

210-154 /2021. kt. szám  
Kitétel napja: 2021. év 04. hó 08. nap  
Közlés kezdő napja: 2021. év 04. hó 09. nap  
Levétel napja: 2021. év 06. hó 08. nap

Az elővásárlásra / haszonbérletre  
jogosult nyilatkozatának megtételére  
nyitva álló határidő utolsó napja:

2021. 06. 07.  
Ez a határidő jogvesztő!

## INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

Amely létrejött egyrészről

**Vincze Nándorné**

személyazonosító jel: , adóazonosító jel:  
lakcím: 8900 Zalaegerszeg, Átalszegett utca 27. I./7., magyar állampolgár), mint **eladó**,

másrészről

**Vizlendvai Zsuzsanna**

szaj. adóazonosító jel: , lakcím:  
8900 Zalaegerszeg, Berzsényi Dániel utca 11. II./17., magyar állampolgár), mint **vevő**

között az alábbi feltételekkel.

### I. Az ingatlan

I./1. Az eladó nyilatkozik, az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett hatályos adatok szerint kizárólagos tulajdonában áll a **zalaegerszegi 25990 hrsz-ú**, 701 m<sup>2</sup> alapterületű, „*kert és gazdasági épület*” ingatlan.

I./2. A fenti ingatlanra – a tulajdoni lap III./1. részére az E.ON Észak-dunántúli Áramhálózati Zrt. (9027 Győr, Kandó Kálmán utca 11-13.) jogosult javára 13 m<sup>3</sup>-re *vezetékjog* van bejegyezve.

I./3. A fenti ingatlan egyebekben tehermentes.

### II. A tulajdonjog átruházása, a tulajdonjog átszállása

II./1. Vincze Nándorné eladó *eladja*, a vevő **3.000.000,- HUF** (azaz Hárommillió forint) **vételárért** megvásárolja a **zalaegerszegi 25990 hrsz-ú ingatlant**, melynek tulajdonjogát az eladó átruházza a vevőre.

Vincze Nándorné  
eladó

Vizlendvai Zsuzsanna  
vevő



II./2. A vevő az eladó részére járó 3.000.000,- HUF vételárat az eladó által megjelölt alábbi bankszámlára történő utalással fizeti meg:

Vincze Nándor CIB Bank

Az eladó a fentiekben megjelölt bankszámlára történő átutalást saját kezéhez történő teljesítésnek ismeri el.

II./3. A vevő az eladót megillető vételárat az illetékes mezőgazdasági igazgatási szerv jelen okirat *jóváhagyására* vonatkozó közlése kézhezvételét *követő 15 napon* belül köteles megfizetni az eladó részére.

II./4. Az eladó külön okiratban tulajdonjog-bejegyzési engedélyt állít ki, amelyeknek 5 eredeti, ingatlan-nyilvántartási eljárásban felhasználható példányát a jelen adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg a vevő javára a jelen okiratot készítő és ellenjegyző ügyvédnél **ügyvédi letétbe** helyezi.

A szerződő felek utalnak arra, hogy az előbbiekkal kapcsolatos ügyvédi letéti szerződést a jelen adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg kötik meg.

A szerződő felek a fentiekkel kapcsolatban megállapodnak abban, a jelen okiratot szerkesztő és ellenjegyző ügyvéd abban az esetben köteles ezen adásvételi szerződést és a tulajdonjog-bejegyzési engedélyt a vevő tulajdonjogának bejegyzése végett az illetékes földhivatalhoz benyújtani, amennyiben a felek a II./1. pontbani vételárnak a vevő által az eladó részére történő megfizetését részére hitelt érdemlően igazolták.

A szerződő felek megállapodnak abban, a vételár megfizetését igazoló okiratot kötelesek legkésőbb 3 munkanapon belül az eljáró ügyvéd rendelkezésére bocsátani, aki az ezen okiratok kézhezvételét követő 5 munkanapon belül köteles a jelen adásvételi szerződést és tulajdonjog-bejegyzési engedélyt az illetékes földhivatalhoz benyújtani.

A tulajdonjog-bejegyzési engedély ki-, illetve visszaadásának részletes feltételeit a jelen okirattal egyidejűleg aláírásra kerülő ügyvédi letéti szerződés tartalmazza.

