

L/1099/2023<sup>1</sup>

# ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről

**Bárkányi Lajosné sz. I.**

a

személyi azonosító száma

adóazonosító jele:

magyar állampolgár)

9200 Mosonmagyaróvár, Kökény utca 36/A. sz. alatti lakos

**továbbiakban: Eladó**

**Mezsei József sz. Mezsei József**

személyi azonosító száma:

adóazonosító jele:

magyar állampolgár)

9200 Mosonmagyaróvár, Bakó u. 1. B. épület II. emelet 3. ajtó sz. alatti lakos

**mint Haszonélvezeti jog jogosult/ Eladó**

**továbbiakban együttesen: Eladók**

másrészről

**Meixner Herman Martin sz. I.**

(Születési helye és ideje:

anyja neve:

személyi azonosítója

adóazonosító jele

Magyar Agrár-, Élelmiszergazdasági és Vidékfejlesztési Kamarai

tagsági azonosító száma:

6, mezőgazdasági őstermelő)

9221 Levél, Hársfa u. 14. sz. alatti lakos

**továbbiakban: Vevő**

között a keltezésben írt helyen és időben az alábbi feltételek mellett:

**I/1. Eladók résztulajdonát ill. tulajdonát képezik az alábbi ingatlanok:**

- Eladó 13248/109080-ad (ld. tul.lap: II/18 srsz.) arányú résztulajdonát képezi a Levél belterületi 028/5 hrsz. alatt felvett 2 ha 7546 m<sup>2</sup> összterületű 90.90 AK tiszta jövedelmű, 2. minőségi osztályba sorolt „szántó” művelési ágú földingatlan, amely természetben 9221 Levél közigazgatási külterületén fekszik.

Az Eladó tulajdoni részilletőségét terheli Mezsei József haszonélvezeti jog jogosult javára bejegyzett holtig tartó haszonélvezeti jog (bejegyző határozat, érkezési idő: 215758/2023.03.29.).

Az ingatlant a Nyugati Kapu Termelő, Kereskedő és Szolgáltató Szövetkezet (9221 Levél, Maixner tanya) haszonbérli 2024. december 31-ig terjedő időtartamban, 60.000 Ft/ha/év haszonbérleti díj ellenében.

- Eladó 10800/1572960-ad (ld. tul.lap: II/137 srsz.) arányú résztulajdonát képezi a Levél belterületi 028/11 hrsz. alatt felvett mindösszesen 2 ha 9295 m<sup>2</sup> összterületű 30.67 AK tiszta jövedelmű, 2. minőségi osztályba sorolt a) alrészletben „szántó” művelési ágú földingatlan, b) alrészletben kivett kút és udvar elnevezésű ingatlan, amely természetben 9221 Levél közigazgatási külterületén fekszik.

Az Eladó tulajdoni részilletőségét terheli Mezzai József haszonélvezeti jog jogosult javára bejegyzett holtig tartó haszonélvezeti jog (bejegyző határozat, érkezési idő: 215758/2023.03.29.).

Az ingatlant a Nyugati Kapu Termelő, Kereskedő és Szolgáltató Szövetkezet (9221 Levél, Maixner tanya) haszonbérli 2024. október 31-ig terjedő időtartamban, 60.000 Ft/ha/év haszonbérleti díj ellenében.

- **Mezzai József Eladó 1/1 arányú tulajdonát képezi a Levél belterületi 078/6 hrsz. alatt felvett 1 ha 3165 m<sup>2</sup> összterületű 36.60 AK tiszta jövedelmű, 3. minőségi osztályba sorolt „szántó” művelési ágú földingatlan, amely természetben 9221 Levél közigazgatási külterületén fekszik.**

Az ingatlant terheli a Magyar Távközlési Rt. Helyközi Távközlési Igazgatóság (1073 Budapest VII. ker. Dob utca 106) jogosult javára bejegyzett vezetékek jog (bejegyző határozat, érkezési idő: 33807/1996.04.16).

Az ingatlant a Nyugati Kapu Termelő, Kereskedő és Szolgáltató Szövetkezet (9221 Levél, Maixner tanya) haszonbérli 2024. december 31-ig terjedő időtartamban, 60.000 Ft/ha/év haszonbérleti díj ellenében.

Az ingatlanok egyebekben per-, teher- és igénymentesek, azokat nem terheli 3. személyt megillető olyan jog, amely a Vevő későbbi tulajdonszerzését, birtokba lépését, és a rendeltetésszerű használathoz fűződő jogát bármely módon akadályozná, vagy korlátozná. Ezt az Eladók szavatolják a Vevőnek.

