

Érk.: 2025.09.01.
SZ-410/2025.

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely kötöttett egvrésről **Orbán Máté** (sz.n.: Orbán Máté, a.n.: , szül.: ,
személyi szám: , adóazonosító jel:) 8438 Veszprémvársány, Kossuth Lajos
u. 77. szám alatti lakos, mint Eladó,
másrésről **Pálinkás Dániel** (sz.n.: Pálinkás Dániel, a.n.: , szül.: ,
személyi szám: , adóazonosító jel:) 8417 Csetérv. Petőfi u. 129. szám és
Kovács Fanni (sz.n.: Kovács Fanni, a.n.: , szül.: ,
személyi szám: , adóazonosító jel:) 8416 Dudar, Kőalja u. 6. szám alatti lakosok,
mint Vevők (a továbbiakban a Vevők és az Eladó együtt: szerződő felek) között az alulírott napon és
helyen, az alábbi feltételek szerint:

1. Az Eladó kijelenti, hogy eladja, a Vevők pedig 1/2 - 1/2 arányban megvásárolják a Szápár zártkert 3080/1 hrsz-ú "szőlő és gazdasági épület" megnevezésű, összesen 2112 m² térmértékű, összesen 6.61 AK értékű ingatlan 1/1 arányú tulajdoni hányadának 1/1 tulajdoni illetőségét (a továbbiakban: ingatlan, szőlő vagy föld). Az Eladó kijelenti, hogy az ingatlan – az E.ON Észak-dunántúli Áramhálózati Zrt. jogosult javára 10 m² területre bejegyzett vezetékgjog kivételével – per-, teher- és igénymentes.
2. A szerződő felek az 1. pontban körülírt - jelen adásvétel tárgyát képező – ingatlan kölcsönösen kialakított teljes vételárát és forgalmi értékét 5.500.000.- Ft-ban, azaz Ötmillió-ötszázezer Forintban állapítják meg (amelyből 300.000.- Ft a föld és 5.200.000.- Ft a gazdasági épület vételára és forgalmi értéke). A szerződő felek rögzítik, hogy az ingatlan vételára a föld valós forgalmi értékekét túlrözi, azt közösen, az ingatlan jelenlegi állapotát megismerve, azt figyelembe véve állapították meg, így a vételár az ingatlan forgalmi értékével teljes mértékben arányos, azt a szerződő felek kifejezetten méltányosnak és értékarányosnak fogadják el, így a Ptk. 6:98. § (1) és (2) bekezdése szerint a megtámadás jogát jelen szerződésben kizárják. Az Eladó kijelenti, hogy a földön a fenti bekezdésben foglaltakon kívül további ültetvény, további felépítmény vagy a földrészlet forgalmi értékét, illetve hasznait növelő agrotechnikai létesítmény nem található, így azoknak ellenértéke nincs.
3. A Vevők vállalják, hogy a teljes vételár kiegyenlítése érdekében mindösszesen 5.500.000.- Ft, azaz Ötmillió-ötszázezer Forint teljes vételárát a mezőgazdasági igazgatási szerv által utólagosan meghozandó határozat jelen szerződést készítő és ellenjegyző ügyvéd általi kézhezvételét követő 15 naptári napon belül átutalással teljesíti Eladónak akként, hogy azt az Eladó nevében a K&H Banknál vezetett számu bankszálaszáma utalják.
- 3.1. A szerződő felek megállapodnak abban, hogy amennyiben más, arra jogosult (a továbbiakban: jogosult) vevő nem él a törvényen alapuló elővásárlási jogával, a jelen szerződésben megjelölt Vevőknek az Eladó irányába a teljes vételár 3. pont szerinti átutalásán kívül további fizetési kötelezettségük nem merül fel.
- 3.2. A szerződő felek megállapodnak abban is, hogy abban az esetben, amennyiben a jegyzői közzététel során más, arra jogosult élne a törvényen alapuló elővásárlási jogával és a mezőgazdasági igazgatási szerv az Eladó és a jogosult közötti szerződéshez járulna hozzá, abban az esetben a mezőgazdasági igazgatási szerv által utólagosan meghozott határozat jelen szerződést készítő és ellenjegyző ügyvéd általi kézhezvételét követő 15 munkanapon belül a jogosult lesz köteles az Eladónak teljesíteni a 2. pontban megjelölt ingatlan teljes vételáraként mindösszesen 5.500.000.- Ft-ot, azaz Ötmillió-ötszázezer Forintot átutalással Eladónak a K&H Banknál vezetett számu bankszálaszáma.
- 3.3. A szerződő felek megállapodnak abban is, hogy abban az esetben, ha a mezőgazdasági igazgatási szerv jelen jogügyletben megjelölt szerződő felek közötti jogügyletkez akár a közzététel előtti előzetes vizsgálat során vagy akár az utólagos (közzététel utáni) hozzájárulását bármilyen oknál fogva nem adná meg, abban az esetben a Vevőknek semminemű fizetési kötelezettségük nem merül fel az Eladó irányába.
4. A szerződő felek tudomásul veszik, hogy a Fftv. rendelkezései szerint jelen Adásvételi szerződést - mint vételi ajánlatot - az elővásárlásra jogosultakkal a települési önkormányzat jegyzője útján hirdetményi úton közölni kell, továbbá a Vevők ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséhez szükséges a mezőgazdasági igazgatási szerv közzététel előtti előzetes vizsgálata és utólagos (közzététel utáni) jóváhagyása is.

