

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

mely létrejött egyrészről

Horváth Kázmér (születési név: Horváth Kázmér, születési hely, idő: 22., anyja neve: , személyi azonosító szám: 1 , adóazonosító jel:) 9081 Győrújbarát, Veres Péter u. 166. szám alatti lakos, mint eladó és

Horváth Péter Pál (születési név: Horváth Péter Pál, születési hely, idő: 27., anyja neve: , személyi azonosító szám: , adóazonosító jel: 9082 Nyúl, Fekete István u. 9. szám alatti lakos (tartózkodási helye: 9028 Győr, Soproni út 30. 3. em. 2. a.), mint eladó (a továbbiakban együtt: **Eladók**),

másrészről

Fekete József (születési név: Fekete József, születési hely, idő: , anyja neve: , személyi azonosító szám: , adóazonosító jel: , Nemzeti Agrárgazdasági kamarai azonosító száma: S908100017452-01) 9081 Győrújbarát, Templomsor u. 28/D. szám alatti lakos, mint vevő (a továbbiakban: **Vevő**)

között alulírott helyen és időben az alábbi feltételek mellett:

1./ Az Eladók tulajdonát képezik az alábbi ingatlanok:

1.1./ Az Eladók 1/2-1/2 arányú tulajdonát képezi a Győrújbarát külterületi 0105/70 hrsz. alatt nyilvántartott, 1 ha 9978 m² területű, 28,83 AK értékű „szántó” művelési ágú ingatlan (a továbbiakban: **A. ingatlan**).

A 2024. március 6. napján kelt tulajdonilap-másolat tartalma szerint az ingatlan-nyilvántartásban az A. ingatlant terhelik az alábbiak:

- az E.ON Észak-dunántúli Áramhálózati Zrt. (9027 Győr, Kandó Kálmán u. 11-13.) jogosult javára 49660/3/2011.10.20. határozatszám alatt bejegyzett vezetékg, valamint
- az E.ON Észak-dunántúli Áramhálózati Zrt. jogosult javára 40814/2/2012.04.16. határozatszám alatt bejegyzett vezetékg.

1.2./ Az Eladók 1/2-1/2 arányú tulajdonát képezi a Győrújbarát külterületi 0104/12 hrsz. alatt nyilvántartott, 2 ha 8360 m² területű, 37,44 AK értékű „szántó” művelési ágú ingatlan (a továbbiakban: **B. ingatlan, A. ingatlan és B. ingatlan a továbbiakban együtt: ingatlanok**).

A 2024. március 6. napján kelt tulajdonilap-másolat tartalma szerint az ingatlan-nyilvántartásban a B. ingatlant terheli az E.ON Észak-dunántúli Áramhálózati Zrt. jogosult javára 49403/2007.08.07. határozatszám alatt bejegyzett vezetékg.

A mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (Földforgalmi tv.) 15/A. §-a alapján a felek rögzítik, hogy az A. ingatlan és a B. ingatlan egyaránt 2019. november 25. napjától 2024. december 31. napjáig tartó határozott időre a Vevő, mint haszonbérlo használatában áll a hatályban lévő érvényes haszonbérleti földhasználati szerződések alapján.

A földhasználat ellenértékét a felek akként állapították meg, hogy Horváth Kázmér eladónak az A. ingatlanban fennálló 1/2 tulajdoni hányada és a B. ingatlanban fennálló 1/2 tulajdoni hányada vonatkozásában a haszonbérleti díj 100.000,- Ft/év, míg Horváth Péter Pál eladónak az A. ingatlanban fennálló 1/2 tulajdoni hányada és a B. ingatlanban fennálló 1/2 tulajdoni hányada vonatkozásában a haszonbérleti díj ugyancsak 100.000,- Ft/év.

