

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

2026 OKT 20. 590170

mely létrejött egyrészről, **Bereck Sándor**; születési neve: **Bereck Sándor**(

) **1173 Budapest,**

Pesti út 39. 10. em. 95. a. (Tartózkodási helye: **7000 Sárobgárd, Abai út 26. szám alatti lakos, mint eladó, (a továbbiakban: Eladó),-**

másrészről **Barabás János**; születési neve: **Barabás János**

) **8126 Sárszentágota, Új utca**

8. szám alatti lakos, mint vevő (a továbbiakban: Vevő), -

Együttesen: Szerződő Felek,-

között az alulírott helyen és napon az alábbi feltételekkel jött létre:

- Az adásvétel tárgya az Eladó kizárólagos tulajdonában lévő és a Fejér Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 3. ingatlan – nyilvántartásban:**
 - a sárszentágotai 0211/59 hrsz. alatt nyilvántartott 1 ha 6463 négyzetméter területű 45.77 AK értékű, szántó művelési ágú külterületi ingatlan. A tulajdoni lap tanúsága szerint az ingatlan tehermentes.**
 - a sárszentágotai 0211/87 hrsz. alatt nyilvántartott 0 ha 3798 négyzetméter területű 8.52 AK. értékű szántó művelési ágú külterületi ingatlan, mely a tulajdoni lap III/2. alatt a 37524/2010.11.23. sz. határozattal bejegyzett vezetékjoggal terhelt, jogosult az E.ON DÉI-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZRT. (7626 Pécs, Búza tér 8/A.)**
- Eladó eladja - a Vevő, mint a S812600221298-01 szám alatt bejegyzett Nemzeti Agrárgazdasági Kamara Tagja, a 2013. évi CXXII. törvény 5. § 7. pontja szerinti – a Sárobgárdi Járási Hivatal által az 510584/2014. 05.14. sz. határozattal nyilvántartásba vett - földműves, továbbá a 18. § (1). bek. d). pontja szerint olyan földműves, aki helyben lakónak minősül, valamint a 18. § (4) bek. a. pontja szerinti - OCSG- 00074861 – szám alatt nyilvántartott -őstermelők családi gazdaságának tagja, képviselője, általa ismert állapotban - megveszi az 1. a. b. pontban megjelölt ingatlanokat.**
- Eladó nyilatkozik, hogy az 1. pont szerinti termőföldek értékesítése során a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 21. § (1) bekezdésében, valamint a 474/2013.(XII.12.) Korm. rendeletben foglaltaknak megfelelően hirdetményi úton történő közlési kérelemmel együtt a szerződés 4 példányát a Fejér Megyei Kormányhivatal Mezőgazdasági Igazgatási Szerv részére jóváhagyás céljából – az eljáró ügyvéd közreműködésével – megküldi.**
- A Szerződő Felek tudomásul veszik, hogy a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: Földforgalmi tv.) értelmében több személyt elővásárlási jog illet. Ahhoz, hogy az elővásárlási jogot gyakorolni lehessen, a jelen szerződést az ingatlan fekvése szerinti település önkormányzatának közzé kell tennie. Amennyiben olyan személy jelentkezik, aki a Vevőt sorrendben megelőzi, akkor az Eladó vele köteles – változatlan tartalom mellett – a szerződést megkötöni.**
- Az Eladó azonban kötelezi magát arra, hogy amennyiben a Vevővel azonos sorban levő kíván vele szerződést kötni, akkor Ő az adásvételi szerződést a jelen szerződés Vevőjével fogja megkötöni.**
- Szerződő Felek az adásvétel tárgyát képező 1.a. pontban foglalt ingatlanhányad vételárát kölcsönösen: 3.045.655.- Ft. azaz Hárommillió negyvenötezer hatszázötvenöt forintban, az 1.b. pontban foglalt ingatlan vételárát kölcsönösen: 702.630.- Ft azaz Hétszázkettőezer hatszázharminc forintban, az 1.a. és 1. b. alatti ingatlanok vételárát kölcsönösen mindösszesen: 3.748.285.- Ft. azaz Hárommillió hétszáznegyvennyolcezer kettőszáznyolcvanöt forintban határozzák meg.**
- Vevő az 6. pont szerinti vételárból 749.657 Ft azaz Hétszáznegyvenkilencezer hatszázötvenhét forintot vételárelőlegként, mint saját erőt jelen szerződés aláírását megelőzően az Eladó által megadott számú számlaszámra történő utalással megfizetett. Vevő az átutalás megtörténtét az átutalásról szóló banki kivonattal igazolja, Eladó kijelenti, hogy a számláján a 749.657 Ft azaz Hétszáznegyvenkilencezer hatszázötvenhét forint- vételárelőleg jóváírásra került a vételárelőleg megfizetését teljesítettnek tekinti. Eladó tudatában van azonban annak, hogy amennyiben az adásvételi szerződést a 4. pont foglaltakból kifolyólag más személlyel kell megkötönie, úgy az erről szóló értesítés kézhezvételétől számított 5 munkanapon belül a felvett 749.657 Ft azaz Hétszáznegyvenkilencezer hatszázötvenhét forintot visszakell fizetnie jelen szerződés Vevőjének.**
- A vételárhátralékként fennmaradó 2.998.628,- Ft. azaz Kettőmillió kilencszázkilencvennyolcezer hatszázhuszonnyolc forintot az MBH Bank Nyrt. 8000 Székesfehérvár, Bástya Utca 10. szám alatti fiókjától felveendő hitel igénybevételével fizeti meg az Eladónak, legkésőbb 2027. április 30.-ig, az általa megadott számú számlaszámra történő utalással.**

