



ABA | 4728 - 1 | 2024.

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

Fejér Vármegyei Kormányhivatal	
Földhivatali Főosztály	
Földhivatali Osztály 1.	
Iktatás dátuma:	Iktatószám:
2024 OKT 28.	590845

mely létrejött

egyrésről **Szüts Erzsébet** született; (születési hely, idő: _____)
anyja neve: _____ személyi azonosító szám: _____ adóazonosító jel: _____
lakóhelye: 8000 Székesfehérvár, Dráva utca 76., tartózkodási helye: 8000 Székesfehérvár, III. Béla Király tér
4.1. emelet 1. ajtó sz. alatti lakos, mint eladó, valamint

Szüts Gyula Józsefné született; (születési hely, idő: _____), anyja neve: _____
személyi azonosító szám: _____ adóazonosító jel: _____
Lajos utca 208. sz. alatti lakos, mint eladó (Továbbiakban együttesen: **Eladók**)

másrészről **Tündik Ágoston Benjamin** született; (születési hely, idő: _____)
anyja neve: _____ személyi azonosító szám: _____ adóazonosító
jel: 8472331288) 9400 Sopron, Rauch András utca 16. sz. alatti lakos, mint vevő (továbbiakban: **Vevő**)
közt az alulírott helyen és napon, az alábbi feltételek mellett:

- Eladók** osztatlan, közös egymás között 1/3-2/3 arányú tulajdonát képezi az **aba zártkert 2628** hrsz alatti, 2269 m² területű, művelési ágában szántó (4.92 AK értékű) és gazdasági épület megnevezésű ingatlan, amely ingatlan természetben Aba Zártkert 2628 hrsz alatt található. (Továbbiakban: Ingatlan). Eladók felelősségük tudatában és egyezően nyilatkoznak: az ingatlanban a gazdasági épület ténylegesen és teljesen elbontásra került, az értéket nem képvisel. A Vevő ezen tájékoztatást tudomásul veszi. Az ingatlanra földhasználat nincs bejegyezve.
Eladók eladják, a **Vevő** megveszi az **Eladók** fenti ingatlanban fennálló összesen 1/1 tulajdoni hányadukat. **Vevő** kijelenti, hogy a fenti ingatlant 1/1 tulajdoni arányban megtekintett állapotban veszi meg.
- A szerződő felek az 1. pontban felvett ingatlan 1/1 tulajdoni hányadának vételárát 630.000-Ft-ban, azaz hatszázharmincezer forintban állapítják meg, ezen belül az eladókat tulajdoni arányaiknak megfelelően a fenti sorrendben 210.000,-Ft, illetve – 420.000,-Ft, azaz kettőszáztízezer forint, illetve – négyszázhuszezer forint fejrész illeti. Eladók ismét nyilatkoznak, hogy a gazdasági épület értéket nem képvisel, az elbontásra került. A vételár kifizetése banki utalással történik. **Vevő** a teljes vételárát, a jelen szerződés hatályosulása, azaz a jogerős hatósági jóváhagyó határozat **Vevő** részére történő kézbesítését követő 8 (nyolc) napon belül fizeti meg az **Eladók** részére egyösszegben utalással, Szüts Gyula Józsefné Eladó neve és rendelkezése alatt álló 11773360-06624019-00000000 sz. számlára. Eladók nyilatkoznak, hogy a teljesítés ezen módjához hozzájárulva, azt a vételár megfizetésének, az általuk megjelölt, más nevéhez rendelt számlára való utalásra is kiterjedően a saját kezükhez való joghatályos teljesítésnek tekintik. Az utalás akkor teljesített, amikor az az Eladók által fent hivatkozott bankszámlán jóváírásra került. Ezen vételár Eladók által megjelölt számlán való megjelenéséről, jóváírásáról az Eladók jelen szerződés mellékletét képező, jelen jogi képviselő által ellenjegyzett iratban foglaltan nyilatkoznak. (**Felek rögzítik**, hogy a szerződés hatályosulása és a vételár a fentiek szerinti kifizetését követően, a Felek részéről kerül megindításra a tulajdonjog bejegyzésére irányuló földhivatali eljárás, ezért e vonatkozásban az ingatlan nyilvántartási kérelem nem kerül benyújtásra.)
- Eladók** kijelentik és szavatolják, hogy az 1. pont szerinti ingatlan per-, teher- és igénymentes, továbbá azt semminemű tartozás nem terheli. Az 1. pont szerinti ingatlan birtokbaadása a teljes vételár megfizetésekor történik, ezért a Vevő ettől a naptól szedi hasznait és viseli terheit.
- Eladók** ezennel jelen adásvételi szerződés aláírásával írásban feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat, beleegyezésüket adják ahhoz, hogy jelen szerződés alapján, minden további megkérdezésük nélkül a **Vevő** tulajdonjoga adásvétel jogcímén, az 1. pontban megjelölt ingatlan 1/3-2/3 arányú tulajdoni hányadára, tehát összesen 1/1 arányú tulajdoni hányadára az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön 1/1 tulajdoni arányban. Vevő tulajdonjoga bejegyzését az 1. pont szerinti ingatlan 1/3-2/3 arányú tulajdoni hányadára, tehát összesen 1/1 tulajdoni hányadára adásvétel jogcímén kéri 1/1 tulajdoni arányban.
- A szerződő felek cselekvőképes nagykorú magyar állampolgárok, melyet hatósági igazolványokkal igazoltak, akik kijelentik, hogy a szerződés megkötésének velük szemben törvényes akadálya nincs, szerződéskötési képességük korlátozva nincs. Tudomásul veszik, hogy jelen szerződés hatályosulásának

