

Kifüggesztés időpontja: 2024. 12. 10

Köziés kezdő napja: 2024. 12. 11

30 napos jogvesztő határidő utolsó napja: 2025. 01. 09

Hirdetmény levételének napja: 2025. 01. 10

Sárszentmihály Községi Önkormányzat

Érkezett: 2024. 12. 09.

Szám: 1608-1/2024

Előzmény

Fejér Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 1.	
Készítés dátuma:	Kiadás szám:
2024 NOV 29.	591080

## ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

Amelv létrejött egyrészről: **Dávid Józsefné**:

állampolgár) 8143 Sárszentmihály, Fő út 164. szám alatti lakos, mint **Eladó** (a továbbiakban: **Eladó**)

másrészről: **Szlabony István**

magyar állampolgár) 8143 Sárszentmihály, Liget utca 6. szám alatti lakos, mint **Vevő** (a továbbiakban: **Vevő**) között az alábbi feltételek mellett:

### Az adásvétel tárgyát képező ingatlan

1./ A szerződő felek megállapítják, hogy a hatályos ingatlan-nyilvántartás adatai szerint az Eladó 1/1 arányú kizárólagos tulajdonát képezi a Sárszentmihály külterület 047/20 hrsz. alatt felvett, szántó megjelölésű, 1.1519 m<sup>2</sup> alapterületű, 32.02 AK értékű Ingatlan (a továbbiakban: Ingatlan). Az Eladó az ingatlan adatait a 2024. 11. 27. napján lekért tulajdoni lap másolattal igazolja. Az Ingatlanon felépítmény nem található. Az Eladó tájékoztatja a Vevőt arról, hogy az Ingatlanra a Sármajor Mezőgazdasági Termelő és Szolgáltató Kft.-vel földhaszonbérleti szerződést kötött 2020. 04. 01. napján, amelynek alapján a Sármajor Kft. használja az Ingatlant. A földhaszonbérlet lejáratának dátuma 2025. 08. 31. napja. A Vevő így az Ingatlant 2025. 09. 01. napjától tudja birtokba venni. A tájékoztatást a Vevő tudomásul vette.

### Adásvételi nyilatkozat

2./ A szerződő felek úgy állapodnak meg, hogy az Eladó ezennel eladja, a Vevő ezennel megtekintett és megismert műszaki állapotban 1/1 arányban megveszi az 1./ pontban részletesen körülírt Ingatlant annak minden természetes törvényes tartozékával együtt.

### Vételár

3./ A szerződő felek az Ingatlan vételárát kölcsönös alku követően 3.800.000 Ft-ban, azaz Hárommilliónyolcszázezer forintban határozzák meg. A felek rögzítik, hogy a földön ültetvény, felépítmény, agrotechnikai létesítmény nincsen, így azok forgalmi értékét meghatározni nem kell. A Vevő az Ingatlant megtekintette, és annak értékét, állapotát a vételárral megegyezőnek találta.

### A vételár teljesítése

4./ A szerződő felek megállapodnak abban, hogy a Vevő a 3./ pont szerinti vételárát azt követő 3 napon belül fizeti meg az Eladó részére az Eladó Kereskedelmi és Hitelbanknál vezetett 10405066-86767084-55811004 bankszámlájára történő átutalással, amikor a Fejér Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 1. a jelen adásvételi szerződést határozattal jóváhagyta és a határozatot a jelen szerződést készítő és ellenjegyző ügyvéd kézhez vette. Az ügyvéd email-en haladéktalanul jelzi a feleknek, ha kézhez vette a jóváhagyó határozatot. A jóváhagyás várható időpontja 2025. április 30. napja.

### Per-, teher-, igénymentesség

5./ Az Eladó tájékoztatja a Vevőt arról, hogy az Ingatlant terheli az E.ON Észak-Dunántúli Áramhálózati Zrt. (9027 Győr, Kandó Kálmán utca 11-13.) javára bejegyzett vezetékjog. Ezen vezetékjog kivételével az Ingatlan - figyelemmel azonban a szerződés 12./ és 13./ pontjában írtakra is - per-, teher-, és igénymentes.

