

2024. APR 10.
Érke.

2024.04.10

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS VÉTELI AJÁNLATTAL EGYSÉGES SZERKEZETBE FOGLALVA

mely létrejött egyrészről:

Név: Németh László (

lakcím: 9155 Lébény, Akácfa utca 16.;

mint Eladó, a továbbiakban: **Eladó**

másrészről

Győri Péter, (

9062 Kisbajcs, Árpád út

18. szám alatti lakos, mint **Vevő**, - a továbbiakban: **Vevő**

Eladók és Vevő együttesen említve: **Fél/Felek** – között az alulírott napon és helyen az alábbi tartalommal:

1./ **Eladó** ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett **764/2293-ad** arányú tulajdonát képezi, a **Kisbajcs külterület 073/16 hrsz-ú** 1 ha 5494 négyzetméter nagyságú, 22,93 Ak értékű, „legelő” művelési ágú, Natura 2000-es területnek minősülő és nagyvízi mederben való elhelyezkedésű ingatlan (továbbiakban: **ingatlan**). Az ingatlan **764/2293-ad** tulajdoni hányadrészének vételára: **1.000.000 Ft**; azaz: *egymillió* forint.

Eladó a Földforgalmi törvény 15./A. §. -a alapján tájékoztatja a Vevőt, hogy az szerződés tárgyát képező ingatlant 2027. 12. 31. napjáig terjedő határozott időtartamra földhasználati szerződés érinti. A földhasználat ellenértéke: 2.800 Ft/Ak/év.

2./ A Vevő az okirat aláírásával kijelenti, hogy az adásvétel tárgyát képező **ingatlan vonatkozásában** a mező és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény **5.§ 9. pontja** alapján **helyben lakónak minősül**, így az **Fftv. 18. § (1) bek. d)** (az olyan földművest, aki helyben lakónak minősül) **pontján** alapuló elővásárlási jogával élve, vételi ajánlatot tesz az 1. pontban körülírt ingatlan vételére, az eladó tulajdonát képező tulajdoni hányadrészek megvásárlására: **1.000.000 Ft**; azaz: **egymillió forint** forint vételáron. Felek megállapodnak abban is, hogy a vételárból, **100.000, - Ft**, azaz *egyszázezer forint foglalonak*, míg **900.000, - Ft**, azaz *kilencszázezer forint vételárrésznek* minősül.

Szerződő felek kijelentik, hogy a foglaló összege jelen szerződésben foglalt kötelezettségvállalásuk megerősítéseként került átadásra és a foglaló jogi természetét ismerik, tudomással bírnak arról, hogy a teljesítés megghiúsulásáért felelős személy az adott foglalót elveszti, a kapott foglalót kétszeresen köteles visszatéríteni. Ha a szerződést teljesítik, a foglalót a vételárba be kell számítani, ha pedig a szerződés teljesítése olyan okból hiúsul meg, amelyért egyik fél sem felelős, vagy mindkét fél felelős, a foglaló visszajár.

Eladó az adásvételi szerződés aláírásával kijelenti, hogy a Vevő által tett vételi ajánlatot elfogadja. Eladó az 1. pontban részletesen körülírt ingatlanban fennálló valamennyi tulajdoni hányadrészét adásvétel jogcímén eladja a vevőnek a 2. pontban rögzített vételáron. **Felek megállapodnak, hogy az Eladó új ajánlatot nem fogad el.**

.....
Németh László

Eladó

Győri Péter

Vevő

Ellenjegyzem: 2024. 03. 27-én Győrben, Dr. Tóth T. Gábor ügyvéd (KASZ szám: 36072900)

3./ Vevő nyilatkozatai:

A vevő a szerződés aláírásával kijelenti, hogy megfelel a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 5. § 7. pontjában (földműves) rögzített feltételeknek, valamint kijelenti, hogy a szerződés tárgyát képező tulajdoni hányadrész megvásárlásával termőföld-tulajdonának mértéke a 300 hektárt, termőföld-birtokának mértéke az 1200 hektárt, részaránytulajdonának mértéke pedig a 6000 Aranykorona értéket nem haladja meg. Vevő az 109/1999. (XII.29) FVM rendelet 68/C pontjában foglaltaknak megfelelően nyilatkozik, hogy részaránytulajdonnal nem rendelkezik. Szerződő felek az okirat aláírásával megállapodnak abban, hogy az eladó a tulajdoni hányadrészekkel kapcsolatos egyéb jogokat is átruházza vevőre, így a vételár a történelmi bázisjogosultság ellenértékét is magában foglalja. A vevő nyilatkozik, hogy a Nemzeti Agrárgazdasági Kamara által nyilvántartásba vett regisztrált östermelő. Östermelői igazolvány száma: 0013630; MVH regisztrációs száma: 1000116709; Nemzeti Agrárgazdasági Kamarai nyilvántartási száma: **S906200199804**, nem pályakezdő gazdálkodó. Vevő nyilatkozik, hogy életvitelszerű lakáshasználatának helye lakóhelyével azonos.