Handwritten signature in blue ink.

feltétele a 2013. évi CXXII. törvényben, a Földforgalmi törvényben és a 474/2013 (XII.12.) kormányrendeletben foglaltak betartása. Ezért a jogügyletet elővásárlásra jogosultakra tekintettel hirdetményi úton közzé kell tenni. A közzétételt megelőzően jelen szerződést 4 (négy) példányban történő benyújtásával annak aláírásától számított 8 napon belül a tulajdonos eladók jóváhagyás céljából megküldi a mezőgazdasági igazgatási szerv részére. A mezőgazdasági igazgatási szerv amennyiben a 23.§(1)bekezdése szerinti előzetes vizsgálat eredményeként nem tagadja meg az adásvételi szerződés jóváhagyását, akkor 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 ezen döntését közli az eladóval és a vevővel és az adásvételi szerződést megküldi a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat jegyzőjének, aki az adásvételi szerződést hirdetményi úton közli az elővásárlási jog jogosultjaival. Az elővásárlási jog jogosultja 30 napos jogvesztő határidőn belül tehet az adásvételi szerződésre elfogadó vagy az elővásárlási jogáról lemondó nyilatkozatot. A nyilatkozattételi határidő az adásvételi szerződésnek a kormányzati portálon történő közzétételét követő napon kezdődik. Lemondásnak kell tekinteni, ha az arra jogosult ezen határidőn belül nem nyilatkozik. (Földforgalmi törvény 21.§(1) bek., (1a) bek.,(1b) bek., és (3) bekezdés). A közzétételi (elővásárlási jog gyakorlására vonatkozó nyilatkozattételre nyitva álló) határidő leteltét követő 8 napon belül a jegyző a Földforgalmi törvény 22.§(1) bekezdés a) pontja alapján küldi meg a keletkezett iratokat a mezőgazdasági igazgatási szerv részére. 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. (Földforgalmi törvény 23.§(1) bekezdés). A mezőgazdasági igazgatási szerv a 22. § (1) bekezdése szerinti okiratok beérkezésétől számított 15 napon belül dönt a szerződés ismételt közzétételének elrendeléséről, ha a jegyző által megküldött okiratok alapján megállapítja az elővásárlási jog gyakorlására vonatkozó eljárási szabályok megsértését (Földforgalmi törvény 23.§(3a) bekezdés). A mezőgazdasági igazgatási szerv a Földforgalmi törvény 27.§-30.§ szerinti eljárás lefolytatását követően, amennyiben annak törvényes feltételei fennállnak, az adásvételi szerződést jóváhagyó záradékkal látja el, és döntését közli az eladóval és a vevővel. Szerződő Felek kijelentik, hogy a jelen megállapodást azonos tartalommal a **Vevő** által tett és az **Eladók** által elfogadott vételi ajánlatnak is tekintik. **Eladók** kijelentik, hogy az adásvétellel érintett ingatlanilletőség, ingatlan vonatkozásában a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. tv. 18-19.§-ai szerint elővásárlási jog áll fenn, így a jelen okirat tartalmát, mint vételi ajánlatot az **Eladóknak** a jogszabályban előírt fenti módon az elővásárlási jogosultakkal közölnie kell. Az **Eladókat** olyan jognyilatkozat köti, amelyet az elővásárlásra jogosult határidőn belül tesz meg és a jognyilatkozatában az adásvételi szerződést magára nézve teljes körűen elfogadja (Földforgalmi törvény 21.§(8) bek.). **Vevő** elővásárlási jogosultsággal a jelen jogügylet vonatkozásában nem rendelkezik, kijelenti, hogy a tulajdonát képező aba zártkert 2629 hrsz alatti ingatlan a jogügylet tárgyát képező földdel közvetlenül szomszédos (Földforgalmi törvény 5.§ 23. pont). Rögzítve a 224267LN sz. laccímet igazoló hatósági igazolvány alapján, hogy a Vevő 2020.11.19. napjával bejelentve rendelkezik a soproni életvitelszerű lakóhellyel, ezért a Vevő a Földforgalmi törvény 5.§ 10. pontja alapján nem minősül helyben lakó szomszédnak. **Vevő** akként nyilatkozik, hogy belföldi természetes személy, földművesnek nem minősül, kijelenti, hogy vonatkozásában a Földforgalmi törvény 10.§(2) bekezdés szerinti korlátozás nem áll fenn. A földforgalmi törvény 10.§(2) A földművesnek nem minősülő belföldi természetes személy és tagállami állampolgár – a (3) bekezdésben meghatározott személyek kivételével – akkor szerezheti meg a föld tulajdonjogát, ha a birtokában álló föld területnagysága a megszerezni kívánt föld területnagyságával együtt nem haladja meg az 1 hektárt.

