

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről –

SASS LAJOS (szül. neve: Sass Lajos szh:

lakcím: 2766 Tápiószéle, Deák Ferenc út 8. szsz :

., an:

., adóazj.

szig:

., **mint Eladó, másrésztől**

TUJDER VINCÉNÉ szül. neve: Orsós Erzsébet szh:

lakcím: 8884 Petrivente Kossuth utca 62. szsz :

mint Vevő között a mai napon az alábbi feltételekkel:

., an:

adoazj.

., szig:

A Magyar Köztársaság Kormányhivatala Földhivatali Főosztály	
ENREG/2018/	2018. OKT. 12
157	ELŐADÓ
EST/2018/	502905
ZAM	MELLÉKLET

1.

AZ ADÁSVÉTEL TÁRGYA

SASS LAJOS Eladó tulajdonát képezi **1/1- ed arányban a:**

- **Rigyác zártkert 2298/4** helyrajzi szám alatt nyilvántartott, **134 m2** alapterületű, **rét és gazdasági épület**,
- **Rigyác zártkert 2298/1** helyrajzi szám alatt nyilvántartott, **862 m2** alapterületű, **szőlő** és a
- **Rigyác zártkert 2298/2** helyrajzi szám alatt nyilvántartott, **863 m2** alapterületű, **szőlő** megnevezésű ingatlan.

Eladó eladja, Vevő az általa megtekintett állapotban megveszi az előzőekben részletezett ingatlanokat. Eladó kijelenti, hogy az ingatlanok szomszédos területek, kifejezetten együttesen kívánja azokat értékesíteni, egybefoglalt vételáron. A Földforgalmi tv 19 § (5): Több földnek egybefoglalt vételáron történő eladására akkor kerülhet sor, ha azok egymással szomszédosak. Felek kiiktatása a Ptk. 5:168.§ -ra megtörtént, mely szerint az ingatlanok tulajdonszerzéséhez az adásvételi szerződés megkötésén túlmenően a Vevő tulajdonjogának földhivatali nyilvántartásba történő bejegyzése is szükséges. Ennek értelmében az Eladó köteles az ingatlanok tulajdonjogát és birtokát a jelen szerződés rendelkezéseinek megfelelően, az alábbiakban részletezett időpontban Vevőre átruházni, a Vevő pedig köteles a vételárat megfizetni. Eladó - **büntetőjogi felelőssége tudatában** - úgy nyilatkoznak, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlanoknak az ingatlan-nyilvántartáson kívüli - tehát ott fel nem tüntetett - további jogosultja nincs, az ingatlanokkal tehát csak és kizárólag ő, mint Eladó jogosult rendelkezni, rendelkezési jogának gyakorlása nem függ harmadik személy(ek) jóváhagyásától, az ingatlanokra harmadik személy/szervezet javára elővásárlási jogot nem biztosítottak. **Eladók kijelentik, hogy jelen szerződésben érintett ingatlanokat érvényes földhasználat nem érinti.**

