

Kifüggesztés időpontja:

2025.03.31.

Közlés kezdő napja:

2025.04.01.

Levéve:

Elővásárlásra jogosult
nyilatkozat megtételére
nyitva álló határidő
utolsó napja, mely
határidő jogvesztő.

2025.05.05.

Dátum:



ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

mely létrejött egyrészről **Tábik Zsanett** született [REDACTED] (Lakcíme: 8600 Siófok, Fő utca 166. 1. em. 7., születési helye, ideje: [REDACTED] személyi szám [REDACTED] anyja neve: [REDACTED] adóazonosító jele [REDACTED]) és **Lamik Botond** született [REDACTED] (Lakcíme: 8600 Siófok, Fő utca 166. 1. em. 7., születési helye, ideje: [REDACTED] személyi szám [REDACTED] anyja neve: [REDACTED] adóazonosító jele [REDACTED] mint **eladó**, (továbbiakban: eladó) másrészről **Stumpf Gábor** született [REDACTED] (Lakcíme: 8044 Kincsesbánya, Kossuth utca 4. 2 a., születési helye, ideje: [REDACTED] személyi szám [REDACTED] anyja neve: [REDACTED] adóazonosító jele: [REDACTED], mint **vevő**, (továbbiakban: vevő), együttesen valamennyien **szerező felek** között az alulírott napon és helyen, az alábbi feltételek mellett:

I. A SZERZŐDÉS TÁRGYA

1./ Az ingatlan- nyilvántartás adatai szerint **Tábik Zsanett és Lamik Botond** eladók $\frac{1}{2} - \frac{1}{2}$ arányú közös tulajdonát képezi a **Fehérvárcsurgó zártkert 1543** helyrajzi számú, 1007 m² térmértékű, kert és gazdasági épület megnevezésű **3.15 AK** értékű 3-mas minőségi osztályba tartozó ingatlan, amely a természetben 8052 Fehérvárcsurgó Gányás dűlőben a felek által ismert és megtekintett helyen található.

Vevő nyilatkozik, hogy a földműves nyilvántartásban nem szerepel. A jelen adásvételi szerződés tárgyát a tárgyi ingatlan **1/1** arányú tulajdoni illetőségének adásvétele képezi, **a föld használói az eladók**, a jelen szerződéssel a föld vevő használatába kerül.

2./ Az ingatlant terheli az E.ON Észak- dunántúli Áramhálózati Zrt javára 1 m² -re bejegyzett vezetékgjog, ezt meghaladóan **per-, teher- és igénymentes**, nem terheli semmilyen közüzemi vagy köztartozás sem, továbbá harmadik személyeket nem illet meg olyan jog, amely a vevőt a tulajdonjog megszerzésében vagy a tulajdonosi jogosítványok zavartalan gyakorlásában akadályozná, amiért az eladó szavatosságot vállal. Az eladó kijelenti és szavatolja, hogy az ingatlan megfelel a törvényes és a szerződésben meghatározott tulajdonságoknak.

II. SZERZÉSI KORLÁTOZÁSOK, ELŐVÁSÁRLÁSI JOGOK, NYILATKOZATOK

3./ A hatályos földszerzési szabályok alapján vevő kijelenti, hogy tudomással rendelkezik arról, hogy a föld tulajdonjogát a **Földforgalmi törvényben** meghatározott módon, és mértékben szerezheti meg és a jelen tulajdonjog átruházásáról szóló szerződést a mezőgazdasági igazgatási szerv hagyja jóvá. A mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyása a jogszabályban előírt egyéb érvényességi feltételeket és kellékeket nem pótolja, továbbá nem pótolja más hatóságok előzetes engedélyét, illetve jóváhagyását, amelyek a jogügylet létrejöttéhez vagy érvényességéhez ugyancsak szükségesek.

4./ Vevő az **Fftv. 10. § (2) bekezdése** alapján nyilatkozik, hogy a **birtokában illetve tulajdonában** álló föld területnagysága a jelen szerződéssel megszerezni kívánt föld területnagyságával együtt nem haladja meg az **1 hektárt**, így vagyonszerzése nem sérti az Fftv. 16. § (1) – (2) bekezdései szerinti földszerzési (300 ha) illetve birtokmaximumot (1200 ha) sem.

Tudomásul veszi, hogy a jelen pontban meghatározott tulajdonszerzési jogosultság mértékének megállapításánál a területnagyság mértékébe a földdel azonos helyrajzi számon nyilvántartott művelés alól kivett terület (alrészlet) területnagyságát is be kell számítani.

