

3/757/2024.

1

INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

Zala Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály	
ERKEZETT	JOL. 19
ERK.NYTSZ.	ELADÓ
IKT. SZAM	533074
MELLÉKLET	

amely létrejött egyrészről
Pete Zsolt

,, lakcím: 8953 Szentpéterfölde, Kossuth u.

35.) mint Eladó (a továbbiakban: Eladó)
másrészről
Gerzsei Gábor

,, lakcím: 7044 Nagydorog, Tancsics u. 55.)

mint Vevő (a továbbiakban: Vevő)

(Eladó és a Vevő együttesen: „Szerződő Felek”) között alulírott napon és helyen az alábbiak szerint:

1./ Szerződő Felek rögzítik, hogy

1.1./ Eladó kizárólagos (1/1 arányú) tulajdoni hányadát képezi a Zala Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Ingatlan-nyilvántartási Osztály 1., Földmérési és Földügyi Osztály 1.-nél, Zalaegerszeg (a továbbiakban: Földhivatal) nyilvántartott Gutorfölde zártkert 1151. helyrajzi számú, természetben a 8951 Gutorfölde zártkert 1151. helyrajzi szám alatt található, fásított terület művelési ágú, összesen 465 m2 nagyságú, 0,08 AK értékű ingatlan (a továbbiakban: 1. sz. Ingatlan).

1.2./ Eladó kizárólagos (1/1 arányú) tulajdoni hányadát képezi a Földhivatalnál nyilvántartott Gutorfölde zártkert 1238. helyrajzi számú, természetben a 8951 Gutorfölde zártkert 1238. helyrajzi szám alatt található, rét művelési ágú, összesen 656 m2 nagyságú, 0,68 AK értékű ingatlan (a továbbiakban: 2. sz. Ingatlan).

1.3./ Eladó kizárólagos (1/1 arányú) tulajdoni hányadát képezi a Földhivatalnál nyilvántartott Gutorfölde zártkert 1239. helyrajzi számú, természetben a 8951 Gutorfölde zártkert 1239. helyrajzi szám alatt található, fásított terület művelési ágú, összesen 134 m2 nagyságú, 0,02 AK értékű ingatlan (a továbbiakban: 3. sz. Ingatlan).

1.4./ Eladó kizárólagos (1/1 arányú) tulajdoni hányadát képezi a Földhivatalnál nyilvántartott Gutorfölde zártkert 1242. helyrajzi számú, természetben a 8951 Gutorfölde zártkert 1242. helyrajzi szám alatt található, szőlő művelési ágú, összesen 650 m2 nagyságú, 1,70 AK értékű ingatlan (a továbbiakban: 4. sz. Ingatlan).

1.5./ Eladó kizárólagos (1/1 arányú) tulajdoni hányadát képezi a Földhivatalnál nyilvántartott Gutorfölde zártkert 1243. helyrajzi számú, természetben a 8951 Gutorfölde zártkert 1243. helyrajzi szám alatt található, fásított terület művelési ágú, összesen 129 m2 nagyságú, 0,02 AK értékű ingatlan (a továbbiakban: 5. sz. Ingatlan).

1.6./ Eladó kizárólagos (1/1 arányú) tulajdoni hányadát képezi a Földhivatalnál nyilvántartott Gutorfölde zártkert 1753. helyrajzi számú, természetben a 8951 Gutorfölde zártkert 1753. helyrajzi szám alatt található, fásított terület művelési ágú, összesen 801 m2 nagyságú, 0,14 AK értékű ingatlan (a továbbiakban: 6. sz. Ingatlan).

1.7./ Eladó kizárólagos (1/1 arányú) tulajdoni hányadát képezi a Földhivatalnál nyilvántartott Gutorfölde zártkert 1758. helyrajzi számú, természetben a 8951 Gutorfölde zártkert 1758. helyrajzi szám alatt található, fásított terület művelési ágú, összesen 355 m2 nagyságú, 0,06 AK értékű ingatlan (a továbbiakban: 7. sz. Ingatlan).

1.8./ Eladó kizárólagos (1/1 arányú) tulajdoni hányadát képezi a Földhivatalnál nyilvántartott Gutorfölde zártkert 1761. helyrajzi számú, természetben a 8951 Gutorfölde zártkert 1761. helyrajzi szám alatt található, fásított terület művelési ágú, összesen 500 m2 nagyságú, 0,09 AK értékű ingatlan (a továbbiakban: 8. sz. Ingatlan).