9. **Szerződő Felek felhatalmazzák a pénzügyintézetet, hogy a vételárhátralékként fennmaradó 2.998.628,- Ft. azaz Kettőmillió kilencszázkilencvennyolcezer hatszázhuszonnyolc forintot közvetlenül fizesse meg az Eladónak az általa megadott számú számlaszámra történő utalással.**
10. **Eladó kijelenti, hogy a 9. pont szerinti bankszámlára történő teljesítést a saját kezeihez történő joghatályos teljesítésnek ismeri el, és a bankszámláján történő jóváírással a teljes vételárat kiegyenlítettnek tekint, további követelést nem támaszt a Vevővel szemben.**
11. **Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy amennyiben az MBH Bank kevesebb hitelt nyújt, mint a szerződésben rögzített összeg, úgy a kölcsön folyósítását megelőzően e különbözetet saját erőből megfizeti az Eladó részére.**
12. **Szerződő Felek tudomásul veszik, hogy a Bankkal megkötésre kerülő kölcsönszerződés aláírását követően sem az Eladó, sem a Vevő nem jogosult az adásvételi szerződéstől elállni, vagy az adásvételi szerződést bármely módon megszüntetni, az adásvételi szerződést felbontani, módosítani. Ezen jogok csak abban az esetben gyakorolhatók, ha ehhez a Bank írásban hozzájárul.**
13. **A Szerződő Felek már jelen szerződés aláírásával - de a tényleges folyósítás felfüggesztő hatályával - feltétlenélküli, visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy a Bank javára a hitel összege erejéig jelzálogjog és ennek biztosítására elidegenítési és terhelési tilalom, - a Vevő tulajdonjogának bejegyzésével együtt - az ingatlan - nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön.**
14. **Szerződő Felek kölcsönösen kötelezettséget vállalnak arra, hogy a kölcsön folyósítása érdekében együttműködnek egymással, minden ésszerű nyilatkozatot megtesznek(ideértve a jelen szerződésnek a hitelező által megkívánt tartalmú esetleges módosítását) annak érdekében, hogy a Vevő hitelfelvételét és a banki hiteltől finanszírozandó vételár részlet határidőben történő folyósítását elősegítsék.**
15. **Az Eladó a tulajdonjogát fenntartja, Vevő tulajdonjogának bejegyzése az Ingatlanra vonatkozóan a teljes vételár Eladó részére történt megfizetését követően lehetséges. Szerződő Felek jelen szerződés aláírásával kéri az illetékes ingatlanügyi hatóságot, hogy az Ingatlan - annak jelen szerződés tárgyát képező tulajdoni hányada - vonatkozásában a tulajdonjog-fenntartásához kapcsolódó vevői jogot Vevő javára a bejegyzés hatályának kezdetére irányuló időponttól számított 6 (hat) hónapos időtartamra szíveskedjék bejegyezni, melyhez Eladó feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja. Jelen szerződés aláírásával Felek feltétlen, kölcsönös és egybehangzó kötelezettséget vállalnak arra, hogy amennyiben a tulajdonjog bejegyzési engedély ingatlanügyi