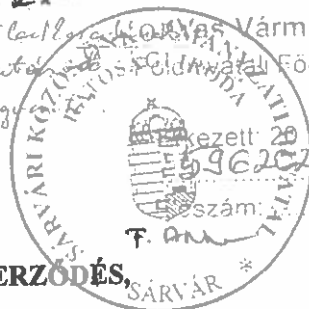


Dr. Markovics Zsuzsanna
ügyvéd
ingatlanvédelmi szakjogász
1104 9800 Sárvar, Batthyány L. u. 3. A
Közlés kezdő napja: 2025. 05. 21.
első napja: 2025. 06. 19.
Közlés kezdő napja: 2025. 06. 20.

A határidőzárati portálon közzétett közzététel napja: 2025. 05. 20.
Közlés kezdő napja: 2025. 05. 21.
első napja: 2025. 06. 19.
Közlés kezdő napja: 2025. 06. 20.



Vármegyei Kormányhivatal
Földhivatali Osztály
2025 MÁJ 07.

szám: Melléklet:
Utószám: Előadó:

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely egyrészről

Kondics Balázs (születési családi és utóneve:

; születési helye és ideje:

anyja születési neve:

személyi azonosítója:

adóazonosítója:

személyazonosító igazolvány szám:

) 9500 Celldömölk, Sági utca 11. 1. em. 5.a.

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. 04.29. napján lekért e- hiteles tulajdoni lap szemle másolattal igazoltan –
 - a Gérce 021/11. helyrajzi szám alatt nyilvántartott, külterületi 3 ha 5234 m² területű, 68.31 AK értékű, erdő (a) rét (b) fásított terület (c) rét (d) művelési ágú ingatlanban eladó 228 m² területnek megfelelő 1380/213096 tulajdoni hányaddal rendelkezik,
 - a Sitke 046/21. helyrajzi szám alatt nyilvántartott, külterületi 3 ha 2375 m² területű erdő művelési ágú ingatlanban eladó 3859 m² területnek megfelelő 1296/10872 tulajdoni hányaddal rendelkezik,
 - a Sitke 2334. helyrajzi szám alatt nyilvántartott, zártkerti 1075 m² területű 0.15 AK értékű fásított terület művelési ágú ingatlanban eladó 22 m² területnek megfelelő 36/1728 tulajdoni hányaddal rendelkezik,
 - a Sitke 0303/1. helyrajzi szám alatt nyilvántartott, külterületi 8 ha 8996 m² területű, 131.70 AK értékű, szántó művelési ágú ingatlanban eladó 1044 m² területnek megfelelő 309/26342 tulajdoni hányaddal rendelkezik.
 - a Sitke 0303/3. helyrajzi szám alatt nyilvántartott, külterületi 2 ha 6747 m² területű, 38.92 AK értékű, szántó művelési ágú ingatlan eladó 1/1 arányú kizárólagos tulajdonát képezi,

A Gérce 021/11. hrsz.-ú ingatlan bányatelek jogi jellegű, s az ingatlan egészét terheli a Magyar Államot illető elővásárlási jog (bejegyző határozat: 181523/2020.06.02.) A Magyar Állam elővásárlási jogát az ingatlan esetében a Magyar Állam tulajdonosi jogkörében eljáró Nemzeti Földügyi Központ gyakorolja. Az adásvétel tárgyát képező ingatlan tulajdoni hányadok és ingatlan egyébként per-igény -és tehermentesek. A Gérce 021/11. hrsz.-ú a Sitke 046/21. hrsz.-ú a Sitke 2334. hrsz.-ú ingatlanok tulajdoni lapja teherlapján szereplő egyéb terhek az Eladó tulajdoni hányadát nem érintik. Úgy szintén nem érinti az Eladó tulajdoni hányadát a Gérce 021/11. hrsz.-ú és a Sitke 046/21. hrsz.-ú ingatlanok tulajdoni lapján széljegyként feltüntetett tulajdonjog bejegyzési kérelem (182520/2025.04. 23.).