2.VÉTELÁR ÖSSZEGE, ANNAK ESEDÉKESÉGE

Eladó kijelenti, hogy az ingatlanon álló gazdasági épület (48 m2) és a hozzá tartozó területek hétvégi kikapcsolódásra, tartózkodásra is alkalmasak. A fenti ingatlanok **összvetelára: 3.200.000.-Ft, azaz hárommillió-kettőszázezer forint.** Eladó a fenti vételárat vételi ajánlatként elfogadja. A teljes vételárból a 2298/4 hrsz.-ú ingatlan vételára 2.700.000.-Ft (ebből a gazdasági épület értéke:2.500.000 Ft, a rét művelési ág értéke:200.000 Ft) , a 2298/1 hrszú ingatlan vételára: 250.000.-Ft, a 2298/2 hrsz.-ú ingatlan vételára: 250.000 Ft. Vevő az Eladó részére a teljes vételárat, azaz 3.200.000.- Ft-ot jelen szerződés aláírásával egyidejűleg készpénzben, ügyvédi letétbe helyezéssel megfizette. **A készpénzes vételárat a szerződést készítő ügyvéd Eladónak letéti igazolás és átvételi elismervény alapján fizette ki. A vételár átvételét az Eladó jelen szerződés aláírásával megerősíti és elismeri.** Felek tudják azt, hogy jelen szerződés kifüggesztési eljárásához, valamint agrárkamrai, illetve megyei földhivatali jóváhagyáshoz kötött. Vevő jelen szerződés aláírásával egyidejűleg a szerződéssel felmerült költségeket, nevezetesen az ügyvédi munkadíjat és tulajdoni lap árát megfizette. A Vevő helyébe esetlegesen belépő elővásárlásra jogosultat az adásvételi szerződésnek a Vevőre vonatkozó rendelkezései jogosítják és kötelezik (Földforgalmi tv 13/A§).

3.AZ INGATLAN ÁLLAPOTA, KELLÉKSZAVATOSSÁG

Szerződő Felek kijelentik, hogy Vevő az ingatlanokat általa megtekintett állapotban veszi meg. Eladó kijelenti, hogy az ingatlanoknak általa ismert rejtett hibája nincs. Eladó szavatol azért, hogy az ingatlanokra vonatkozó összes információt, adatot teljes körűen és pontosan a Vevő rendelkezésére bocsátották, továbbá, hogy semmilyen az ingatlanok rendeltetésszerű használatát akadályozó vagy értékét befolyásoló információ nem maradt rejtve.

4. FELEK JOGSZAVATOSSÁGA

Szerződő Felek büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy elidegenítési és szerzési képességükben korlátozva nincsenek, **Eladó és Vevő nagykorú magyar állampolgárok.** Eladók kijelentik, hogy **az ingatlanok per, a teher-, és igénymentesek**, további harmadik személynek az ingatlanokkal kapcsolatban nincs joga, mely Vevő tulajdonszerzését akadályozhatja.

5. TULAJDONJOG ÁTRUHÁZÁSA

Eladó feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja és megengedi, a Vevő pedig kéri, hogy az l/pontban megjelölt ingatlanok tulajdonjoga a hatósági eljárásokat követően Vevő nevére és javára 1/1- ed arányban adásvétel jogcímén – bejegyzésre kerüljenek az ingatlan-nyilvántartásba Eladó tulajdonjogának törlésével egyidejűleg.

6. BIRTOKBAADÁS

Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy az ingatlanok birtokbaadása **jelen szerződés megkötésével egyidejűleg fog megtörténni.** Vevő a birtokbaadás napjától viseli az ingatlanok terheit, húzza azok hasznait. Felek a birtokbaadással egyidejűleg közösen intézkednek a fogyasztásmérők átíratása érdekében az illetékes szolgáltatóknál. A kulcsok átadásának időpontjáig a közüzemi költségek kiegyenlítése az Eladó kötelezettsége. **Eladó kijelenti, hogy az ingatlanok vonatkozásában semmiféle köztartozás/ közműtartozás nincs. Jelen szerződést készítő ügyvéd tájékoztatta a Vevőt arról, hogy a hatósági jóváhagyásig az ingatlanokon jelentős felújítást, beruházást nem célszerű elvégezni, mert a szerződésre esetlegesen jelentkező Elővásárlónak ezen munkákat költségeit nem kötelessége megfizetni.**

.....
Sass Lajos- Eladó

.....
Tujder Vincéné -Vevő

DR. BAUMGARTNER IMRE-Ügyvéd



7. KÖLTSÉGEK VISELÉSE

A jelen szerződéssel kapcsolatos költségeket, az ingatlan - szerzéssel kapcsolatos tulajdonszerzési illetéket, illetve a tulajdonváltozás ingatlan- nyilvántartásban történő átvezetésének költségeit (3*10600 ft) a Vevő viseli. Felek kijelentik, hogy eljáró ügyvédnek az adó, valamint a visszerhes vagyónátruházási illeték fizetési kötelezettséggel kapcsolatos tájékoztatását megértették és tudomásul vették, azonban Felek tudják azt, hogy az adó- és illeték pontos összegének kiszámítása nem képezi az ügyvédi megbízás részét.