I/2. Az Eladók a tulajdonjogukat a TAKARNET Földhivatali Információs Rendszerről lehívott 30005/21926/2023, 30005/21925/2023, 30005/21924/2023, megrendelés számú, „E-hiteles tulajdoni lap – szemle másolat”-okkal igazolják. Eladók kijelentik, hogy az „E-hiteles tulajdoni lap – szemle másolat”-ok az ingatlanok tulajdoni helyzetét és jogi állapotát helyesen tükrözik. Eladók kijelentik, hogy az ingatlanokat a jelen okiratba foglalt szerződés létrejöttét megelőzően nem idegenítették el, azokat nem terheltek meg, biztosítékkal nem kötötték le.

I/3. Felek egyezően jelentik ki, hogy a Vevő a földingatlanokat megtekintette, állapotukat, elhelyezkedésüket, termőképességüket megismerte.

I/4. Felek megállapodása alapján Vevő az I/1. pontban részletesen körülírt földingatlanokban az Eladókat megillető tulajdoni részilletőségeket, ill. Mezzai József Eladó kizárólagos tulajdonában álló ingatlant vásárolja meg az Eladóktól, a jelenlegi állapotában, az itt szabályozott feltételek mellett. Felek tudomásul veszik, hogy az ingatlan a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. tv. (Földforgtv.) 4. §-ban foglaltak alapján a törvény hatálya alá tartozik.

## II. VÉTELÁR ÉS ANNAK MEGFIZETÉSE

II/1. A vétel tárgyát képező, az I. fejezetben részletesen körülírt földingatlanokban Bárkányi Lajosné Eladót megillető tulajdoni részilletőségek (Levél külterületi 028/5 hrsz. alatt felvett ingatlan 13248/109080-ad és a Levél külterületi 028/11 hrsz. alatt felvett 10800/1572960-ad tulajdoni részilletősége) részilletőségek teljes kialkudott vételára mindösszesen 829.998.-Ft azaz Nyolcszázhuszonkilencezer-kilencszázkilencvennyolc

forint. A vételár a haszonélvezeti jog ellenértékét is magában foglalja. A vételár az egyes ingatlanokra esően az alábbiak szerint alakul:

- Levél külterületi 028/5 hrsz. 13248/109080-ad tulajdoni részzilletősége: 814.626 Ft.
- Levél külterületi 028/11 hrsz. 10800/1572960-ad tulajdoni részzilletősége: 15.372 Ft.

Mezsei József mint az előbb körülírt ingatlanok haszonélvezeti jog jogosultja kijelenti, hogy az őt megillető vételárrészeiről lemond a tulajdonos (Bárkányi Lajosné eladó) javára, ebből következően a teljes vételár az Bárkányi Lajosné eladót illeti meg.

Mezsei József Eladó kizárólagos tulajdonát képező Levél külterületi 078/6 hrsz. alatt felvett ingatlan teljes kialakított vételára 3.210.943 Ft. azaz Hárommillió-kétszázötvenezer-kilencszáznegyvenhárom forint.

II/2. Felek megállapodása alapján a Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy a teljes vételarat a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyásának kézbesítésétől számított 8 banki munkanapon belül, egyösszegben, készpénzben fizeti meg az Eladók részére.

Amennyiben a Vevő a vételár megfizetésével 8 napot meghaladó késedelembe esne, úgy az Eladók a szerződéstől a Vevőhöz intézett egyoldalú, írásbeli nyilatkozattal elállhatnak. Elállás esetén a szerződéskötés előtti állapotot kell helyreállítani.

II/3. Amennyiben a vétel tárgyát képező tulajdoni részzilletőségeket nem a Vevő, hanem a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyó határozatában megjelölt más személy lenne jogosult megszerezni, úgy ez a személy köteles a jelen okirat szerkesztésével összefüggésben felmerült ügyvédi munkadíjat a jelen okiratban megnevezett Vevőnek megtéríteni.

### III. A SZERZŐDÉS ÉRVÉNYESSÉGE, VEVŐ NYILATKOZATAI

III/1. A mező és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (továbbiakban: Földforgtv.) 18. §. (1)-(4) bekezdésében meghatározott jogosultakat elővásárlási jog illeti meg.

A Vevő mezőgazdasági őstermelő.