1.9./ Eladó kizárólagos (1/1 arányú) tulajdoni hányadát képezi a Földhivatalnál nyilvántartott Gutorfölde zártkert 1766. helyrajzi számú, természetben a 8951 Gutorfölde zártkert 1766. helyrajzi szám alatt található, fásított terület művelési ágú, összesen 335 m2 nagyságú, 0,06 AK értékű ingatlan (a továbbiakban: 9. sz. Ingatlan).

1.10./ Eladó kizárólagos (1/1 arányú) tulajdoni hányadát képezi a Földhivatalnál nyilvántartott Gutorfölde zártkert 1767. helyrajzi számú, természetben a 8951 Gutorfölde zártkert 1767. helyrajzi szám alatt található, szőlő művelési ágú, összesen 482 m2 nagyságú, 1,55 AK értékű ingatlan (a továbbiakban: 10. sz. Ingatlan).

1.11./ Eladó kizárólagos (1/1 arányú) tulajdoni hányadát képezi a Földhivatalnál nyilvántartott Gutorfölde zártkert 1782. helyrajzi számú, természetben a 8951 Gutorfölde zártkert 1782. helyrajzi szám alatt található, fásított terület művelési ágú, összesen 184 m2 nagyságú, 0,03 AK értékű ingatlan (a továbbiakban: 11. sz. Ingatlan).

1.12./ Eladó kizárólagos (1/1 arányú) tulajdoni hányadát képezi a Földhivatalnál nyilvántartott Gutorfölde zártkert 1783. helyrajzi számú, természetben a 8951 Gutorfölde zártkert 1783. helyrajzi szám alatt található, szőlő művelési ágú, összesen 362 m2 nagyságú, 1,16 AK értékű ingatlan (a továbbiakban: 12. sz. Ingatlan).

1.13./ Eladó kizárólagos (1/1 arányú) tulajdoni hányadát képezi a Földhivatalnál nyilvántartott Gutorfölde zártkert 1784. helyrajzi számú, természetben a 8951 Gutorfölde zártkert 1784. helyrajzi szám alatt található, szőlő művelési ágú, összesen 363 m2 nagyságú, 1,17 AK értékű ingatlan (a továbbiakban: 13. sz. Ingatlan).

Pete Zsolt Eladó	Gerzsei Gábor Vevő	Ellenjegyzem: Dr. Ihász Lajos ügyvéd KASZ:36061999, Lent, 2024.07.18.
------------------	--------------------	---

DR. IHÁSZ LAJOS ügyvéd
8360 Keszthely, Deák F. u. 2/b. II/3.
Tel.: 06 20/439-1521
KASZ: 36061999

