



A hirdetmény portálon történő közzététel napja: 2023. 09. 04.  
 Közzététel napja: 2023. 09. 05.  
 Az elővásárlás jogának gyakorlásának határidője: 2023. 10. 04.  
 Utolsó napja: 2023. 10. 04. E határidő jogvesztő.  
 Levétel napja: 2023. 10. 05.

Vas Megyei Kormányhivatal  
 Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 1  
 Erkezési szám: 597156  
 Fiószám: Utasítás: Földadó:

Amely egyrészről Fessler Imréné

F. Anna

állampolgár, meghatalmazottja Fessler Bernadett

Sitke, Vadkert utca 36.szám alatti lakos, magyar

magyar állampolgár útján, mint eladó

9671 Sitke, Vadkert utca 34.szám alatti lakos,

másrészről Rokob Krisztián

9400 Sopron, Gazda utca 19.szám alatti lakos, magyar állampolgár, helyi földi természetű személy, a Soproni Járási Hivatal Járási Földhivatala által ügyiratszámom nyilvántartásba vett földműves, a Nemzeti Agrárgazdasági Kamara nyilvántartási számom nyilvántartott tagja, a NAK által nyilvántartásba vett és a NÉBIH közhiteles nyilvántartásában nyilvántartási számom bejegyzett östermelők családi gazdaságának tagja, mint vevő

között az alábbi napon és feltételek mellett jött létre:

1.) Az eladó 1/1 arányban tulajdonosa a FVKH Földhivatali Főosztály, Földhivatali Osztály 4. Sárvár által nyilvántartott alábbi ingatlanok:

helység	hrsz	megnevezés	min.o	terület m2	AK	fekvés
Sitke	1142/1	a szőlő	5	633	1,32	zártkert
		b szántó és gazdasági épület	5	1592	2,90	
		összesen: 2225	összesen: 4,22			

Az ingatlan villany közművel rendelkezik.

2.) A felek rögzítik, hogy a vevő a fenti ingatlan megvásárlására vételi ajánlatot tett, melyet az eladó elfogadott. Ezt az elfogadott vételi ajánlatot a felek a jogszabályban foglaltak szerint a jelen adásvételi szerződésbe foglalták.

3.) Az eladó szavatosságot vállal azért, hogy ingatlana per-, teher- és igénymentes, illetve, hogy azt per-, teher- és igénymentesen adja a vevő tulajdonába és birtokába.

4.) A felek tudomással bírnak arról, hogy az arra jogosultakat és a Magyar Államot az ingatlanra elővásárlási jog illeti meg.

5.) Az eladó eladja, a vevő pedig megvásárolja az 1.) pontban megjelölt ingatlant a kölcsönösen kialakított, tehermentes 3.000.000,- Ft. azaz **Hárommillió forint** összegű vételáron.  
 A felek rögzítik, hogy 1.300.000,- Ft értéket képvisel a szőlő ültetvény, 300.000,- Ft értéket képvisel a gazdasági épület míg a fennmaradó 1.400.000,- Ft a földterületre eső érték.

6.) A felek megállapodása alapján a vevő a szerződés aláírásával egyidejűleg 300.000,- Ft-ot, azaz **Háromszázezer forintot** az eladónak megfizetett, aki ezen összeg átvételét a szerződés aláírásával is elismeri. A vevő ezen 300.000,- Ft összeget kötelezettségvállalásának megerősítéseként foglaltó jogcímen fizetett meg.

Szerződő felek kijelentik, hogy ügyvédi kioktatás után tudomással bírnak a foglaltó PTK 6:185.§-ban foglaltakról, miszerint:

A másik félnek fizetett pénzt akkor lehet foglalónak tekinteni, ha annak fizetésére átvételére a kötelezettségvállalás megerősítéseként kerül sor, és ez a rendelkezés a szerződésből egyértelműen kitűnik.

