

Adásvételi szerződés

I. A szerződés alanyai

egyrésztől

Németh Rudolf (születési név: Németh Rudolf, születési hely, idő: , a. n.: , lakcím: 9164 Markotabödöge, Rákóczi utca 5., személyi szám: , adóazonosító jel: , magyar állampolgár) mint Eladó – továbbiakban: **Eladó**

másrészről

György Zoltán (született: György Zoltán, szül. hely, idő: , a. n.: , lakcím: 9165 Rábcakapi, Fő utca 85., személyi szám: 1- , személyazonosító okmány száma: , adóazonosító jel: , ÖCSG: OCSG-00060121 regisztrációs szám: , (Agrár) Kamarai tagsági azonosító száma: , magyar állampolgár) mint **Vevő** – továbbiakban: **vevő**
Eladó és Vevő továbbiakban együttesen „Felek” akik között a szerződés alulírott helyen és napon az alábbi feltételekkel jön létre:

II. Az ingatlan adatai

- Szerződő Felek megállapítják és rögzítik, hogy Eladónak az alábbi hányadban tulajdonában van a **MARKOTABÖDÖGE külterület 029/5 hrsz.** alatt nyilvántartásba vett, természetben (9164) **MARKOTABÖDÖGE külterületén** található, legelő művelési ágú, mindösszesen **1 ha 5943 m2** alapterületű, **13,87 AK** kataszteri tiszta jövedelemmel nyilvántartott ingatlan:
a. Németh Rudolf Eladó tulajdoni hányada: **1/1 (tulajdoni lap II/6.)**,
Eladó szavatol az ingatlan per-, teher és igénymentességéért.
Földhasználat: Felek rögzítik, hogy az ingatlant a szerződés szerinti Vevő használja, 2027. január 01-ig, a földhasználat ellenértéke: **70.000 Ft/Ha/év.**
- Szerződő Felek megállapítják és rögzítik, hogy Eladónak az alábbi hányadban tulajdonában van a **MARKOTABÖDÖGE külterület 032/5 hrsz.** alatt nyilvántartásba vett, természetben (9164) **MARKOTABÖDÖGE külterületén** található, legelő művelési ágú, mindösszesen **4037 m2** alapterületű, **3,51 AK** kataszteri tiszta jövedelemmel nyilvántartott ingatlan:
a. Németh Rudolf Eladó tulajdoni hányada: **1/1 (tulajdoni lap II/6.)**,
Eladó szavatol az ingatlan per-, teher és igénymentességéért.
Földhasználat: Felek rögzítik, hogy az ingatlant a szerződés szerinti Vevő használja, 2027. január 01-ig, a földhasználat ellenértéke: **70.000 Ft/Ha/év.**
- Az ingatlan a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. tv. – továbbiakban: Földforgalmi törvény- hatálya alá esik.

III. Elővásárlási jogra vonatkozó rendelkezések – az adásvételi szerződés 1., 2., pontjában foglalt föld esetében:

- Vevő elővásárlási jogra vonatkozó nyilatkozata: Vevő kijelenti, hogy a **MARKOTABÖDÖGE KÜLTERÜLET 029/5 hrsz-ú és 032/5 ingatlan** tekintetében elővásárlásra jogosult, elővásárlási jogosultsága az alábbiak szerint áll fenn: a Földforgalmi törvény (2013. évi CXXII. tv.) 18 § (1) bekezdés b) pont bc) alpontja alapján: **Vevő olyan földet használó földműves, „bc)”** * akinek az életvitelszerű lakáshasználata helye vagy a mezőgazdasági üzemközpontja legalább 3 éve olyan településen van, amelynek közigazgatási határa az adásvétel tárgyát képező föld fekvése szerinti település közigazgatási határáról közúton vagy közforgalom elől el nem zárt magánúton legfeljebb 20 km távolságra van;” Vevő kijelenti, hogy a földet már több mint 3 éve használja, a földhasználatát a földhasználati nyilvántartásba bejelentette. Vevő kijelenti, hogy életvitelszerűen Rábcakapi településen él.
- Vevő kijelenti, hogy a Földforgalmi törvény 5. § 7. pontja szerint földművesnek minősül, kijelenti, hogy a földműves-nyilvántartásba bejegyzett földműves.
- Eladó kijelenti, hogy a Földforgalmi törvényben - és a Ptk-ban- foglalt elővásárlási jogosultakon kívül – harmadik személynek olyan joga, vagy igénye, amely a Vevő tulajdonosként történő ingatlan-nyilvántartási bejegyzését, illetve a Vevő ingatlan feletti tulajdonosi jogainak gyakorlását korlátozza- **nem terheli.**
- Felek tudomásul veszik, hogy jelen adásvételi szerződés a Földforgalmi törvény szerint **hatósági jóváhagyáshoz** kötött.