Vevő kijelenti, hogy őt Levél külterületi 028/5 hrsz. alatt felvett ingatlan 13248/109080-ad tulajdoni részzilletősége, valamint a Levél külterületi 078/6 hrsz. alatt felvett ingatlan vonatkozásában a Földforgtv. 18. § (1) bek. d) pontja alapján illeti meg az elővásárlási jog, figyelemmel arra, hogy olyan földműves, aki helyben lakónak minősül.

A Vevőt a 18. §. (4) bekezdésében meghatározott jogosulti csoporton belül az b.) pont szerint illeti meg az elővásárlási jog, figyelemmel arra, hogy fiatal földműves.

Vevő kijelenti, hogy a Levél külterületi 028/11 hrsz. alatt felvett ingatlan 10800/1572960-ad tulajdoni részzilletősége vonatkozásában őt, mint földműves tulajdonostársat a Földforgtv. 18. §. (3) bekezdése alapján az (1) bek. b.) – e.) pontjában, valamint a (2) bekezdésben meghatározott földműveseket megelőző sorrendben illeti meg az elővásárlási jog. A Vevő kijelenti, hogy ő olyan földműves tulajdonostársnak minősül, aki az adásvételi szerződés megkötésekor legalább 3 éve tulajdoni hányaddal rendelkezik az ingatlanban.

A Vevőt a 18. §. (4) bekezdésében meghatározott jogosulti csoporton belül az b.) pont szerint illeti meg az elővásárlási jog, figyelemmel arra, hogy fiatal földműves.

**III/2.** Felek tudomásul veszik, hogy a Földforgtv.-ben meghatározott mező- és erdőgazdasági hasznosítású föld eladása esetén a törvényen valamint más törvényen, vagy a megállapodáson alapuló elővásárlási jog gyakorlása érdekében az adásvételi szerződést a 474/2013. (XII.12.) Korm. rendeletben szabályozott eljárási rend szerint hirdetményi úton kell közzélni az elővásárlásra jogosultakkal. Az Eladóknak, mint tulajdonosoknak, a Földforgtv. 21. §. (1) bek. alapján az elfogadott vételi ajánlatot (jelen okiratba foglalt adásvételi szerződést) annak aláírásától számított 8 napon belül meg kell küldeniük a mezőgazdasági igazgatási szerv részére, annak jóváhagyása céljából. Eladók a jelen okirat aláírásával megbízzák és egyben meghatalmazzák Dr. Vass Gellért ügyvédet azzal, hogy a jelen okiratba foglalt adásvételi szerződés 4 (négy) eredeti példányát megküldje a mezőgazdasági igazgatási szerv részére. Dr. Vass Gellért ügyvéd ezt a meghatalmazást a jelen okirat ellenjegyzésével fogadja el.

Felek tudomásul veszik, hogy amennyiben a mezőgazdasági igazgatási szerv a Földforgtv. 23. §. (1) bekezdésében szabályozott előzetes vizsgálat eredményeként az adásvételi szerződés jóváhagyását nem tagadja meg, úgy az okiratok beérkezésétől számított 15 napon belül döntést hoz (végzésben megállapítja) a szerződés közzétételre való alkalmasságáról, és hivatalból elrendeli annak közzétételét, valamint ezzel egyidejűleg megkeresi a föld fekvése szerinti illetékes ingatlanügyi hatóságot a föld tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés benyújtása tényének feljegyzése érdekében.

Az adásvételi szerződés hirdetményi úton történő közzétele az elektronikus tájékoztatási rendszer keretében működő kormányzati honlapon történő közzététellel valósul meg.

Az elővásárlási jog jogosultja 60 napos jogvesztő határidőn belül tehet az adásvételi szerződésre elfogadó, vagy az elővásárlási jogáról lemondó jognyilatkozatot. Ez a határidő az adásvételi szerződésnek 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, ill. az önkormányzat a jognyilatkozatát a jegyzőnek megküldi, vagy a képviselőjében eljáró személy azt átadja a jegyzőnek.

Felek tudomásul veszik, hogy a Földforgtv. 22. §. (1) bekezdés alapján a jegyző a nyilatkozattételre nyitvaálló határidő leteltét követő 8 napon belül a beérkezett ill. a 21. §. (4) bekezdésében meghatározottak szerint átvett jognyilatkozatokról iratjegyzéket készít, és azt az adásvételi szerződés eredeti példányával, valamint a jognyilatkozatokkal és a kormányzati portált működtető szervezet által a közzétételről és a levételről küldött igazolással együtt megküldi a mezőgazdasági igazgatási szerv részére. Több elővásárlásra jogosult elfogadó jognyilatkozata esetén az adásvételi szerződés szerinti vevő helyébe a sorrenden előrébb álló elővásárlásra jogosult, több azonos ranghelyen álló elővásárlásra jogosult esetén pedig az Eladó választása szerinti elővásárlásra jogosult lép.