Ila a szerződést teljesítik, a tartozás a foglaló összegével csökken. Ila a szerződés teljesítése olyan okból hiúsul meg, amelyért egyik fél sem felelős, vagy mindkét fél felelős, a foglaló visszajár.

A teljesítés meghüségülését felelős fél az adott foglalót elveszti, a kapott foglalót kétszeresen köteles visszatéríteni.

A foglaló elvesztése vagy kétszeres visszatérítése a szerződésszegés következményei alól nem mentesít. A kötbér és a kártérítés összege a foglaló összegével csökken. A túlzott mértékű foglaló összegét a kötelezett kérelmére a bíróság mérsékelheti.

A szerződő felek egyezően kijelentik, hogy a fentiekben teljesített összesen 300.000.-Ft vételár-részletet a jelen szerződés aláírásával foglalónak minősítik.

7.) A felek megállapodása szerint a vevő a fennmaradó 2.700.000.-Ft vételárat a kifüggesztési határidő lejártá után, amennyiben a hatósági- valamint a földbizottság eljárás lezárult, az adásvételt jóváhagyó határozat kézhezvételét követő 15 munkanapon belül köteles közvetlenül az eladó kezéhez megfizetni. A vételár és az eljárás teljes (16.pontban foglalt) költségének kifizetésével egyidejűleg köteles az eladó írásos hozzájárulását adni ahhoz, hogy a vevő (vagy az elővásárlásra jogosult) tulajdonjoga vétel jogcímén az 1.) pontban megjelölt ingatlanra vonatkozóan az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön.

8.) A felek kijelentik, hogy amennyiben bármely jogosult az elővásárlási jogát érvényesen gyakorolja, vagy a szerződés nem kerül jóváhagyásra, az a jelen szerződést felbontja, és a szerződő felek között az eredeti állapot helyreállításának van helye. Az eladó ebben az esetben a már átvett foglalót a mezőgazdasági igazgatási szerv elővásárlásra jogosult elővásárlási jog gyakorlását jóváhagyó döntés vagy az elutasító határozat kézhezvételét követő 5 munkanapon belül köteles a vevőnek visszafizetni. Az eladó mentesül az átvett vételár vevőnek történő visszafizetésétől, ha az elővásárlásra jogosult azt írásban igazolta, a 16.) pontban foglalt költségekkel együtt közvetlenül a vevő felé teljesíti.

9.) A vevő kijelenti, hogy a Ffiv. 5.§ 7. pontja szerint „földműves”, de egyebekben elővásárlásra nem jogosult.

10.) Az eladó kijelenti, hogy a területre nincs bejegyzett földhasználó, így a vevő a hatósági jóváhagyást követően, a teljes vételár megfizetésével egyidejűleg léphet a megszerzett ingatlan birtokába azzal, hogy az ideai termés leszüretelésére még az eladó jogosult.

11.) A vevő vállalja, hogy a föld használatát (13.§ (1)) másnak nem engedi át, azt maga használja, és a használat során eleget tesz földhasznosítási kötelezettségének. Vállalja, hogy a földet tulajdonszerzése időpontjától számított 5 évig – a 2013.évi CXXII. törvény 13.§ (3) bekezdésében meghatározott eseteket kivéve - más célra nem hasznosítja.

A vevő kijelenti továbbá, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatás teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj vagy egyéb tartozása.

Nyilatkozik, hogy a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

A vevő kijelenti továbbá, hogy részarány-tulajdonnal nem rendelkezik és hogy a vétel tárgyát képező ingatlan megszerzésével a tulajdonában és használatában lévő föld területnagyságának beszámításával együtt nem lépi túl a hatályos jogszabályoknak megfelelő birtokmaximumot, így tulajdonszerzése e tekintetben sem ütközik jogszabályba. (2013.évi CXXII.törvény)

A vevő egyebekben kijelenti, hogy a 2013. évi CXVII. törvény 10. § - 15. §-ban szereplő tulajdonszerzési feltételeknek megfelel.