### III. A hatályosulás

III./1. A szerződő felek rögzítik, a jelen ingatlan adásvételi szerződés abban az esetben hatályosul, amennyiben az illetékes mezőgazdasági igazgatási szerv azt jóváhagyja és záradékkal ellátja.

### IV. A szavatosság

IV./1. Az eladó az adásvétel tárgyát képező ingatlan per-, teher- és igénymentességéért szavatol.

Szavatol továbbá azért, az adásvétel tárgyára harmadik személy(ek)nek nincsen olyan joga, amely a vevőt a tulajdonjog tehermentes megszerzésében, illetve ezt követően jogai gyakorlásában korlátozná vagy megakadályozná.

.....  
Vincze Nándorné  
eladó

.....  
Vízlendvai Zsuzsanna  
vevő



## V. A birtok átruházása, a birtokbavétel

V./1. Hivatkozva A Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (Ptk.) 6:215 § (2) bekezdésére a szerződő felek megállapodnak abban, hogy a teljes vételár kifizetésének napján az eladó átruházza a vevőre az ezen okirat I./1. pontjában meghatározott ingatlan birtokát.

A fentieknek megfelelően a szerződő felek rögzítik, a vevő a teljes vételár kifizetésének napján az adásvétel tárgyát képező ingatlant megszerzi.

V./2. A szerződő felek rögzítik, a vevő köteles az ezen adásvétellel érintett ingatlan használatát az annak megkezdésétől számított 30 napon belül az illetékes ingatlanügyi hatósághoz nyilvántartásba vétel céljából bejelenteni.

## VI. Az elővásárlási jog

VI./1. A felek tisztában vannak azzal, hogy a föld eladása esetén a földre vonatkozó, a tulajdonos által elfogadott vételi ajánlatot egységes okiratba foglalt szerződésbe (a továbbiakban: adásvételi szerződés) kell foglalni, és azt a tulajdonosnak - a felek aláírásától számított 8 napon belül - a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat jegyzője részére meg kell küldeni az elővásárlási jog jogosultjaival hirdetményi úton való közlés érdekében.

Az adásvételi szerződés hirdetményi úton történő közlése az elektronikus tájékoztatási rendszer keretében működő kormányzati honlapon történő közzététellel valósul meg azzal, hogy a szerződésben felismerhetetlenné kell tenni az eladó és a vevő nevén, lakcímén vagy értesítési címén, valamint állampolgárságán kívül valamennyi természetes személyazonosító adatot. A szerződés tájékoztató jelleggel a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat polgármesteri hivatala hirdetőtábláján is kifüggeszhető az elektronikus közzététellel megegyező időtartamra.

Az elővásárlási jog jogosultja 60 napos jogvesztő határidőn belül tehet az adásvételi szerződésre elfogadó, vagy az elővásárlási jogáról lemondó jognyilatkozatot.

A nyilatkozattételi határidő az adásvételi szerződésnek a kormányzati portálon történő közzétételét követő napon kezdődik. Az elővásárlásra jogosult - ide nem értve az államot megillető elővásárlási jog esetén a Nemzeti Földalap kezeléséért felelős szervet és az önkormányzatot - a jognyilatkozatát a jegyző részére személyesen adja át. A Nemzeti Földalap kezeléséért felelős szerv, illetve az önkormányzat a jognyilatkozatát a jegyzőnek megküldi, vagy a Nemzeti Földalap kezeléséért felelős szerv, illetve az önkormányzat képviselőjében eljáró személy átadja a jegyzőnek. Az elővásárlási jogról való lemondásnak kell tekinteni, ha az elővásárlásra jogosult az e bekezdésben meghatározott határidőn belül nem nyilatkozik.

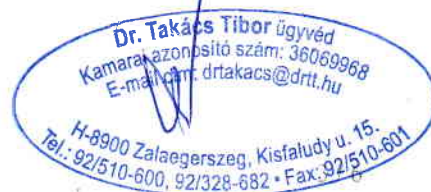
Az eladó nyilatkozik, nem kötött olyan szerződést, amellyel a jelen adásvétel tárgyára bárkinek is elővásárlási jogot engedett volna.

