

2025 FEB 26

591461

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről **Tálosi Sándor János** (születési neve: , születési hely, idő: , anyja neve: , személyi azonosító: , adóazonosító jele: , személyi igazolvány száma: , állampolgársága:) 8800 Nagykanizsa, Kazanlak krt. u. 14./B. 2./6. szám alatti lakos, mint **Eladó**, a továbbiakban: **Eladó**, valamint

Balogh Ádám (születési neve: , születési hely, idő: , anyja neve: , személyi azonosító: , adóazonosító jele: , agrárkamrai tagsági azonosító száma: , földműves nyilvántartási száma: Zalaegerszegi Járási Hivatal : , állampolgársága: 1 , SZIG szám: 8945 Bak, Petőfi u. 11/A. szám alatti lakos, mint **vevő** – a továbbiakban: **Vevő**

a továbbiakban együtt: **Szerződő Felek**, között, az alulírott napon és helyen, az alábbi feltételekkel.

- 1.) Szerződő Felek megállapítják, hogy **Eladó 1/1 arányú tulajdonát képezi az ingatlan-nyilvántartásban Hahót külterület 0411/3 hrsz alatt nyilvántartott, a tulajdoni lapon feltüntetett adatok szerint 3151 m² alapterületű, 6.30 AK értékű, szántó művelési ágú ingatlan. Az ingatlan Natura 2000 terület (36198/2007.05.17.)**
- 2.) **Eladó a fenti tulajdoni hányad tulajdonjogát Vevőnek eladja. Vevő az ingatlan tulajdoni hányadot – általa megtekintett és ismert állapotban, amely ismeret kiterjed az ingatlan tulajdoni hányad jogi állapotára is – Eladótól megveszi.**
- 3.) **Eladó és Vevő az adásvétel tárgyát képező ingatlan tulajdoni hányad vételárát az alábbiak szerint állapítják meg:**
- **Hahót külterület 0411/3 hrsz ingatlan 1/1 tulajdoni hányadának vételára 500.000,- Ft, azaz ötszázezer forint.**

Vevő a vételárát a jelen szerződés Eladó általi aláírásával egyidejűleg ügyvédi letét útján fizeti meg Eladó részére. Eladó a teljes vételár hiánytalan megfizetését jelen szerződés aláírásával kifejezetten elismeri és nyugtázza.

- 4.) *1030 B Javítottam. Zalaegerszeg, 2015.02.25. dr. Mihályos László*
Eladó a szerződés megkötése előtt tájékoztatta Vevőt az ingatlan tulajdoni hányad használati viszonyairól – az ingatlan tulajdoni hányadra 2028. december 31. napjáig haszonbérleti szerződés van hatályban, az ellenérték 45.000,- Ft/ha, azaz negyvenötezer forint per hektár -, aki a tájékoztatást tudomásul vette.

Az előbbiekre is figyelemmel Szerződő Felek megállapodnak, hogy tárgyi ingatlan tulajdoni hányadokat Eladó a Vevő tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási átvezetésével azonos időpontban, minden külön jogcselekmény nélkül bocsátja Vevő birtokába, Vevő ugyanakkor kötelezettséget vállal az adásvétel tárgyát képező ingatlan tulajdoni hányad átvételére, az e pontban foglalt határidőben. A birtok átruházásától kezdődően (birtokba bocsátás) az ingatlan tulajdoni hányad hasznai és terhei a Vevőt illetik, illetve terhelik. Az adásvétel tárgyát képező ingatlan tulajdoni hányad rendeltetésszerű használatával kapcsolatosan felmerülő közüzemi díjak és egyéb költségek viselésére Vevő a tényleges birtokbaadás időpontjától köteles.