- 1.14./ Eladó kizárólagos (1/1 arányú) tulajdoni hányadát képezi a Földhivatalnál nyilvántartott Gutorföldre zártkert 1785. helyrajzi számú, természetben a 8951 Gutorföldre zártkert 1785. helyrajzi szám alatt található, fásított terület művelési ágú, összesen 207 m² nagyságú, 0,04 AK értékű ingatlan (a továbbiakban: 14. sz. Ingatlan).
- 1.15./ Eladó kizárólagos (1/1 arányú) tulajdoni hányadát képezi a Földhivatalnál nyilvántartott Gutorföldre zártkert 1786. helyrajzi számú, természetben a 8951 Gutorföldre zártkert 1786. helyrajzi szám alatt található, fásított terület művelési ágú, összesen 205 m² nagyságú, 0,03 AK értékű ingatlan (a továbbiakban: 15. sz. Ingatlan).
- 1.16./ Eladó kizárólagos (1/1 arányú) tulajdoni hányadát képezi a Földhivatalnál nyilvántartott Gutorföldre zártkert 1787. helyrajzi számú, természetben a 8951 Gutorföldre zártkert 1787. helyrajzi szám alatt található, szőlő művelési ágú, összesen 363 m² nagyságú, 1,17 AK értékű ingatlan (a továbbiakban: 16. sz. Ingatlan).
- 1.17./ Eladó kizárólagos (1/1 arányú) tulajdoni hányadát képezi a Földhivatalnál nyilvántartott Gutorföldre zártkert 1788. helyrajzi számú, természetben a 8951 Gutorföldre zártkert 1788. helyrajzi szám alatt található, szőlő művelési ágú, összesen 363 m² nagyságú, 1,17 AK értékű ingatlan (a továbbiakban: 17. sz. Ingatlan).
- 1.18./ Eladó kizárólagos (1/1 arányú) tulajdoni hányadát képezi a Földhivatalnál nyilvántartott Gutorföldre zártkert 1789. helyrajzi számú, természetben a 8951 Gutorföldre zártkert 1789. helyrajzi szám alatt található, fásított terület művelési ágú, összesen 205 m² nagyságú, 0,03 AK értékű ingatlan (a továbbiakban: 18. sz. Ingatlan).
- 1.19./ Eladó kizárólagos (1/1 arányú) tulajdoni hányadát képezi a Földhivatalnál nyilvántartott Gutorföldre zártkert 1877. helyrajzi számú, természetben a 8951 Gutorföldre zártkert 1877. helyrajzi szám alatt található, fásított terület művelési ágú, összesen 568 m² nagyságú, 0,10 AK értékű ingatlan (a továbbiakban: 19. sz. Ingatlan).
- 1.20./ Eladó kizárólagos (1/1 arányú) tulajdoni hányadát képezi a Földhivatalnál nyilvántartott Gutorföldre zártkert 1883. helyrajzi számú, természetben a 8951 Gutorföldre zártkert 1883. helyrajzi szám alatt található, szőlő művelési ágú, összesen 877 m² nagyságú, 2,82 AK értékű ingatlan (a továbbiakban: 21. sz. Ingatlan).
- 1.21./ Eladó kizárólagos (1/1 arányú) tulajdoni hányadát képezi a Földhivatalnál nyilvántartott Gutorföldre zártkert 1886/1. helyrajzi számú, természetben a 8951 Gutorföldre zártkert 1886/1. helyrajzi szám alatt található, fásított terület művelési ágú, összesen 910 m² nagyságú, 0,15 AK értékű ingatlan (a továbbiakban: 21. sz. Ingatlan).
- 1.22./ Eladó kizárólagos (1/1 arányú) tulajdoni hányadát képezi a Földhivatalnál nyilvántartott Gutorföldre zártkert 1886/2. helyrajzi számú, természetben a 8951 Gutorföldre zártkert 1886/2. helyrajzi szám alatt található, fásított terület művelési ágú, összesen 910 m² nagyságú, 0,15 AK értékű ingatlan (a továbbiakban: 22. sz. Ingatlan).
- 1.23./ Eladó kizárólagos (1/1 arányú) tulajdoni hányadát képezi a Földhivatalnál nyilvántartott Gutorföldre zártkert 1889. helyrajzi számú, természetben a 8951 Gutorföldre zártkert 1889. helyrajzi szám alatt található, fásított terület művelési ágú, összesen 661 m² nagyságú, 0,11 AK értékű ingatlan (a továbbiakban: 23. sz. Ingatlan).
- 1.24./ Eladó kizárólagos (1/1 arányú) tulajdoni hányadát képezi a Földhivatalnál nyilvántartott Pusztaederics zártkert 920. helyrajzi számú, természetben a 8946 Pusztaederics zártkert 920. helyrajzi szám alatt található, rét művelési ágú, összesen 155 m² nagyságú, 0,07 AK értékű ingatlan (a továbbiakban: 24. sz. Ingatlan).
- 1.25./ Eladó kizárólagos (1/1 arányú) tulajdoni hányadát képezi a Földhivatalnál nyilvántartott Pusztaederics zártkert 1030. helyrajzi számú, természetben a 8946 Pusztaederics zártkert 1030. helyrajzi szám alatt található, fásított terület művelési ágú, összesen 355 m² nagyságú, 0,12 AK értékű ingatlan (a továbbiakban: 25. sz. Ingatlan).
- 1.26./ Eladó kizárólagos (1/1 arányú) tulajdoni hányadát képezi a Földhivatalnál nyilvántartott Gutorföldre zártkert 1150. helyrajzi számú, természetben a 8951 Gutorföldre zártkert 1150. helyrajzi szám alatt található, rét művelési ágú, összesen 1202 m² nagyságú, 1,25 AK értékű ingatlan (a továbbiakban: 26. sz. Ingatlan).
- 1.27./ Eladó kizárólagos (1/1 arányú) tulajdoni hányadát képezi a Földhivatalnál nyilvántartott Gutorföldre zártkert 1160. helyrajzi számú, természetben a 8951 Gutorföldre zártkert 1160. helyrajzi szám alatt található, a) alrészletben gyümölcsös, b) alrészletben fásított terület művelési ágú, összesen 2000 m² nagyságú, 2,51 AK értékű ingatlan (a továbbiakban: 27. sz. Ingatlan).
- 1.28./ Eladó kizárólagos (1/1 arányú) tulajdoni hányadát képezi a Földhivatalnál nyilvántartott Gutorföldre zártkert 1303. helyrajzi számú, természetben a 8951 Gutorföldre zártkert 1303. helyrajzi szám alatt található, a) alrészletben gyümölcsös, b) alrészletben fásított terület művelési ágú, összesen 1036 m² nagyságú, 1,26 AK értékű ingatlan (a továbbiakban: 28. sz. Ingatlan).
- 1.29./ Eladó kizárólagos (1/1 arányú) tulajdoni hányadát képezi a Földhivatalnál nyilvántartott Gutorföldre zártkert 1304. helyrajzi számú, természetben a 8951 Gutorföldre zártkert 1304. helyrajzi szám alatt található, rét művelési ágú, összesen 1133 m² nagyságú, 1,18 AK értékű ingatlan (a továbbiakban: 29. sz. Ingatlan).
- 1.30./ Eladó kizárólagos (1/1 arányú) tulajdoni hányadát képezi a Földhivatalnál nyilvántartott Gutorföldre zártkert 1750. helyrajzi számú, természetben a 8951 Gutorföldre zártkert 1750. helyrajzi szám alatt található, fásított terület művelési ágú, összesen 1141 m² nagyságú, 0,19 AK értékű ingatlan (a továbbiakban: 30. sz. Ingatlan).