8. A SZERZŐDÉS MÓDOSÍTÁSA, A SZERZŐDÉS TELJESSÉGE

Szerződő felek rögzítik, hogy jelen szerződést csak minden fél aláírásával, és ügyvédi ellenjegyzéssel, írásban lehet kiegészíteni, módosítani, megszüntetni. Szerződő felek rögzítik, hogy a jelen szerződés minden jogot és kötelezettséget tartalmaz, ezen túlmenően semmilyen egyéb jogot és kötelezettséget egymással szemben nem vállaltak, és nem kívántak rögzíteni. Szerződő felek rögzítik, hogy minden olyan tény, körülmény, nyilatkozat, amely a szerződéskötés szempontjából lényeges, a jelen szerződés részét képezi, ezen túlmenően semmilyen kérdést rendezni nem kívánnak.

9. MEGHATALMAZÁS

Szerződő felek meghatalmazzák a Dr. Baumgartner Imre Ügyvédi Irodát (8800 Nagykanizsa, Erzsébet tér 11., ügyintéző: Dr. Baumgartner Imre ügyvéd), hogy a jelen adásvételi szerződés alapján feleket a jelen szerződéssel kapcsolatos eljárásokban, a földhivatali eljárásban, a NAV adatlap, tulajdonszerzési nyomtatvány kitöltésében és aláírásában képviselje, helyettük, nevükben eljárjon, az esetleges személyi adatokban, tulajdoni arányokban, összegekben történő elírásokkal kapcsolatos kijavításokat tegye, a téves adatot tehát jogosult kijavítani. Okiratot szerkesztő ügyvéd a meghatalmazást elfogadja, azt a jelen szerződést a keltezés napjának megfelelő időpontban jegyzi ellen. A meghatalmazás nem terjed ki az illetékkiszabás körében a fizetési meghagyás átvételére, azt a Vevő kéri saját postacímére megküldeni.

10. JOGVITÁK RENDEZÉSE, FELEK NYILATKOZATAI

Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a jelen szerződésből eredő esetleges jogvitákat békés úton rendezik, és csak végső esetben fordulnak bírósághoz. A jogvitával kapcsolatosan egyeztetést folytatnak, és ennek eredménytelensége esetén hatásköröktől függően az ingatlan fekvése szerinti Bíróság kizárólagos illetékességének vetik alá magukat. Szerződő felek tudomásul veszik azt, hogy a **Földforgalmi törvény 21. § (1) alapján:** A föld eladása esetén a földre vonatkozó, a tulajdonos által elfogadott vételi ajánlatot egységes okiratba foglaltszerződésbe (a továbbiakban: adásvételi szerződés) kell foglalni, és azt a tulajdonosnak - az (1c) bekezdésben foglalt kivétellel - a felek aláírásától számított 8 napon belül a mezőgazdasági igazgatási szerv részére meg kell küldeni jóváhagyás céljából. (1a) Ha a 23. § (1) bekezdése szerinti előzetes vizsgálat eredményeként a mezőgazdasági igazgatási szerv nem tagadja meg az adásvételi szerződés jóváhagyását, akkor - a 20. §-ban foglalt esetek kivételével - végzésben megállapítja a szerződés közzétételre való alkalmasságát és hivatalból elrendeli a szerződés közzétételét. A közzétételre való alkalmasság megállapítása nem minősül az adásvételi szerződés hatósági jóváhagyásának. (1b) A mezőgazdasági igazgatási szerv az (1a) bekezdés szerinti döntését közli az eladóval, az adásvételi szerződés szerinti vevővel, valamint az adásvételi szerződést megküldi a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat jegyzőjének. A jegyző - az e törvény végrehajtására kiadott rendeletben meghatározottak szerint - hirdetményi úton közli az adásvételi szerződést a törvényen vagy megállapodáson alapuló elővásárlási jog jogosultjaival. **A Földforgalmi törvény 21. § (1) alapján: 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. **Vevő kijelenti, hogy:**

