

Sárbogárdi Polgármesteri Hivatal		
Érkezett: 2025 MÁRC 28.	Szám: C/12/25	
Mell.:	Előszám:	Ügyintéző: H.S.

Fejér Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 1.	
Iktatás dátuma: 2025 MÁRC 28.	Iktatószám: 589179

0483

amely létrejött egyrészről

Csóke Gyula (sz.név: Csóke Gyula, sz.hely és idő:

személyi szám: , a.n.: , adóazonosító jele:

szem.ig.szám:

magyar

állampolgár) 2528 Uny, Béke út 14. szám alatti lakos, mint **Eladó**

másrészről

Barabás Tamás (sz.név: Barabás Tamás, sz.hely és idő:

a.n.:

személyi szám: , adóazonosító jele:

szem.ig.szám:

magyar

állampolgár) 7000 Sárbogárd – Kislók, József Attila utca 19. szám alatti lakos, mint **Vevő**

együttesen, mint **Szerződő felek** között az alábbi feltételekkel:

- 1.) Szerződő felek az okiratszerkesztő ügyvéd által a Földhivatal Online rendszerből 458985/4/2025. megrendelési számon igényelt e-hiteles tulajdoni lap – szemle másolat alapján megállapítják, hogy **Eladó 1/1 arányú kizárólagos tulajdonát képezi a Fejér Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 3. (Sárbogárd) nyilvántartásában (a továbbiakban: Földhivatal) Sárbogárd zártkert 8514/2. hrsz. alatt felvett, természetben 7000 Sárbogárd zártkerti övezetében található, 1236 m² térmértékű, 2.80 AK értékű, „a) szőlő, b) kert és gazdasági épület” művelési ágban nyilvántartott termőföld ingatlan (a továbbiakban: **Ingatlan 1**).**

Szerződő felek megállapítják, hogy - a hivatkozott tulajdoni lap tanúsága, illetve Eladó tájékoztatása alapján – az Ingatlan 1 tehermentes, elintézetlen széljegy az Ingatlan 1 tulajdoni lapján nincs feltüntetve. Eladó teljeskörű kártérítési felelősséget vállal azért, hogy a mai napon fennálló ingatlan-nyilvántartási állapot megegyezik a Szerződő Felek által közösen megtekintett, fent hivatkozott e-hiteles tulajdoni lapon találhatóval, illetve a Vevő tulajdonjogának bejegyzését megelőzően az Ingatlan 1 tulajdoni lapjára semmiféle, a jelen szerződéssel összeegyeztethetetlen jog vagy tény nem kerül bejegyzésre.

- 2.) Szerződő felek az okiratszerkesztő ügyvéd által a Földhivatal Online rendszerből 458991/4/2025. megrendelési számon igényelt e-hiteles tulajdoni lap – szemle másolat alapján megállapítják, hogy **Eladó 1/1 arányú kizárólagos tulajdonát képezi a Fejér Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 3. (Sárbogárd) nyilvántartásában (a továbbiakban: Földhivatal) Sárbogárd zártkert 8515/1. hrsz. alatt felvett, természetben 7000 Sárbogárd zártkerti övezetében található, 1099 m² térmértékű, 2.67 AK értékű, „szőlő” művelési ágban nyilvántartott termőföld ingatlan (a továbbiakban: **Ingatlan 2**).**

Szerződő felek megállapítják, hogy - a hivatkozott tulajdoni lap tanúsága, illetve Eladó tájékoztatása alapján – az Ingatlan 2 tehermentes, elintézetlen széljegy az Ingatlan 2 tulajdoni lapján nincs feltüntetve. Eladó teljeskörű kártérítési felelősséget vállal azért, hogy a mai napon fennálló ingatlan-nyilvántartási állapot megegyezik a Szerződő Felek által közösen megtekintett, fent hivatkozott e-hiteles tulajdoni lapon találhatóval, illetve a Vevő tulajdonjogának bejegyzését megelőzően az Ingatlan 2 tulajdoni lapjára semmiféle, a jelen szerződéssel összeegyeztethetetlen jog vagy tény nem kerül bejegyzésre.

Ahol a jelen szerződés az „Ingatlanok” kifejezést használja, ott az Ingatlan 1-t és az Ingatlan 2-t együttesen kell érteni.