Pete Zsolt Eladó	Orszéi Gábor Vevő	Ellenjegyzem: Dr. Ihász Lajos ügyvéd KASZ:36061999, Lent, 2024.07.18.
------------------	-------------------	---

1.31./ Eladó kizárólagos (1/1 arányú) tulajdoni hányadát képezi a Földhivatalnál nyilvántartott **Gutorföldre zártkert 1887/2. helyrajzi számú, természetben a 8951 Gutorföldre zártkert 1887/2. helyrajzi szám alatt található, kert művelési ágú, összesen 1263 m2 nagyságú, 1,31 AK értékű ingatlan** (a továbbiakban: 31. sz. Ingatlan).

1.32./ Eladó kizárólagos (1/1 arányú) tulajdoni hányadát képezi a Földhivatalnál nyilvántartott **Gutorföldre zártkert 1161. helyrajzi számú, természetben a 8951 Gutorföldre zártkert 1161. helyrajzi szám alatt található, a) alrészletben szőlő, b) alrészletben gyümölcsös és gazdasági épület művelési ágú, összesen 1906 m2 nagyságú, 4,97 AK értékű ingatlan** (a továbbiakban: 32. sz. Ingatlan).

1.33./ Eladó kizárólagos (1/1 arányú) tulajdoni hányadát képezi a Földhivatalnál nyilvántartott **Gutorföldre zártkert 1751. helyrajzi számú, természetben a 8951 Gutorföldre zártkert 1751. helyrajzi szám alatt található, szőlő és gazdasági épület művelési ágú, összesen 1295 m2 nagyságú, 4,16 AK értékű ingatlan** (a továbbiakban: 33. sz. Ingatlan).

1.34./ Eladó kizárólagos (1/1 arányú) tulajdoni hányadát képezi a Földhivatalnál nyilvántartott **Gutorföldre zártkert 1760. helyrajzi számú, természetben a 8951 Gutorföldre zártkert 1760. helyrajzi szám alatt található, szőlő és gazdasági épület művelési ágú, összesen 520 m2 nagyságú, 1,67 AK értékű ingatlan** (a továbbiakban: 34. sz. Ingatlan).

1.35./ Eladó kizárólagos (1/1 arányú) tulajdoni hányadát képezi a Földhivatalnál nyilvántartott **Gutorföldre zártkert 1882. helyrajzi számú, természetben a 8951 Gutorföldre zártkert 1882. helyrajzi szám alatt található, fásított terület és gazdasági épület művelési ágú, összesen 649 m2 nagyságú, 0,11 AK értékű ingatlan** (a továbbiakban: 35. sz. Ingatlan).

1.36./ Eladó kizárólagos (1/1 arányú) tulajdoni hányadát képezi a Földhivatalnál nyilvántartott **Gutorföldre zártkert 1888. helyrajzi számú, természetben a 8951 Gutorföldre zártkert 1888. helyrajzi szám alatt található, szőlő és gazdasági épület művelési ágú, összesen 1024 m2 nagyságú, 3,29 AK értékű ingatlan** (a továbbiakban: 36. sz. Ingatlan).