6./ A szerződő felek megállapodnak abban, hogy a Vevő az Ingatlant – a vezetékjog kivételével - per-, teher- és igénymentesen szerzi meg, amely körülményért az Eladó szavatosságot vállal. Az Eladó szavatosságot vállal továbbá arra, hogy az Ingatlanon – a hivatkozott jogszabályi rendelkezéseket kivéve - harmadik személynek semmifajta olyan joga nem áll fenn, amely a Vevő tulajdonszerzését, rendelkezési jogát az Ingatlanon akadályozná, vagy korlátozná, valamint nem áll fenn olyan jogosultság, melyből a birtokátruházást megelőző időszakból származóan a Vevőnek bármilyen jogcíme, fizetési kötelezettsége keletkezne.

Dávid Józsefné  
Eladó

Szlabony István  
Vevő

Liva Ügyvédi Iroda  
Dr. Liva Erika Ügyvéd  
8000 Székesfehérvár  
Telefon: 06-24-311-111  
KASZ  
2024. 11. 29.

**Birtokátruházás**

7./ A szerződő felek úgy állapodnak meg, hogy az Eladó az Ingatlant a teljes vételár kifizetését követően, a földhasználati jog lejárta után, azaz 2025. 09. 01. napján - a felek által egyeztetett időpontban - adja a Vevő birtokába. A birtokátruházás időpontjáig az Eladó, a birtokbavétel időpontjától kezdődően a Vevő viseli az Ingatlannal kapcsolatos terheket, és élvezi annak hasznait. A kárveszély a birtokátruházás időpontjában száll át a Vevőre.

**Tulajdonjog bejegyzése, ingatlan-nyilvántartási rendelkezések**

8./ Az Eladó az Ingatlanon fennálló tulajdonjogát a vételár teljes kiegyenlítéséig **fenntartja**. Az Eladó a tulajdonjog bejegyzési engedélyt, (amellyel feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy a Vevő javára vétel jogcímén a tulajdonjogot a szerződés tárgyát képező Ingatlan vonatkozásában az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezzék), a jelen szerződést készítő és ellenjegyző ügyvédnél a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg 3 eredeti példányban letétbe helyezi azzal a rendelkezéssel, hogy az ügyvéd a letétből a bejegyzési engedélyt azt követő 2 napon belül jogosult és köteles benyújtani az ingatlanügyi hatósághoz, amikor a teljes vételár megfizetésre került. Az Eladó a vételár kifizetését haladéktalanul köteles igazolni az ügyvéd livaerika@t-online.hu email címére.

9./ Dr. Liva Erika eljáró ügyvéd ezen szerződés aláírásával vállalja, hogy az általa átvett eredeti okiratokat (bejegyzési engedélyeket) megőrzi és a fentiekben kikötött feltételek teljesülése esetén azokat a kedvezmény folyósításától számított 2 munkanapon belül az illetékes ingatlanügyi hatósághoz benyújtja a Vevő tulajdonjogának bejegyzése érdekében. Amennyiben jelen szerződés az itt meghatározott időpontban és módon nem teljesülne, úgy az átvett okiratot az ügyvéd az Eladó részére visszaszolgáltatja.- Az Eladó tudomásul veszi, hogy jelen szerződés teljesítési határidejéig az általa átadott nyilatkozatokat nem kérheti vissza és azokat az ügyvéd a részére nem adhatja át. Az okiratot őrző ügyvéd a jelen szerződéstől eltérő módon a nyilatkozat példányait nem használhatja fel és azok őrzését másnak nem engedheti át, továbbá a nyilatkozat elvesztése vagy megsemmisülése esetén felel az ezzel összefüggésben felmerülő károkért.

10./ A szerződő felek kérik az illetékes ingatlanügyi hatóságot, hogy a bejegyzési engedély benyújtásáig, a vételár megfizetéséig az ügyet az Inyvtv. 47/A § (1) bek. b., pontja alapján az Eladó bejegyzési engedélyének benyújtásáig **tartsa függőben**.

11./ A Vevő a tulajdonjog bejegyzési engedély benyújtásával egyidejűleg kéri a tulajdonjoga adásvétel jogcímén **történő 1/1 arányú bejegyzését**.