5. A szerződő felek megállapodnak, hogy a Vevők a teljes vételár kiegyenlítése esetén jelen szerződés jogerős, közzététel utáni hatósági jóváhagyásának átvételéről szóló határozat jelen szerződést készítő és ellenjegyző ügyvéd általi átvételét és követő 15 munkanapon belül lépnek az ingatlan birtokába.
A Vevők majd a birtokátruházás napjától kezdődően lesznek kizárólagosan jogosultak az ingatlan használatára, hasznainak szedésére és köteles a terheinek, valamint a kárveszély viselésére.
Az Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy a Vevők által megtekintett állapotnak megfelelő minőségben és időpontban adja a jelen adásvétel tárgyát képező ingatlant a Vevők birtokába.
Az Eladó kijelenti, hogy az ingatlan földhasználatba adva nincs.
6. Az Eladó feltétlen szavatosságot vállal az adásvétel tárgyát képező ingatlan per-, teher- és igénymentességéért, valamint azért, hogy azt adók vagy adók módjára behajtható tartozások nem terhelik.
7. A szerződő felek kijelentik, hogy cselekvőképes magyar állampolgárok, melyre tekintettel Öket az ingatlan tulajdonjogának átruházásra és megszerzésére vonatkozó jogaikban jogszabályok nem akadályozzák, nem gátolják; továbbá, hogy nem állnak gondnokság alatt, gondnokság alá helyezési eljárás nincs velük szemben folyamatban.
8. A szerződő felek rögzítik, hogy a hatályos jogszabályok szerint elővásárlási jog áll fenn az ingatlanon: az Fftv. 18. §-a és a 2012. évi CCXIX. tv. 20/A. §-a alapján, mivel a Vevőknek elővásárlási joguk a Fftv. rendelkezései szerint nincs.
A szerződő felek tudomásul veszik, hogy az elővásárlási jog gyakorlása esetén az elővásárlásra jogosult vevő a jelen szerződésben megjelölt Vevők helyébe lép és azok jogai illeti meg, illetve kötelezettségei terhelik.
A szerződő felek azt is rögzítik, hogy a Vevőknek a Ptk. szerinti elővásárlási joguk nincs.
Az Eladó már most kijelenti, hogy amennyiben a Vevőkkel azonos elővásárlási szinten álló jogosult tenne jelen szerződésre elfogadó nyilatkozatot, abban az esetben – a törvényi rendelkezéssel egyezően - jelen szerződésben megjelölt Vevőket választja.
9. A Vevők kijelentik, hogy az ingatlant természetben és térképen is megtekintették, annak állapotát ismerik és tudomásul veszik, azt bejárták, határvonalait ismerik.
10. A Vevők az Fftv. rendelkezései szerint az alábbi nyilatkozatokat teszi meg:
a./ a Vevők a Fftv. 13. § (1) bekezdése alapján kijelentik, hogy a föld használatát másnak nem engedik át, azt maguk használják és ennek során eleget tesznek a földhasznosítási kötelezettségüknek, továbbá vállalják, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig - a 13. § (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével - más célra nem hasznosítják, illetve a Fftv. 13. § (4) bekezdésben foglaltakat betartják,
b./ a Vevők kijelentik, hogy a Fftv. 14. § (1) bekezdésben foglalt rendelkezésnek megfelelően nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatás teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozásuk,
c./ a Vevők a Fftv. 14. § (2.) bekezdésének megfelelően kijelentik, hogy a jelen szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy szerzési korlátozás megkerülésére irányuló jogügyletet kötöttek volna,
d./ a Vevők kijelentik, hogy a Fftv. 5. § szerint nem földművesek; a 10. § (2) bek. szerint magánszemélyként a megszerezni kívánt föld tulajdonjogával együtt sem rendelkeznek fejenként 1 hektárt meghaladó föld birtokával,
e./ a Vevők a 179/2023. (V.15.) Korm. r. rendelet 42. §-ra hivatkozással kijelentik, hogy részarány-tulajdonnal nem rendelkeznek.
11. A szerződő felek kijelentik, hogy a jelen Adásvételi szerződés tárgyát képező föld értékesítésével összefüggésben esetlegesen felmerülő jövedelemadó-, illeték bevallási, valamint fizetési kötelezettségüket ismerik és abban önállóan járnak el.
12. A szerződő felek megállapodnak, hogy jelen szerződés elkészítésével és ellenjegyzésével, valamint a települési önkormányzat jegyzője, mezőgazdasági igazgatási szerv előzetes vizsgálata és utólagos jóváhagyása, valamint az illetékes Földhivatali Osztály előtti eljárással közösen a KISS-JAKAB ÜGYVÉDI IRODÁT (postacím: 8200 Veszprém, Reguly u. 2.), dr. Kiss-Jakab Árpád eljáró ügyvédet bízzák meg; aki a meghatalmazásokat az Üttv. szerint elfogadja.