[REDACTED]
Tábik Zsanett
eladó

[REDACTED]
Lamik Botond
eladó

[REDACTED]
Stumpf Gábor
vevő

5./ Vevő a **Földforgalmi tv. 13. § (1)** bekezdése alapján a jelen szerződés aláírásával 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 tv. 13. § (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével - más célra nem hasznosítja. Szerződő felek rögzítik, hogy a tulajdonjog átruházásáról szóló szerződés tárgyát képező föld a tulajdonos használatában van, és a tulajdonszerzéssel a vevő használatába kerül.

Vevő a **Földforgalmi tv. 14. § (1) és (2)** bekezdései alapján jelen szerződés aláírásával nyilatkozik, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználati kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása (a továbbiakban együtt: földhasználati díjtartozás), továbbá vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött. Vevő nyilatkozik továbbá, hogy a tulajdonszerzési korlátok szempontjából releváns **részaránytulajdonnal nem rendelkezik**.

6./ A felek rögzítik, hogy a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 18. §-a alapján az ott meghatározott jogosultakat elővásárlási jog illeti meg a tárgybeli ingatlanra. Az államot megillető elővásárlási jogot a földalapkezelő szerv gyakorolja, az egyes csoportokon belüli több elővásárlásra jogosult vonatkozásában alkalmazandó elsőbbségre a Földforgalmi törvény 18. § (2) - (4) bekezdésének szabályai irányadók.

7./ Szerződő felek tudomásul veszik, hogy a Földforgalmi törvény 23. § -a alapján a mezőgazdasági igazgatási szerv a részére jóváhagyás céljából megküldött okiratok közül az adásvételi szerződést először - **kizárólag annak tartalma és alaki kellékei, továbbá közhiteles nyilvántartásban szereplő adatok alapján - az érvényességi és hatályosulási feltételeknek való megfelelés** szempontjából vizsgálja meg, illetve ellenőrzi. A mezőgazdasági igazgatási szerv az okiratok beérkezésétől számított 15 napon belül döntést hoz az adásvételi szerződés jóváhagyásának a megtagadásáról, vagy - a 20. §-ban foglalt esetek kivételével - végzésben **megállapítja a szerződés közzétételre való alkalmasságát és elrendeli a szerződés közzétételét**, valamint ezzel egyidejűleg megkeresi a föld fekvése szerint illetékes ingatlanügyi hatóságot a föld tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés benyújtása tényének feljegyzése érdekében.

8./ 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.

9./ 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 - az e törvény végrehajtására kiadott rendeletben meghatározottak szerint - hirdetményi úton közli az adásvételi szerződést a törvényen vagy megállapodáson alapuló elővásárlási jog jogosultjaival. Az adásvételi szerződést a más törvényen, és a megállapodáson alapuló elővásárlásra jogosultakkal közvetlenül is közölni kell.

III. ADÁSVÉTEL, FIZETÉSI FELTÉTELEK

10./ **Tábik Zsanett és Lamik Botond** eladók eladják, **Stumpf Gábor** vevő a jelenlegi, megtekintett állapotában 1/1 arányban megveszi a **Fehérvárcsurgó zártkert 1543** helyrajzi számú ingatlant a kölcsönösen kialakított és elfogadott **11.000.000,- Ft**, azaz tizenegymillió forint vételárért. A teljes vételárból a felek a földterület értékét **3.000.000,- Ft**-ban, a felépítmény, egyéb építmények értékét **8.000.000,- Ft**-ban állapítják meg. Vevő a teljes vételárból **1.100.000,- Ft**, azaz egymillió - egyszázezer forint foglalót, első vételárrészt a jelen szerződéskötés időpontjáig két részletben köteles megfizetni Tábik Zsanett [redacted] számú bankszámlájára történő átutalással. Felek a teljesített első vételárrészt a Ptk. 6:185. § értelmében teljes egészében kifejezetten foglalónak minősítene, és a kötelezettségvállalásuk megerősítésekként akként teljesítene - adnak - vesznek át.

Tábik Zsanett
eladó

Lamik Botond
eladó

Stumpf Gábor
vevő

Szerződő felek tudomásul veszik az eljáró ügyvéd kiiktatását a foglalt jogi természetéről, a foglaltadás jogkövetkezményeiről, hogy a foglalt a vételárba beszámít, és a teljesítés esetleges meghiúsulásáért felelős fél az adott foglaltot elveszti, a kapott foglaltot kétszeresen köteles visszatéríteni. Ha a szerződés teljesítése olyan okból hiúsul meg, amelyért egyik fél sem felelős, vagy mindkét fél felelős, a foglalt visszajár Vevő a teljes vételárból hátra lévő **9.900.000,- Ft**, azaz kilencmillió - kilencszázezer forint összeget legkésőbb a jelen szerződés hatósági jóváhagyásától számított 8 munkanapon belül köteles megfizetni Tábik Zsane [redacted] számú bankszámlájára történő átutalással. Szerződő felek tudomásul veszik eljáró ügyvéd kiiktatását, miszerint a hirdetmény közzétételének lejártá nem minősül a szerződés hatósági jóváhagyásának. **Eladók a bankszámlaadatokat ellenőrizte, azok helyesek, kijelentik, hogy a vételárat kifejezetten a fenti bankszámlára kérik utalni, saját kezükhöz történő teljesítésként elfogadják.**