- 3.) Szerződő feleket az okiratszerkesztő ügyvéd részletesen tájékoztatta arról, hogy az Ingatlan a **mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (Fftv.)** hatálya alá tartozik, így az Ingatlan tulajdonjogának megszerzésére az e törvényben és a kapcsolódó jogszabályokban foglalt rendelkezések betartása mellett van lehetőség. A Fftv. 21.§ (1) bekezdésének előírása alapján az Eladónak a jelen adásvételi szerződést az aláírásától számított 8 napon belül jóváhagyás céljából meg kell küldenie a mezőgazdasági igazgatási szerv részére. Amennyiben az előzetes vizsgálat eredményeként a mezőgazdasági igazgatási szerv nem tagadja meg az adásvételi szerződés jóváhagyását, akkor megállapítja a szerződés közzétételre való alkalmasságát és hivatalból elrendeli a szerződés közzétételét. Szerződő felek tudomással bírnak arról, hogy a közzétételre való alkalmasság megállapítása nem minősül az adásvételi szerződés

.....
Csóke Gyula
Eladó

.....
Barabás Tamás
Vevő

.....
Dr. Szemző Petra Mária
Ügyvéd

hatósági jóváhagyásának. A szerződés kifüggesztésre való alkalmassága esetén a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat jegyzője hirdetményi úton közli az adásvételi szerződést az elővásárlásra jogosultakkal. Az elővásárlási jog gyakorlása kapcsán fennálló nyilatkozattételi határidőt követően a jegyző az átvett jognyilatkozatokról iratjegyzéket készít, melyet megküld, mind az Eladók, mind pedig a mezőgazdasági igazgatási szerv részére. A mezőgazdasági igazgatási szerv a beérkezett iratjegyzéket megvizsgálja, majd – amennyiben megtagadási ok nem áll fenn – továbbítja a helyi földbizottság részére állásfoglalás megadása érdekében. A helyi földbizottság állásfoglalásának mezőgazdasági igazgatási szervvel való közlését követően a mezőgazdasági igazgatási szerv közli a döntését közli (az adásvételi szerződés hatósági jóváhagyást vagy a jóváhagyás megtagadását) a Szerződő felekkel.

Szerződő felek az okiratszerkesztő ügyvéd által a fentiek szerint adott részletes tájékoztatást megértették, tudomásul vették, és ezt követően is úgy nyilatkoznak, hogy adásvételi szerződést kívánnak egymással kötni a Sárbogárd zártkert 8514/2. hrsz.-ú és a Sárbogárd zártkert 8515/1. hrsz.-ú Ingatlanokra, a jelen okiratban foglalt tartalommal. Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy a jelen adásvételi szerződést és a hatósági jóváhagyás iránti kérelmet az előírt formanyomtatványon a szerződés aláírásától számított 8 (nyolc) napon belül benyújtják a Fejér Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztályához, mint mezőgazdasági igazgatási szervhez.

- 4.) A fentiek rögzítését követően Szerződő felek egybehangzóan megállapodnak abban, hogy **Eladó Vevőnek eladja, Vevő pedig – általa megtekintett és megismert állapotban, tehermentesen – megvásárolja Sárbogárd zártkert 8514/2. hrsz.-ú és a Sárbogárd zártkert 8515/1. hrsz.-ú Ingatlanok 1/1 egészét.**
- 5.) Szerződő felek - hivatkozással az Fftv. 19. § (5) a) pontjára – kijelentik, hogy az **Ingatlan 1 és az Ingatlan 2 egybefoglalt vételáron kerülnek értékesítésre, tekintettel arra, hogy a földek egymással szomszédosak. Szerződő felek az egybefoglalt vételárat, egybehangzó akaratnyilvánítással 1.950.000,- (egymillió-kilencszázötvenezer) Forintban állapítják meg.**
Szerződő felek rögzítik, hogy az egybefoglalt 1.950.000,- (egymillió-kilencszázötvenezer) Forintos vételáron belül
 - a Sárbogárd zártkert 8514/2. hrsz.-ú ingatlan egészének vételára 1.200.000,- (egymillió-kettőszázézer) Forint,
 - a Sárbogárd zártkert 8515/1. hrsz.-ú egészének vételára 750.000,- (hét százötvenezer) Forint.

Szerződő felek kijelentik, hogy a vételár megállapítását végleges érvényűnek tartják, annak későbbi megváltoztatása iránt egymással szemben igényel nem lépnek fel.