**A szerződés érvényessége, nyilatkozatok**

12./ A szerződő felek tudomással bírnak arról, hogy a jelen szerződés érvényes létrejöttének feltétele, hogy a mező-, és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. Tv. 18 §-ában megjelölt elővásárlási jogra jogosultak az elővásárlási jogukat nem gyakorolják, és a Fejér Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztálya 1. a szerződést határozatával jóváhagyja. A jóváhagyás várható időpontja 2025. április 30. napja.

13./ A Vevő kijelenti, hogy a földforgalmi törvény 18 § (1) bek. d. pontja szerint **elővásárlási joggal**, olyan földműves, aki helyben lakó. A földforgalmi törvény 5. § 9. pontja szerint helyben lakó az a természetes személy, akinek az életvitelszerű lakáshasználatának helye legalább 3 éve azon a településen van, amelynek közigazgatási területén az adásvételi, a csere- vagy a haszonbérleti szerződés tárgyát képező föld fekszik. A Vevő 2005. 01. 20. napja óta a jelenlegi Sárszentmihályi lakcímmel rendelkezik. A Vevő kijelenti, hogy az 1./ pontban megjelölt ingatlan tulajdonjogát jogosult megszerezni. Kijelenti, hogy a földforgalmi törvény 5 § 7. pontja szerint földműves. Kijelenti, hogy a jelen ingatlan megszerzésével a saját maga, valamint közeli hozzátartozója tulajdonában lévő termőföld nagysága - a már tulajdonában és haszonélvezetében levő föld területnagyságának a beszámításával - nem haladja meg a 300 hektárt (földszerzési maximum). A Vevő nyilatkozik arról is, hogy a földhasználat megszűnését követően a jelen adásvételi szerződéssel megszerzett föld használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától, amennyiben bejelentett földhasználat van, a földhasználat megszűnését számított 5 évig más célra nem hasznosítja. Az Eladó tájékoztatja a Vevőt arról, hogy az Ingatlant bejelentett földhasználat alapján a Sármajor Mezőgazdasági Termelő és Szolgáltató Kft. használja, mint földhaszonbérlet. A Haszonbérleti díj éves összege 75.000 Ft/ha, amely minden év október 31. napjáig esedékes. A haszonbérlet lejáratára 2025.08. 31. napja. A Vevő vállalja, hogy a földhasználatot nem hosszabbítja meg.

.....  
Dávid Józsefné  
Eladó

.....  
Szlábony István  
Vevő

Dr. Liva Erika  
Ugyvédi Iroda  
Ugyvéd  
P. u. 12. sz. 2.  
183

A Vevő nyilatkozik arról is, hogy nincsen a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozásuk. Nyilatkozik arról is, hogy a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött. A Vevő nyilatkozik arról, hogy részarány tulajdonnal nem rendelkezik.

#### Egyéb rendelkezések

14./ 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. – alapján ügyfél-átvilágítási kötelezettség, így azonosítási kötelezettség terheli a szerződő felek adatait, illetve a képviselőjükben eljáró személyek vonatkozásában. Szerződő felek a jelen szerződés aláírásával tanúsítják, hogy őket az eljáró ügyvéd a pénzmosás és terrorizmus megelőzéséről és megakadályozásáról szóló MÜK Egységes Szabályzat (a továbbiakban: Szabályzat) rendelkezéseivel összhangban, annak megfelelően azonosította. A szerződő felek és az eljáró ügyvéd kijelentik, hogy jelen szerződés a Szabályzat 15. pontja alapján megkövetelt, a Szabályzat 1. számú mellékletében foglalt adatokat tartalmazza. Felek beazonosítása a felmutatott személyazonosító igazolvány, illetve lakcímet igazoló hatósági igazolvány alapján történt, amelyekről eljáró ügyvéd Felek hozzájárulásával fénymásolatot készített. A szerződő felek a jelen szerződés aláírásával büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy jelen szerződés aláírása során saját nevükben járnak el. A szerződő felek jelen szerződés aláírásával kifejezetten hozzájárulnak ahhoz, hogy az eljáró ügyvéd személyi adataikat tartalmazó okmányaikról fénymásolatot készítsen, és adataikat a megbízás keretében kezelje. A felek nyilatkoznak arról, hogy nem minősülnek kiemelt közszereplőnek, ilyen személyek hozzátartozójának. Szerződő felek kijelentik, hogy az eljáró ügyvéd felek személyazonosságának ellenőrzése megkezdése előtt tájékoztatta őket az ellenőrzés céljáról, módjáról és tartalmáról, az ügyvédi közreműködés megtagadásának kötelezettségéről és az esetleges bejelentési kötelezettségéről, valamint az ellenőrzés során megismert adatok kezeléséről. A Szerződő felek kijelentik, hogy eljáró ügyvéd az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvénnyel (Infotv.), valamint a természetes személyeknek a személyes adatok kezelése tekintetében történő védelméről és az ilyen adatok szabad áramlásáról szóló 2016/679 számú EU rendelettel (GDPR rendelet) összhangban tájékoztatta őket az ügyvédi iroda adatkezelési szabályzatáról és az általuk szolgáltatott személyes adatok kezelésének mikéntjéről és terjedelméről. Szerződő felek jelen szerződés aláírásával a személyes adataik kezeléséhez pedig hozzájárulnak.