- 5.) Szerződő Felek kijelentik, hogy mindannyian cselekvőképese, magyar állampolgárok; az elidegenítést, illetve a tulajdonszerzést a lentebb írtakon túl jogszabályi rendelkezések, bírósági, hatósági határozat előírásai nem korlátozzák, illetve akadályozzák.
- 6.) Eladó feltétlen garanciát vállal az eladott ingatlan tulajdoni hányad per-, teher- és igénymentességéért, valamint azért, hogy az ingatlan tulajdoni hányadot közüzemi díjtartozás vagy egyéb, adók módjára behajtható tartozás nem terheli.

Dr. Mihályos Levente ügyvéd
8800 Zalaegerszeg, Tompa u. 5. /3.
Adószám: 54979617-1-40

7.) Eladó a tulajdonjog változás ingatlan-nyilvántartási átvezetéséhez szükséges feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását (bejegyzési engedély) külön okiratban adja meg Vevő részére, amely nyilatkozatot letétbe helyezi jelen okiratot szerkesztő ügyvédnél.

8.) Szerződő Felek kijelentik, hogy figyelemmel arra, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlan tulajdoni hányad mezőgazdasági hasznosítású földnek minősül, eljáró ügyvédtől megkapták a szükséges tájékoztatást a jogügyletre irányadó a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: Földforgalmi törvény), valamint a kapcsolódó 2013. évi CCXII. törvény (a továbbiakban: Fétv.) rendelkezéseiről.

Vevő a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: Földforgalmi törvény) 13. § (1) bekezdése alapján nyilatkozik, hogy 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 törvény 13. § (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével – más célra nem hasznosítja. Vevő a Földforgalmi törvény 13. § (4) bekezdése alapján nyilatkozik, hogy amennyiben a jelen tulajdonjog átruházásáról szóló szerződés tárgyát képező föld harmadik személy használatában van, úgy kötelezettséget vállal arra, hogy a fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg, és megszűnését követő időre a Földforgalmi törvény 13. § (1) bekezdésben foglalt kötelezettségeket vállalja. Vevő a Földforgalmi törvény 14. §-ában foglaltakra figyelemmel kijelenti, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása, földhasználati díjtartozása és vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött, vele szemben a birtokában álló föld jogellenes más célú hasznosítása, vagy a hasznosítási kötelezettség megsértése miatt az ingatlanügyi hatóság – az adás-vételi szerződés közlését megelőző 5 éven belül – véglegesen földvédelmi bírságot nem szabott ki, a földszerzéshez vállalt kötelezettség megsértése miatt a mezőgazdasági igazgatási szerv - az adás-vételi szerződés közlését megelőző 5 éven belül - végleges döntésében a Földforgalmi tv. 63. § (2) bekezdése vagy a Fétv. 95. § (8) bekezdése szerinti bírságot nem szabott ki.

9.) Szerződő Felek nyilatkoznak, mely szerint tudomásuk van arról, hogy a Vevő tulajdonába kerülő föld területnagyságával a Földforgalmi törvény 16. § (1) bekezdésében meghatározott földszerzési maximum (300 hektár) nem léphető túl.

10.) Vevő nyilatkozik, hogy földműves, az adásvétel tárgyát képező Hahót külterület 0411/3 hrsz-ú ingatlan vonatkozásában őt megillető elővásárlási jog körében hivatkozik a Földforgalmi törvény 18. § (1) bekezdés e) pontjára.

11.) Vevő nyilatkozik, hogy nem rendelkezik részarány-tulajdonnal.

12.) A jelen szerződéssel kapcsolatosan felmerülő mindenemű költség – különösen a szerződéskötés költsége (benne a lekérdezett hiteles tulajdoni lap másolat költségével), a vételár megfizetésének költsége, valamint az ingatlan-nyilvántartási igazgatási szolgáltatási díj – Vevőt terheli. Az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. tv. alapján a visszerthes vagyónátruházási illeték megfizetésére szintén Vevő köteles.

Szerződő Felek tudomásul veszik, hogy a Fétv. 13/A. § (1) bekezdése értelmében a vevő helyébe lépő elővásárlásra jogosultat az adásvételi szerződésnek a vevőre vonatkozó rendelkezései jogosítják és kötelezik.