## VII. A mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyása

VII./1. A szerződő felek rögzítik, a jelen adásvételi szerződést, mint a tulajdonjog átruházására vonatkozó szerződést a földforgalmi tv. rendelkezései alapján a mezőgazdasági igazgatási szerv hagyja jóvá.

Vincze Nándorné  
eladó

Vízlendvai Zsuzsanna  
vevő



## VIII. A felek nyilatkozatai

VIII./1. A vevő nyilatkozik, az adásvétel tárgyát képező ingatlan tulajdonjogának megszerzésére *jogosultsággal rendelkezik, tulajdonszerzése nem ütközik szerzési korlátozásba.*

A szerződő felek utalnak a Földforgalmi tv. 10. § (2) bekezdésére, amely szerint a földművesnek nem minősülő belföldi természetes személy és tagállami állampolgár akkor szerezheti meg a föld tulajdonjogát, ha a birtokában álló föld területnagysága a megszerezni kívánt föld területnagyságával együtt nem haladja meg az 1 hektárt.

VIII./2. A vevő a Földforgalmi tv. 13. § (1) bekezdése alapján kötelezettséget vállal arra, hogy a, zalaegerszegi 25990 hrsz-ú ingatlan **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.**

E kötelezettség-vállalás alkalmazásánál ugyanakkor nem minősül a használat átengedésének az, ha a vevő az adásvétel tárgyának használatát földművesnek minősülő közeli hozzátartozója, vagy a legalább 25 %-ban tulajdonában vagy a közeli hozzátartozójának legalább 25 %-ban tulajdonában álló mezőgazdasági termelőszervezet javára, illetve, ha vetőmagtermeléshez szükséges terület biztosítása céljából más személy részére engedi át, illetve tárukt erdőgazdálkodást folytat, vagy erdőnek minősülő földet erdőkezelésbe vesz.

VIII./3. A vevő nyilatkozik, **elővásárlási jogosultsággal nem rendelkezik.**

VIII./4. A vevő nyilatkozik, **nem** minősül *pályakezdő gazdálkodónak.*

VIII./5. A vevő mint szerző fél nyilatkozik, **nem minősül földművesnek, nem tagja az agrárkamarának, valamint nem őstermelő.**

VIII./6. A vevő mint szerző fél nyilatkozik, senki irányában **nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatás teljesítéséből eredő, bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos, jogerősen megállapított és fennálló földhasználati díj, vagy egyéb tartozása.**

VIII./7. A vevő nyilatkozik, vele szemben a szerzést megelőző **5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.**

VIII./8. A vevő nyilatkozik, az e szerződés tárgyát képező ingatlan tulajdoni hányadok tulajdonjogának megszerzésével a már **tulajdonában és/vagy haszonélvezetében** lévő földterület(ek) területnagysága **nem haladja meg a törvény szerinti földszerzési maximumot.**

VIII./9. A vevő nyilatkozik, az e szerződés tárgyát képező ingatlan megszerzésével a már **birtokában** lévő földterület(ek) területnagysága **nem haladja meg a törvény szerinti birtokmaximumot.**

Vincze Nándorné  
eladó

Vizlendvai Zsuzsanna  
vevő

Dr. Takács Tibor ügyvéd  
Kamara-azonosító szám: 36069968  
E-mail cím: drtakacs@drtt.hu  
H-8900 Zalaegerszeg, Kisfaludy u. 15.  
Tel.: 92/510-600, 92/328-682 • Fax: 92/510-601

VIII./10. A vevő nyilatkozik, tudomásul veszi, ha utólagos ellenőrzés során jogerősen megállapításra kerül a birtokmaximumra vonatkozó, VIII./9. és VIII./10. pontbani nyilatkozatainak valótlanúsága, ez a Büntető Törvénykönyvről szóló 2012. évi C. törvény (Btk.) meghatározott büntetőjogi felelősségre vonását, és az adásvétel tárgyát képező jogsértéssel érintett földterület használata után a jogsértő állapot fennállásának időtartama alatt a részére folyósított költségvetési vagy európai uniós támogatásnak megfelelő pénzösszeg visszafizetését vonja maga után.