1.37./ Eladó kizárólagos (1/1 arányú) tulajdoni hányadát képezi a Földhivatalnál nyilvántartott **Pusztaderics zártkert 1062. helyrajzi számú, természetben a 8946 Pusztaderics zártkert 1062. helyrajzi szám alatt található, gyümölcsös és gazdasági épület művelési ágú, összesen 1447 m2 nagyságú, 3,40 AK értékű ingatlan** (a továbbiakban: 37. sz. Ingatlan).

(1. sz. Ingatlan - 37. sz. Ingatlan a továbbiakban együttesen: Ingatlanok).

2./ Szerződő Felek rögzítik, hogy

2.1./ a Gutorföldre zártkert 1238. hrsz-ú Ingatlanra (2. sz. Ingatlan) a Tulajdoni lap III. rész 2. sorszáma alatt a 30972/2/2010.03.10. sz. alatti bejegyző határozattal az E:ON Dél-dunántúli Áramhálózati Zrt. (cím: 7626 Pécs, Búza tér 8/A.) javára vezetékgig 3 m2-re került bejegyzésre, a Gutorföldre zártkert 1242. hrsz-ú Ingatlanra (4. sz. Ingatlan) a Tulajdoni lap III. rész 3. sorszáma alatt a 30972/2/2010.03.10. sz. alatti bejegyző határozattal az E:ON Dél-dunántúli Áramhálózati Zrt. (cím: 7626 Pécs, Búza tér 8/A.) javára vezetékgig 3 m2-re került bejegyzésre, a Pusztaderics zártkert 920. hrsz-ú Ingatlanra (24. sz. Ingatlan) a Tulajdoni lap III. rész 2. sorszáma alatt a 47348/2010.10.15. sz. alatti bejegyző határozattal az E:ON Dél-dunántúli Áramhálózati Zrt. (cím: 7626 Pécs, Búza tér 8/A.) javára vezetékgig 8 m2-re került bejegyzésre, a Gutorföldre zártkert 1150. hrsz-ú Ingatlanra (26. sz. Ingatlan) a Tulajdoni lap III. rész 4. sorszáma alatt a 42785/2/2013.08.30. sz. alatti bejegyző határozattal a Magyar Földgázáró Zrt. (cím: 1138 Budapest, Váci út 144-150., törzsszám: 12543317) javára bányászolgalmi jog 12 m2-re a He-61 gázút bányászati létesítmény biztonsági övezetére került bejegyzésre, a Gutorföldre zártkert 1161. hrsz-ú Ingatlanra (32. sz. Ingatlan) a Tulajdoni lap III. rész 1. sorszáma alatt a 34743/2003.10.29. sz. alatti bejegyző határozattal a MOL Magyar Olaj- és Gázipari Nyrt. (cím: 1117 Budapest, Dombóvári u. 28.) javára bányászolgalmi jog került bejegyzésre.

2.2./ A 2. sz., 4. sz., 24. sz., 26. sz. és 32. sz. Ingatlanokon kívül a jelen szerződés tárgyát képező többi Ingatlanok tekintetében a Tulajdoni lapok III. része bejegyzést nem tartalmaz.

3./ Szerződő Felek rögzítik, hogy az Ingatlanok a jelen szerződés 2. pontjában foglaltakon túlmenően az ingatlan-nyilvántartás tanúsága szerint per-, teher-, és igénymentesek, melyeket adók, illetve adók módjára behajtandó tartozások nem terhelnek. Eladó a jelen szerződés tárgyát képező valamennyi Ingatlan mindennemű per-, teher- és igénymentességéért szavatosságot vállal. Eladó kijelenti, hogy harmadik személynek nincs olyan joga vagy követelése, amely a Vevő tehermentes tulajdonszerzését korlátozná vagy akadályozná.

4./ Eladó eladja, Vevő 1/1 arányban megveszi a jelen szerződés 1.1. – 1.37. pontjában meghatározott Ingatlanok Eladót illető, a jelen szerződés 1.1. – 1.37. pontban meghatározott tulajdoni illetőségeit per-, igény- és tehermentesen.