15./ A szerződő felek kijelentik, hogy jelen szerződésben az üzleti szándékukat az ellenjegyző ügyvéd helyesen foglalta írásba, az ellenjegyző ügyvéd az Ingatlannal kapcsolatos illeték, adó- és egyéb fizetési kötelezettségeikről, egyéb vonatkozó jogszabályi rendelkezésekről teljes körűen kioktatta. A szerződő felek kijelentik, hogy a jelen szerződést egyben ügyvédi tényvázlatnak is tekintik, valamint elismerik, hogy jelen szerződést 1-1 eredeti példányát átvették.

16./ Az eljáró ügyvéd tájékoztatja a feleket arról, hogy a jelen szerződést akkor tudja beadni az ingatlanügyi hatósághoz a Vevő tulajdonjogának átvezetése végett, ha kézhez vette a Fejér Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztálya 1. (8000 Székesfehérvár, Várkörút 22-24.) jóváhagyó határozatát. Ez a jóváhagyó határozat várhatóan 2025. 04. 30. napjáig érkezik meg. A felek megállapodnak abban, hogy amennyiben a Kormányhivatal nem hagyja jóvá a szerződést, abban az esetben a felek a szerződéskötést megelőző állapotot helyreállítják, az Eladó a már teljesített vételárrészt visszafizeti a Vevő részére, a Vevő pedig visszaadja az Eladó birtokába az Ingatlant, ha már birtokba vette. Az Eladó kijelenti, hogy amennyiben a jelen adásvételi szerződés vevőjével azonos ranghelyen levő vevő tesz elfogadó nyilatkozatot, úgy abban az esetben a jelen adásvételi szerződés vevőjét választja.

17./ A szerződő felek megállapodnak abban, hogy amennyiben a jelen szerződés érvényesen nem jön létre, mert a 12./ pontban írtak szerint az elővásárlási jog jogosultjai élnek az elővásárlási jogukkal, abban az esetben az adásvételi szerződés az Eladó és az elővásárlási jogot gyakorló személy között jön létre.

18./ Amennyiben a szerződés szerinti vevő helyébe az elővásárlásra jogosult lép, úgy a felek kérik, hogy a vételár megfizetésével egy időben a jelen szerződés szerinti Vevő részére térítse meg a szerződés megkötésével kapcsolatosan felmerült költségeket (ügyvédi munkadíjat).

Dávid Józsefné  
Eladó

Szlabony István  
Vevő

8000 Székesfehérvár, Algyi  
Liva Erika Ügyvédi Iroda  
Liva Erika Ügyvédi Iroda  
Telefon: +36 72 523 277  
KASZ

19./ A szerződő felek kijelentik, hogy az ellenjegyző ügyvéd kioktatta őket az épületek energetikai jellemzőinek tanúsításáról szóló 176/2008. (VI. 30.) Korm. rendeletben foglaltakról. A rendelet szerint a lakás energetikai jellemzőit energetikai tanúsítvánnyal tanúsítani kell meglévő épület ellenérték fejében történő tulajdonjog-átruházása esetén. A szerződő felek rögzítik, hogy a jelen jogügyleténél energetikai tanúsítványt a rendelet szerint készíttetni nem kell, mert az ingatlanon felépítmény nem található.