IV. INGATLANNYILVÁNTARTÁSI RENDELKEZÉSEK, BIRTOKÁTRUHÁZÁS

11./ Eladó a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg a Vevő tulajdonjogának bejegyzéséhez szükséges nyilatkozatát – továbbiakban: **„Bejegyzési Engedély”** – 5 (öt) eredeti példányban letétbe helyezi a Dr. Bernáth Miklós Ügyvédi Irodánál illetve a személyesen eljáró Dr. Bernáth Miklós ügyvédnél, amelyben véglegesen és visszavonhatatlanul hozzájárul és szerződő felek véglegesen és visszavonhatatlanul közösen kéri az illetékes Földhivatali Osztályt, hogy **Tábik Zsanett és Lamik Botond eladók 1/2 – 1/2 arányú tulajdonjogát egyidejűleg törölni és Stumpf Gábor vevő 1/1 arányú tulajdonjogát adásvétel jogcímén bejegyezni** szíveskedjenek a **Fehérvárcsurgó zártkert 1543 helyrajzi számú ingatlanra.**

Az Eladó által őrzési letétbe helyezett tulajdonjog feloldó nyilatkozatot eljáró ügyvéd akkor jogosult és köteles az illetékes Földhivatali Osztályhoz a záradékolt adásvételi szerződéssel együtt benyújtani, ha Vevő hitelt érdemlő módon igazolja a számára (vagy eladó e-mailben küldött netbankos igazolással igazolja), hogy 474/2013. (XII.12.) Korm. rendelet szerinti kifüggesztési eljárás lefolytatásra került, az elővásárlási jogra jogosultak elővásárlási jogukkal nem kívántak élni, a szerződést a mezőgazdasági igazgatási szerv záradékával vevővel jóváhagyta, és vevő a teljes vételárat kifizette eladónak. Eljáró ügyvéd a bejegyzési engedélyt és a záradékolt adásvételi szerződést a vételár teljesítésének igazolását követően együttesen, a vevő tulajdonjogának bejegyzését kérve köteles az illetékes földhivatali osztályhoz benyújtani.

12./ Szerződő felek megállapodnak, hogy eladó az ingatlan birtokának vevőre történő átruházására a teljes vételár kiegyenlítését és a szerződés hatósági jóváhagyásának közzétételét követő napon kötelesek. Eladó kötelezettséget vállal, hogy birtokátruházási kötelezettségének határidőben eleget tesz, továbbá kijelenti, hogy a vevő birtokba lépését más személy (albirtokos) joga nem akadályozza. A birtokátruházás a felek között az ingatlan és kulcsainak teljeskörű átadás – átvételével valósul meg.

13./ A szerződő felek rögzítik, hogy a jelen jogügylet tárgyát képező földet a tulajdonos használta, a tulajdon és birtokátruházást követően a vevő használja. Jelen szerződés a földhasználati nyilvántartás tartalmát nem érinti, a földhasználati változásbejegyzés ügyében a felek eljárnak.

V. VEGYES RENDELKEZÉSEK

14./ A szerződő felek kijelentik, hogy mindannyian magyar állampolgárok, cselekvőképességüket, és szerződéskötési képességüket sem jogszabály, sem bírósági ítélet nem korlátozza; a jelen szerződés megkötésének velük szemben törvényi akadálya nincs.

15./ A vevő tudomásul veszi, hogy tulajdonjogának ingatlannyilvántartási bejegyzésével kapcsolatosan felmerülő költségeket, továbbá a kiszabásra kerülő vagyonátruházási illetéket viselni köteles. Az eladó tudomásul veszi az eljáró ügyvéd kiiktatását az Szja. tv. 59.§ - 64.§-aiban foglaltakról, és kijelenti, hogy adóbevallási és esetleges befizetési kötelezettségének önállóan tesz eleget.

16./ Az esetlegesen felmerülő vitás kérdéseket a felek elsősorban közvetlen tárgyalások útján kísérik meg rendezni. Amennyiben a tárgyalások elvárható időn belül nem vezetnek a kívánt eredményre, a felek az adásvétel tárgyát képező ingatlan fekvése szerint illetékes, és hatáskörrel rendelkező bíróság kizárólagos illetékességét rögzítik.