- 6.) Szerződő felek a Sárbogárd zártkert 8514/2. hrsz.-ú ingatlan 1.200.000,- (egymillió-kettőszázézer) Forint összegű teljes vételárán belül a gazdasági épület értékét 600.000,- (hatszázézer) Forint, a földrészlet pedig a teljes vételáron belül 500.000,- (ötszázézer) Forint értéket képez. Szerződő felek nyilatkoznak, hogy a Sárbogárd zártkert 8514/2. hrsz.-ú fennálló szőlőültetvény 100.000,- (százézer) Forint forgalmi értékkel bír a teljes vételáron belül.

Szerződő felek rögzítik, hogy Sárbogárd zártkert 8515/1. hrsz.-ú ingatlan 750.000,- (hét százötvenezer) Forint összegű teljes vételárán belül a szőlőültetvény értéke 100.000,- (százézer) Forint, a földrészlet pedig a teljes vételáron belül 650.000,- (hatszázötvenezer) Forint értéket képez.

- 7.) Szerződő felek egybehangzóan megállapodnak abban, hogy Vevő teljes – 1.950.000,- (egymillió-kilencszázötvenezer) Forint összegű – vételárát azt követő 8 (nyolc) napon belül egyenlíti ki Eladónak banki átutalással, az Eladó K&H Bank Zrt.-nél vezetett számú bankszámlájára történő teljesítéssel, miután a Fejér Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztálya a jelen adásvételi szerződéshez, így a Vevő termőföld tulajdon szerzéséhez is a hatósági jóváhagyást megadta. Szerződő felek tudomással bírnak arról, hogy az említett iratokat a Fejér Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztálya mindegyik Szerződő Fél részére kézbesíti, akik kötelezettséget

.....
Csóke Gyula
Eladó

.....
Barabás Tamás
Vevő

.....
Dr. Szemző Petra Mária
Ügyvéd

vállalnak arra, hogy az iratok kézbesítésének tényéről egymást haladéktalanul értesítik. Eladó a fenti bankszámlára történő teljesítést a jelen szerződés aláírásával a saját kezeihez történő teljesítésnek ismeri el.

- 8.) Eladó a teljes vételár bankszámláján történt jóváírását külön nyilatkozatban (a továbbiakban: Bejegyzési Engedélyben) nyugtázza, ugyanezen Bejegyzési Engedélyben tulajdonjogáról véglegesen lemond, kéri illetve feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy – saját tulajdonjogának egyidejű törlése mellett – a Sárbogárd zártkert 8514/2. hrsz.-ú ingatlan 1/1 egészére, illetve a Sárbogárd zártkert 8515/1. hrsz.-ú ingatlan 1/1 egészére Barabás Tamás Vevő kizárólagos és tehermentes tulajdonjogát a Fejér Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 3-nál vezetett ingatlan-nyilvántartásba adásvétel jogcímén bejegyezzék.

Eladó a vételár maradéktalan kiegyenlítéséig a tulajdonjogát fenntartja.