IV. Adásvétel, vételár, fizetési feltételek

- Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy Eladó – a teljes vételár kifizetéséig tulajdonjoga fenntartásával- eladja, Vevő pedig - adásvétel jogcímen- megvásárolja a **MARKOTABÖDÖGE KÜLTERÜLET 029/5 hrsz-ú ingatlan mindösszesen: 1/1** tulajdoni illetőségét, mindösszesen **1.400.000 Ft-, azaz Egymillió-négyszázezer forint** vételárért.
- Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy Eladó – a teljes vételár kifizetéséig tulajdonjoga fenntartásával- eladja, Vevő pedig - adásvétel jogcímen- megvásárolja a **MARKOTABÖDÖGE KÜLTERÜLET 032/5 hrsz-ú ingatlan mindösszesen: 1/1** tulajdoni illetőségét, mindösszesen **400.000 Ft-, azaz Négy százezer forint** vételárért.

Csorna, 2024. május 23.

1

Németh Rudolf Eladó

Az okiratot készítettem és ellenjegyzem Csornán, 2024. május 23-án: Dr. Horváth Diána ügyvéd (9300 Csorna, Deák F. u. 1.)
:KASZ: 36061684

Dr. Horváth Diána ügyvéd

György Zoltán Vevő

10. A Földforgalmi törvényben rögzített hatósági jóváhagyásra figyelemmel a Felek megállapodnak abban, hogy a vételár a szerződés hatósági jóváhagyását követően kerül megfizetésre, olyan módon, hogy **Vevő a mezőgazdasági igazgatási szerv hatósági jóváhagyásáról szóló határozatának közlését (kézhéztételét) követő nyolc (8) naptári napon belül köteles az Eladó részére a szerződés 8. és 9. pontjában foglalt vételárat, banki átutalással, az alábbiak szerint megfizetni: NÉMETH RUDOLF számlatulajdonos nevén az OTP Banknál vezetett**

számú bankszámlára utalással.

Eladó a vételár megfizetéséről teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt átvételi elismervényt köteles adni Vevő részére, a vételár eladói bankszámlán való jóváírásától számított öt naptári napon belül.

V. Ingatlan-nyilvántartási bejegyzéshez szükséges rendelkezések

11. Eladó az 1., 2. pontban rögzített ingatlanon a tulajdonjogát a Ptk. 6:216 §-a alapján a teljes vételár kifizetéséig fenntartja. Eladó a tulajdonjog bejegyzéshez hozzájáruló, feltétlen és visszavonhatatlan nyilatkozatát (Bejegyzési engedély) jelen szerződés aláírásával ügyvédi letétbe helyezi, hat aláírt példányban, dr. Horváth Diána ügyvéd/Letétmenyesnél. Letétmenyes ügyvéd a bejegyzési engedély letétbe helyezését a szerződés ellenjegyzésével nyugtázza. A bejegyzési engedélyt a letétmenyes ügyvéd azzal a feltétellel nyújthatja be az illetékes ingatlan-ügyi hatósághoz, hogy a vételár megfizetése teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt vételár-átvételi elismervénnyel (nyilatkozattal) igazolásra kerül. A letétmenyes ügyvéd köteles a vételár teljesítés igazolását követő öt munkanapon belül a tulajdonjog bejegyzési engedélyt a Győr-Moson-Sopron Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 3-hoz (Csorna) benyújtani.
12. Felek megállapodnak abban, hogy az adásvételi szerződést a hatósági jóváhagyást követően, az ingatlan-ügyi hatósághoz (Győr-Moson-Sopron Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 3. (Csorna)) 3 pld-ban (ebből egy a záradékolt, biztonsági okmányon kelt szerződés) benyújtják és kérik, hogy a tulajdonjog bejegyzési kérelmet az ingatlan-ügyi hatóság a **MARKOTABÖDÖGE KÜLTERÜLET 029/5 hrsz-ú és 032/5 hrsz-ú ingatlan tekintetében vegye nyilvántartásba, és a tulajdonjog bejegyzéséhez hozzájáruló eladói nyilatkozat földhivatalhoz történő benyújtásáig a beadvány elintézését tartsa függőben,** (a bejegyzett jogosult által a tulajdonjog-bejegyzési engedély megadására meghatározott, legfeljebb az okirat ingatlan-ügyi hatósági benyújtásától számított hat hónapos határidő elteltéig) az Inyvtv. 47/A § (1) bekezdés b) pontja alapján.

VI. Szavatosság

13. Eladó szavatol az 1., 2. pontban felsorolt ingatlanon fennálló tulajdoni illetőségek **per-teher- és igénymentességéért**, - azzal, hogy a teljes vételár kifizetéséig a tulajdoni hányada továbbra is per-, teher-, és igénymentes marad.