A vevő kijelenti, hogy az 1.) pontban rögzített termőföld megszerzése a Ffiv-ben rögzített szerzési korlátozásba nem ütközik, továbbá vele szemben a vonatkozó jogszabályok szerint kizárási okok sem állnak fenn.

12.) A felek kijelentik, hogy cselekvőképes, nagykorú magyar állampolgárok-is, így ügyletkötési ill. szerzési képességük semmilyen korlátozás alá nem esik, valamint a jelen szerződés aláírásával hűntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy saját nevükben járnak el.

13.) Az eladó kijelenti, hogy az ingatlannal kapcsolatban semmiféle, tulajdoni lapra rá nem vezetett tartozása, hátraléka, így különösen közüzemi, adó tartozása nincs, ilyet nem keletkeztet. Az eladó tudomásul veszi, hogy a tulajdonjog átszállásáig szavatossági kötelezettséggel tartozik. Ennek megfelelően az ingatlant meg nem terheli, és vállalja, hogy az ingatlannal kapcsolatban harmadik személynek nincs olyan, az ingatlan-nyilvántartásba be nem jegyzett joga, amely vevő tulajdonjoga bejegyzésének akadálya lenne, vagy vele szemben bármiféle kötelezettséggént jelentkezne és ilyen jogot nem is keletkeztetnek.

14.) Az eladó tudomással bír arról, hogy az aláírást követő 8 napon belül – a szükséges mellékletekkel együtt – közzétételi kérelmet köteles benyújtani az adásvételi szerződés hirdetményi úton történő közlése iránt.

Szerződő felek tudomásul veszik, hogy jelen adásvételi szerződés alapján a vevő csak akkor szerezheti meg a tulajdonjogot, ha a mezőgazdasági igazgatási szerv tulajdonszerzését jóváhagyja.

15.) A felek megállapodása szerint az ingatlanszerzéssel, a szerződéskötéssel és az ügyintézéssel felmerülő valamennyi költség (ügyvédi munkadíj, postázási költség, tulajdoni lap, földhivatali bejegyzés díjai, stb.) a tulajdonjogot szerző terhe, melyet legkésőbb a fennmaradó vételár kifizetésével együtt köteles a vevő rendezni.

16.) A szerződő felek hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy az eljáró ügyintéző a bemutatott személyazonosító okmányokról másolatot készítsen, adataikat a szerződéshez kapcsolódó megbízás teljesítése és a pénzmosás megelőzéséről és megakadályozásáról szóló törvényben foglalt kötelezettség teljesítése érdekében kezelje.

A felek tudomásul veszik és kifejezetten hozzájárulnak ahhoz, hogy az eljáró ügyvéd a bemutatott okmányaik nyilvántartási adatokkal való egyezőségének és érvényességének ellenőrzése céljából megkeresheti a személyi adat- és lakcím-, az úti okmány-, és járművezetői engedély-, és a központi idegenrendészeti nyilvántartást és a jelen szerződés adatait feldolgozó hatóságot.

17.) A szerződő felek és a közreműködő ügyvéd kijelentik, hogy jelen okiratot ügyvédi megbízási szerződésnek és egyben tényvázlatnak tekintik.

18.) Az eladó tudomással bír arról, hogy az ingatlan értékesítéséből származó jövedelem után jövedelemadót kell fizetni, erről az eladást követően bevallást kell készíteni. Nem kell bevallani a bevételt akkor, ha abból jövedelem nem keletkezik. Az eladó tudomásul veszi, hogy az ingatlan megszerzésének időpontjára tekintettel a jelen adásvétellel történt értékesítés után sem adófizetési sem pedig adóbevallási kötelezettsége nincs.

19.) A vevő kijelenti, hogy regisztrált földműves. Kijelenti, hogy a birtokbaadástól, de legkésőbb az illetékkötelezettség keletkezését követő 12. hónap utolsó napjától számítva 5 évig e termőföld tulajdonjogát nem idegeníti el, azon vagyoni értékű jogot nem alapít, és azt mező- illetve erdőgazdasági tevékenység céljára hasznosítja. Tudomásul veszi, hogy ha nem e nyilatkozatnak megfelelően jár el, úgy az egyébként járó illeték kétszeresét kell megfizetnie.