- 9.) Vevő a jelen adásvételi szerződés 8.) pontjában hivatkozott bejegyzési engedélyben kéri, továbbá feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy a Sárbogárd zártkert 8514/2. hrsz.-ú és a Sárbogárd zártkert 8515/1. hrsz.-ú ingatlanok vonatkozásában Eladó 1/1 arányú kizárólagos tulajdonjoga törlésre kerüljön, valamint – az Eladók tulajdonjogának egyidejű törlése mellett – az ő 1/1 arányú kizárólagos és tehermentes tulajdonjoga a Fejér Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 3. ingatlan-nyilvántartásában adásvétel jogcímén bejegyezzék.
- 10.) Szerződő felek kötelezettséget vállalnak arra, hogy a Bejegyzési Engedélyt a 8.) és 9.) pontokban foglalt tartalommal, ingatlan-nyilvántartási benyújtásra alkalmas formában az okiratszerkesztő ügyvédnél – a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg 6 (hat) eredeti példányban (melyből egy példány a jogszabály által előírt biztonsági okmányra készült) ügyvédi letétbe helyezik. A Bejegyzési Engedélyt a letéteményes ügyvéd abban az esetben adhatja át Vevőnek, illetve nyújthatja be az illetékes Fejér Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 3-hoz, amennyiben bármelyik Szerződő Fél részéről hitelt érdemlően igazolást nyert, hogy a Vevő az Ingatlan 1, illetve az Ingatlan 2 teljes vételárát Eladó felé maradéktalanul kiegyenlítette. Ezen feltétel teljesítése esetén a letéteményes ügyvéd a Bejegyzési Engedély saját kezűleg dátummal történő ellátására, ellenjegyzésére és földhivatali benyújtására minden további feltétel nélkül jogosult és egyben köteles. Az okiratszerkesztő ügyvéd kötelezettséget vállal arra, hogy a Bejegyzési Engedélyt a teljes vételár megfizetését (illetve az erről szóló szerződésszerű értesítést) követő 2 (kettő) munkanapon belül a jelen adásvételi szerződéssel együtt benyújtja az illetékes Fejér Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 3-hoz.
- 11.) Eladó a vételár fent megjelölt bankszámláján történt jóváírásának tényéről haladéktalanul tájékoztatni köteles az okiratszerkesztő ügyvédet személyesen aláírt teljes bizonyító erejű magánokiratban, vagy postai küldemény formájában, vagy az okiratszerkesztő ügyvéd **dr.szemzo.petra@gmail.com** e-mail címére küldött nyilatkozattal. Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy Eladó kizárólagos használatában álló e-mail címről (**gycsoke@gmail.com**) küldött elismerő nyilatkozat teljes bizonyító erővel igazolja a vételár jóváírását a rögzített eladói bankszámlán. Szerződő Felek rögzítik azon megállapodásukat is, hogy amennyiben Eladó a jóváírás napjához képest 2 (kettő) munkanapon belül nem adja meg haladéktalanul a fenti nyilatkozatot/tájékoztatót, Vevő eredeti banki terhelési igazolással bizonyíthatja a teljes vételár visszavonhatatlan átutalását, amelyet Szerződő felek egybehangzóan az egyes vételárrészek, illetve a teljes vételár kiegyenlítésének tekintenek.
- 12.) Szerződő Felek kikötik a jelen adásvételi szerződéstől történő egyoldalú elállás jogát az Eladó részére arra az esetre, ha a Vevő a 7.) pontban rögzített határidőben nem egyenlíti ki a teljes vételárát, és azt a határidő lejártát követő 15 (tizenöt) napos póthatáridőn belül sem teljesíti. A póthatáridő eredménytelen elteltét követően Eladó az érdekmúlás külön igazolása nélkül a Vevőnek címzett ajánlott postai küldeményként könyvelt, írásbeli nyilatkozatban elállhat az adásvételi szerződéstől.

Csőke Gyula
Eladó

Barabás Tamás
Vevő

Dr. Szemző Petra Mária
Ügyvéd

- 13.) Szerződő felek tudomással bírnak arról, hogy amennyiben az Fftv. szerinti elővásárlási jogosult a Vevőt megelőző rangsorban vételi szándéknyilatkozatot tenne, az adásvételi szerződés szerinti Vevő helyébe az elővásárlásra jogosult az elfogadó jognyilatkozatának az Eladóval történt közlése napján lép be, így az elővásárlásra jogosultat az adásvételi szerződésnek a Vevőre vonatkozó rendelkezései jogositják és kötelezik
- 14.) Szerződő felek az okiratszerkesztő ügyvédtől tájékoztatást kaptak arról, hogy a földhasználati nyilvántartás adatai szerint az adásvétel tárgyát képező termőföldekre **nincs bejelentett földhasználó**. Eladó kijelenti és szavatol azért, hogy az Ingatlan 1 és az Ingatlan 2 használatára, hasznainak szedésére más harmadik személynek érvényes jogcíme nincs (pl. haszonbérlet, részesművelés, egyéb), a termőföldeket ő, mint tulajdonos használja. Amennyiben ezzel ellentétes körülmény merülne fel, Eladó haladéktalanul gondoskodik a használat megszüntetéséről. **Eladó tudomásul vette, hogy a földhasználattal kapcsolatosan adott téves információ a tulajdonszerzéshez szükséges hatósági jóváhagyás megtagadását, így a jelen szerződés megkötését eredményezheti.**
- 15.) Eladó az Ingatlanok birtokát a vételár maradéktalan kiegyenlítésével egyidejűleg köteles átruházni Vevőre. Vevő a tényleges birtokbalépés napjától kezdve szedi az Ingatlanok hasznait és viseli az Ingatlanokkal együtt járó terheket, valamint a kárvészelőt.
- 16.) Vevő kijelenti, hogy földművesnek minősül (a földműves nyilvántartásba vétel a Sárbogárdi Járási Földhivatal által számon 2025.03.17. napján történt meg), továbbá kijelenti, hogy olyan fiatal földművesnek minősül, akinek az életvitelszerű lakáshasználatának a helye több, mint 3 éve Sárbogárdon van.