A Vevő a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 13.§ (4) bekezdésben foglaltakra tekintettel kötelezettséget vállal arra, hogy a jelen szerződéssel megvásárolt földön fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg, és a megszűnését követő időre vállalja, hogy megvásárolt föld használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, valamint a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig - a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 13.§ (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével - más célra nem hasznosítja.

A vevő a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 14.§ (1) és (2) bekezdéseiben foglaltakra tekintettel kijelenti, 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), valamint vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.**

4./ Szerződő felek az okirat aláírásával kijelentik, hogy tudomással bírnak arról, hogy a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 18-19. § alapján a Magyar Államot, illetve az ott felsorolt elővásárlási jog jogosultjait elővásárlási jog illeti meg. Az eladó jelen szerződés aláírásával kötelezettséget vállal arra, hogy a vételi ajánlattal egységes szerkezetbe foglalt adásvételi szerződést a szerződés aláírásától számított nyolc napon belül négy példányban átadja az ingatlan fekvése szerint illetékes mezőgazdasági igazgatási szerv részére, annak jóváhagyása céljából. **Eladó ezen kötelezettség teljesítésére meghatalmazza jelen szerződésben megjelölt okiratszerkesztő ügyvédet, aki a meghatalmazást elfogadja.**

Felek tudomásul veszik, hogy amennyiben a mezőgazdasági igazgatási szerv a Földforgtv. 23. §. (1) bekezdésben szabályozott előzetes vizsgálat eredményeként az adásvételi szerződés jóváhagyását nem tagadja meg, úgy végzésben megállapítja a szerződés közzétételre való alkalmasságát és hivatalból elrendeli annak közzétételét, amelynek érdekében az adásvételi szerződést megküldi a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat jegyzőjének, valamint ezzel egyidejűleg megkeresi a föld fekvése szerint illetékes ingatlanügyi hatóságot a föld tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés benyújtása tényének feljegyzése érdekében.

.....
Németh László

Eladó

.....
Győri Péter

Vevő

Ellenjegyzem: 2024. 03. 27-én Győrben, Dr. Tóth T. Gábor ügyvéd (KASZ szám: 36072900)

Az adásvételi szerződés hirdetményi úton történő közlése az elektronikus tájékoztatási rendszer keretében működő kormányzati honlapon történő közzététellel valósul meg. Szerződő felek tudomásul veszik, hogy a jelen okiratba foglalt adásvételi jogügylet érvényes létrejöttéhez az adásvételi szerződésnek az 1. pontban körülírt ingatlan fekvése szerint illetékes települési Önkormányzat hirdetőtábláján történő kifüggesztésén túl, az ingatlan fekvése szerint illetékes mezőgazdasági igazgatási szerv határozati formában kinyilvánított jóváhagyása szükséges. A mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyása hiányában a szerződés érvénytelen.

Szerződő felek megállapodnak abban, hogy jelen szerződés kizárólag az adásvételi szerződéssel egységes szerkezetbe foglalt vételi ajánlatnak az 1. pontban körülírt ingatlan fekvése szerint illetékes települési önkormányzat hirdetőtábláján történő kifüggesztés lejártá időpontjában, azaz az elővásárlási jog gyakorlására nyitva álló határidő elteltét és a Mezőgazdasági Igazgatási Szerv jóváhagyását követően lép hatályba abban az esetben, amennyiben az elővásárlási jog gyakorlása szempontjából a vevőnél előrébb álló személy, vagy a Magyar Állam az elővásárlási jogát joghatályosan nem gyakorolja.

5./ A szerződő Felek rögzítik, hogy a Vevő a teljes vételár összegét **1.000.000 Ft**; azaz: *egymillió* forint összeget, jelen szerződés hirdetményi úton történő közlését követően, de legkésőbb az elővásárlási jog gyakorlására nyitva álló határidő utolsó napján napján köteles teljesíteni akként, hogy ezen összeget - külön ügyvédi letéti szerződés alapján - dr. Tóth T. Gábor ügyvéd K&H Bank Zrt-nél vezetett **10400511-50526966-76741015** számú ügyvédi letéti számlájára utalja. Eladó a teljesítés ezen módját jelen szerződés aláírásával kifejezetten elfogadja.

6./ Eladó a Vevőnek eladja, Vevő pedig az Eladótól megvásárolja az 1. pontban meghatározott ingatlanon fennálló valamennyi tulajdoni hányadrészét. Eladó a jelen szerződés aláírásával **feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja** ahhoz, hogy az adásvétel tárgyát képező, 1. pontban körülírt ingatlanokra Vevő tulajdonjogát 1/1-ed arányban **adásvétel jogcímén**, a Győri Járási Hivatal Földhivatali Osztálya az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezze.

7./ Az Eladó szavatolja, az 1. pontban körülírt, az adásvétel tárgyát képező ingatlan per-, teher és igénymentességét.

8./ A Vevő jelen szerződés aláírásának napján lép az ingatlan birtokába, ettől a naptól kezdődően szedi az ingatlan hasznait, viseli terheit.

9./ Szerződő felek az okirat aláírásával kijelentik, hogy mindannyian nagykorú, teljes cselekvőképességgel rendelkező **magyar állampolgárok**, elidegenítési és tulajdonszerzési képességüket, valamint szerződéskötési képességüket a hatályos jogszabályok nem korlátozzák.