13. A szerződő felek megállapodnak, hogy a jelen Adásvételi szerződéssel kapcsolatos költségek, valamint a tulajdonosváltással összefüggésben felmerülő mindennemű költség és illeték a Vevőket terheli: 4.800.- Ft tulajdoni lap költség és 10.600.- Ft földhivatali igazgatási szolgáltatási díj költség.
14. A szerződő felek kijelentik, tudomással bírnak arról a tényről, hogy jelen Adásvételi szerződés melléklete az ügyvédi Tényvázlat is, amelyben a Pmt. és a GDPR szerinti tájékoztatást is megkapták. Az Eladó kijelenti, a tulajdonjogát vagy egyéb széljegyzendő, a tulajdoni lapra fel- vagy bejegyzésre irányuló eljárást nem kezdeményezett, nem tett ezeket kezdeményező jognyilatkozatokat; nincs tudomása a földet az ingatlan-nyilvántartáson kívül terhelő terhekről, kötelezettségekről, jogokról, ezekre irányuló eljárásokról, kérelmekről.
15. Az Eladó kijelenti, **feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja, ezért a szerződő felek közösen kéri**, hogy az 1. pontban körülírt 1/1 arányú ingatlan tulajdonjoga a Vevők (jogosult) javára 1/2 - 1/2 arányban külön, a mai napon ügyvédi letétbe helyezett Bejegyzési engedély szerint - **adásvétel jogcímén** - az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzést nyerjen, amennyiben a szerződés (utólagos) hatósági jóváhagyása és a teljes vételár kiegyenlítése megtörténik.
Az Eladó vállalja, hogy amennyiben más jogosult és az Eladó között történne meg a szerződés hatósági jóváhagyása, abban az esetben a teljes vételár kiegyenlítése esetén más jogosult javára kiállítandó - a 16. pontban foglaltaknak is megfelelő - Bejegyzési engedély aláírásában együttműködik a jogosulttal vagy jogi képviselőjével.
16. A szerződő felek rögzítik, hogy jelen szerződés egy eredeti példánya a 47/2014. (II.27.) Korm. rendeletben meghatározott biztonsági elemekkel ellátott papír alapú okmányon készült, minden oldala folyamatos sorszámozással került ellátásra, lapjai akként kerültek összefűzésre, hogy az okirat sérelme nélkül nem legyen megbontható (ennek érdekében a nemzeti színű összefűzést ügyvéd matricával leragasztotta és a matricát a papírt is érintő módon aláírta és lebélyegezte).

Jelen három oldal terjedelmű Adásvételi szerződést a szerződő felek elolvasás és kölcsönös értelmezés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, helybenhagyóan aláírták.

Zirc, 2025. augusztus 7.

Orbán Máté Eladó

Pálinkás Dániel Vevő

Kovács Fanni szül.: Kovács Fanni Vevő

Készítettem és ellenjegyzem:
Zirc, 2025. augusztus 7. napján

dr. Kiss-Jakab Árpád / ügyvéd
KASZ: 36063225

Záradék:

A Kormányzati Portálon történő

közzététel időpontja: 2025.09.01.

A közlés kezdőnapja: 2025.09.02.

Az elővásárlásra/előhaszonbérletre jogosult jognyilatkozatának megtételére nyitva álló 30. napos

határidő első napja: 2025.09.02.

utolsó napja: 2025.10.01. Ez a határidő jogvesztő.

Az elektronikus közzététel megtörtént!

A kifüggesztés levételének időpontja: 2025.10.02.

Csetény, 2025. szeptember 1.