20./ A szerződő felek az adó- és illetékfizetési kötelezettségükről kioktatást kaptak. A Vevő tudomásul veszi, hogy az ingatlanszerzése után 4 % mértékű visszerthes vagyónátruházási illetéket kell fizetnie. A Vevő kijelenti, hogy földműves, mezőgazdasági tevékenységet végző magánszemély, és a jelen szerződéssel megvásárolt termőföldet a birtokbaadástól, de legkésőbb az illetékkötelezettség keletkezését követő 12. hónap utolsó napjától számítva 5 évig nem idegeníti el, azon vagyoni értékű jogot nem alapít, és a termőföldet egyéni vállalkozóként vagy mezőgazdasági őstermelőként mezőgazdasági célra hasznosítja, vásárolja meg. Ezért kéri az Illetékhivatalt, hogy az illetékkiszabás körében az Illetéktörvény 26 § (1) bek. p. pontjában írt kedvezményt alkalmazza. A Vevő kijelenti, hogy a szerződésben szereplő vételárat az illetékkiszabás alapjául elismeri. A Vevő tudomásul veszi azt is, hogy 10.600 Ft igazgatási szolgáltatási díjat kell fizetnie az okirat földhivatalba történő benyújtásával egyidejűleg.

21./ A szerződő felek kioktatást kaptak az adózásra, valamint az esetleges illetékfizetésre vonatkozó szabályokról. Az Eladó tájékoztatást kapott arról, hogy az SZJA törvény 1. sz. melléklete 9.5.1 a., pontja szerint a termőföld átruházásból származó jövedelem 200.000 Ft-ig adómentes, ha a termőföldet regisztrációs számmal rendelkező olyan magánszemélynek adja el, aki azt egyéni vállalkozóként, mezőgazdasági őstermelőként legalább 5 évig hasznosítja. A Vevő, mint magánszemély a jelen szerződésben nyilatkozik arról, hogy jelen esetben az adómentesség feltételei fennállnak, kötelezettséget vállal arra, hogy az adómentesség feltételeinek megfelel. Az Eladó tudomásul veszi, hogy a Vevő ezen nyilatkozatát az adó megállapításához való jog elévüléséig köteles megőrizni.

#### Szerződéskötési képesség

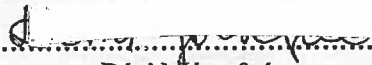
22./ A szerződő felek mindegyike magyar állampolgár, akiknek cselekvőképessége korlátozás alatt nem áll.


#### Meghatalmazás

23./ A szerződő felek a jelen szerződés elkészítésére, ellenjegyzésére, az ügyvel kapcsolatos minden eljárásban történő képviselőre, így a Fejér Vármegyei Kormányhivatal Földhivatal Főosztály Földhivatali Osztály 6., és Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 1. előtti jóváhagyás megadása iránti eljárásban megbízást, illetve meghatalmazást adnak Dr. Liva Erika ügyvéd (8000 Székesfehérvár, Ányos P. u. 3. fszt. 3.) részére, aki a megbízást, ill. meghatalmazást a jelen szerződés ellenjegyzésével fogadja el. A megbízás a Vevő tulajdonjogának bejegyzésig tart.

A szerződő felek a fenti szerződés elolvasták, és azt, mint akaratukkal mindenben megegyezőt az alulírott helyen és időpontban helybenhagyólag írták alá.

Székesfehérvár, 2024. november 27. napján.

  
Dávid Józsefné  
Eladó

  
Szlabony István  
Vevő

**Ellenjegyzem:** Liva Ügyvédi Iroda (8000 Székesfehérvár, Ányos Pál utca 3. Fsz. 3.)  
kép: Dr. Liva Erika ügyvéd (FMÜK KASZ: 36064625)  
Az ellenjegyzés időpontja: Székesfehérvár, 2024. 11. 27.

Dr. Liva Erika  
ügyvéd

Liva Ügyvédi Iroda  
Dr. Liva Erika Ügyvéd  
8000 Székesfehérvár  
nyos P. u. 3. fszt. 3.  
36-22/ 503-183  
5