6. **Vevő** a jelen okirat aláírásával nyilatkozik, hogy tulajdonszerzése a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. tv. vonatkozó rendelkezéseibe nem ütközik, azaz földtulajdona a jelen szerződés szerinti tulajdonszerzéssel - már tulajdonában és a hasznélvezetében lévő föld területnagyságának a beszámításával - sem éri el a 300 hektárt (földszerzési maximum) illetőleg a jelen szerződéssel birtokába kerülő földdel - a már birtokában lévő föld területnagyságának a beszámításával - sem éri el az 1200 hektár birtokmaximumot. (Földforgalmi tv.: 16.§. (1)-(2)).

Vevő nyilatkozik, hogy részarány-tulajdonnal nem rendelkezik. **Vevő** kötelezettséget vállal arra, a birtokba vételt követően 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 mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. tv. 13.§ (2) és (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével - más célra nem hasznosítja. Vállalja, hogy amennyiben az 1. pont szerinti termőföld harmadik személy használatában van, a földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg és megszűnését követő időre a fentiekben megjelölt kötelezettségeket vállalja. (Földforgalmi tv.: 13.§. (1)-(4)). **Vevő** nyilatkozik, hogy a birtokában álló föld jogellenes más célú hasznosítása, vagy hasznosítási kötelezettség megsértése miatt az ingatlanügyi hatóság - az adás-vételi szerződés közlését megelőző 5 éven belül - véglegesen földvédelmi bírságot nem szabott ki. (Földforgalmi tv.: 27.§. (2) bek. ba. pontja)

Vevő 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) és vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött. (Földforgalmi tv.: 14.§. (1)-(2), 27.§(2) bek. bb) pontja). (Felek nyilatkoznak, hogy tudomásul veszik: ha a tulajdonjogot e törvény alapján megszerző személy a föld megszerzésekor megtette a 13.§ (1) bekezdés szerinti nyilatkozatot, majd a tulajdonjogot közeli hozzátartozója részére ruházza át, a közeli hozzátartozó tulajdonszerzési jogosultságának feltétele, hogy a tulajdonjog átruházásáról szóló szerződésben vállalja, hogy - a 13.§ (2) és (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével - a föld használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének. Ha a tulajdonjogot e törvény alapján megszerző személy a földet a 13.§ (1) bekezdésben meghatározott 5 éves időtartamon belül átruházza közeli hozzátartozója részére, a tulajdonszerzési jogosultság feltétele, hogy a közeli hozzátartozóként tulajdonjogot szerző személy a tulajdonjog átruházásáról szóló szerződésben vállalja, hogy a földet az 5 éves időtartamból még hátralévő ideig - a (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével - más célra nem hasznosítja. (Földforgalmi törvény 13.§ (5) és (6) bek.))