13.) Szerződő Felek tudomásul veszik, hogy az okiratot szerkesztő ügyvéd a jelen adásvétellel kapcsolatos adó-, illeték- és pénzügyi kérdésekben, erre irányuló képesítése hiányában tanácsot nem, ugyanakkor elismerik, hogy az irányadó jogszabályokra vonatkozó tájékoztatást jelen okiratot szerkesztő és ellenjegyző ügyvédtől megkapták.

14.) Szerződő Felek felhatalmazzák az eljáró ügyvédet, hogy a jelen szerződésben esetlegesen előforduló név, adat vagy szám – ez utóbbiba bele nem értve a vételárat – elírása esetén ezeket saját maga, a javítás szabályai szerint korigálja.

- 15.) Szerződő Felek tudomásul veszik, mely szerint jelen szerződés módosítása, megszüntetése vagy felbontása kizárólag írásban, az ingatlan adásvételi szerződésre a jogszabályok által előírt alakiságok megtartásával érvényes.
- 16.) Szerződő Felek kijelentik, hogy hozzájárulnak ahhoz, hogy „A pénzmosás és terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról” szóló 2017. évi LIII. törvényben (a továbbiakban: Pmt.) meghatározott kötelezettségeknek eleget téve a megbízott ügyvéd ügyfél-átvilágítási során bemutatott okiratokról másolatot készítsen, az ügyfele adatait a megbízás teljesítése keretében a vonatkozó jogszabályoknak megfelelően, teljes körűen eljárva kezelje. Szerződő Felek a jelen szerződés aláírásával büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy a jelen szerződés aláírása során a saját nevükben járnak el.

Szerződő Felek tudomásul veszik, hogy a szerződéses kapcsolat fennállása alatt az azonosítás során megadott adatokban bekövetkezett változásról a tudomásszerzéstől számított öt munkanapon belül kötelesek az eljáró ügyvédet írásban értesíteni. Szerződő Felek elismerik, hogy az ellenjegyző ügyvéd a jelen szerződés elkészítése előtt tájékoztatta Szerződő Feleket, hogy a jelen szerződés ellenjegyzése előtt az ügyvéd a jognyilatkozatot tevő fél:

- (a) személyazonosságának és lakcímének igazolása érdekében rendelkezésre bocsátott adatai nyilvántartási adatokkal való egyezőségének; és
- (b) személyazonosságának igazolására alkalmas, bemutatott hatósági igazolványa, és tartózkodásra jogosító okmánya (a továbbiakban együtt: igazolvány) nyilvántartási adatokkal való egyezőségének és érvényességének megállapítása céljából megkeresheti a személyiadat- és lakcímnyilvántartást, a járművezetői engedély-nyilvántartást, az útiokmány-nyilvántartást vezető vagy a központi idegenrendészeti nyilvántartás (a továbbiakban ezen alcím alatt együttesen: „nyilvántartás”) adatait feldolgozó hatóságot (a továbbiakban: „ellenőrzés”).

Az ellenjegyző ügyvéd tájékoztatta Szerződő Feleket az ellenőrzés megkezdését megelőzően arról is, hogy az ellenőrzéshez Szerződő Felek előzetes hozzájárulása szükséges, amely hozzájárulás megtagadható.

Szerződő Felek az ellenőrzéshez a jelen szerződés megkötése előtt hozzájárultak, amelyet a jelen szerződés aláírásával megerősítenek. Az ellenjegyző ügyvéd Szerződő Felek adatait, ideértve az ellenőrzés során tudomására jutott adatokat is, csak a jelen szerződés okiratba foglalásával, valamint az ellenjegyzéssel kapcsolatos tevékenysége során használhatja fel, és azokat kizárólag a bíróság, az ügyész, a büntetőügyben eljáró hatóság és a fegyelmi eljárást lefolytató ügyvédi kamara részére továbbíthatja.