Vevő a jelen szerződés aláírásával nyilatkozik arról, hogy a jelen szerződés útján átruházásra kerülő termőföldek kapcsán az Fftv.-ben rögzített elővásárlási joggal rendelkezik, mint olyan fiatal földműves akinek az életvitelszerű lakáshasználatának helye legalább 3 éve azon a településen van, amelynek közigazgatási területén az adásvételi szerződés tárgyát képező földek fekszenek. {Fftv. 18. § (1) bekezdés d); Fftv. 18. § (4) bek. b)}.

Vevő a jelen szerződés aláírásával nyilatkozik arról, hogy kamarai tagsági azonosító számmal még a mai napon nem rendelkezik, tekintettel arra, hogy a földműves nyilvántartásba vétele 2025. március 17. napján történt meg.

- 17.) Barabás Tamás Vevő a jelen szerződés aláírásával kijelenti és nyilatkozza, hogy
- a földhasználata nem haladja meg a jogszabályban meghatározott birtokmaximumot, földtulajdona a jelen szerződéssel szerzett földdel együtt sem haladja meg a 2013. évi CXXII. tv. (Földforgalmi törvény) 16.§-ban foglalt – 300 hektáros – földszerzési maximumot;
 - nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi, földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása (földhasználati díjtartozás);
 - vele, mint szerző féllel szemben a jelen szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött;
 - hivatkozással a 109/1999. (XII.29.) FVM rendelet 68/C.§-ban foglaltakra - részarány tulajdonnal nem rendelkezik.

Barabás Tamás Vevő – hivatkozással az Fftv. 13.§-ra - a jelen szerződés aláírásával kifejezetten vállalja, hogy a jelen adásvétel útján megszerzésre kerülő földek használatát másnak nem engedi át, azokat maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségnek, továbbá vállalja, hogy a földeket a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig – a 2013. évi CXXII. törvény 13.§ (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével – más célra nem hasznosítja.

- 18.) Eladó az adásvétel tárgyát képező Ingatlanok per- teher- és igénymentességéért szavatol, továbbá kijelenti, hogy harmadik személynek nem áll fenn olyan joga, mely a Vevő jogszerzését korlátozná, akadályozná vagy kizárná. Eladó nyilatkozik arról, hogy az Ingatlanok jogi helyzete tisztázott, a jelen adásvételi szerződés nem

.....
Csöke Gyula
Eladó

.....
Barabás Tamás
Vevő

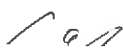
.....
Dr. Szemző Petra Mária
Ügvéd

sért semmilyen jogszabályt, illetve az adásvételi szerződés szerinti jogügylet nem minősül a Ptk. 6:120. §-ban meghatározott fedezetelvonó szerződésnek.