Amennyiben a mezőgazdasági igazgatási szerv nem tagadja meg az adásvételi szerződés jóváhagyását, vagy nem rendeli el a Földforgtv. 23. §. (3a) bekezdésében foglaltak alapján annak ismételt közzétételét, és az elővásárlásra jogosult nyújtott be elfogadó nyilatkozatot, úgy az elővásárlási jogosult(ka)t, valamint az adásvételi szerződés szerinti vevőt a Földforgtv. által meghatározott sorrend alapján rangsorolja, arról jegyzéket készít.

Amennyiben a mezőgazdasági igazgatási szerv a Földforgtv. 23. §. (1) bek. szerinti vizsgálat és ellenőrzés alapján nem tagadja meg az adásvételi szerződés jóváhagyását, úgy a jegyzékben szereplő valamennyi elővásárlásra jogosult elfogadó jognyilatkozatának és az általa készített jegyzék másolatának megküldésével haladéktalanul megkeresi a helyi földbizottságot az állásfoglalásának beszerzése céljából. A helyi földbizottság jogkörében a Magyar Agrár-, Élelmiszergazdasági és Vidékfejlesztési Kamarának a szerződéssel érintett föld fekvése szerinti területi szerve jár el. A helyi földbizottság a mezőgazdasági igazgatási szerv megkeresésének beérkezésétől számított 30 napon belül adja ki az állásfoglalását, amelynek keretében a Földforgtv. 23/A. §. (1) bekezdésében meghatározott szempontoknak való megfelelés vonatkozásában értékeli és támogatja vagy nem támogatja az adásvételi szerződést, ill. a jegyzékben szereplő valamennyi elővásárlásra jogosult elfogadó nyilatkozatát.

Felek tudomásul veszik, hogy a mezőgazdasági igazgatási szerv az adásvételi szerződés jóváhagyását megtagadja, ha a helyi földbizottság az állásfoglalása alapján az adásvételi szerződés jóváhagyását nem támogatja sem a szerződés szerinti vevővel, sem az elfogadó nyilatkozatot tevő elővásárlásra jogosult(ak)al, ill. a Földforgtv. 27. §. (2) bekezdésében meghatározott esetekben. Ezt meghaladóan a mezőgazdasági igazgatási szerv az adásvételi szerződés jóváhagyását a Földforgtv. 27. §. (3) bekezdésében foglalt esetben is megtagadhatja. Egyebekben a mezőgazdasági igazgatási szerv a döntése során a helyi földbizottság állásfoglalását, az adásvételi szerződést, mint ügyféli nyilatkozatot veszi figyelembe.

Ha a mezőgazdasági igazgatási szerv a szerződés szerinti vevő és a vele azonos ranghelyen álló elővásárlásra jogosult javára egyaránt hozhatna jóváhagyó döntést, úgy a mezőgazdasági igazgatási szerv az adásvételi szerződés szerinti vevővel hagyja jóvá a szerződést. Amennyiben a mezőgazdasági igazgatási szerv több, azonos ranghelyen álló elővásárlásra jogosult javára hozhatna jóváhagyó döntést, akkor ezen jogosultak közül az Eladók választása szerinti jogosultat jelölik ki, ill. amennyiben az Eladók a törvényben meghatározott határidőn belül erre vonatkozó nyilatkozatot nem tesz, úgy ezen nyilatkozat hiányában a mezőgazdasági igazgatási szerv választása szerinti jogosult lép az adásvételi szerződés szerinti vevő helyébe. A mezőgazdasági igazgatási szerv az adásvételi szerződés jóváhagyásáról a helyi földbizottság állásfoglalásának beérkezése napját követő naptól számított 15 napon belül hoz önálló határozatot, ezzel egyidejűleg az adásvételi szerződést jóváhagyó záradékkal látja el. A mezőgazdasági igazgatási szerv határozatával szemben fellebbezésnek nincs helye, azzal szemben közigazgatási per kezdeményezhető. Felek tudomásul veszik, hogy a közigazgatási perben a bíróság a mezőgazdasági igazgatási szerv döntésének megváltoztatására nem jogosult.

**III/3.** Vevő a Földforgtv. 13. §. (1) és (4) bekezdésében foglaltak alapján kijelenti és egyben vállalja, hogy a jelenleg fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg, és vállalja, hogy annak megszűnését követően a földingatlan használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségnek, továbbá vállalja, hogy a földet a jelenleg fennálló földhasználati jogviszony megszűnésétől számított 5 évig – a Földforgtv. 13. §. (3) bekezdésében meghatározott esetek kivételével – más célra nem hasznosítja.

