

Kormányati portálon kifüggesztés napja: 2025. 02. 11.
Elővásárlási jogosultság
kötés kezdete és vége:
2025. 02. 12. - 2025. 03. 13.
Ez a kötési jogmentő!

Fejérvármegyei Kormányhivatal	
Földhivatal, Főosztály	
Földhivatali Osztály 1.	
Iktatás dátuma:	Iktatószám:
2025 FEBR 05.	588697

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

I. SZERZŐDŐ FELEK

Egyrészről **Vargáné Szala Veronika**

állampolgárság: magyar, lakcíme: 8045 Isztimér, Turista út 5., email cím: szalavera1@gmail.com) **eladó,**

másrészről **Venczák Mária**

állampolgárság: magyar, lakcíme: 8044 Kincsesbánya, Kincsesi út 34. I/5., email cím: venczakmaria@gmail.com) **vevő**

(együtt: **felek**) az alábbi adásvételi szerződést kötik egymással alulírott napon és helyen az alábbi feltételek mellett:

II. SZERZŐDÉS TÁRGYA, SZAVATOSSÁG

1./ A szerződő felek a tulajdoni lap alapján rögzítik, hogy **Kincsesbánya külterület 03545.** helyrajzi számú, mindösszesen 462 m² alapterületű, 0.68 AK értékű, 4. minőségi osztályba sorolt, kert művelési ágú ingatlan **1/1 arányban az eladó kizárólagos tulajdonát képezi.**

Az ingatlan Kincsesbánya külterületi részén található közigazgatási cím nélkül, ennek ellenére a szerződő felek azt ismerik, az ingatlant beazonosították, vevő megismerte az ingatlan fekvését és adottságait.

2./ Az eladó kijelenti és szavatolja, hogy az ingatlan **per-, teher és igénymentes**, azon nem áll fenn közüzemi díj vagy egyéb tartozás, továbbá harmadik személyt – a jelen szerződésben részletezett elővásárlásra jogosultak körét leszámítva – nem illet meg olyan jog vagy igény, amely a vevőt a tulajdonjog megszerzésében, illetőleg a tulajdonosi jogosítványok zavartalan gyakorlásában akadályozná vagy korlátozná; nincs az ingatlannak földhasználója.

Az eladó kijelenti, hogy a lekért tulajdoni lap a valóságnak megfelelő adatokat, állapotokat tükrözi, nincsen tudomása olyan ingatlan-nyilvántartásba bejegyzendő, ill. bejegyezhető jogról vagy tényről, amely a tulajdoni lapon nincs feltüntetve.

III. SZERZÉSI KORLÁTOZÁSOK, ELŐVÁSÁRLÁSI JOGOK, NYILATKOZATOK

3./ A felek tudomással rendelkeznek arról, hogy az ingatlan, mint a **mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (Fftv.) szerinti föld tulajdonjogát a vevő az utóbbi jogszabályban meghatározott módon, és mértékben szerezheti csak meg, a jelen tulajdonjog átruházásáról szóló szerződést a mezőgazdasági igazgatási szerv hagyja jóvá.**

Vargáné Szala Veronika

Venczák Mária

Dr. Szabó Róbert

4./ A vevő nyilatkozik, hogy **nem minősül földművesnek, így az Fftv. alapján elővásárlási joggal nem rendelkezik.**

A vevő nyilatkozik továbbá, hogy a birtokában, illetve tulajdonában álló föld területnagysága a jelen szerződéssel megszerezni kívánt föld területnagyságával együtt sem haladja meg az Fftv. 16. § (1) – (2) bekezdései szerinti földszerzési (300 ha) illetve birtokmaximumot (1200 ha). A vevő kijelenti, hogy nem rendelkezik **részarány-tulajdonnal sem. Vevő kijelenti továbbá, hogy **egyáltalán nem rendelkezik földdel, erre tekintettel az egy hektáros szerzési korlátba sem tartozik a jelen jogügylet.****

5./ A vevő vállalja, hogy az **Fftv. 13. § (1)** bekezdése alapján a föld használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének; továbbá 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 tulajdonszerzéssel a vevő használatába kerül kizárólagosan a birtokbaadás napjával. Az eladó kijelenti, hogy ő a jelenlegi földhasználó. Az eladó szavatol azért, hogy a tulajdonjog átszállásakor más birtokosa vagy albirtokosa ne legyen az ingatlanok.

