

3069	/20.26. ikt. szám
Kltétel napja: 20.26.év 08.hó 12.nap	
Közlés kezdő napja: 20.26.év 08.hó 13.nap	
Levétel napja: 20.26.év 09.hó 14.nap	

Zala megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály	
ELJÁRATI SZÁM: 2020 JOL 17	
TERVEZET	FLÓDÓ
KEZELŐ: 192.307	MELLÉKLET

AD ÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

mely létrejött egyrészről

Nagy Vanília (születési neve: Nagy Vanília, született: an.:
személyi azonosító száma: 1 adóazonosító jele: , magyar
állampolgár) 1123 Budapest 12, Alkotás utca 11. 4. emelet 4. ajtószám alatti lakos, *mint eladó* (a
továbbiakban: „**Eladó**”),
másrészről

Szakács Géza (születési neve: Szakács Géza, született: an.:
személyi azonosító száma: adóazonosító jel:
magyar állampolgár) 2092 Budakeszi, Budaörsi út 10/C. 1. emelet 18. ajtószám a. lakos, *mint*
vevő (a továbbiakban: „**Vevő**”) között az alulírott helyen és időben a következő feltételek mellett:

1./ Eladó eladja a vevőnek a **Zalaegerszeg zártkert 20272/2 hrsz-ú** 1722 m2 területű, 6,54 AK
értékű, szőlő és gazdasági épület, gyümölcsös művelési ágú mezőgazdasági ingatlan teljes
tulajdonjogát, míg a vevő megvásárolja az eladótól az előbbieken körülírt mezőgazdasági
ingatlan teljes tulajdonjogát a kölcsönösen kialakított mindösszesen 12.500.000 Ft, azaz
Tizenkettőmillió-ötszázezer forint vételárért.

Szerződő felek rögzítik, hogy a vételárat az alábbiak figyelembevételével határozták meg:

Felek rögzítik, hogy az ingatlanon található felépítmény (gazdasági épület) forgalmi értéke:
8.000.000 Ft, míg a föld forgalmi értéke: 4.500.000 Ft.

Felek rögzítik továbbá, hogy az ingatlanon ültetvény, illetve hasznait növelő agrotechnikai
létesítmény nincs.

Előbbiekkel összefüggésben felek megállapítják, hogy tárgybani ingatlan víz és áram
közműrákötéssel rendelkezik, egyéb közművel nem.

2./ Szerződő felek megállapítják, hogy a vevő 1.250.000 Ft összegű vételárreszt a jelen adásvételi
szerződés aláírását megelőzően már megfizetett az eladó részére banki átutalás útján, foglaló
jogcímén.

*Szerződő felek a szerződésszerű teljesítésre vonatkozó kötelezettségvállalásként kötik ki a
mindösszesen 1.250.000 Ft összegű foglalót azzal, hogy kijelentik, hogy a foglalóra vonatkozó
szigorú törvényi előírásokat ismerik és a Polgári Törvénykönyv ezen rendelkezéseit magukra
nézve kötelezőnek fogadják el, így többek között tudomással bírnak arról, hogy a szerződés
meghiúsulásáért felelős fél az adott foglalót elveszíti, a kapott foglalót kétszeres összegben
köteles visszafizetni.*

Szerződő felek megállapodtak abban, hogy a vevő a hátralékos vételárból 8.750.000 Ft összegű
vételárreszt a jelen adásvételi szerződés aláírásától számított 3, azaz három banki napon belül
fizet meg az eladó részére banki átutalás útján a lentebb írt számlaszámra.

Szerződő felek megállapodtak abban, hogy a vevő a vételárból fennmaradó 2.500.000 Ft utolsó
vételárreszt a jelen szerződésnek a Földforgalmi Törvény szerinti mezőgazdasági igazgatási szerv
által történt jóváhagyásának kézhezvételétől számított 15 (Tizenöt) napon belül fizeti meg –banki
átutalás útján - az eladó részére az alábbi számlaszámra:

.....
Nagy Vanília eladó

.....
Szakács Géza vevő

Az elővásárlásra / haszonbérletre
jogosult nyilatkozatának megtételére
nyitva álló határidő utolsó napja:

2026. 09. 11.

Ez a határidő jogvesztő!

Dr. Arszén Miklós
egyéni ügyvéd
9400 Sopron, Színház u. 31.
Tajszám: 52/1V/2005
Híradó/adószám: 53771316-1-20

számlatulajdonos:

pénzintézet:

számlaszám:

Eladó a vételár előbbiek szerinti teljesítéséhez hozzájárul azon nyilatkozata mellett, miszerint az előbbiek szerinti bankszámlaszámra történő teljesítést saját kezéhez történő teljesítésnek ismeri el.

3./ Szerződő felek tudomással bírnak arról, hogy a Földforgalmi Törvény 18. §-20 §-ában foglaltak szerinti elővásárlásra jogosultakat jelen szerződés tárgyát képező ingatlan vonatkozásában elővásárlási jog illeti meg, melynek alapján az elővásárlási jog gyakorlása céljából a jogosultak részére a tulajdonos által elfogadott, egységes okiratba foglalt vételi ajánlatot (adásvételi szerződés) a Földforgalmi Törvény 21 §-22. § -ában foglaltak szerint, és a 474/2013. (XII.12.) Kormányrendeletben szabályozott eljárásban és módon közzé kell tenni.