A vevő kéri az Itv. 26. § (1) bekezdés p) pontja alapján az illetékmentesség alkalmazását.



Tudomásul veszi, ha földhasználatát nem kerül bejegyzésre, akkor az illeték kiszabásra kerül.

20.) A felek írásos értesítése az eladó részéről a [fesslerbernadett@gmail.com](mailto:fesslerbernadett@gmail.com), a vevő részéről a [krisztian.rokob@gmail.com](mailto:krisztian.rokob@gmail.com), míg az eljáró ügyvéd értesítése a [dr.frechh@gmail.com](mailto:dr.frechh@gmail.com) e-mail címen történik.

21.) A felek rögzítik, hogy Fessler Bernadett, mint meghatalmazott, eljárási jogosultságát megfelelő alakissággal rendelkező meghatalmazással igazolta.

22.) A felek ezzel meghatalmazzák dr. Frech Hajnalka (nyilvántartási szám: \_\_\_\_\_, igazolványszám: \_\_\_\_\_, lajstromszám: \_\_\_\_\_, KASZ: \_\_\_\_\_) 9400 Sopron, Színház u. 29. szám alatti ügyvédet, hogy őket a jelen szerződéssel kapcsolatos elővásárlási jogra történő felhívás, az ezzel összefüggő eljárás, valamint a földhivatali eljárás során is teljes jogkörrel képviselje. Az eljáró ügyvéd a szerződés aláírásával/ellenjegyzésével a meghatalmazást elfogadja. **A felek külön rögzítik, hogy ezen meghatalmazás kifejezetten vonatkozik arra is, hogy (a NAV-on kívül) valamennyi jelen szerződés alapján eljáró hatóság mindkét fél részére (akár együttesen vagy külön) az iratokat úgy kézbesítse, hogy azokat közvetlenül az eljáró jogi képviselőnek küldi.** A meghatalmazás nem terjed ki a NAV előtti illetékfizetési kötelezettségre vonatkozó eljárásra.

Szerződő felek felhatalmazzák eljáró ügyvédet, hogy iratokat akár postai küldemény útján is továbbítsa a részükre, ill. az érdekükben, továbbá kifejezetten felhatalmazzák a szerződést készítő és ellenjegyző ügyvédet, hogy esetleges név-adat- (ide nem értve a vételár összegét), számelírás, vagy nyilvánvaló számítási hiba tekintetében e hibákat közvetlenül a szerződés szövegére írás útján, és bélyegzővel ellátva kijavítsa. Az ilyen kijavítás nem minősül a szerződés módosításának.

23.) A szerződés 4 számozott oldalból és 23 pontból áll.

A Szerződő Felek rögzítik, figyelemmel az Ügyvédi Tv. 43. § (4) bekezdésére, valamint arra, hogy a jelen szerződés lapjait az ellenjegyző ügyvéd úgy fűzte össze, hogy az az okirat sérelme nélkül ne legyen megbontható, nem szükséges a szerződés minden oldalát a feleknek vagy arra az okiratban meghatalmazott félnek kézjegyével ellátnia. A jelen szerződés során az ellenjegyző ügyvéd által alkalmazott összefűzős megoldás megfelel az Ügyvédi Kamara ajánlásának.

A felek a szerződést elolvasták, megértették azt, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag aláírják.

Kelt: Sopron, 2023. augusztus 10. napján

.....  
**Fessler Imréné**

**eladó**

**meghatalmazottja Fessler Bernadett útján**

.....  
**Rokob Krisztián**

**vevő**

Ellenjegyzem:

Kelt: Sopron, 2023. augusztus 10. napján

*Dr. Frech Hajnalka ügyvéd*

01092-013  
01092-1-28