2. Vevő vételi ajánlatot tett az Eladó részére az 1. pontban részletesen körül írt ingatlan és ingatlan tulajdoni hányadok 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 és ingatlan tulajdoni hányadokat megveszi, s ez által megszerzi a Gérce 021/11. hrsz.-ú ingatlan 1380/213096, a Sitke 046/21. hrsz.-ú ingalan 1296/10872, a Sitke 2334. hrsz.-ú ingatlan 36/1728, a Sitke 0303/1. hrsz.-ú ingatlan 309/26342 tulajdoni hányadának és a Sitke 0303/3. hrsz.-ú ingatlan egészének tulajdonjogát. Az Eladó a Vevő per- és igénymentes, és - leszámítva az állami elővásárlási jogot - tehermentes tulajdonszerzéséért szavatol. Eladó kijelenti, hogy a hivatkozott tulajdoni lapok adatain túl a szerződéskötés időpontjáig semmilyen

más adat, tény vagy jog nem keletkezett, az ingatlant és az ingatlan tulajdoni hányadokat nem adta biztosítéknak, nem terhelte meg, s erre a jövőben is kötelezettséget vállal.

4. A felek az adásvétel tárgyát képező Ingatlan és ingatlan tulajdoni hányadok előre kialakított vételárát összesen –nem egybefoglalt vételárként - 5.000.000 (Ötmillió)Ft összegben határozzák meg, mely vételárból 64.000, - Ft a Gérce 021/11. hrsz.-ú, 930.000, - Ft a Sitke 046/21. hrsz.-ú, 6.000, - Ft a Sitke 2334. hrsz.-ú, 150.000, Ft a 0303/1. hrsz.-ú ingatlanban lévő tulajdoni hányadok és 3.850.000,- Ft a Sitke 0303/3. hrsz.-ú ingatlan egészének a vételára. A Gérce 021/11. hrsz.-ú ingatlan tulajdoni hányadban az erdő földrészlet vételára 7.680, - Ft, az összes rét földrészlet vételára (41.600+6.400) 48.000, - Ft, a fásított terület földrészlet vételára 8.320, - Ft.
5. Szerződő felek megállapodnak, hogy a 4. pontban meghatározott vételár a jelen szerződés hatósági jóváhagyását követően a határozat ügyvéd által történő átvételét követő 8 napon belül átutalással kerül kifizetésre Eladónak az által vezetett számú bankszámlájára. A vételár kifizetése a megadott bankszámlán történő jóvairás napján minősül teljesítettnek. Eladó külön átvételi elismervénnyel igazolja a vételár maradéktalan kifizetését.
6. 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 megkötni. 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 megkötni.
7. 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 hasznélvezetében lévő föld területnagyságának a beszámításával – 300 hektár mértékéig szerezhethi 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 szerezhethi meg (birtokmaximum).