Horváth Kázmér
eladó

Horváth Péter Pál
eladó

Fekete József
vevő

Cáposztás Miklós
ügyvéd

2./ Az Eladók eladják, a Vevő per-, igény-, teher- és köztartozástól mentesen megvásárolja az 1./ pontban írt ingatlanilletőségek tulajdonjogát **mindösszesen 14.018.020,- Ft, azaz tizenhétmillió-tízennyolcezer-húsz forint egybefoglalt vételárért**, melyből az A. ingatlan vételára 5.793.620,- Ft, azaz ötmillió-hétszázkilencvenháromezer-hatszázhusz forint, míg a B. ingatlan vételára 8.224.400,- Ft, azaz nyolcmillió-kettőszázhuszonnégyezer-négyszáz forint. A vételár tulajdoni hányaduk arányában illeti meg az Eladókat.

A felek kijelentik, hogy szerződési szándékuk kizárólag az ingatlanilletőségek együttes eladására, illetve vételére vonatkozóan áll fenn, azokat oszthatatlan szolgáltatásnak, dologösszességnek tekintik a jelen szerződés teljesítése során.

A felek rögzítik, hogy az A. ingatlan és a B. ingatlan azonos járás területén fekszenek és a földek bejegyzett földhasználója legalább három éve a Vevő, erre tekintettel a Földforgalmi tv. 19. § (5) bekezdésének b) pontja szerint egybefoglalt vételár kikötésére sor kerülhet.

3./ A Vevő a 2./ pontban megjelölt vételár teljes összegét a mezőgazdasági igazgatási szerv adásvételi szerződést jóváhagyó hatósági határozatának az eljáró ügyvéd részére történő kézbesítését követő 45 napon belül fizeti meg az Eladók alábbi teljesítésre megjelölt pénzforgalmi számláira történő átutalással a következő megosztásban:

- 7.009.010,- Ft, azaz hétmillió-kilencezer-tíz forint Horváth Kázmér eladó OTP Banknál vezetett 11773377-01224171 számú pénzforgalmi számlájára, míg
- 7.009.010,- Ft, azaz hétmillió-kilencezer-tíz forint Horváth Péter Pál eladó UniCredit Banknál vezetett 10960008-00000015-09100006 számú pénzforgalmi számlájára kerül átutalásra.

Az átutalással teljesített vételár az Eladók fent írt pénzforgalmi számláin történő jóváírással tekinthető teljesítettnek.

4./ Eladók a jelen szerződés aláírásával úgy nyilatkoznak, hogy az adásvételi szerződés ingatlan-nyilvántartási hatósághoz történő benyújtásától számított legfeljebb hat hónapos határidő elteltéig a tulajdonjog-bejegyzési engedélyt megadják. A felek kéri az eljáró illetékes földhivatalt, hogy az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény (Inytv.) 47/A. § (1) bek. b) pontja alapján a tulajdonjog bejegyzésére irányuló eljárást a tulajdonjog bejegyzési engedély benyújtásáig tartsa függőben.

Eladók a jelen szerződés aláírásával kötelezettséget vállalnak arra, hogy amennyiben a Vevő a teljes vételárát maradéktalanul megfizette a részükre, úgy minden további feltétel kikötése nélkül a Vevő részére megadják feltétlen és visszavonhatatlan, írásbeli, ügyvéd által ellenjegyzett hozzájáruló nyilatkozatukat, hogy:

- a Győrújbarát külterületi 0105/70 hrsz. alatt felvett ingatlanra 1/1 tulajdoni arányban,
- a Győrújbarát külterületi 0104/12 hrsz. alatt felvett ingatlanra 1/1 tulajdoni arányban

a tulajdonjog adásvétel jogcímén a Vevő javára az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön.

Eladók ezen nyilatkozatukat az adásvételi szerződés aláírásával egyidejűen ügyvédi letétbe helyezik. Az Eladók vállalják, hogy a vételár megfizetését a letétkezelő ügyvéd felé haladéktalanul, írásban igazolják, ennek elmulasztása esetén a Vevő jogosult a teljesítést bankszámlakivonat bemutatásával igazolni. A letétkezelő ügyvéd a teljes vételár kiegyenlítésének hitelt érdemlő igazolását követően jogosult és köteles a letétbe helyezett okiratot ellenjegyezni és a bejegyzési engedélyt az illetékes földhivatalhoz benyújtani.