Pete Zsolt Eladó	Gerzsei Gábor Vevő	Ellenjegyzem: Dr. Ihász Lajos ügyvéd KASZ/36061999, Lent, 2024.07.18.
------------------	--------------------	---

DR. IHÁSZ LAJOS ügyvéd
8360 Keszthely, Deák F. u. 2/b. II/3.
Tel.: 06 20/439-1521
KASZ: 36061999

5./ Szerződő Felek az 1. pontban leírt Ingatlanokban fennálló, az Eladó tulajdoni illetőségeinek vételárát a Vevő által megtekintett és megvizsgált állapot alapján összesen **3.800.000,- Ft, azaz hárommillió-nyolcszázszázezer forint** összegben határozzák meg, amely összeg az alábbiak szerint került meghatározásra:

5.1. a jelen szerződés tárgyát képező Ingatlanok közül az 1.1. – 1.25. pontokban szereplő Ingatlanok vételára 50.000,- Ft/ingatlan, amelynek alapján a 25 db ingatlan összesen 1.250.000,- Ft.

5.2. a jelen szerződés tárgyát képező Ingatlanok közül az 1.26. – 1.31. pontokban szereplő Ingatlanok vételára 125.000,- Ft/ingatlan, amelynek alapján a 6 db ingatlan összesen 750.000,- Ft.

5.3. a jelen szerződés tárgyát képező Ingatlanok közül az 1.32. – 1.37. pontokban szereplő Ingatlanok vételára 300.000,- Ft/ingatlan, amelynek alapján a 6 db ingatlan összesen 1.800.000,- Ft. Fellek megállapodnak abban, hogy a 300.000,- Ft/ingatlan vételárából mindegyik esetben a gazdasági épület mint felépítmény értéke 250.000,- Ft, a földterület értéke 50.000,- Ft összegű.

Szerződő Felek kijelentik, hogy a vételárát a helyben kialakult és általuk ismert piaci értéket figyelembe véve határozták meg, azzal arányban állónak tekintik, és jelen szerződés aláírásával lemondanak azon jogukról, hogy a szerződést feltűnő értékaránytalanság vagy egyéb jogcímen megtámadják.

6./ Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy a vételár teljes egészében jelen szerződés aláírásával egyidejűleg kerül kifizetésre Eladó részére az Eladó által megjelölt bankszámlaszámra történő banki átutalással. Eladó a vételár maradéktalan megfizetését jelen szerződés aláírásával elismeri és nyugtázza. Vevő kéri, Eladó pedig feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz (tulajdonjog bejegyzési engedély), hogy az 1.1. – 1.37. pontban meghatározott Ingatlanok (37 db ingatlan) Eladót illető arányú tulajdoni illetőségére vonatkozóan a Zala Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Ingatlan-nyilvántartási Osztály 1., Földmérési és Földügyi Osztály 1. (Zalaegerszeg) a Vevő 1/1 arányú tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartásba adásvétel jogcímen bejegyezze, Eladó tulajdonjogának egyidejű törlésével.

7./ Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy Vevő a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyó határozata Vevő általi kézhezvételének napján lép birtokba, ettől kezdődően húzza az Ingatlanok hasznait, és viseli annak terheit és a kárveszélyt. Vevő kijelenti, hogy az Ingatlanokat, azok állapotát ismeri, és az Ingatlanokat jelenlegi állapotukban a szerződés teljesítéseként elfogadja.

8./ Eladó kijelenti, hogy az Ingatlanok tekintetében bármilyen díj vagy egyéb hátralékos tartozása nincs, illetve azok díját az Ingatlanok Vevő részére történő birtokbaadásig viseli, illetve megfizeti. Fellek rögzítik, hogy amennyiben jelen szerződés tárgyát képező bármelyik Ingatlan tulajdoni illetőségére harmadik személy javára olyan további jog kerül bejegyzésre, amely a Vevő per- és tehermentes tulajdonszerzését akadályozza, úgy a Vevő jogosult a szerződéstől egyoldalúan elállni. Elállás esetén Szerződő Felek kötelesek egymással elszámolni.

9./ Szerződő Felek tudomással bírnak arról, hogy a jelen szerződés hatályba lépéséhez a mezőgazdasági igazgatási szerv hatósági jóváhagyása szükséges. Szerződő Felek jelen szerződés aláírásával tudomásul veszik, és kijelentik, hogy amennyiben a szerződést a mezőgazdasági igazgatási szerv nem hagyja jóvá, úgy a szerződés teljesítése nem követelhető, és a Fellek kötelesek az eredeti állapotot helyreállítani, és egymással elszámolni.