A Vevő a Földforgtv. 14. §. (1) bek. alapján kijelenti továbbá, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj- vagy egyéb tartozása.

Vevő a Földforgtv. 14. §. (2) bek. alapján kijelenti továbbá azt is, hogy vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

**III/4.** Vevő kijelenti, hogy a Földforgtv. 5. §. 7. pont a.) alpontjában meghatározott feltételeknek megfelel, így földművesnek minősül. Kijelenti továbbá, hogy földművesként történő nyilvántartásba vételére a Mosonmagyaróvári Földhivatalnál 2021. január 25-én 527214/2021.01.25. ügyiratszám alatt került sor.

**III/5.** Vevő az ingatlan-nyilvántartásról szóló, 1997. évi CXLI. törvény végrehajtásáról rendelkező 109/1999. (XII.29.) FVM. rendelet 68/C. §. alapján kijelenti, hogy részarány tulajdonnal nem rendelkezik.

#### IV. TULAJDONJOG BEJEGYZÉSE

**IV/1.** Az Eladók a teljes vételár kiegyenlítésekor adják majd – külön okiratba foglaltan (bejegyzési engedély) – feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat ahhoz, hogy a Győr-Moson-Sopron Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Ingatlan-nyilvántartási Osztály 2. (Mosonmagyaróvár) a vétel tárgyát képező földingatlanok (Levél külterületi 028/5 hrsz 13248/109080-ad tulajdoni részzilletősége, Levél külterületi 028/11 hrsz. alatt felvett ingatlan 10800/1572960-ad tulajdoni részzilletősége, Levél 078/6 hrsz. alatt felvett ingatlan 1/1 tulajdoni részzilletősége) vonatkozásában a Vevő tulajdonjogát adásvétel jogcímén bejegyezze az ingatlan-nyilvántartásba.

A Vevő maga is kéri, hogy tulajdonjogát a Győr-Moson-Sopron Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Ingatlan-nyilvántartási Osztály 2. (Mosonmagyaróvár) adásvétel jogcímén, a vétel tárgyát képező földingatlanokra -Levél külterületi 028/5 hrsz 13248/109080-ad tulajdoni részzilletősége, Levél külterületi 028/11 hrsz. alatt felvett ingatlan 10800/1572960-ad tulajdoni részzilletősége, Levél 078/6 hrsz. alatt felvett ingatlan 1/1 tulajdoni részzilletősége- bejegyezze az ingatlan-nyilvántartásba.

**IV/2.** Vevő a Földforgtv. 16. §. (1) bek. alapján kijelenti, hogy tulajdonjoga nem haladja meg a földszerzési maximumot (300 ha). Vevő kijelenti továbbá, hogy a jelen szerződéssel megszerzett föld birtokával együtt – a már birtokában lévő földterület nagyság beszámításával – a birtokában lévő földterületek nagysága nem haladja meg a birtokmaximumként meghatározott 1200 hektárt (Földforgtv. 16. §. (2) bek.).

**IV/3.** A vagyonátruházás illetékét (ingatlan forgalmi értékének 4 %), az ingatlan-nyilvántartási eljárás igazgatási szolgáltatási díját és a szerződés elkészítésének költségét a Vevő viseli.

Vevő kéri, hogy őt a NAV Illeték Osztálya, az illetékekről szóló, 1990. évi CXIII. törvény 26. §. (1) bek. p.) pontja szerinti illetékmentességben részesítse. Vevő, mint mezőgazdasági őstermelő kötelezettséget vállal arra, hogy a birtokbaadástól számítva 5 évig a föld tulajdonjogát nem idegeníti el, a földön vagyoni értékű jogot nem alapít, és a földingatlant mezőgazdasági tevékenység céljára hasznosítja.

Vevő tudomásul veszi, hogy az illeték alapjául szolgáló forgalmi értéket ő jelenti be a NAV Illeték Osztályának (továbbiakban: állami adóhatóság), akként, hogy a jelen okiratba foglalt szerződést megküldi Győr-Moson-Sopron Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Ingatlan-nyilvántartási Osztályának 2. (Mosonmagyaróvár). E szerint a bejelentett tiszta

forgalmi érték a vétel tárgyát képező ingatlan vonatkozásában megegyezik a jelen szerződésben meghatározott vételárral.