5./ Felek tudomással bírnak arról, hogy a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (Földforgalmi tv.) 18. §-ban megnevezett személyeket a jelen szerződés tárgyát képező ingatlanokra az ott meghatározott sorrend szerint elővásárlási jog illeti meg.


Horváth Kázmér
eladó


Horváth Péter Pál
eladó


Fekete József
vevő


Dr. Káposztás Miklós
ügyvéd

6./ A Vevő kijelenti, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlanok vonatkozásában – mint a földet használó olyan földművest, aki helyben lakó szomszédnak minősül – törvényes elővásárlási jog illeti meg elsősorban a Földforgalmi tv. 18. § (1) bekezdés b) pontjának ba) alpontja szerint és az annak megfelelő ranghelyen.

A Vevő kijelenti továbbá, hogy az ingatlanok vonatkozásában – mint az olyan földművest, aki helyben lakó szomszédnak és őstermelők családi gazdasága tagjának minősül – törvényes elővásárlási jog illeti meg a Földforgalmi tv. 18. § (1) bekezdésének c) pontja szerint és az annak megfelelő ranghelyen is, ezen jogosulti csoporton belül pedig a Földforgalmi tv. 18. § (4) bekezdés a) pontja alapján sorrendben az első helyen.

A Vevő kijelenti, hogy a Földforgalmi tv. 5. § 7. pontja szerint földművesnek minősül és igazolja, hogy a Győri Járási Hivatal Járási Földhivatala 510048/2022.03.01. (eredeti határozatszám: 510004/2/2014.03.06.) számú bejegyző határozatával földművesként hatósági nyilvántartásba vette. A határozat szerint az üzemközpont fekvése szerinti ingatlan adatai: Győrújbarát külterület 0105/69 hrsz., jogosultság: tulajdonos, a jogosultság megszerzésének kezdő időpontja: 2006. augusztus 25.).

A Vevő kijelenti és földhasználati lap, valamint földhaszonbérleti szerződés bemutatásával igazolja, hogy az adásvétel tárgyát képező A. ingatlant 2013. december 1. napja óta, míg a B. ingatlant szintén 2013. december 1. napja óta, mint földet haszonbérlet jogcímén földművesként használja, így a Földforgalmi tv. 19. § (2) bekezdése szerint a földet használó földművesnek minősül.

A Vevő a Győrújbarát Község Önkormányzat Polgármesteri Hivatala Jegyzője, dr. Szalma-Milkovits Eszter által 123/4862-2/2023. ügyiratszámom kiállított hatósági bizonyítvánnyal, valamint a 005174LS számú lakcímet igazoló hatósági igazolvánnyal igazolja, hogy életvitelszerű lakóhelye 1977.08.21 – 2007.02.04-ig 9081 Győrújbarát, Zrínyi u. 40., utca-házszám rendezése következtében 2007.02.05-2022.02.27-ig 9081 Győrújbarát, Templomsor u. 4., majd 2022.02.28-tól 9081 Győrújbarát, Templomsor u. 28/D., így a Földforgalmi tv. 5. § 9. pontja alapján helyben lakónak minősül.

A Vevő kijelenti és a 34545/2020.02.13. számú ingatlan-nyilvántartási bejegyző határozat bemutatásával igazolja, hogy az adásvétel tárgyát képező A. ingatlannal szomszédos Győrújbarát külterületi 0105/69 hrsz. alatt felvett ingatlan 1/2 hányada 2006. augusztus 25. napjától, további 1/2 hányada 2020. február 13. napjától kezdődően tulajdonában áll, így a Földforgalmi tv. 5. § 10. a) pontja szerint helyben lakó szomszédnak minősül.