- földművesnek nem minősül
- a Földforgalmi törvény 13 § (1) bek. alapján vállalja, hogy a föld használatát másnak nem engedi át, azt maga kívánja használni, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig - a (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével - más célra nem hasznosítja.
- a Földforgalmi törvény 10 § (2) bek. alapján tudja és nyilatkozik, hogy a földművesnek nem minősülő belföldi természetes személy és tagállami állampolgár - a (3) bekezdésben meghatározott személyek kivételével - akkor szerezheti meg a föld tulajdonjogát, ha a birtokában álló földterület nagysága a megszerezni kívánt földterület nagyságával együtt nem haladja meg az 1 hektárt. Vevő nevén, ill. használatában (birtokában) 1 ha földterület a jelen szerződéssel szerzett ingatlan beszámításával sincs.
- a Földforgalmi törvény 14 § (1) és (2) bek. alapján nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása (a továbbiakban együtt: földhasználati díjtartozás) és a Vevővel szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött,
- nem rendelkezik részarány tulajdonnal,
- a Földforgalmi törvény 13 § (4) bek. alapján nyilatkozik, hogy ha a tulajdonjog átruházásáról szóló szerződés tárgyát képező föld harmadik személy használatában van, vállalja, hogy a fennálló földhasználati jogviszony a) időtartamát nem hosszabbítja meg, és b) megszűnését követő időre az (1) bekezdésben foglalt kötelezettségeket vállalja.

11. ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

A jelen szerződést készítő ügyvéd a Szerződő Felek személyazonosságát az általuk bemutatott személyi igazolványuk alapján állapította meg és ennek figyelembevételével a jelen szerződést ellenjegyezte. Szerződő Felek jelen szerződés aláírásával kifejezetten hozzájárulnak ahhoz, hogy eljáró ügyvéd a személyi adataikat tartalmazó okmányaikról fénymásolatot készítsen, és adataikat kezelje. Szerződő Felek adatait az eljáró ügyvéd a személyes adatok védelméről és a közérdekű adatok nyilvánosságáról szóló törvény rendelkezései alapján, kizárólag a jelen szerződéshez kapcsolódó megbízás és a Pmt.-ben foglalt kötelezettsége teljesítése érdekében kezelheti. A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a magyar Ptk. vonatkozó rendelkezései az irányadók. A jelen szerződés 7 db egymással megegyező, 1 lapos és 2 oldalas eredeti példányban (ebből 1 példány biztonsági okmányon) készült. **Az adásvételi szerződést a Felek, mint akaratukkal mindenben megegyezőt elolvasás és megmagyarázás után jóváhagyólag aláírják a szerződést készítő ügyvéd ellenjegyzése mellett.**

Nagykanizsa, 2026.09.30.

A közzététel napja: 2026.10.27.

A közzététel első napja: 2026.10.28.

Az elővásárlásra jogosult jognyilatkozatának megtételére nyitva álló 30 napos határidő utolsó napja: 2026.11.26. **EZ A HATÁRIDŐ JOGVESZTŐ!**

Lévitel napja:

.....
Sass Lajos - Eladó
Ellenjegyzem: Dr. Baumgartner Imre az okiratot készítő és ellenjegyző ügyvéd
8800 Nagykanizsa, Erzsébet tér 11. (kasz 36057285) Nagykanizsa, 2026.09.30.

Tujder Vi

Szalai-Gaál Mónika jegyző