10./ Szerződő Felek rögzítik, hogy a jelen szerződést a Földforgalmi törvény alapján az Eladónak a szerződés aláírásától számított 8 napon belül a mezőgazdasági igazgatási szerv részére meg kell küldeni jóváhagyás céljából. Ha az előzetes vizsgálat eredményeként a mezőgazdasági igazgatási szerv nem tagadja meg az adásvételi szerződés jóváhagyását, akkor – a Földforgalmi törvény 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. A mezőgazdasági igazgatási szerv a döntését közli az eladóval, az adásvételi szerződés szerinti vevővel, valamint az adásvételi szerződést megküldi a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat jegyzőjének. A jegyző hirdetményi úton közli az adásvételi szerződést a törvényen vagy megállapodáson alapuló elővásárlási jog jogosultjaival. Az elővásárlási jog jogosultja 30 napos jogvesztő határidőn belül tehet az adásvételi szerződést elfogadó vagy lemondó nyilatkozatot.

11./ Vevő kijelenti, hogy

a) földművesnek minősülő belföldi természetes személy, magyar állampolgár, akit a Tolna Vármegyei Kormányhivatal 530080/2023. 10. 17. számon földművesként nyilvántartásba vett;

Pete Zsolt Eladó	Gerzsei Gábor Vevő	Ellenjegyzem: Dr. Ihász Lajos ügyvéd KASZ:36061999, Left, 2024.07.18.
------------------	--------------------	---

DR. IHÁSZ LAJOS ügyvéd
8360 Keszthely, Deák F. u. 2/b. II. sz.
Tel.: 06 20/439-1521
KASZ: 36061999

- b) a Földforgalmi törvény 16. § (1) bekezdése alapján jogosult megszerezni a jelen szerződés tárgyát képező Ingatlant, mivel a jelenleg birtokában és tulajdonában álló földterület nagysága a megszerezni kívánt termőföld területnagyságával együtt nem haladja meg a földszerzési maximumot (300 hektár), és a birtokmaximumot (1200 hektár);
- c) a föld használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig – a Földforgalmi törvényben meghatározott esetek kivételével - más célra nem hasznosítja;
- Abban az esetben, ha a Földforgalmi törvény 13. § (4) bekezdése alapján a szerződés tárgyát képező föld (Ingatlan) harmadik személy használatában van, úgy kötelezettséget vállal arra, hogy a fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg, és megszűnését követő időre vállalja, hogy a föld használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig – a Földforgalmi törvényben meghatározott esetek kivételével - más célra nem hasznosítja;
- d) nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása (a továbbiakban együtt: földhasználati díjtartozás);
- e) vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött;
- f) az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény végrehajtásáról szóló 109/1999. (XII. 29.) FVM rendelet 68/C. §-a alapján arról, hogy részarány-tulajdonnal nem rendelkezik;
- g) nem tagja a Magyar Agrár-, Élelmiszergazdasági és Vidékfejlesztési Kamarának;
- h) nem minősül pályakezdő gazdálkodónak, ennek következtében a Földforgalmi törvény 15. § szerinti nyilatkozattételi kötelezettség nem terheli;
- i) elővásárlási jogára vonatkozóan kijelenti, hogy az Ingatlanok tekintetében elővásárlási joggal nem rendelkezik.

12./ Eladó és Vevő külön-külön kijelentik, hogy valamennyien cselekvőképes, nagykorú magyar állampolgárok, és az elidegenítést, illetve a tulajdonszerzést jogszabályi rendelkezések nem korlátozzák, illetve nem akadályozzák. A jelen szerződés megkötésével, a tulajdonosváltásnak az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzésével kapcsolatos költségeket, továbbá az ingatlanügyi hatóság részére megfizetésre kerülő igazgatási szolgáltatási díjat Vevő viseli. Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben a jelen szerződést a mezőgazdasági igazgatási szerv – az elővásárlásra vonatkozó jogszabályi előírások alapján – nem a Szerződő Felek között hagyja jóvá, úgy az elővásárlásra jogosult a szerződés szerinti vételáron felül köteles megfizetni jelen szerződés Vevője részére a szerződéskötéssel összefüggésben felmerülő költségeket is (ügyvédi díj, postaköltség stb.). Eladó tudomásul vette a jelen okiratot szerkesztő és ellenjegyző ügyvéd tájékoztatását, hogy amennyiben a jelen jogügyletből adóköteles jövedelme származik, arról bevallást kell adnia a NAV felé. Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben Vevőt megelőző elővásárlásra jogosult a határidőn belül él az elővásárlási jogával, és a mezőgazdasági igazgatási szerv az elővásárlásra jogosulttal hagyja jóvá az adásvételi szerződést, úgy az Eladó jelen szerződés aláírásával feltétlen és visszavonhatatlanul hozzájárulását adja ahhoz, hogy a részére jelen szerződés aláírásával egyidejűleg megfizetésre került vételár összegét Vevőre engedményezi, és jelen szerződés aláírásával hozzájárulását adja ahhoz, hogy az elővásárlásra jogosult a vételárat közvetlenül a szerződés szerinti Vevő részére fizesse meg a jóváhagyó határozat közlésétől számított 10 (tíz) napon belül.