A Vevő földhasználati lap és földhaszonbérleti szerződés bemutatásával igazolja, hogy az adásvétel tárgyát képező B. ingatlannal szomszédos Győrújbarát külterületi 0104/11 hrsz. alatt felvett ingatlan 2013. december 1. napjától kezdődően a használatában áll, így a Földforgalmi tv. 5. § 10. a) pontja szerint helyben lakó szomszédnak minősül.

A Vevő kijelenti azt is, hogy a családi gazdaságokról szóló 2020. évi CXXIII. törvény 3. § (2) bekezdése, 6. § (1) bekezdése, továbbá 19. § (3) bekezdése szerint mezőgazdasági őstermelőnek, valamint őstermelők családi gazdasága tagjának minősül és igazolja, hogy a Nemzeti Agrárgazdasági Kamara Győr-Moson-Sopron Megyei Igazgatósága családi gazdálkodóként GYMS01-01630-2/2022. számú határozatával hatósági nyilvántartásba vette, a családi gazdaság nyilvántartási száma: OCSG-00080818.

7./ A Vevő, mint földműves a Földforgalmi tv. 16. § (1) bekezdése alapján kijelenti, hogy jelen szerződés szerinti tulajdonszerzése nem ütközik szerzési korlátozásba, mivel a tulajdonában álló föld területnagysága – a már tulajdonában és a hasznélvezetében lévő föld területnagyságának a beszámításával – az ingatlanokkal együtt sem haladja meg a 300 hektárt.

Horváth Kázmér
eladó

Horváth Péter Pál
eladó

Jakete József
vevő

Dr. Káposztás Miklós
ügyvéd

A Vevő, mint földműves a Földforgalmi tv. 16. § (2) bekezdése alapján kijelenti, hogy jelen szerződés szerinti tulajdonszerzése nem ütközik a Földforgalmi tv. birtokmaximumra vonatkozó rendelkezéseibe sem, ugyanis a birtokában álló földek területnagysága az ingatlanokkal együtt sem haladja meg az 1200 hektárt.

A Vevő a Földforgalmi tv. 13. § (1) bekezdése alapján a jelen okirat aláírásával vállalja, hogy a földek használatát másnak nem engedi át, azokat maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy a földeket a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig - a Földforgalmi tv. 13. § (3) bekezdésében meghatározott esetek kivételével - más célra nem hasznosítja.

A Vevő a Földforgalmi tv. 14. § (1) bekezdése alapján a jelen okirat aláírásával nyilatkozik, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása (a továbbiakban együtt: földhasználati díjtartozás).

A Vevő a Földforgalmi tv. 14. § (2) bekezdése alapján kijelenti, hogy vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

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

8./ Az Eladók az ingatlanok birtokát a teljes vételár hiánytalan kiegyenlítésének a napján, a Vevő által megtekintett, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban kötelesek a Vevő részére átruházni, aki – mint tulajdonos – a birtokba lépés napjától viseli a megvásárolt ingatlanok terheit, húzza azok hasznait.

Az Eladó szavatolja, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlanok per-, igény-, teher- és köztartozástól mentesek, és kijelenti, hogy az ingatlanokkal kapcsolatos valamennyi számla és költség hiánytalanul kifizetésre került, azaz az ingatlanokkal összefüggésben semminemű fizetési hátraléka vagy egyéb tartozása nem áll fenn.

9./ Az adásvételi szerződés elkészítésével kapcsolatos költségeket, a vagyónátruházással kapcsolatos illetéket és igazgatási szolgáltatási díjat a Vevő viseli.

10./ A felek kijelentik, hogy cselekvőképes magyar állampolgárok, a Földforgalmi tv. 5. § 2. pontja szerint belföldi természetes személyek, akik ingatlanszerzési, illetve elidegenítési korlátozás alá nem esnek, így a szerződés megkötésének jogi akadálya nincs.