VII. Földforgalmi törvény szerinti nyilatkozatok

14. Vevő jelen okirat aláírásával nyilatkozik és kötelezettséget vállal arra, hogy a föld 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 törvény 13 § (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével - más célra nem hasznosítja. (Földforgalmi törvény 13. § (1) bekezdés).
15. Vevő jelen okirat aláírásával nyilatkozik, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználati kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása (a továbbiakban együtt: földhasználati díjtartozás). (Földforgalmi törvény 14. § (1) bekezdés).
16. Vevő jelen okirat aláírásával nyilatkozik, hogy vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött. (Földforgalmi törvény 14. § (2) bekezdés)
17. Vevő nyilatkozik, hogy az 1. pontban meghatározott ingatlan 1/1 tulajdoni hányadának megszerzésével és a 2. pontban meghatározott ingatlan 1/1 tulajdoni hányadának megszerzésével - a már tulajdonában lévő és a használatában lévő földek területnagyságának beszámításával - nem éri el a 300 hektár mértéket, azaz a tulajdonszerzés a Földforgalmi törvény 16 § (1) bekezdésben meghatározott **földszerzési maximumot nem éri el, a föld tulajdonjogának megszerzése szerzési korlátozásba, tilalomba nem ütközik.** Vevő kijelenti, hogy a 16 § (2) bekezdésben meghatározott birtokmaximumot nem éri el. (Földforgalmi törvény 16. § (1) bekezdés).

VIII. Vegyes rendelkezések

18. Eladó kijelenti, hogy cselekvőképes magyar állampolgár. Vevő kijelenti, hogy cselekvőképes magyar állampolgár, ügyletkötésüknek jogszabályi akadálya nincs.
19. Vevő a 109/1999. (XII. 29.) FVM rendelet 68/C §-a alapján nyilatkozik, hogy **részarány tulajdonnal nem rendelkezik.**
20. Felek együttesen kijelentik, hogy tisztában vannak azzal, hogy a jelen szerződést, annak aláírásától számított nyolc napon belül közölniük kell a Földforgalmi törvényen, valamint a más törvényen, illetve megállapodáson alapuló elővásárlási jog jogosultjával is, a Földforgalmi törvény 21 § (1) bekezdése alapján és a szerződést meg kell küldeni a mezőgazdasági igazgatási szerv részére, jóváhagyás céljából. A Földforgalmi törvény (1a) * Ha a 23. § (1) bekezdése szerinti előzetes vizsgálat eredményeként a mezőgazdasági igazgatási szerv nem tagadja meg az adásvételi szerződés jóváhagyását, akkor - a 20. §-ban foglalt esetek kivételével - végzésben megállapítja a szerződés közzétételre való alkalmasságát és hivatalból elrendeli a szerződés közzétételét. A közzétételre való alkalmasság megállapítása nem minősül az adásvételi szerződés hatósági jóváhagyásának. Felek megállapodnak abban, hogy

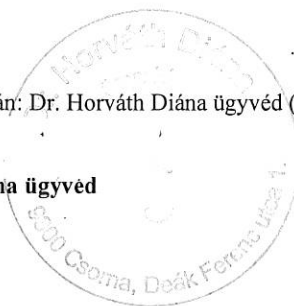
Csorna, 2024. május 23.

2

Németh Rudolf Eladó

Az okiratot készítettem és ellenjegyzem Csornán, 2024. május 23-án: Dr. Horváth Diána ügyvéd (9300 Csorna, Deák F. u. 1.)
:KASZ: 36061684