13./ Az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény (Itv.) 26. § (1) bekezdés p) pontja alapján mentes a visszerthes vagyonátruházási illeték alól a termőföldnek a földműves általi, ellenérték fejében történő megszerzése, feltéve, ha 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 idegeníti el, a termőföldön vagyoni értékű jogot nem alapít, és a termőföldet mező-, illetve erdőgazdasági tevékenység céljára hasznosítja. Vevő, mint földműves kijelenti, hogy az Ingatlanok vonatkozásában élni kíván az Itv. 26. § (1) bekezdés p) pontjában írt illetékkedvezményrel.

14./ Szerződő Felek jelen szerződés aláírásával meghatalmazzák dr. Ihász Lajos ügyvédet (8360 Keszthely, Deák F. u. 2/B. II/3., KASZ: 36061999) a jelen adásvételi szerződés elkészítésével, ellenjegyzésével, illetve jelen jogügylettel kapcsolatban keletkezett iratoknak az illetékes hatóság(ok) részére történő megküldésével, valamint az illetékes hatóság(ok) előtti képviselődik ellátásával, továbbá a NAV adatlapok (B400) kitöltésével. Eljáró ügyvéd a

Pete Zsolt Eladó	Szersei Gábor Vevő	Ellenjegyzem: Dr. Ihász Lajos ügyvéd KASZ:36061999, Lent, 2024.07.18.
------------------	--------------------	---

DR. IHÁSZ LAJOS ügyvéd;
8360 Keszthely, Deák F. u. 2/B. II/3
Tel.: 06 20/439-1521
KASZ: 36061999

meghatalmazást jelen szerződés ellenjegyzésével elfogadja. A meghatalmazás kiterjed valamennyi, jelen adásvételi szerződés kapcsán tehető nyilatkozat megtételére. Szerződő Felek meghatalmazzák eljáró ügyvédet, hogy – a jelen szerződés lényegi tartalmának érintése nélkül – bármilyen név-, szám-, és hasonló elírás, kihagyás vagy hiányosság esetén a szükséges javítást végezze el. Szerződő Felek kijelentik, hogy a jelen adásvételi szerződést egyben tényvázlatnak is tekintik, mivel az mindenben az általuk előadottakat, és a tulajdoni lapok adatait tartalmazza.

15./ Eljáró ügyvéd tájékoztatja a Feleket arról, hogy a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény (a továbbiakban: Pmt.) értelmében azonosítási kötelezettség terheli a Felek adatai vonatkozásában. Felek jelen szerződésben szereplő adatai az azonosításukra szolgáló okiratok alapján kerülnek rögzítésre. Szerződő Felek jelen szerződés aláírásával hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy eljáró ügyvéd személyes okmányaikról fénymásolatot készítsen. Szerződő Felek jelen szerződés aláírásával kijelentik, hogy a saját nevükben és érdekükben járnak el, sem ők, sem pedig közeli hozzátartozójuk nem minősül kiemelt közszereplőnek.

16./ Szerződő Felek jelen szerződést elolvasás és közös értelmezés után, mint akaratuknak mindenben megfelelő, jóváhagyólag 7 (hét) magyar nyelvű, eredeti példányban aláírták.

Lenti, 2024. július 18.

A kormányzati portálon való megjelenés napja: 2024.08.05.
 Az elővásárlásra jogosult jognyilatkozatának megadása napja: 2024.08.06.
 határidő első napja (közlés kezdő napja): 2024.08.06.
 utolsó napja: 2024.09.04.
 Ez a határidő jogvesztő.
 Levél napja: 2024.09.05.
 Kelt: _____

**Az elektronikus
közzététel megtörtént.**

Pete Zsolt Eladó	Gerzsei Gábor Vevő	Ellenjegyzem: Dr. Ihász Lajos ügyvéd KASZ:36061999, Lenti, 2024.07.18.
------------------	--------------------	--

DR. IHÁSZ LAJOS ügyvéd
 8360 Keszthely, Deák F. u. 2/b. II. sz.
 Tel.: 06 20/439-1521
 KASZ: 36061999