájékoztatást kaptak a földforgalmi törvény rendelkezéseiről, a kifüggesztésről, hatósági jóváhagyás megszerzéséhez szükséges eljárásról.

21.

Ellenjegyző ügyvéd jogosult név, szám, vagy hasonló, a szerződés lényegét nem érintő elírás, téves adatmegjelölés esetén a szükséges változtatás végrehajtására.

Szerződő felek jelen 4 oldalas és 7 eredeti példányban készült ingatlan adásvételi szerződést az eljáró ügyvéd minden részletre kiterjedően megmagyarázta, kérdéseikre kimerítően válaszolt, a felek az adásvétel, a jövedelemadózás és az illeték fizetés szabályairól tájékoztatta, amelynek megtörténte után felek a szerződést maguk is elolvasták és azt megértés és közös értelmezés után, mint szerződési akaratukkal mindenben megegyezőt az ellenjegyző ügyvéd előtt saját kezűleg aláírták.

Szombathely, 2025. augusztus 15. napján

Kozák Ádám eladó

Gál Attila Ádám vevő

Ügyvédi ellenjegyzés: KASZ: 36060606

Alulírott Dr. Gellén Tibor ügyvéd ezennel tanúsítom, hogy jelen okirat a hatályos jogszabályoknak megfelelően készült, szerződő felek akaratának megfelelően az előttem, saját kezűleg írták alá cselekvőképességük teljes birtokában, ezért ellenjegyzem.

Szombathely, 2025. augusztus 15. napján

Dr. Gellén Tibor ügyvéd
DR. GELLÉN TIBOR ügyvéd
9700 Szombathely, Thököly I. u. 31.
Adószám: 50238664-1-38
KASZ: 36060606
Tel: +36 30 99 77 944

Kozák Ádám eladó

Gál Attila Ádám vevő