- 17.) Szerződő Felek az adásvételi szerződés elkészítésével, annak hatósági jóváhagyásával kapcsolatos hatósági eljárás, illetve a tulajdonjog bejegyzésével kapcsolatos ingatlanügyi hatósági eljárás során a képviselőjükkel Dr. Mészáros Levente ügyvédet (8900 Zalaegerszeg, Tompa M. u. 5. I/3., a Zala Megyei Területi Ügyvédi Kamara tagja, KASZ száma: 36073636) bízzák és hatalmazzák meg. Dr. Mészáros Levente ügyvéd a megbízást és a meghatalmazást elfogadja.
- 18.) A jelen adásvételi szerződésben nem szabályozott kérdésekben a hatályos jogszabályok, elsősorban a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény és a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény, valamint a 2013. évi CCXII. törvény vonatkozó rendelkezései az irányadóak. Szerződő Felek jelen szerződés aláírásakor, illetve annak teljesítése során együttműködésre kötelesek. Szerződő Felek előzőekkel is összefüggésben kinyilatkozzák, hogy a másik felet a szerződés valamennyi lényeges kérdésével összefüggésben teljes körűen tájékoztatták. Lényeges kérdésnek tekintik Szerződő Felek azon tények ismeretét, melyek szerződéskötési szándékukat és a szerződés teljesítését befolyásolják.

Szerződő Felek nyilatkoznak, mely szerint jelen adásvételi szerződés szövegét figyelmesen elolvasták és megértették, a felmerült kérdéseket az okiratot szerkesztő ügyvéd részletesen megválaszolta és megmagyarázta. Szerződő Felek kijelentik, hogy a szerződésben szereplő adatokat ők szolgáltatották, így azokért az okiratot szerkesztő ügyvéd felelősséggel nem tartozik. Szerződő Felek az adásvételi szerződést egyben tényvázlatnak és ügyvédi megbízási szerződésnek is tekintik.



Szerződő Felek az ingatlanok adatait a TakarNet rendszerből 2025. február 11. napján lekérdezett hiteles tulajdoni lap másolatok alapján ellenőrizték. Szerződő Felek a jelen adásvételi szerződést (amely 4 számozott oldalból áll, és egy példánya biztonsági okmányra készült), mint akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag és saját kezűleg írták alá, amely aláírással egyben elismerik, hogy a szerződés egy ellenjegyzett példányát az okiratot szerkesztő ügyvédtől átvették.

Bak, 2025. február 19.

Balogh Ádám
Vevő

A szerződést Bakon, 2025. február 19. napján Dr. Mészáros Levente ügyvéd (KASZ: 36073636) készítette és Vevő aláírását ellenjegyezte.

Dr. Mészáros Levente

Dr. Mészáros Levente ügyvéd
8900 Zalaegerszeg, Tompa u. 5. 1/3.
Adószám: 54979617-1-40

Ellenjegyzem.

Bak, 2025. február 19.

Nagykanizsa, 2025. február 25.

Tálosi Sándor János
Vevő

Tálosi Sándor János Eladó aláírását ellenjegyzem. (KASZ: 36073636)

Nagykanizsa, 2025. február 25.

Dr. Mészáros Levente

Dr. Mészáros Levente ügyvéd
8900 Zalaegerszeg, Tompa u. 5. 1/3.
Adószám: 54979617-1-40

A 2013. évi CXII. tv. 49. (1)-(2) bek. szerint ADÁSVÉTEL "hirdetmény útján

történő közlésre kerül a következők szerint: Kijelölés napja: 2025. 03. 10. Közlés első napja: 2025. 03. 21.

Közlés utolsó napja: 2025. 04. 19. 22. 00. Lével napja: 2025. 04. 22. 23. 00.

Az ELŐVÁLASZTÁSI jog jogosultja ezen határidőn belül benyújthat

elfogadó vagy lemondó jognyilatkozatot. E határidő jogvesztő.

