

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrésről: PÉTER JÁNOSNÉ

9600 Sárvár, Alkotmány u. 71. 2. emelet 9. ajtó sz.

alatti lakos, mint eladó (a továbbiakban: **Eladó**)

és másrészről: NÉMETH TAMÁS

NAK azonosító száma: P000000752683) 9552 Vásárosmiske, Petőfi u. 38. sz. alatti lakos, mint vevő (a továbbiakban: **Vevő**) között az alábbiak szerint:

1) A Szerződő Felek rögzítik, hogy az Eladónak

- 1/1 arányú tulajdonát képezi a **Vásárosmiske zártkert 933 hrsz** alatt felvett, kert (1352 m², 3,41 AK) és szőlő (802 m², 2,79 AK) megnevezésű összesen 2154 m² nagyságú ingatlan, melynek jogi jellege Natura 2000 terület, a Felek ezen ingatlan forgalmi értékét és vételárát kölcsönösen kialakított 732.000,- Ft összegben határozzák meg, és
- 1/1 arányú tulajdonát képezi a **Vásárosmiske zártkert 934/1 hrsz** alatt felvett, szántó (1933 m², 4,54 AK) és szőlő (1050 m², 3,65 AK) és kert és gazdasági épület (645 m², 1,63 AK) megnevezésű összesen 3628 m² nagyságú ingatlan, melynek jogi jellege Natura 2000 terület, a Felek ezen ingatlan forgalmi értékét és vételárát kölcsönösen kialakított 1.404.000,- Ft összegben határozzák meg, mely vételáron belül a termőföldek vételára 1.254.000,- Ft, a kb 20 m² nagyságú gazdasági épület forgalmi értéke és vételára 150.000,- Ft,
- 1/1 arányú tulajdonát képezi a **Vásárosmiske zártkert 934/2 hrsz** alatt felvett, szántó (1322 m², 3,11 AK) és szőlő (720 m², 2,51 AK), és kert (499 m², 1,26 AK) megnevezésű összesen 2541 m² nagyságú ingatlan, melynek jogi jellege Natura 2000 terület, a Felek ezen ingatlan forgalmi értékét és vételárát kölcsönösen kialakított 864.000,- Ft összegben határozzák meg.

A fenti ingatlanok képezik jelen adásvétel tárgyát és a továbbiakban Ingatlan/Föld megnevezéssel szerepelnek jelen okiratban.

2) A Felek megállapodnak abban, hogy adásvétel jogcímén az Eladó eladja, a Vevő pedig megvásárolja 1/1 arányban az 1. pontban részletesen körülírt Ingatlanokat. A Felek rögzítik, hogy a Vevő az Ingatlanok tulajdoni lapját megtekintette, az azon rögzítetteken túl az Eladó az Ingatlanok per-, teher-, és igénymentességéért feltétlen szavatosságot vállal.

3) A Felek az Ingatlanok vételárát kölcsönösen kialakított, 1. pontban írtak szerint határozzák meg. A Felek az Ingatlanok vételárának meghatározásakor figyelembe vették az ingatlan-forgalomnak a forgalmi értékekre gyakorolt hatását, továbbá az elhelyezkedését és állapotát is. A Vevő a jelen szerződés szakigazgatási szerv általi jóváhagyásától számított 15 napon belül köteles megfizetni az Eladó részére a teljes vételárát banki átutalással az Eladó által megadott bankszámlaszámra.