8. Szerződő felek nyilatkoznak, hogy a Gérce 021/11. hrsz.-ú Ingatlannak harmadik személyek a bejelentett földhasználói, de az adásvétel tárgyát képező tulajdoni hányadra bejegyzett földhasználó nincs. A Sitke 046/21. hrsz.-ú ingatlannak és a Sitke 2334. hrsz.-ú ingatlannak nincs bejelentett földhasználója, illetve erdőgazdálkodója. A Sitke 0303/1. hrsz.-ú ingatlannak 2024. 12. 18. óta a Vevő a bejelentett földhasználója részben saját tulajdon jogcímen, részben használati megállapodás alapján 2029.12.30. napjáig, mely utóbbi körébe tartozik az Eladó tulajdoni hányada is. A Sitke 0303/3. hrsz.-ú ingatlan egésze, szintén a Vevő használatában van, haszonbérlet jogcímen 2017. 04. 03. napjától, 2027. 12. 31. napjáig. Vevő a Sitke 0303/1. hrsz.-ú ingatlan tulajdoni hányad és a Sitke 0303/3. hrsz.-ú ingatlan használatáért 80.000 Ft/év díjat fizet. Mindezek után a Vevő a Földforgalmi tv. 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 - a Földforgalmi tv. 13. § (3) bekezdésében meghatározott esetek kivételével - más célra nem hasznosítja.
9. 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.
10. 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.
11. 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.
12. „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.
13. A jelen szerződés a tulajdonjog átruházáson kívül az ingatlan tulajdoni hányadok és ingatlan birtokának átruházására is kiterjed. Szerződő felek megállapodnak, hogy a Vevő a szerződés jóváhagyásának ügyvéd által történő átvételétől számított 120. napon veheti tulajdonosként birtokba az adásvétel tárgyát képező tulajdoni hányadokat, illetve ingatlant. Az ingatlan és ingatlan tulajdoni hányadok hasznai és terhei ezen időponttól a Vevőt illetik, illetve terhelik.
14. A felek kijelentik, hogy teljes cselekvőképességgel rendelkező magyar állampolgárok, az elidegenítést, a tulajdonszerzést jogszabályi rendelkezések nem akadályozzák, illetve nem korlátozzák.
15. Eladó nyilatkozik, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlannak és ingatlan tulajdoni hányadoknak a tényleges tulajdonosa, saját nevében és érdekében jár 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 feltűntette. 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 és a B400 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.

16. A jelen adásvételi szerződéssel összefüggésben felmerülő költségeket, a földhivatali igazgatási szolgáltatási díjat, az ügyvédi munkadíjat a tényleges Vevő viseli és fizeti.
17. 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 ingatlan tulajdoni hányadokra és ingatlanra az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezzék, tulajdonjoga egyidejű törlése mellett.
18. A letéteményes ügyvéd jogosult és köteles a tulajdonjog bejegyzési engedélyt a vételárnak az Eladó részére történő maradéktalan megfizetését igazoló teljes bizonyító erejű okiratnak, az ügyvéd részére való átadását, illetve a drmzs@varsat.net elektronikus címére megküldését követően, haladéktalanul a VVKH Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 4. (Sárvár, Kossuth tér 2.) részére benyújtani.
19. 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.
20. Szerződő felek közös kérelemmel fordulnak az ingatlanügyi hatósághoz, hogy a vételár igazolt kifizetését követően az ügyvédi letétből kiadásra kerülő bejegyzési engedély benyújtása esetén a Gércse 021/11. hrsz.-ú ingatlan 1380/213096 tulajdoni hányadára, a Sitke 046/21. hrsz.-ú ingatlan 1296/10872 tulajdoni hányadára, a Sitke 2334. hrsz.-ú ingatlan 36/1728 tulajdoni hányadára, a Sitke 0303/1. hrsz.-ú ingatlan 309/26342 tulajdoni hányadára, valamint a Sitke 0303/3. hrsz.-ú ingatlanra 1/1 arányban a tulajdonjogot a Vevő javára adásvétel jogcímenjegyezze be, az Eladó tulajdonjogát pedig egyidejűleg törölje.
21. 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 képviseletet. Ügyvéd a megbízást és meghatalmazást elfogadja.
22. 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 CXCVI. törvény 20/P. §-a szerinti adatváltozás-kezelési szolgáltatás igénybevételének lehetőségéről, így a jelen szerződést egyben ügyvédi tényvázlatnak is tekintik.

- A felek a jelen 5 oldalból álló 8 egymással szó szerint megegyező példányban készült adásvételi szerződést, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, elolvasás után, jóváhagyólag, saját kezűleg aláírják.

dr. Markovics Zsuzsanna ügyvéd
Dr. Markovics Zsuzsanna
ügyvéd
-trádelmi szakigazgász