Az állami adóhatóság a forgalmi értéket elsősorban az összehasonlító értékek alapján állapítja meg, de – összehasonlító értékek hiányában – más érték meghatározó módszert (nettó pótlási költség alapú értébecslés, hozamszámításon alapuló értébecslés stb.) is alkalmazhat. Az állami adóhatóság a forgalmi érték megállapítása során a Vevő nyilatkozatát figyelembe veheti, szükség esetén helyszíni szemlét tarthat, külső szakértőt vonhat be.

## V. BIRTOKBA ADÁS

**VI/1.** Eladók kötelezettséget vállalnak arra, hogy a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyása esetén, a vételár megfizetésével egyidejűleg a Vevőre átruházzák a dolog kiadása iránti igényt (Ptk. 5:3. §. (4) bek.) azzal, hogy a bérbeadói jogokat a tulajdonszerzés időpontjától kezdődően a Vevő jogosult gyakorolni, mégis azzal, hogy a 2023. év bérleti díj még az Eladókat illeti meg.

## VI. EGYÉB RENDELKEZÉSEK

**VI/1.** Szerződő felek valamennyien cselekvőképes, nagykorú, magyar állampolgárok, akik rendelkeznek a szerződéskötéshez szükséges belátási képességgel.

**VI/2.** Szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk. adásvételre vonatkozó rendelkezései, valamint a Földforgtv. rendelkezései az irányadók.

**VI/3.** Felek tudomásul veszik, hogy a jelen okiratba foglalt jogügylet visszterhes ingatlan átruházásnak minősül, ezért az illetékekről szóló, többször módosított 1990. évi XCIII. törvény 91. §. (1) bek. alapján kötelesek személyes adataikat (adóazonosító jelüket, valamint természetes azonosító adataikat) az erre rendszeresített B400 sz. NAV adatlapon bejelenteni, amelyet az okiratot szerkesztő ügyvéd útján tesznek meg.

Az okiratot készítő és ellenjegyző ügyvéd tájékoztatja az Eladókat arról, hogy az ügylettel összefüggésben személyi jövedelemadó bevallási és befizetési kötelezettsége keletkehet. Az eljáró ügyvéd megbízása nem terjed ki az Eladókat terhelő személyi jövedelemadóval kapcsolatos tanácsadásra, annak mértékének meghatározására, továbbá az adóbejelentéssel kapcsolatos ügyben való képviseléssel. Az eljáró ügyvéd tájékoztatja az Eladókat arról, hogy a személyi jövedelemadó bevallást 2024. május 20-ig kell teljesíteni. Javasolja továbbá, hogy a személyi jövedelemadó bevallás elkészítése érdekében az Eladók szakembert (könyvelő, adótanácsadó) vegyenek igénybe.

Vevő kijelenti, hogy a földingatlanokat mezőgazdasági őstermelőként vásárolja meg, kötelezettséget vállal arra, hogy azt mezőgazdasági őstermelőként legalább 5 évig hasznosítja, vagy őt alkalmazó regisztrált mezőgazdasági társas vállalkozásnak legalább 10 évre bérbe adja, amelyre figyelemmel az Eladókat a személyi jövedelemadóról szóló, többször módosított 1995. évi CXVII. törvény 1. sz. melléklet 9.5.1. a.) pontja alapján az a kedvezmény illeti meg, hogy a termőföld átruházásából származó jövedelem összegéből az évi 200.000.-Ft-ot meg nem haladó rész adómentesnek minősül.

Szerződő felek hozzájárulnak ahhoz, hogy az okiratot készítő és ellenjegyző ügyvéd az általuk bemutatott személyazonosító okmányokról (személyigazolvány, lakcímet igazoló hatósági igazolvány, adóigazolvány) másolatot készítsen a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvényben (továbbiakban: Pmtv.)

meghatározott ügyfél azonosítási kötelezettség teljesítése érdekében. A szerződő felek hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy az okiratot szerkesztő és ellenjegyző ügyvéd, mint szolgáltató az azonosítás során a Pmtv. 7. §. (2) bekezdésében meghatározott adatokat rögzítse.

Felek hozzájárulásukat adják ahhoz is, hogy az ügyvéd, az ügyvédi tevékenységről szóló, 2017. évi LXXVIII. törvény (Ütv.) 32. §. (3) bek. alapján az általuk bemutatott okmányok érvényességének ellenőrzése és személyi adataiknak a nyilvántartott adatokkal való egyezőségének megállapítása érdekében a jogügyletek biztonságát ellenőrző rendszeren (JÜB) keresztül elektronikus adatigénylést kérjen.