4) Vevő kijelentem, hogy

- a Vásárosmiske zártkert 933. hrsz. alatti ingatlanra a 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: Földforgalmi törvény) 18. § (1) bekezdés c) pontja alapján, sorrendben és ranghelyen mint az olyan földművest, aki **helyben lakó szomszédnak** minősül, elővásárlási jog illet meg;
 - a Vásárosmiske zártkert 934/1 hrsz. alatti ingatlanra a Földforgalmi törvény 18. § (1) bekezdés d) pontja alapján, sorrendben és ranghelyen **helyben lakó** földművesként elővásárlási jog illet meg;
 - a Vásárosmiske zártkert 934/2 hrsz. alatti ingatlanra a Földforgalmi törvény 18. § (1) bekezdés d) pontja alapján, sorrendben és ranghelyen **helyben lakó** földművesként elővásárlási jog illet meg;
- és a Földforgalmi törvény 18. §. (4) bekezdés a) pontja alapján az (1) bekezdés c)-e) pontjában, valamint a (2) és (3) bekezdésben meghatározott jogosulti csoportokon belül az elővásárlásra jogosultak sorrendjében első ranghelyen, mint őstermelők családi gazdaságának tagja vagyok. Vevő nyilatkozom, hogy a Földforgalmi törvény 5.§ 7. pontjában foglaltak szerint földműves, regisztrált földműves, agrárkamara tag vagyok.

5) A Földforgalmi törvény 13. § (1) bekezdése alapján Vevő vállalom, hogy az Ingatlanok, mint föld használatát másnak nem engedem át, azt magam használok, és ennek során eleget teszek a földhasznosítási kötelezettségemnek, továbbá vállalom, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig – a (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével – más célra nem hasznosítom. A Földforgalmi törvény 14. § (1) bekezdése alapján Vevő kijelentem, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozásom, és a 14. §. (2) bekezdése alapján Vevő kijelentem, hogy velem szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötöttem.

Kelt: Sárvár, 2026. 07. 10.

Szombathely, 2026. 07. 14.

Péter Jánosné (Eladó)

Németh Tamás (Vevő)

2026.07.23.