hatósághoz történő benyújtására a fenti 6 (hat) hónapos határidő elteltéig bármely okból nem kerül sor, úgy ezen határidő elteltét követően haladéktalanul a vevői jog ismételt benyújtásához, ezen újabb vevői jog tekintetében a bejegyzés hatályának kezdetétől számított 6 (hat) hónapra vonatkozó ingatlan-nyilvántartási bejegyzéshez szükséges okiratot aláírják, nyilatkozatokat megteszik, illetve a jog ismételt bejegyzéséhez Eladó feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását megadja, és kérelmet terjesztenek elő a Vevő javára szólóan a tulajdonjog-fenntartásához kapcsolódó vevői jognak a bejegyzés hatályának kezdetére irányadó időponttól számított 6 (hat) hónapos időtartamra történő bejegyzése iránt.**
16. **Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy a Vevő adásvétel jogcímén történő tulajdonjogának bejegyzéséhez szükséges feltétlen és visszavonhatatlan hozzájáruló nyilatkozatát jelen, a 2017. évi LXXVIII. Törvény 47 - 48. §. -a alapján a szerződés aláírásával egyidejűleg aláírásra kerülő letéti szerződés szerint külön a szerződés készítő ügyvéd által 6 azaz hat példányban ellenjegyzett okiratban adják meg azzal, hogy annak két eredeti példányát az ügyvéd a vételár Eladó részére történő hiánytalan kiegyenlítését, s ennek a Letétkezelő ügyvéd részére történő igazolását követő 2 munkanapon belül köteles az illetékes földhivatalhoz benyújtani. A letéti szerződésnek tartalmaznia kell, hogy Eladó a vételár hiánytalan teljesítésének tényéről haladéktalanul köteles értesíteni a szerződést készítő ügyvédet.**
17. **Szerződő Felek kijelentik, hogy az ingatlan jogi helyzetéről tulajdoni lap másolat, illetve a rendelkezésre álló adatok alapján minden tőlük elvárható módon meggyőződtek, és arról is, hogy az 1. a.- b. pontban írt ingatlanok vonatkozásában jelen szerződésben rögzített tények és adatok a valóságnak megfelelnek.**
18. **Eladó tájékoztatja a Vevőt, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlanokat kívül álló harmadik személy használja, mint haszonbérlet a haszonbérlet időtartama 2023. 10. hó 24. - től - 2029. 12. hó 31. napjáig tart a bérleti díj az 1.a. pont szerinti sárszentágotai 0211/59 hrsz. földterület esetében 121.484.- Ft./ha/év, az 1.b. pont szerinti sárszentágotai 0211/87 hrsz. földterület bérleti díja 131.648.-Ft./ha/év, melynek következményeként a birtokba adásra nem kerülhet sor. Vevő a tájékoztatást tudomásul véve dönt az 1. pont szerinti ingatlanok megvételéről.**
19. **Eladó - az 1.b. pontban foglalt vezetékJogot, mint terhet, valamint a 18. pontban foglaltakat bele nem értve - szavatol az 1. a. - b. pontban megjelölt és tulajdonát képező ingatlanok per-, teher, - és igénymentességéért, és kijelenti, hogy az ingatlanokkal kapcsolatban semminemű tartozása nincs.**