11./ Jelen szerződést készítő és ellenjegyző ügyvéd tájékoztatta a feleket a személyi jövedelemadóról szóló 1995. évi CXVII. törvény (Szja tv.) és az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény (Itv.) vonatkozó rendelkezéseiről, valamint a földhivatali és adóhatósági eljárásról. Felek a tájékoztatás megtörténtét és az abban foglaltak tudomásul vételét jelen szerződés aláírásával igazolják.

A Vevő kijelenti, hogy az adózás rendjéről szóló 2017. évi CL. törvényben (Art.) foglalt nyilatkozattételi kötelezettségének eleget tett, a jelen adásvételi szerződés mellékletét képező nyomtatványon nyilatkozatát a valóságnak megfelelően tette meg.

A Vevő kijelenti továbbá, hogy mint földműves kéri az ingatlanok vonatkozásában az Itv. 26. § (1) bekezdés p) pontjában foglalt illetékmentesség alkalmazását a Nemzeti Adó- és Vámhivaltól, és ezzel kapcsolatban vállalja, hogy a földhasználati joggal, mint vagyoni értékű joggal terhelt termőföld vonatkozásában a vagyoni értékű jog megszűnésétől, megszüntetésétől, de legkésőbb az illetékkötelezettség keletkezését követő 5. év utolsó napjától - számítva 5 évig a termőföld tulajdonjogát nem idegeníti el, a termőföldön vagyoni értékű jogot nem alapít, és a termőföldet mező-, illetve erdőgazdálkodási tevékenység céljára hasznosítja.

Eladó

Horváth Péter Pál
eladó

Vevő
József

ügyvéd
Miklós

12./ Az eljáró ügyvéd tájékoztatja a feleket, hogy a pénzmosás és terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény (Pmt.) alapján azonosítási kötelezettség terheli a felek vonatkozásában. A felek jelen szerződés aláírásával kifejezetten hozzájárulnak ahhoz, hogy az eljáró ügyvéd az adataikat tartalmazó okmányaikról fénymásolatot készítsen és adataikat kezelje, kizárólag a jelen szerződéshez kapcsolódó megbízás és a Pmt.-ben foglalt kötelezettség teljesítése érdekében.

13./ A felek meghatalmazzák dr. Káposztás Miklós ügyvédet (9021 Győr, Árpád út 5.) az adásvételi szerződés megszerkesztésével, ellenjegyzésével, a tulajdonjog bejegyzésével kapcsolatos ingatlan-nyilvántartási eljárás, továbbá az illetékes települési önkormányzat jegyzője és a mezőgazdasági igazgatási szerv előtti eljárás során a jogi képviselőt ellátásával, eljáró ügyvéd pedig a jelen okirat aláírásával a meghatalmazást elfogadja. A szerződő felek a szerződésben részletezett feltételeket ügyvédi tényvázlatként elfogadják.

14./ A felek a szerződésben nem szabályozott kérdésekre nézve a Polgári Törvénykönyv jogszabályi rendelkezéseit tekintik magukra nézve kötelezőnek. A felek a peren kívül nem lerendezhető jogvitájuk esetén a hatáskörrel rendelkező győri székhelyű bíróság kizárólagos illetékességét kötik ki.

A jelen szerződést a felek elolvasás és értelmezés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag aláírják.

Győr, 2024. március 11

.....
Horváth Kázmér
eladó

.....
Horváth Péter Pál
eladó

.....
Fekete József
vevő

Ellenjegyzem Győrben, 2024. március 11. napján:

Dr. Káposztás Miklós
egyéni ügyvéd
9021 Győr, Árpád út 5.
Tel.: 96/518-354
Adószám: 54062011-1-28

Dr. Káposztás Miklós
ügyvéd
KASZ: 36062593

Dr. Káposztás Zoltán
egyéni ügyvéd
9021 Győr, Árpád út 5.
Tel.: 98/518-354
Adószám: 53067933-1-25

Dr. Káposztás Zoltán ügyvéd
9021 Győr, Árpád út 5.
Tel.: 98/518-354
Adószám: 53067933-1-25