- 19.) Eladó nyilatkozik arról, hogy az Ingatlanok minden általa ismert lényeges tulajdonságát Vevővel ismertette, kijelenti, hogy az Ingatlanoknak nincs általa ismert, de a Vevővel nem közölt hibája. Vevő kijelenti, hogy az Ingatlant megtekintette, azt a jelenleg fennálló fizikai állapotban megvásárolni. Vevő kijelenti, hogy az Ingatlanok elhelyezkedéséről, fizikai tulajdonságairól az Ingatlanok személyes – Eladóval közös – bejárása útján a helyszínen meggyőződött. Eladó tájékoztatja Vevőt arról, hogy az Ingatlanokon fennálló gazdasági épület villany közművel rendelkezik.
- 20.) Vevő az okiratszerkesztő ügyvédtől tájékoztatást kapott arról, hogy az Fftv.-vel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. tv. rendelkezése alapján a földhasználó a használatot annak megkezdésétől számított 30 napon belül köteles az ingatlanügyi hatósághoz nyilvántartásba vétel céljából bejelenteni. A földhasználati bejelentési kötelezettségének az erre rendelt formanyomtatványon kell teljesíteni. Az ingatlanügyi hatóság a földhasználat bejelentését elmulasztó földhasználót legfeljebb 30 napos határidő megállapításával írásban figyelmezteti és kötelezi a bejelentési kötelezettségének teljesítésére. Amennyiben ezen felszólítást követően sem tesz eleget a földhasználó a bejelentési kötelezettségének, az ingatlanügyi hatóság földhasználati bírsággal sújtja, melynek mértéke termőföld aranykorona értékének az ezerszerese.
- 21.) Szerződő felek kijelentik, hogy teljes cselekvőképességgel rendelkező nagykorú magyar állampolgárok, az elidegenítést, a jogról történő lemondást, illetve a tulajdonszerzést jogszabályi rendelkezések nem akadályozzák vagy korlátozzák.
- 22.) Okiratszerkesztő ügyvéd tájékoztatta Szerződő feleket arról, hogy az ingatlan-nyilvántartási eljárás igazgatási szolgáltatási díját (ingatlanonként 10.600,- Ft.), valamint a visszerthes vagyonátruházási illetéket Vevő köteles viselni. Okiratszerkesztő ügyvéd tájékoztatta Szerződő feleket továbbá arról is, miszerint föld tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés benyújtásának tényét hatósági jóváhagyáshoz kötött jogügylet esetén a tény bejegyzését a mezőgazdasági igazgatási szerv kezdeményezi a Földforgalmi tv.-ben foglaltak szerint, mely tény bejegyzése további – ingatlanonkénti 10.600,- Ft. – igazgatási szolgáltatási díjfizetési kötelezettséget von maga után. Vevő ezen igazgatási díjak és illeték megfizetésére kötelezettséget vállal. Az illeték mértéke az Ingatlannak a NAV illeték osztálya által becsült – terhekkel nem csökkentett – forgalmi értéke alapján 4%. Szerződő felek az adásvételi szerződés megkötésének tényét az előírt formanyomtatványokon a NAV részére bejelentik az illetékes Földhivatalhoz való benyújtás útján.

Vevő a jelen adásvételi szerződés tárgyát képező Ingatlan 1, illetve Ingatlan 2 vonatkozásában igényt tart az Illetéktörvény 26.§ (1) bekezdés p) pontja alapján a földműveseknek járó illetékmentességre. Vevő a jelen szerződés aláírásával kéri az illetékmentes vagyonszerzés megállapítását, valamint kifejezetten kötelezettséget vállal arra, hogy a jelen adásvételi szerződés útján megszerzett termőföldeket 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 nem idegeníti el – ide nem értve a kisajátítást, a kisajátítás alapjául szolgáló közérdekű célra történő elidegenítést és a birtok-összevonási célú önkéntes földcserét. Vevő a jelen szerződés aláírásával kifejezetten kötelezettséget vállal arra is, hogy az Ingatlanokon vagyoni értékű jogot nem alapít, azt egyéni vállalkozóként, mezőgazdasági őstermelőként, vagy családi gazdálkodóként mező-, illetve erdőgazdasági tevékenység céljára hasznosítja.

- 23.) Okiratszerkesztő ügyvéd tájékoztatta Eladót arról, hogy a személyi jövedelemadóról szóló 1995. évi CXVII. tv. alapján az Ingatlan értékesítéséből származó jövedelem után jövedelemadó bevallási kötelezettség terheli, melynek önadózás formájában kell eleget tennie az adóévet követően az adóhatóság felé.


Csőke Gyula
Eladó


Barabas Tamás
Vevő


Dr. Szemző Petra Mária
Ügyvéd

24.) Egyebekben okiratszerkesztő ügyvéd felhívta a Szerződő Felek figyelmét, hogy a Szerződés alapján őket terhelő illeték-, illetve adókötelezettség tárgyában konzultáljanak adószakértővel, mivel az eljáró ügyvéd megbízása adójogi kérdésekben történő tanácsadásra és tájékoztatásra nem terjedt ki