Az ellenőrzés elektronikus úton történő adatigényléssel valósul meg; az adatigénylés iránti megkeresést az ügyvéd elektronikus aláírásával látja el. Az ellenőrzés a fél következő adataira terjed ki: a) természetes személyazonosító adatai, b) állampolgársága, hontalansága, menekült, bevándorolt, letelepedett, illetőleg EGT-állampolgár jogállása, c) lakcíme, d) arcképmása, e) aláírása, f) az igazolványának okmányazonosítója és az okmányazonosító alapján nyilvántartott tények. Az ügyvéd az ellenőrzés során tudomására jutott adatokat csak az okiratba foglalással, 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.

Az ügyvéd köteles a közreműködést megtagadni, ha a) a fél a személyazonosságának megállapításához nem szolgáltat adatot, b) a fél nem tud bemutatni érvényes igazolványt, vagy c) az ellenőrzés során azt állapítja meg, hogy az igazolvány elvesztését, ellopását vagy megsemmisülését bejelentették és megtalálásának vagy megkerülésének ténye nincs nyilvántartva. Az ügyvéd bejelentési kötelezettségének teljesítése nem tekinthető a titoktartási kötelezettsége megsértésének. Ha a nyilvántartás adatainak elektronikus úton történő lekérdezése az okirat aláírásának alkalmával technikai okokból nem lehetséges, az a jognyilatkozat okiratba foglalásának nem akadály; az ügyvéd az ellenőrzést - ha azt egyébként szükségesnek tartja - utólag, az akadály megszűnését követően haladéktalanul elvégzi, és az okiratot csak ezt követően és ennek eredményétől függően ellenjegyzi.

A Szerződő felek képviselői, jelen okiratban rögzített személyes adatait az okiratot szerkesztő és ellenjegyző ügyvéd a megbízásból eredő jogi kötelezettség teljesítése végett kezeli, illetve az ügyfelekkel való kapcsolattartásra szolgáló adatokkal a felek hozzájárulása alapján e célból rendelkezhet. Az adatok kizárólag az adásvételi szerződéshez kapcsolódó eljárásban használhatók fel, és a jogszabályban előírt irattározási ideig tárolhatók. Az érintett személynek joga van bármikor kérelmezni a szerkesztő ügyvédtől, adatkezelőtől a rá vonatkozó személyes adatokhoz való hozzáférést, információkiadást, azok helyesbítését, törlését vagy kezelésének korlátozását, és tiltakozhat az ilyen személyes adatok kezelése ellen, valamint joga van az adathordozhatósághoz. Joga van továbbá a hozzájárulása bármely időpontjában történő visszavonásához, amely nem érinti a visszavonás előtt a hozzájárulás alapján végrehajtott adatkezelés jogszerűségét.

Az okiratot szerkesztő ügyvéd az Ütv. 45/A. §. alapján tájékoztatja a Vevőt a fővárosi és vármegyei kormányhivatalokról, valamint a fővárosi és vármegyei kormányhivatalok kialakításával és a területi integrációval összefüggő törvénymódosításokról szóló, 2010. évi CXXVI. törvény 20/P. §. szerinti adatváltozás-kezelési szolgáltatás igénybevételének lehetőségéről. Az ügyvéd tájékoztatja a Vevőket arról is, hogy a Kormány az adatváltozás-kezelési szolgáltatóként a Pest Vármegyei Kormányhivatalt jelölte ki azzal, hogy az ügyfél a szolgáltatást közreműködő útján is igénybe veheti. (közreműködő lehet a fővárosi és

vármegyei kormányhivatal, valamint a járási és fővárosi kerületi hivatal) Az adatváltozás kezelési szolgáltató online elérhetősége: [https:// e-bejelento.gov.hu/](https://e-bejelento.gov.hu/).

**VI/4.** Felek megbízzák Dr. Vass Gellért ügyvédet a tulajdonváltozásra irányuló ingatlan-nyilvántartási eljárás folyamatba tételével. Ez az okirat egyben ügyvédi meghatalmazásnak is minősül, amelyet Dr. Vass Gellért ügyvéd az okirat ellenjegyzésével fogad el.