Tábik Zsanett
[redacted]
eladó

Lamik Botond
[redacted]
eladó

Stumpf Gábor
[redacted]
vevő

17./ Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény, valamint a mezőgazdasági földek forgalmával kapcsolatos jogszabályok rendelkezései irányadók.

18./ A szerződő felek megbízzák és meghatalmazzák a Dr. Bernáth Miklós Ügyvédi Irodát (8000 Székesfehérvár, Gyümölcs utca 12.) és a személyesen eljáró dr. Bernáth Miklós ügyvédet az adásvételi szerződés elkészítésével, valamint a hirdetményi, jóváhagyási és ingatlan-nyilvántartási eljárás során, az illetékes hatóságok valamint a Földhivatal előtti képviseletük ellátásával a jelen szerződésben foglalt jogok és tények törlésével és bejegyzésével összefüggésben, továbbá szükség esetén az Ákr., az Inyvtv. Vhr. 126. és 127. § alapján a beadvány (mind az úrlap, mind a magánokirat) javítására és benyújtására is kiterjedően, amely megbízás és meghatalmazás a Vevők tulajdonjogának bejegyzésével ér véget. Alulírott dr. Bernáth Miklós ügyvéd a megbízást és meghatalmazást elfogadom. A meghatalmazás az illetékel és adóval kapcsolatos eljárásokra nem terjed ki.

Szerződő felek tudomásul veszik az eljáró ügyvéd tájékoztatását, miszerint a jelen szerződésre és annak alapján meginduló földhivatali eljárásra már a 2025. január 15. napján hatályba lépett ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény és az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény végrehajtásáról szóló 179/2023. (V. 15.) Korm. rendelet rendelkezéseit kell alkalmazni. Felhívja az ügyvéd a szerződő felek figyelmét, hogy az új jogszabályok kapcsán nincsen még egységes joggyakorlat. A felek megállapodnak és kötelezettséget vállalnak, hogy amennyiben az ingatlan-nyilvántartási kérelem az új jogszabályok miatt elutasításra vagy visszautasításra, vagy az eljárás megszüntetésre kerül, úgy a felek a jelen szerződést az esetleges hibák kiküszöbölése körében módosítják és a megállapodásnak megfelelő célok elérése érdekében fokozott együttműködést tanúsítanak.

Szerződő felek és képviselő(ik) azonosítását a pénzügyi és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény előírásainak megfelelően az eljáró ügyvéd a szerződéskötéskor elvégezte, személyazonosságukról a személyazonosító igazolványok (lakcímet igazoló hatósági igazolványok) ellenőrzése révén meggyőződött. Ennek alapján eljáró ügyvéd az előírt adatokat a szerződésben való feltüntetéssel rögzítette.

Tudomásul veszik az eljáró ügyvéd kiiktatását az adataik kezelésével összefüggő jogszabályi kötelezettségekről, az adatkezeléssel összefüggésben felmerülő, a GDPR rendeleten alapuló jogokról és kötelezettségekről.

Kijelentik, hogy a szerződésben szereplő személyi adataik teljes körűek, a valóságnak megfelelnek, és hozzájárulnak ahhoz, hogy azokat az okiratot készítő és ellenjegyző ügyvéd kezelje. Szerződő felek jelen okirat aláírásával kijelentik, ezen szerződés megkötése során saját nevükben, illetőleg érdekükben jártak el. Szerződő felek elismerik, hogy a kötelezettségeikről, jogaikról, különösen a vonatkozó rendelkezésekről, az okiratszerkesztő ügyvéd őket teljes körűen tájékoztatta.

Kijelentik továbbá, hogy a jelen szerződés joghatásairól kiiktatásban részesültek és ezek ismeretében kötik meg a jelen szerződést.

Szerződő felek a jelen szerződést, mint - szerződési akaratukat teljes körűen tartalmazó - ügyvédi tényvázlatot azzal írták alá, hogy külön tényvázlat és megbízás felvételét nem kérték, a jelen okiratban foglaltakon túl egyéb kérést, instrukciót az eljáró ügyvéd felé nem közöltek, felmerült kérdéseikre teljes körűen és minden igényüket kielégítően választ kaptak, így a jelen szerződést egyben tényvázlatnak is elfogadják.

A felek a szerződést elolvasták, annak tartalmát megértették, majd azt mint akaratukkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag aláírták.

Székesfehérvár, 2025. március 7.


Eladó


Vevő


Stumpf Gábor
vevő

Ellenjegyzem:

Székesfehérvár, 2025. március 7.


dr. Bernáth Miklós

Kamarai azonosító szám: 36057554