596643

- 6) A Felek büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy az Eladó a Vevőnek nem közeli hozzátartozója. A Vevő kijelenti, hogy magyar állampolgár, az Ingatlanok tulajdonjogának általa való megszerzése a Földforgalmi tv. 10. §-a alapján jogi akadályba nem ütközik.
- 7) A Földforgalmi tv. 16. § (1) bek. alapján Vevő nyilatkozik, hogy az Ingatlan tulajdonjogának megszerzésével a már tulajdonomban és a hasznélvezetemben lévő föld terület nagyságának a beszámításával sem haladja meg a tulajdonomban és hasznélvezetemben lévő föld területe a 300 hektárt (földszerzési maximum); a (2) bek. alapján nyilatkozik továbbá, hogy az Ingatlanok birtokának megszerzésével sem haladja meg a birtokomban lévő föld területe - a már birtokomban lévő föld terület nagyságának a beszámításával - az 1200 hektárt (birtokmaximum), a (3) bek. alapján nyilatkozik, hogy az 1800 hektár terület nagyságot sem haladom meg a jelen szerződés szerinti földszerzéssel. Vevő nyilatkozik, hogy részarány tulajdonnal nem rendelkezek és termelőszövetkezeti külön-lapon nyilvántartott részarány tulajdonnal nem rendelkezek.
- 8) Az Itv. 26. §. (1) bekezdés pa) pontja alapján alulírott Vevő nyilatkozik, hogy a birtokbaadástól, de legkésőbb az illetékkötelezettség keletkezését követő 12. hónap utolsó napjától – vagyoni értékű joggal terhelt termőföld szerzése esetén a vagyoni értékű jog megszűnésétől, megszüntetésétől, de legkésőbb az illetékkötelezettség keletkezését követő 5. év utolsó napjától – számítva 5 évig a termőföld tulajdonjogát nem idegenítem el.
- 9) A Felek megállapodnak abban, hogy az Eladó az Ingatlanok birtokát a Vevő részére átruházza azzal, hogy a Vevő a teljes vételár megfizetésének napján lép az Ingatlanok birtokába tulajdonosként.
- 10) A Felek megállapodnak abban, hogy a Vevő jogosult a jelen szerződéstől elállni, amennyiben az 1. pontban írt ingatlanra jelen okirat aláírását követően harmadik személy javára az ingatlan-nyilvántartásba olyan jogot jegyeznek be, ami a Vevő tulajdonszerzését korlátozza, illetve akadályozza. Elállás esetén a szerződés a megkötésére visszamenő hatállyal szűnik meg és a már megfizetett vételárat az Eladó 15 napon belül köteles a Vevő részére visszafizetni.
- 11) A Vevő kijelenti, hogy az 1. pontban körülírt ingatlanok tulajdoni lapjának teljes tartalmát megismerte, az abban rögzítettek túl az Eladó az Ingatlanok per-, teher- és igénymentességéért feltétlen szavatosságot vállal. Az adásvétellel felmerülő valamennyi költség megfizetése a Vevőt terheli.
- 12) Az Eladó és a Vevő jelen szerződés aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy az adásvétel tárgyát képező, 1. pontban írt Ingatlanok 1/1 arányú tulajdoni hányadáról az Eladó tulajdonjoga törlésre, és a Vevő 1/1 arányú tulajdonjoga az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön adásvétel jogcímén.
- 13) A 2025. július 1. napjával hatályba lépett helyi önazonosság védelméről szóló 2025. évi XLVIII. törvény alapján a Felek rögzítik, hogy az Ingatlan fekvése szerinti önkormányzat nem vezetett be az adott ingatlant érintő jogvédelmi eszközt (rendeletet).
- 14) A Szerződő Felek kijelentik, hogy magyar állampolgárok, és szerződéskötési képességük korlátozva nincs. Személyes adataikat igazoló okmányokat az Eladó és a Vevő az okiratszerkesztő ügyvédnek átadták. Az eljáró ügyvéd tájékoztatja a szerződő feleket arról, hogy a 2017. évi LIII. törvény alapján azonosítási kötelezettség terheli a szerződő felek adatai vonatkozásában.
- 15) A Szerződő Felek jelen okirat ellenjegyzésére, valamint az ingatlan-nyilvántartási eljárás lefolytatására, továbbá a földhivatal és mezőgazdasági igazgatási szerv, valamint az illetékes Polgármesteri Hivatal és a NAV előtti képviseletükre Dr. Horváth Györgyi ügyvédnek (9600 Sárvár, Felső-sótonyi út 46., postacím: 9601 Sárvár, Pf. 56.) adnak megbízást, akit eljárásra az okiraton lévő aláírásukkal meghatalmaznak. Dr. Horváth Györgyi a megbízást és meghatalmazást elfogadom.
- 16) Szerződő Felek kijelentik, hogy jelen szerződésben foglalt tényeket, adatokat eljáró ügyvéd kizárólag a nyilatkozataik alapján rögzítette, azok valóságtartalmáért felelősséget vállalnak. Szerződő Felek kijelentik továbbá, hogy szerződési akaratukat annak megfelelően, jelen ingatlan adásvételi előszerződés teljeskörűen tartalmazza. Erre tekintettel a Szerződő Felek jelen okiratot ügyvédi tényvázlatnak elfogadják.
- 17) Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyv rendelkezéseit kell alkalmazni.
- Ezen okirat minden olyan kérdést és olyképpen szabályoz, amint azt a Szerződő Felek írásba kívánták foglalni. Erre tekintettel azt elolvasás és értelmezés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag aláírják.

Kelt: Sárvár, 2026. 07. 10.

Szombathely, 2026. 07. 14.

.....
.....
Péter Jánosné (Eladó)

.....
Németh Tamás (Vevő)

Az okiratot készítettem és ellenjegyzem: Dr. Horváth Györgyi (9600 Sárvár, Felső-sótonyi út 46., postacím: 9601 Sárvár, Pf. 56., KASZ szám: 36061712, telefonszám: 0630/6305286): Szombathely, 2026. 07. 14.

A házassági nyilvántartás bejegyzésének dátuma: 2026. 08. 10.

A házasság kezdete: 2026. 08. 11.

A jognyilatkozat megkötésének időpontja: 2026. 09. 09.

Az aláírás a házassági nyilvántartásból származik.