25.) Szerződő felek aláírásukkal meghatalmazzák **Dr. Szemző Petra Mária ügyvédet** (7000 Sárospatak, Ady Endre út 158/C., Kamarai Azonosító Szám: 36073835) jelen adásvételi szerződés és minden ahhoz kapcsolódó megállapodás, nyilatkozat, kérelem megszerkesztésére, ellenjegyzésére valamint arra, hogy Sárospatak Város Önkormányzatának Polgármesteri Hivatala, Fejér Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály illetve a Fejér Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 3. előtt az adásvételi szerződéssel kapcsolatos hivatalos eljárás során őket teljeskörűen képviselje. A meghatalmazás a Vevő tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási átvezetéséig tart. Alulírott Dr. Szemző Petra Mária ügyvéd, az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. tv. 34. § (2) bekezdésének megfelelően a jelen adásvételi szerződés ellenjegyzésével, a Szerződő Felek által a fentiek szerint adott meghatalmazást elfogadom.

Az okiratszerkesztő ügyvéd tájékoztatta a Szerződő feleket, hogy arra a tényre tekintettel, miszerint a felek megbízásából szerződéskötésben működik közre - azaz a felek részére együttesen fejt ki okiratszerkesztési tevékenységet - így a jelen szerződésből eredő, esetleges jogvitákban egyik fél képviseletét sem láthatja el.

26.) Okiratszerkesztő ügyvéd tájékoztatja Szerződő feleket arról, hogy a 2025. január 15-től hatályos új ingatlan-nyilvántartási szabályok vonatkozásában /az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. tv. (Inyvtv.) és annak végrehajtásáról szóló 179/2023. (V.15.) Korm. rendelet/még nincsen kialakult joggyakorlat, indokolt lehet a jelen adásvételi szerződés és kapcsolódó okiratok módosítása, újbóli aláírása. Szerződő felek ezen tájékoztatást kifejezetten tudomásul vették. A fentiekre tekintettel Szerződő felek megállapodnak abban, miszerint az illetékes Földhivatal a jelen ügylet kapcsán hiánypótlási felhívást adna ki, vagy a tulajdonjog bejegyzési kérelmet elutasítaná, Szerződő felek valamennyi szükséges intézkedést és nyilatkozatot haladéktalanul megtesznek, illetve a jelen adásvételi szerződést az ügyleti akarat sérelme nélkül haladéktalanul módosítják, szükség esetén újra megkötik az ügylet teljesülése érdekében. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy ennek megtagadása szerződésszegő magatartásnak minősül. Okiratszerkesztő ügyvéd tájékoztatja feleket, hogy egy a fenti okból szükséges módosítás, szerződés újbóli megkötése további ügyvédi munkadíj költséggel nem jár.

27.) A jelen szerződésben nem részletezett kérdésekben a felek a Polgári Törvénykönyv rendelkezéseit, továbbá a mindenkor hatályos (különösen a termőföldekkel kapcsolatos) törvényeket és egyéb jogszabályokat tekintik irányadónak. Szerződő felek a jelen adásvételi szerződést, mint - szerződési akaratukat teljeskörűen 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, az okiratban szereplő valamennyi adatot külön is ellenőrizték (ideértve különösen az Eladó által megadott bankszámlaszámot). Szerződő felek tudomásul vették, hogy az eljáró ügyvéd a jelen szerződésben foglalt szándékok, nyilatkozatok valóságtartalmáért felelősséget nem vállal, valamint kijelentik, hogy eljáró ügyvéd az okiratot szerződő felek egybehangzó előadásai alapján szerkesztette, és kérésüknek mindenben megfelelően foglalta írásba. Szerződő felek az okiratban foglalt tényelőadásokért kizárólagos felelősséget vállalnak.

28.) Szerződő felek a jelen adásvételi szerződés aláírásával hozzájárultak ahhoz, hogy az okiratszerkesztő ügyvéd – ügyfél azonosítás céljából - a személyi okmányaikról fénymásolatot készítsen, és a jogszabályban meghatározott adataikat, valamint azok alapját képező iratmásolataikat a jogszabályoknak – különös tekintettel az Európai Parlament és a Tanács (EU) 2016/679 Rendeletére (GDPR) - megfelelően kezelje, illetve azokat a vonatkozó jogszabályokban meghatározott ideig őrizze. Szerződő felek hozzájárulnak ahhoz, hogy a szerződésben mindazokat a személyes adataikat feltüntessék, amelyek Vevők tulajdonjogának bejegyzéséhez szükségesek.

