

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészlől: **Sebestyén Istvánné** születési család és utónév:

(szül.hely:

szül.idő:

szem.szám

szig.szám:

adóazonosító jel:

3) 9721

Gencsapáti, Hunyadi út 151. szám alatti lakos, mint eladó (a továbbiakban: **Eladó**),

másrészlől: **Gaján Tamás** születési család és utónév:

(szül.hely:

szül.hely:

an.:

szem.szám:

szig.szám:

, adóazonosító jel:

9671 Sitke, Dózsa u. 37. szám alatti lakos, mint

vevő (a továbbiakban: **Vevő**) között az alulírott helyen és időben az alábbi feltételek mellett:

1. Az ingatlan-nyilvántartás tanúsága szerint Sebestyén Istvánné 1/1 arányú tulajdonát képei
a.) a **Sitke 1434 hrsz.** alatt nyilvántartott „rét/és gazdasági épület, szőlő” művelési ágú, 1316 m² területű, 2,69 Ak értékű zártkerti ingatlan, és
b.) a **Sitke 1435 hrsz.** alatt nyilvántartott „rét, szőlő” művelési ágú, 2822 m² területű, 5,87 Ak értékű zártkerti ingatlan.
Az ingatlanok tehermentesek, elintézetlen széljegy a tulajdoni lapokon nem szerepel.
2. Eladó eladja, vevő – megismert és megtekintett állapotban, az ingatlanok határvonalainak ismeretében – 1/1 arányban megveszi az eladó kizárólagos tulajdonát képező, 1. pontban részletesen körülírt ingatlanait.
3. Szerződő Felek az adásvétel tárgyát képező ingatlanok vételárát figyelemmel arra, hogy azok egymással szomszédosak, egybefoglalt vételáron állapítják meg, így a vételár mindösszesen 1.450.000.-Ft, azaz Egymillió-négyszázötvenezer forint, mely összegből
 - 650.000.-Ft, azaz Hatszázötvenezer forint a Sitke 1434 hrsz-ú ingatlan vételára, melyből 200.000.-Ft a rét, 200.000.-Ft a szőlő és 250.000.-Ft a kb. 20 m²-es gazdasági épület vételára,
 - 800.000.-Ft, azaz Nyolcszázézer forint a Sitke 1435 hrsz-ú ingatlan vételára, melyből 400.000.-Ft a rét és 400.000.-Ft a szőlő vételára.
4. Szerződő Felek tudomással bírnak arról, hogy a jelen egységes szerkezetbe foglalt vételi ajánlatot (adásvételi szerződést) az aláírástól számított 8 napon belül a tulajdonosnak a mezőgazdasági igazgatási szerv részére meg kell küldeni jóváhagyás céljából.
Eladó jelen okirat aláírásával meghatalmazza Dr. Derdák Enikő ügyvédet az adásvételi szerződés megküldésére, mely meghatalmazást az ügyvéd a szerződés aláírásával elfogad.
5. Szerződő Felek a vételár kiegyenlítése tárgyában akként állapodnak meg, hogy a vevő a vételárát a közzétételi és jóváhagyási eljárását követően – az elővásárlásra jogosultak sorrendjében a vevőt megelőző személy elfogadó nyilatkozata hiányában – a jóváhagyó határozat átvételét követő 15 munkanapon belül fizeti meg az eladónak akként, hogy a vevő a vételárát az eladó – kérésére – Kovács Tivadar Krisztián nevében levő
számú bankszámlaszámára utalja át „Sitke 1434, 1435 hrsz-ú ingatlanok vételára” közleménnyel. Eladó a fentebb megjelölt bankszámlaszámra történő utalást a saját kezeihez történő joghatályos teljesítésnek ismeri el.
6. Eladó a teljes vételár kiegyenlítésekor külön nyilatkozatba foglalt bejegyzési engedélyével adja majd feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását ahhoz, hogy az adásvétel tárgyát képező, 1. pontban részletesen körülírt ingatlanokra a tulajdonjog 1/1 arányban „adásvétel” jogcímen a vevő javára az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön. Eladó a tulajdonjogról lemondó és a vevő tulajdonjogának bejegyzését engedélyező nyilatkozatát jelen okirat aláírásával egyidejűleg ügyvédi letétbe helyezte az okiratot készítő ügyvédnél. Ügyvéd a letétbe helyezett bejegyzési engedélyt a teljes vételár megfizetésének bármelyik fél által történő igazolását követően jogosult és köteles a letétből kiadni.

Eladó tudomással bír arról, hogy a teljes vételár kiegyenlítéséről a megfizetést követő 3 munkanapon belül az ügyvédet enikoderdak.dr@gmail.com címen értesíteni. Felek rögzítik, a vevő is jogosult a teljes vételár kifizetését banki igazolással az eljáró ügyvéd felé igazolni, és az ügyvéd a vevő általi igazolás alapján is jogosult, valamint köteles a bejegyzési engedélyt a letétből kiadni és a földhivatalhoz az adásvételi szerződéssel együtt benyújtani.