6./ A vevő a **Fftv. 14. § (1) és (2)** bekezdései alapján jelen szerződés aláírásával nyilatkozik, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatás teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal 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.

7./ 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 irányadóak.

8./ Szerződő felek tudomásul veszik, hogy a jelen adásvételi szerződést a tulajdonosnak - a felek aláírásától számított 8 napon belül a mezőgazdasági igazgatási szerv részére meg kell küldeni annak érdekében, hogy döntést hozzon a szerződés kifüggesztése tárgyában.

Az adás-vételi szerződést az elővásárlásra jogosultakkal a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat jegyzője **hirdetményi úton** közli a törvényen vagy megállapodáson alapuló elővásárlási jogosultakkal. Az eladó szavatol azért, hogy a jogszabályban foglalt személyeken túl más harmadik személyt elővásárlási jog nem illet meg.

A felek tudomásul veszik, hogy a mezőgazdasági igazgatási szerv a kifüggesztési idő letelte, a helyi földbizottság megkeresése után, a jogszabályi feltételek fennállása esetén döntést hoz az adásvételi szerződés jóváhagyásáról, vagy a jóváhagyásának megtagadásáról. A felek tudomásul veszik, hogy a fenti eljárásra figyelemmel a vevő tulajdonjogának földhivatali bejegyzéséig **akár hat hónap is eltelhet.**

9./ A vevő az ingatlanok tulajdonjogát akkor szerzheti meg, ha a szerződést a mezőgazdasági igazgatási szerv vele szemben jóváhagyja. Az eljáró ügyvéd kötelezettséget vállal, hogy a határozat kézhezvételét követő nyolc napon belül értesíti a feleket a hatóság döntéséről.

IV. A VÉTELÁR ÉS ANNAK TELJESÍTÉSE

10./ Az eladó eladja, a vevő kizárólagosan – a jelenlegi, megtekintett állapotában, per-, teher- és igénymentesen – megveszi **Kincsesbánya külterület 03545. helyrajzi számú** ingatlant, annak 1/1 arányú tulajdonjogát a közösen kialakított **200.000,- Ft, azaz kettőszázezer forint** vételárért.

A felek úgy állapodnak meg, hogy a vevő a teljes vételárat **legkésőbb a jelen szerződés hatósági jóváhagyásától számított 15 (tizenöt) napon belül** köteles megfizetni eladó részére banki átutalással, az eladó nevéen, az **ERSTE Banknál** vezetett, **11600006-00000002-01986837** számú bankszámlájára. **Venczák Mária kizárólag abban az esetben köteles a vételár megfizetésére, amennyiben vele szemben hagyják jóvá a jelen szerződést.**

11./ Az eladó tudomásul veszi, hogy kizárólag ő felel a fenti banki adatok helyességéért, illetve azért, hogy a bankszámlára a teljesítés megtörténhet. A teljes vételár eladó részére történő rendelkezésre bocsátásáról mind az eladó, mint a vevő köteles tájékoztatni az okiratot szerkesztő és ellenjegyző ügyvédet. (**vételár teljesítési igazolás**). Az utóbbi nyilatkozat az eladótól elektronikus formában akkor fogadható el szabályszerű értesítésként, ha azt az eladó az ügyvédi azonosítási lapon megadott email címéről küldi az okiratszerkesztő ügyvéd iroda@drszoelnoki.com címére.

Amennyiben eladó késlekedik a vételár teljesítési nyilatkozat megtételével, úgy a vevő azt eredeti, a vételár szerződésszerű és visszavonhatatlan megtörténtét igazoló banki okiratokkal pótolhatja.

V. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁSI RENDELKEZÉSEK; BIRTOKBAADÁS

12./ Az eladó a teljes vételár kiegyenlítéséig **tulajdonjog fenntartással él**, a vevő tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséhez szükséges nyilatkozatot (**bejegyzési engedély**) **azonban a mai napon az adásvételi szerződést készítő ügyvédnél letétbe helyezi**. Az ügyvéd az utóbbiakról szabályszerű letéti igazolást állít ki a vevő és az eladó részére.

A felek – az eladó bejegyzési engedélyének benyújtásával egyidejűleg – kérni fogják az ingatlan-nyilvántartási hatóságot, hogy **Kincsesbánya külterület 03545. helyrajzi számú ingatlanról az eladó 1/1 arányú tulajdonjogát törölje**, ezzel egyidejűleg a vevő **1/1 arányú tulajdonjogát adásvétel** jogcímén **jegyezze be** az ingatlan-nyilvántartásba.