**VI/5.** Felek egybehangzóan kijelentik, hogy a Ptk. adásvételre vonatkozó rendelkezéseit megértették, a szerződést ezek ismeretében kötötték meg. Kijelentik továbbá, hogy felmerült kérdéseikre az ügyintéző kimerítő választ adott. Felek egybehangzóan kijelentik, hogy a szerződés elkészítésére azt követően került sor, hogy az okiratot szerkesztő és ellenjegyző ügyvéddel, annak lényeges körülményeit megbeszélték. Az eljáró ügyvéd az együttesen jelen lévő feleket az adásvételi szerződéssel kapcsolatos jogszabályi rendelkezésekről részletesen tájékoztatta. A felek ezt az okiratot egyben ügyvédi megbízásnak és tényvázlatnak is tekintik. A tényvázlat részét képezi a Pmtv. által szabályozott ügyfélazonosítás és kockázat elemzés keretében kiállított adatlap és tényleges tulajdonosi nyilatkozat is. Vevő kijelenti, hogy a vételárat saját jövedelméből származó megtakarításából fizeti meg.

**VI/6.** Szerződő felek igyekeznek a közöttük felmerülő jogvitákat elsődlegesen békés úton, peren kívüli megállapodással lezárni. Amennyiben a felek között perbeli jogvitára kerülne sor, úgy a felek az értékhatártól függően a Mosonmagyaróvári Járásbíróság ill. a Győri Törvényszék kizárólagos illetékességének vetik alá magukat.

**VI/7.** A jelen szerződés módosítására vagy megszüntetésére érvényesen csak írásbeli alakban kerülhet sor, ahogy a jelen szerződéssel kapcsolatos bármely jognyilatkozatot is érvényesen csak írásban lehet megtenni. Írásbeli közlésnek minősül az ajánlott, tértivevényes levél, vagy személyes kézbesítés útján történő közlés is, azzal, hogy:

- személyes kézbesítés esetén a kézbesítendő irat átadás- átvételéről a felek átvételi elismervényt kötelesek kiállítani,
- az ajánlott tértivevényes postai küldeményt a címzett fél jelen szerződés fejlécében megjelölt lakcímére kell megküldeni.

**VI/8.** Ha jelen szerződés egyes kikötései érvénytelenek, ezen érvénytelenség nem érinti jelen szerződés egészét. Jelen szerződés érvénytelenséggel nem érintett kikötései érvényben maradnak és kikényszeríthetőek, kivéve ha felek jelen szerződést az érvénytelen rész nélkül nem kötötték volna meg.

Amennyiben jelen szerződés egyes rendelkezései érvénytelenek lennének, vagy érvénytelenné válnának, arra az esetre felek az érvénytelen rendelkezést olyan érvényes rendelkezéssel fogják helyettesíteni, amely gazdasági hatását tekintve annyira közel van az érvénytelen rendelkezés gazdasági hatásához, hogy joggal feltételezhető, hogy felek jelen szerződést megkötötték volna azon új rendelkezéssel együtt is.

**VI/9.** Felek egyezően jelentik ki, hogy a jelen okiratba foglalt szerződés a megállapodásuk valamennyi feltételét magában foglalja, ezért a közöttük zajló korábbi levelezések, jognyilatkozatok nem válnak a szerződés tartalmává, azok hatályukat veszítik. Felek abban is megállapodnak, hogy a szerződéskötés előtt tett korábbi jognyilatkozataikat a szerződés értelmezése során nem lehet figyelembe venni, ezzel a felek a Ptk. 6:87. §. (2) bekezdésének alkalmazását kifejezetten kizárják. Felek arra is egyező nyilatkozatot tesznek, hogy a Ptk.

6:63. §. (5) bekezdésének alkalmazását kizárják, azaz az üzletágban hasonló jellegű szerződések alanyai által széles körben is ismert, és rendszeresen alkalmazott szokások szintén nem válnak a szerződés tartalmává, ugyanis az ilyen szokások alkalmazása a felek közötti jogviszonyban indokolatlan lenne.

**VI/10. Szerződő felek egyezően kijelentik, hogy a jelen okiratban foglaltak megfelelnek a szerződési akaratuknak.**

**VI/11. Szerződés 8 (nyolc) eredeti példányban készült.**

Szerződést a felek átolvasták, megértették, s mint akaratukkal mindenben megegyezőt helybenhagyólag aláírták.

Kelt, Mosonmagyaróvár, 2023. június 1.

**Bárkányi Lajosné sz. Zölderdő Zita Eladó**

**Mezei József sz. Mezei József Eladó**

**Meixner Herman Martin sz. Meixner Herman Martin Vevő**

**Készítettem és ellenjegyzem Mosonmagyaróváron, 2023. június 1. napján:**

**Dr. Vass Gellért ügyvéd**  
**(Kamarai Azonosító száma: 123456789)**

Mosonmagyaróvár 2023. június 1.