VIII./11. A vevő, mint szerző fél nyilatkozik, **nem rendelkezik részarány-tulajdonnal.**

## **IX. Az ingatlan-nyilvántartási rendelkezések**

IX./1. A szerződő felek feltétel nélkül és visszavonhatatlanul hozzájárulnak ahhoz, hogy az illetékes járási hivatal földhivatali osztálya - a teljes vételár vevő általi kifizetését követően - e szerződés alapján a zalaegerszegi 25990 hrsz-ú ingatlanra a tulajdonjogot „adásvétel” jogcímén a vevő javára 1/1 arányban az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezze.

IX./2. Hivatkozva Az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény (Inyvtv.) 47/A. § (1) bekezdés b.) pontjára a szerződő felek kérik, hogy a zalaegerszegi 25990 hrsz-ú ingatlanra történő tulajdonjog-bejegyzés iránti kérelem elintézését **az illetékes járási hivatal földhivatali osztálya tartsa függőben** az erre vonatkozó tulajdonjog-bejegyzési engedély földhivatalba történő benyújtásáig, de legkésőbb a jelen adásvételi szerződés benyújtásától számított 6 hónapig.

## **X. Az ügyvédi rendelkezések**

X./1. A vevő a jelen okirat elkészítésével és ellenjegyzésével megbizsa Dr. Takács Tibor zalaegerszegi székhelyű ügyvédet, nevezett jogi képviselő ügyvédi megbizási díját és a jogüggyellett kapcsolatos költségeket a vevő viseli.

A szerződő felek a jelen okiratba foglalt közös nyilatkozatukkal meghatalmazzák továbbá nevezett ügyvédet a jelen szerződésben lévő változások ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzése soráni képviseletükkel.

Az eladó a jelen okiratba foglalt nyilatkozatával meghatalmazza az eljáró ügyvédet azzal, hogy képviseletében a VI. pontban jelzett elővásárlási jogból folyó kötelezettségek teljesítése végett eljárjon.

A jelen okiratot szerkesztő és ellenjegyző ügyvéd a fenti meghatalmazásokat elfogadja, a szerződésen szereplő ügyvédi aláírás és ellenjegyzés az e körbeni ügyvédi meghatalmazások eljáró ügyvéd részéről történt elfogadását is tanúsítja.

X./2. A szerződő felek rögzítik, nevezett ügyvéd felhívta figyelmüket arra, hogy e szerződést annak aláírása előtt figyelmesen olvassák el.

E felhívás megtörténtének tényét a szerződő felek a jelen okirat aláírásával elismerik.

A szerződő felek a jelen okirat aláírásával tanúsítják továbbá, hogy annak tartalmát az ellenjegyző ügyvéd részükre megmagyarázta.

.....  
Vincze Nándorné  
eladó

.....  
Vizlendvai Zsuzsanna  
vevő



X./3. A szerződő felek a jelen okiratot személyesen, Dr. Takács Tibor ügyvéd előtt írják alá.  
A szerződő felek az okirat utolsó oldalát névalírással, előző oldalait pedig kézjegyükkel látják el.

### **XI. Bírósági illetékesség, egyéb rendelkezések**

XI./1. A szerződő felek a jelen okirattól eredő vitás kérdéseiket egyezséggel rendezik, ennek eredménytelensége esetén alávetik magukat a Zalaegerszegi Járásbíróság - illetve hatáskörtől függően a Zalaegerszegi Törvényszék - kizárólagos illetékességének.

Alulírott szerződő felek nyilatkozunk, a fenti okirat rendelkezései a valóságnak megfelelnek, akaratunkkal egybehangzanak, és ezt aláírásunkkal is igazoljuk.

Zalaegerszeg, 2021. 03. 30.

Vincze Nándorné

Vizlendvai Zsuzsanna

.....  
Vincze Nándorné  
eladó

.....  
Vizlendvai Zsuzsanna  
vevő

Ellenjegyzem:  
Zalaegerszegen, 2021. 03. 30. napján



.....  
Dr. Takács Tibor ügyvéd  
Irodájának székhelye, címe:  
8900 Zalaegerszeg, Kisfaludy u. 15.  
KASZ: 36069968