7. Felek rögzítik, az adásvétel tárgyát képező ingatlanok nincsenek harmadik személy használatába.

Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy a vevő a teljes vételár kiegyenlítése napján lép az ingatlanok birtokába, aki ezen időponttól kezdve jogosult az ingatlanokat használni, hasznait szedni, de köteles ugyanezen időponttól viselni a terheit és költségeit. Felek rögzítik, az ingatlanok nem közművesítettek.

8. Eladó szavatol az ingatlanok per- teher- és igénymentességéért.

9. Vevő nyilatkozik arról, hogy az adásvétel tárgyát képező földterületeket földművesnek minősülő belföldi természetes személyként szerzi meg. Vevő földműves nyilvántartási ügyiratszám:

Vevő, mint termőföldet szerző földműves, nyilatkozik arról, hogy a jelen jogügylettel megszerzett ingatlanokkal együtt sem rendelkezik - a már tulajdonában és hasznélvezetében levő föld területnagyságának a beszámításával - a hatályos jogszabályi előírásokat meghaladó területnagyságú földtulajdonnal (300 hektár), továbbá a birtokában álló föld területnagysága a jelen jogügylettel megszerezni kívánt földek területnagyságával együtt sem haladja meg az 1200 hektár, azaz a vevő tulajdonszerzése nem ütközik a 2013. évi CXXII. törvény 16. §-ában foglalt szerzési korlátozásokba.

10. Felek rögzítik, a vevő Nemzeti Agrárgazdasági Kamarában fennálló tagságának azonosító száma:

11. Vevő a 2013. évi CXXII. törvény előírásainak megfelelően a tulajdonszerzés érdekében vállalja, hogy a megszerzett földek használatát másnak nem engedi át, azokat maga használja és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy a megszerzett földeket a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig – a Ftv. 13. § (3) bekezdésében meghatározott esetek kivételével – más célra nem hasznosítja. Vevő nyilatkozik arról, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása (a továbbiakban együtt: földhasználati díjtartozás), továbbá kijelenti, hogy a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg vele szemben, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

12. Vevő kijelenti, hogy a Fftv. 18. §-ában meghatározott elővásárlási joggal nem rendelkezik.

13. Jelen szerződés megkötésével kapcsolatosan felmerülő költségek a vevőt terhelik. Vevő a B400E- adatlap kitöltésével kéri az Illetéktörvény 26.§ (1) bekezdés p) pontjában rögzített illetékmentesség alkalmazását.

14. Vevő nyilatkozik arról, hogy részarány-tulajdonnal nem rendelkezik.

15. Szerződő Felek cselekvőképes magyar állampolgárok, mely tény személyi igazolványukkal igazolnak.

16. Felek kijelentik, a vonatkozó jogszabályi rendelkezésekről (adó- és illetékjogszabály, földforgalmi törvény) a tájékoztatást megkapták.

17. Felek jelen okirat elkészítésére, ellenjegyzésére és a földhivatali eljárás lefolytatására a Dr. Derdák Enikő ügyvédet bízják meg, akit erre jelen szerződés aláírásával meghatalmaznak. Ügyvéd a meghatalmazást a szerződés ellenjegyzésével és aláírásával elfogadja. Ügyvéd a meghatalmazást a szerződés aláírásával és ellenjegyzésével elfogadja.

Felek rögzítik, az ügyvédi meghatalmazás nem terjed ki az illeték kiszabásával kapcsolatos adóhatósági eljárás során történő jogi képviselőre, azaz a NAV általi fizetési meghagyás jogi képviselő általi átvételére.

18. Felek büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, jelen szerződésben foglalt adataik és nyilatkozataik a valóságnak megfelelnek.
19. A pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló törvény (továbbiakban: Pmt.) előírásainak megfelelően a felek nyilatkoznak, hogy a jelen szerződéssel kapcsolatban a saját nevükben járnak el, továbbá hozzájárulnak ahhoz, hogy a Pmt. szerinti ügyfél-átvilágítás során bemutatott okmányaikról a megbízott ügyvéd másolatot készítsen, és adataikat a megbízás teljesítése keretében kezelje. A felek kijelentik, nem minősülnek közszereplőnek vagy kiemelt közszereplőnek, vagy ilyen személyek közeli hozzátartozójának.

Szerződő Felek egyebet okiratba foglalni nem kívántak. A szerződés tartalma olyképpen került rögzítésre, hogy az a Felek szerződési akaratának mindenben megfelel, és az írásba foglalt szöveg minden olyan kérdést és olyképpen tartalmaz, amint azt a Felek írásba foglalni kívántak. Erre tekintettel jelen szerződést nyilatkozataik jóváhagyása és megkötése végett aláírják azzal, hogy jelen szerződés egyúttal ügyvédi tényvázlatnak is tekintendő.

Sárvár, 2026. május 26.

.....
Sebestyén Istvánné
 eladó

.....
Gaján Tamás
 vevő

Készítettem és ellenjegyzem:

Sárvár, 2026-05-26.

Dr. Derdák Enikő ügyvéd
9600 Sárvár, Batthyány u. 42/B. fsz.2.
KASZ: 36058900

.....
 DR. DERDÁK ENIKŐ
 ügyvéd
 9600 Sárvár, Batthyány u. 42/B. fsz. 2.
 Tel: +36-30-993 9369
 Arany: 53543273-1-38
 KASZ: 36058900