13./ A felek úgy állapodnak meg, hogy a vevő az ingatlant **a teljes vételár hiánytalan kifizetésének napjától kizárólagosan birtokolhatja**. A vevő ettől a naptól szedi az ingatlan hasznait, viseli annak költségeit és a kárveszélyt.

VI. EGYÉB RENDELKEZÉSEK

14./ A felek kijelentik, hogy teljes cselekvőképességgel rendelkező magyar állampolgárok, ingatlanszerzési és szerződéskötési képességük korlátozva nincs.

15./ A vevő tudomásul veszi, hogy az ingatlan-nyilvántartási eljárás igazgatási szolgáltatási díját (10.600,- Ft-ot), a tulajdoni lap lekérés díját (4.800,- Ft-ot), és a visszerthes vagyonaátruházási illetéket (a forgalmi érték 4%-a) viselni köteles.

Az eladó tudomásul veszi az eljáró ügyvéd kioktatását a Sza. tv. 59-64. §-aiban foglaltakról; kijelenti, hogy adóbevallási és esetleges befizetési kötelezettségének önállóan tesz eleget.

16./ Az eljáró ügyvéd tájékoztatja a Szerződő Feleket, hogy a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. Törvény – a továbbiakban Pmt. – , valamint a 2017. évi LXXVIII. törvény az ügyvédi tevékenységről 32. § alapján ügyfél-átvilágítási kötelezettség, így azonosítási kötelezettség terheli a Szerződő felek adatai, illetve a képviselőjükben eljáró személyek vonatkozásában. A Szerződő felek a jelen szerződés aláírásával büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy saját nevükben járnak el.

Eljáró ügyvéd, mint adatkezelő tájékoztatja a Szerződő Feleket, hogy a megkötendő szerződésben szereplő adataikat kezeli. Az adatkezelés jogszerűsége a GDPR 6. cikk b.) pontja „az adatkezelés olyan szerződés teljesítéséhez szükséges, amelyben az érintett egyik fél, vagy az a szerződés megkötését megelőzően az érintett kérésére történő lépések megtételéhez szükséges;” és a GDPR 6. cikk c.) pontja „az adatkezelés az adatkezelőre vonatkozó jogi kötelezettség teljesítéséhez szükséges;”. Eljáró ügyvéd tájékoztatja a Feleket, hogy az adatkezelés időtartama jelen szerződés megkötésétől számított 10 év a 2017. évi LXXVIII. törvény az ügyvédi tevékenységről (Üttv.) 53. § (5) bek. alapján. 10 év leteltét követően az adatvédelmi irányelv szerint az adatok törlésre kerülnek.

17./ A felek megbízzák és meghatalmazzák a jelen szerződés elkészítésével, ellenjegyzésével, az okiratban foglalt letétkezeléssel, valamint a földhivatal előtti képviseletük ellátásával, tehát a jelen szerződésben foglalt jogok és tények törlésével és bejegyzésével, az okiratok esetleges, Inytv. vhr. 126-127. §-ok szerinti javításával **dr. Szolnoki Róbert** (8000 Székesfehérvár, Távirida u. 2/A. III/5.) ügyvédet, aki az okirat ellenjegyzésével úgy nyilatkozik, hogy a **megbízást és meghatalmazást elfogadja**.

A megbízás kiterjed a földhivatal, mint ingatlan-nyilvántartási hatóság és mint mezőgazdasági igazgatási szerv eljárására, továbbá a jegyző előtti – az elővásárlási joggal kapcsolatos – kifüggesztési eljárásra is. A felek kifejezetten meghatalmazzák az eljáró ügyvédet arra, hogy a küldeményeket mind a települési jegyző, mind a mezőgazdasági igazgatási szerv a számára kézbesítse.


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

Kelt: Székesfehérvár, 2025. február 3.

Vargáné Szala Veronika
eladó

Venczák Mária
vevő

Az okiratot Székesfehérvár, 2025. február 3. napján **ellenjegyzem:**

 **DR. SZOLNOKI RÓBERT**
ügyvéd
mobil: +36-20-339-85-03
emlail: iroda@drszolnoki.com
kamarai azonosító szám: 36069720
8000 Székesfehérvár, Távirida u. 2/A. III/5.