Szerződő felek tudomásul bírnak továbbá arról, hogy a hegyközségekről szóló 2012. évi CCXIX. törvény 20/A. § -a szerint a borszőlő termőhelyi kataszterében nyilvántartott föld eladása esetén elővásárlási jog illeti meg a borszőlő termőhelyi kataszterében nyilvántartott szomszédos földet használó hegyközségi tagot, ha ezen jogának érvényesítését megelőző 24 hónapban - a föld fekvése szerint illetékes hegyközségben vagy azzal szomszédos hegyközségben - folyamatos hegyközségi tagsággal rendelkezett. A hegyközségi tagot az elővásárlási jog a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló törvényben meghatározott elővásárlásra jogosultak sorrendjében

a) az államot, illetve - közös tulajdonban álló föld tulajdoni hányadának harmadik személy javára történő eladása esetében - a földműves tulajdonostársat követően, minden más elővásárlásra jogosultat megelőzően illeti meg, ha az elővásárlással érintett föld nem szőlő művelési ághban nyilvántartott és a szerzés célja szőlőültetvény létesítése;

b) az a) pont alá nem tartozó esetben a földet használó földművest követően, minden más elővásárlásra jogosultat megelőzően illeti meg.

Fentiek alapján szerződő felek rögzítik és a vevő az elővásárlásra jogosultak sorrendje vonatkozásában kijelenti, hogy elővásárlásra nem jogosult, figyelemmel arra, hogy a vevő földművesnek nem minősülő belföldi természetes személy.

Szerződő felek rögzítik, miszerint tudomásul bírnak arról továbbá, hogy amennyiben jelen adásvételi szerződést elfogadó, érvényes elővásárlási jognyilatkozat megtételére kerül sor, úgy a jelen szerződés az Eladó és az elővásárlásra jogosult személy között kerül jóváhagyásra, azzal, hogy az elővásárlásra jogosult személy a Vevő helyébe lép, illetve amennyiben a Nemzeti Agrárgazdasági Kamara – kifogással, mint jogorvoslati lehetőséggel eredménytelenül megtámadott - állásfoglalásában a Vevő tulajdonszerzését nem támogatja, úgy a mezőgazdasági igazgatási szerv jelen szerződés jóváhagyását megtagadja.

Szerződő felek rögzítik, hogy a fent részletezett esetek jelen szerződés szempontjából bontó feltételnek minősülnek, és felek kötelesek az eredeti állapotot a mezőgazdasági igazgatási szerv határozatának kézhezvételétől számított 8 napon belül helyreállítani, melynek megfelelően eladó köteles visszafizetni vevő részére az átvett/mindösszesen 10.000.000 Ft pénzeszeget.

.....
Nagy Vanília eladó

.....
Szakács Géza vevő

.....
Szerződés helye:
9400 Sopron, Széchenyi u. 12.
Tárgyalószoba: 54/527715
Híradó/adószám: 3377 1436-1-28
Helyi értekezési szám: 10 77006 20114507

A Földforgalmi Törvény előírása alapján (Földforgalmi Törvény 13-15 § -ában előírt nyilatkozatok) a vevő a tulajdonszerzési jogosultság körében jelen szerződés aláírásával nyilatkozik, miszerint – a 13.§ (2) bekezdésében foglaltak, valamint a 13. § (4) bekezdésében foglaltak figyelembevételével - vállalja, hogy a jelen szerződéssel megszerzett föld használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségnek, továbbá vállalja, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig - a törvényben meghatározott esetek kivételével – más célja nem hasznosítja.

Vevő jelen szerződés aláírásával nyilatkozik továbbá, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj -, vagy egyéb tartozásom (földhasználati díjtartozás).

Vevő jelen szerződés aláírásával nyilatkozik továbbá, hogy a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló ügyletet kötött.

4./ Eladó szavatosságot vállal a szerződés tárgyát képező ingatlan per-, teher- és igénymentességéért, azzal, hogy azt nem terheli semmilyen az ingatlan-nyilvántartásba be nem jegyzett köz –vagy egyéb jellegű tartozás sem. Eladó külön rögzíti, hogy tárgybani ingatlant nem terheli ingatlan-nyilvántartásba be nem jegyzett használati és egyéb igényjog (szolgalmi jog), továbbá nem terheli közjogi illetve magánjogi kötelezettség, valamint szavatol azért, hogy az ingatlan felett harmadik személynek olyan joga, amely a jelen szerződés érvényességét, vevő tulajdonszerzését (birtokba lépését) akadályozná nem áll fenn az előző pontban írt Földforgalmi Törvényben foglaltak kivételével.

Eladó kijelenti, hogy a szerződés tárgyát képező ingatlan nincs harmadik személy használatában. Eladó szavatolja, hogy a jelen szerződés megkötése, illetve teljesítése nem sért semmilyen más szerződést, egyéb megállapodást, vagy bírósági ítéletet, avagy más hatósági (közigazgatási) határozatot, amelyben eladó félként szerepel.