Szerződő felek hozzájárulnak ahhoz, hogy az általuk bemutatott azonosító okmányokról másolat készüljön, az adatok nyilvántartása, illetőleg a 2017. évi LIII. törvény (Pmt.) szerinti azonosítási és adatszolgáltatási kötelezettség teljesítése érdekében. Felek a Pmt. 8. §. (1) bekezdés alapján, jelen szerződés aláírásával kijelentik, hogy az adásvételi szerződés megkötése során a saját nevükben járnak el. Eljáró ügyvéd tájékoztatja a szerződő feleket, hogy a jelen jogügylet kapcsán az Európai Parlament és a Tanács 2016/679 Rendeletében (ún. GDPR rendelet) és az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvényben (Infotv.) foglalt adatvédelmi és adatkezelési szabályokat betartja, azoknak megfelelően jár el.

.....
Németh László

Eladó

.....

✓ Győri Péter
Vevő

Ellenjegyzem: 2024. 03. 27-én Győrben, Dr. Tóth T. Gábor ügyvéd (KASZ szám: 36072900)

Eljáró ügyvéd előzőekkel összefüggésben tájékoztatja szerződő feleket, hogy a jelen okiratban rögzített adataikat a vonatkozó jogszabályoknak megfelelően, a megbízásból eredő jogi kötelezettség teljesítése, a jogügylet teljesedésbe menetele érdekében kezeli, és azokat csak a szükséges mértékben továbbítja az illetékességgel és hatáskörrel rendelkező hatóságokhoz. Ezen túlmenően eljáró ügyvéd tájékoztatja szerződő feleket, hogy a kapcsolattartásra szolgáló adataikkal a felek hozzájárulása alapján kizárólag a kapcsolattartás céljából rendelkezhet. Az adatok kizárólag a jelen jogügylethez kapcsolódó eljárásokban használhatóak fel, és a jogszabályban előírt irattározási ideig tárolhatóak. Az érintett személynek joga van bármikor kérelmezni az okiratot szerkesztő ügyvédtől, adatkezelőtől a rá vonatkozó 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 időpontban történő visszavonásához, amely nem érinti a visszavonás előtt a hozzájárulás alapján végrehajtott adatkezelés jogszerűségét. Előzőek szerinti tájékoztatást megértve, azt tudomásul véve, szerződő felek a jelen okirat aláírásával hozzájárulnak ahhoz, hogy a hivatkozott jogszabályok alapján eljáró ügyvéd az adataikat az előzőek szerint kezelje

10./ A szerződő felek kijelentik, hogy tudomással bírnak az adásvételi szerződéssel kapcsolatos törvényi rendelkezésekről, az illetékfizetésről és az adózással kapcsolatosan az intézkedő ügyvéd tájékoztatását tudomásul vették, azt megértették, és jelen szerződést, mint akaratukkal egyező tényvázlatot is aláírják. Vevő kifejezetten nyilatkozik, hogy nem kíván illetékmentességet igénybe venni.

11./ Jelen szerződéssel felmerülő költség és illeték a Vevőt terheli.

12./ Szerződő felek meghatalmazzák **Dr. Tóth T. Gábor egyéni ügyvédet** (9024 Győr, Rét utca 20. fszt. 1.; KASZ szám: 36072900), hogy a Földhivatalnál, az ingatlan fekvése szerinti önkormányzatnál teljes jogkörrel képviselje őket, helyettük és nevükben eljárjon. Felek egyben meghatalmazzák továbbá, hogy az ingatlan nyilvántartási bejegyzési eljárásban és a szükséges B400-as nyomtatvány kitöltésében, Vevő esetleges illetékkedvezményi-illetékmentességi ügyében is képviselőtüket ellássa. Ügyvéd a meghatalmazást az okirat aláírásával igazoltan elfogadja. Jelen szerződés az ügyvédi tényvázlatot is helyettesítő okirat.

Jelen szerződés 6 példányban készült. Egyik példánya a jogszabályban meghatározottan biztonsági kellelkel rendelkező papír alapú okmányon került kiállításra. Jelen szerződést minden fél elolvasta, illetve azt előttük az okiratot szerkesztő ügyvéd felolvasta és értelmezte.

Felek a szerződés tartalmát, rendelkezéseit, jogkövetkezményeit értelmezték, azt a szerződés aláírásával kifejezetten elfogadják. Szerződő a jelen szerződést elolvasták, és mint akaratukkal mindenben megegyezőt, helybenhagyólag aláírták.

Kelt: Győr, 2024.03.27.

Kijelöltetés napja: 2024.04.11.

Közlés kezdő napja: 2024.04.12.

A jognyilatkozat megküldése nyitva álló határidő

utolsó napja: 2024.05.13.

Levétele napja:

A HATÁRIDŐ JOGVEZTŐ!

.....
Németh László

Eladó

Győri Péter

Vevő

Ellenjegyzem: 2024. 03. 27-én Győrben, Dr. Tóth T. Gábor ügyvéd (KASZ szám: 36072900)