7. A Szerződő Felek kijelentik, hogy illetékfizetési, személyi jövedelemadó és egyéb jogszabályokban előírt bevallási illetve fizetési kötelezettségeiket ismerik és azoknak eleget fognak tenni, továbbá a szükséges tájékoztatást e kötelezettségeik tekintetében megkapták az eljáró ügyvédtől. A szerződéskötés költségei, a vagyónátruházási illeték, továbbá a tulajdonjog ingatlan-nyilvántartási átjegyzésével kapcsolatos mindennemű költség és illeték a **Vevőt** terheli. Ugyancsak a **Vevő** kötelessége a jelen szerződésnek az előírt határidőn belül illeték-kiszabás végett történő bemutatása.
8. Szerződő felek jelen adásvételi szerződés elkészítésével, ellenjegyzésével és a közzétételi, kifüggesztési, a hatósági jóváhagyási illetőleg a földhivatali eljárásban történő képviseléssel, jelen szerződés módosításnak nem minősülő kijavításával, valamint a B400-as NAV adatlap aláírásával Rabiné Dr. Szakálas Márta egyéni ügyvédet (8127 Aba- Bodakajtor, Akácfa utca 16., +36-30-2946268, e-mail cím: mszakalasz@gmail.com, adószám: 54982107-1-27, KASZ: 36073647, ügyvédi igazolvány szám: 00002900) bízzák és hatalmazzák meg, Rabiné Dr. Szakálas Márta ügyvéd ügyintézésében. Alulírott ügyvéd az ellenjegyzésével a meghatalmazást elfogadja. A megbízás és meghatalmazás hatálya a tulajdonjog bejegyzéséig tart. A felek jelen szerződést egyben tényvázlatnak is tekintik és átveszik.
9. Szerződő felek tudomásul veszik, hogy az adásvételi ügyletkötés kapcsán közreműködő ügyvéd a személyes adatok védelméről és a közérdekű adatok nyilvánosságáról szóló 1992. évi LXIII. sz. törvény, a 2017. évi LIII. tv., és az 1992. évi LXIII. törvény rendelkezései alapján rendelkezései alapján ügyfél átvilágításra és a MÜK 2/2007 (XI.19.) illetve a 10/2019 (V.24.) szabályzatban megjelölt feladatok végzésére jogosult, amelyet a törvényben előírt okmányok átvizsgálásával és a meghatározott előírások szerint végez. Felek tájékoztatva a pénzmosás és terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról, valamint az Európai UNIÓ és az ENSZ Biztonsági Tanácsa által elrendelt pénzügyi és vagyoni korlátozó intézkedések végrehajtásáról rendelkező szabályzatban foglaltakról. Felek jelen szerződés aláírásával is hozzájárulnak a személyes adataik kezeléséhez az eljárás valamennyi szakaszára (közzétételi- kifüggesztési, hatósági jóváhagyási eljárás, földhivatali eljárás) kiterjedően.
10. Jelen adásvételi szerződésben nem szabályozott valamennyi kérdésben Felek a vonatkozó jogszabályok – különösen a Polgári Törvénykönyv – idevágó előírásait tartják magukra nézve irányadónak. Jelen szerződésből eredő vita esetén a Székesfehérvári Járásbíróság, értékhatár esetén a Székesfehérvári Törvényszék jár el. Felek rögzítik, hogy az Ingatlan és a jogügylet jogi jellegére figyelemmel a 176/2008.(VI.30.) Kormány rendelet alapján energetikai tanúsítvány elkészítésére nincs szükség.

091799
091799

A jelen szerződést a felek elolvasás és megmagyarázás után, mint akaratukkal megegyezőt, jóváhagyólag aláírták. **Jelen (négy oldalas) okirat a Felek részéről további rendelkezést, jognyilatkozatot nem tartalmaz.**

Aba-Bodakajtor, 2024. október 23.

.....
Szüts Erzsébet sz.
Eladó

.....
Szüts Gyula Józsefné sz. é.
Eladó

.....
Tündik Ágoston Benjamin sz.
Vevő

Ellenjegyzem:

Aba-Bodakajtor, 2024. október 23. napján

Rabiné Dr. Szakálás Márta ügyvéd

KASZ: 36073647

Rabiné Dr. Szakálás Márta egyéni ügyvéd (8127 Aba-Bodakajtor, Akácfa utca 16.)



Közzététel dátuma: 2024. 11. 12. Kifüggesztés dátuma: 2024. 11. 12.
(Abai Polgármesteri Hivatal I. em. hird. tábla)

(Hirdetmenyek.gov.hu)

Fognyilatkozat megtételére nyitva eső határidő első napja:
2024. 11. 13.

Fognyilatkozat megtételére nyitva eső határidő utolsó
napja: 2024. 12. 12.

Ez a határidő jogvesztő!

Az elektronikus közzététel megtörtént.

A kifüggesztés nem minősül az adatasteli szerződés közlésének.