Eladó kijelenti továbbá, hogy nincs tudomása olyan követelésről, folyamatban lévő polgári peres vagy nemperes eljárásról, közigazgatási vagy egyéb hatósági eljárásról, amely a jelen jogügylet tekintetében jogkövetkezménnyel bír.

5./ Az eladó a vételár teljes összegű megfizetésével egyidejűleg – külön nyilatkozata útján – kéri, egyben **feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását** adja ahhoz, hogy az 1./ pontban körülírt ingatlan tulajdonjoga a vevő javára adásvétel jogcímén bejegyzésre kerüljön a Zala Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály ingatlan-nyilvántartásában.

A Felek megállapodnak, hogy az Eladó a tulajdonjogát a Vételár teljes összegű kiegyenlítéséig fenntartja, azaz az Eladó az Ingatlanokat a Vételár hiánytalan megfizetéséig a Ptk. 6:216. §-a szerinti **tulajdonjog-fenntartással** adja el.

Az Eladó a tulajdonjog-fenntartás időtartama alatt a Vevő tulajdonszerzésre irányuló jogát - hozzájárulás nélkül - nem csorbíthatja. Az Eladó a Vevő tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséhez külön tulajdonjog bejegyzési engedélyben járul hozzá.

Szerződő Felek jelen adásvételi szerződés aláírásával kéri az illetékes ingatlanügyi hatóságot, hogy tárgybani ingatlan vonatkozásában a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó **vevői jogot Vevő javára a bejegyzés hatályának kezdetére irányadó időponttól számított 6 (hat) hónapos időtartamra** szíveskedjék bejegyezni, melyhez Eladó feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adj jelen szerződés aláírásával.

.....
Nagy Vanília eladó

.....
Szakács Géza vevő

Dr. Arszén Mihály
egyéni ügyvéd
9400 Sopron, Belső utca 37.
Telefon: 99/444444
E-mail: arszen@arszen.hu

11737093-20114507
 Kísafőző/gébfőző: 537771416-128
 Iskolavezető: 537771416-128
 Iskolavezető: 537771416-128

8./ Szerződő felek kijelentik, hogy cselekvőképes, nagykorú magyar állampolgárok, szerződéskötési képességük korlátozva nincs.

9./ Vevő a Földforgalmi Törvény 10. § (2) bekezdésében foglaltak vonatkozásában büntetőjogi felelőssége tudatában akként nyilatkozik, hogy földművesnek nem minősülő tagállami állampolgár és a birtokában álló föld területnagysága a jelen szerződéssel megszerezni kívánt földek területnagyságával együtt nem haladja meg az 1 (egy) hektárt.

Vevő figyelemmel a 109/1999. (XII.29.) FVM rendelet 68/C. § rendelkezéseire, kijelentem és nyilatkozom, hogy **nem** rendelkezem részarány tulajdonnal.

10./ A szerződő felek kijelentik, hogy az eljáró ügyvéd teljes körű tájékoztatást nyújtott a tényállás, a szerződés egyes rendelkezései, valamint az ingatlan helyzete tekintetében, így jelen szerződést egyben ügyvédi tényvázlatként is elfogadják.

11./ Felek nyilatkoznak arról, hogy az adásvételi szerződés megkötése során saját nevükben, illetve saját érdekükben jár el.

12./ Szerződő felek meghatalmazzák Dr. Arszin Miklós ügyvédet (9400 Sopron, Színház utca 31.), hogy a jelen szerződéssel kapcsolatos eljárásokban őket teljes jogkörrel képviselje, azzal, hogy a jelen meghatalmazás különösen kiterjed a Zala Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály előtt lefolytatandó vevő javára vevői jog bejegyzésére/törlésére, vevő javára tulajdonjog bejegyzésére és az ezzel egyidejű tulajdonjog törlésére irányuló ingatlan-nyilvántartási eljárásra, azzal, hogy a meghatalmazás kiterjed a 474/2013 (XII.12.) Kormányrendelet szerinti adásvételi szerződés hirdetményi úton történő közlésével kapcsolatos eljárásra, továbbá az illetékes mezőgazdasági igazgatási szerv előtti engedélyezési eljárásban való képviseletre, mely meghatalmazást eljáró ügyvéd elfogad.

A pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény alapján a jelen szerződés aláírásával a szerződő felek nyilatkoznak arról, hogy az adásvételi szerződés megkötése során saját nevükben illetve saját érdekükben járnak el.

Szerződő felek szerződésüket elolvasták és mint akaratukkal mindenben egyezőt, helybenhagyólag aláírták.

Kelt Sopronban, 2026. július 10. napján

.....
Nagy Vanília eladó

.....
Szakács Géza vevő

Dr. Arszin Miklós ügyvéd (Győri Ügyvédi Kamara KASZ: 36056562) ellenjegyzem Sopronban, 2026. július 10. napján:

Dr. Arszin Miklós
ügyvéd
9400 Sopron, Színház utca 31.
Telefon: 06-99/521172
E-mail: arszin.miklos@arszinmiko.hu