Szerződő felek tudomásul veszik, hogy az ellenjegyző ügyvéd a felek tekintetében a pénzmosás és terrorizmus finanszírozásának megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény szerinti

.....
Csőke Gyula
Eladó

.....
Barabás Tamás
Vevő

.....
Dr. Szemző Petra Mária
Ügyvéd

ügyfél-átvilágítási kötelezettségének eleget tett. Ennek kapcsán Szerződő felek nyilatkoznak, hogy a jelen adásvételi ügylet során mind az Eladó, mind pedig a Vevők saját nevükben és javukra járnak el. Szerződő felek kijelentik továbbá azt is, hogy sem maguk, sem közeli hozzátartozójuk, vagy velük szoros kapcsolatban álló más személy nem minősül kiemelt közszereplőnek. Vevők kijelentik, hogy a vételár jogszerű forrásból származik. Felek kijelentik, hogy jelen jogügylet és a hozzátartozó pénzmozgás nem ütközik a pénzmossa és terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény (továbbiakban: Pmt.) rendelkezéseibe.

Szerződő felek kijelentik, hogy az okiratszerkesztő ügyvéd előzetesen tájékoztatta Szerződő feleket a jogügyletek biztonságának erősítése érdekében szükséges törvénymódosításokról szóló 2007. évi LXIV. törvény szerinti személyazonosság-ellenőrzés lehetőségéről, céljáról, módjáról és tartalmáról, az ügyvédi közreműködés esetleges megtagadásának kötelezettségéről, a bejelentési kötelezettségről és az ellenőrzés során megismert adatok kezeléséről. Szerződő Felek aláírásukkal hozzájárulnak ahhoz, hogy a jelen okiratot szerkesztő és ellenjegyző ügyvéd a jogügyletek biztonságának elősegítése érdekében az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. tv. 32. § (2), (3) és (9) bekezdésének megfelelően a személyiadat- és lakcímnnyilvántartásból elektronikus úton igényelje a jelen szerződés érvényességéhez szükséges személyes adatokat.

29.) Szerződő felek a jelen adásvételi szerződés teljesítése során együttműködve kötelesek eljárni. Ennek során a minden olyan akadályról vagy körülményről, amely a jelen Szerződés teljesítése szempontjából lényeges, Szerződő felek egymást haladéktalanul értesíteni kötelesek. Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy jelen szerződéssel kapcsolatban felmerülő valamennyi vitás kérdést elsődlegesen peren kívül, békés úton kívánnak rendezni.

30.) Szerződő Felek a jelen adásvételi szerződést, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, elolvasás és az okiratszerkesztő ügyvéd által történt értelmezés után saját kezűleg, jóváhagyólag aláírták. Szerződő Felek aláírásukkal a szerződés egy-egy eredeti példányának átvételét - Vevő pedig ezen felül az ügyvédi munkadíjról kiállított számla átvételét is - elismerik. Szerződő Felek egybehangzóan kijelentik, hogy akaratnyilatkozatukat a jelen adásvételi szerződés mindenben a valóságnak megfelelően tartalmazza, így azt semmilyen jogcímen nem kívánják megtámadni.

Kelt: Sárbogárd, 2025. március 20.

.....
Csőke Gyula
Eladó

.....
Barabás Tamás
Vevő

Szerkesztettem és Ellenjegyzem:

Dr. Szemző Petra Mária
ügyvéd, társasági jogi és cégjogi szakjogász
7000 Sárbogárd, Ady Endre út 158/C
Tel.: 36-36 32 76 956
Adószám: 57511548-1-27- KASZ-1507303

Dr. Szemző Petra Mária ügyvéd
7000 Sárbogárd, Ady Endre út 158/C.
Kamarai Azonosító Szám: 36073835
Kelt: Sárbogárd, 2025. március 20.

Az adásvételi szerződés Kormányzati portálon történő közzétételének és az önkormányzat hirdetőtábláján történő kifüggesztésének napja: 2025.03.31.
A Földforgalmi törvényben meghatározott, az elővásárlásra jogosult jognyilatkozatának megtételére nyitva álló 30. napos határidő

Első napja 2025.04.01.

Utolsó napja 2025.04.10.

E határidő jogvesztő!!

A Kormányzati portálon az elektronikus közzététel megtörtént.

A Kormányzati portálról történő levétel napja:

Az Önkormányzat hirdetőtáblájáról történő levétel napja:

Aláírás