Dr. Horváth Diána ügyvéd



- amennyiben az adásvételi szerződést a mezőgazdasági igazgatási szerv nem hagyja jóvá (azaz a jóváhagyást megtagadja) és a megtagadási ok nem orvosolható, úgy Felek jelen szerződést felbontják és egymással elszámolnak.
21. Felek együttesen kijelentik, hogy tisztában vannak azzal is, hogy amennyiben a Földforgalmi törvény szerinti elővásárlásra jogosult elfogadó nyilatkozatot tesz, úgy ő lép az adásvételi szerződés szerinti Vevő helyébe, akkor ha az elővásárlási joga a Vevő jogosultságát sorrendben megelőzi. Az Eladót az olyan elfogadó nyilatkozat köti, amelyet az elővásárlásra jogosult határidőn belül tesz meg, és a jognyilatkozatában a jelen adásvételi szerződést magára nézve teljes körűen elfogadja.
22. **Birtokátvétel:** Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy Vevő a teljes vételár kifizetésének napján jogosult az ingatlan birtokába lépni, az ingatlan hasznai és terhei ebben az időpontban szállnak át Vevőre. Vevő köteles a földhasználatot az illetékes ingatlan-ügyi hatósághoz bejelenteni, a vételár kifizetését követő 30 napon belül.
23. Felek a szerződést készítő és ellenjegyző ügyvéd tájékoztatását követően egyezően előadják, hogy tudomásuk van arról, hogy az Eladót terheli az esetlegesen felmerülő jövedelemadó bejelentésének és megfizetésének kötelezettsége. Jelen szerződéskötéssel kapcsolatban felmerülő mindenemű költség – földhivatalai eljárás díja, ügyvédi munkadíj, illeték- a Vevőt terheli. Felek nyilatkoznak, hogy az ingatlan adásvételével kapcsolatos adó és illetékfizetésre vonatkozó jogszabályokról szóló tájékoztatást megértették és tudomásul vették.
24. Vevő a B400-as adóhatósági nyomtatvány ingatlanügyi hatósághoz történő benyújtásával megkeresi és felkéri a Nemzeti Adó- és Vámhivatal Győr-Moson-Sopron Vármegyei Adóigazgatóságának Illetékosztályát, hogy az illeték megállapításánál az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. tv. 26. § (1) bekezdés p) pontjának rendelkezéseire tekintettel vegye figyelembe azt a körülményt, hogy a Vevő mezőgazdasági tevékenységet végző, a Mezőgazdasági és Vidékfejlesztési Hivatal által kiadott 1000300179 regisztrációs számmal rendelkező magánszemély, termőföldnek az illetékekről szóló 26. § (1) bekezdés p) pontjában foglalt illetékmentesség megállapításához szükséges feltételek fennállnak, kötelezettséget vállal arra, hogy a termőföldet az illetékkötelezettség keletkezésétől számított 12. hónap utolsó napjától - vagyoni értékű joggal terhelt termőföld szerzése esetén a vagyoni értékű jog megszűnésétől, megszüntetésétől, de legkésőbb az illetékkötelezettség keletkezését követő 5. év utolsó napjától - számítva 5 évig pa) a termőföld tulajdonjogát nem idegeníti el, pb) a termőföldön vagyoni értékű jogot nem alapít, és pc) a termőföldet egyéni vállalkozóként, mezőgazdasági őstermelőként vagy családi gazdálkodóként mező-, illetve erdőgazdasági tevékenység céljára használja. Vevő a B400-as adóhatósági nyomtatvány ingatlanügyi hatósághoz történő benyújtásával megkeresi és felkéri a Nemzeti Adó- és Vámhivatal Győr-Moson-Sopron Vármegyei Adóigazgatóságának Illetékosztályát, hogy az illeték megállapításánál az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 26. § (1) bekezdés p) pontjának rendelkezéseire tekintettel vegye figyelembe Vevő nyilatkozatát és kéri az illeték mentesség megállapítását.
25. Felek megállapodnak abban, hogy a teljes vételár kifizetését követően, a föld után járó valamennyi támogatás, jogosultság, Vevőre száll át.
26. Szerződő Felek aláírásaikkal hozzájárulnak ahhoz, hogy személyes adataikat, ezen belül személyi azonosító jelüket a szerződés és mindazon nyilvántartás tartalmazza, melybe azok bevezetése az ingatlan-nyilvántartás szerinti tulajdonjogot szerző tulajdonának bejegyztetése, valamint a szerződéssel kapcsolatos ügyvédi megbízás teljesítése érdekében szükséges.
27. Szerződő Felek jelen adásvételi szerződés elkészítésével, ügyvédi ellenjegyzéssel, az illetékes jegyző előtti kifüggesztéssel, továbbá a mezőgazdasági igazgatási szerv előtti képviseléssel, valamint a földhivatali eljárásban, jogi képvislettel **DR. HORVÁTH DIÁNA ÜGYVÉDET (9300 CSORNA, DEÁK FERENC UTCA 1.)** megbízzák és meghatalmazzák. dr. Horváth Diána ügyvéd a szerződés ellenjegyzésével a megbízást és a meghatalmazást az Uttv. szerint elfogadja. Szerződő Felek meghatalmazzák az okiratot szerkesztő és ellenjegyző ügyvédet, hogy a szerződésben az esetleges név/szám/adatelírást szükség esetén önállóan javítsa, kijavítsa. Szerződő felek jelen adásvételi szerződés megkötésekor megjelentek dr. Horváth Diána ügyvéd (9300 Csorna, Deák F. u. 1.) irodájában, és ott az ügy körülményeinek ismertetése és az ügylet jogi következményeire történő részletes ügyvédi kioktatás után az okirat szerkesztő dr. Horváth Diána ügyvédet a szerződésnek kifejezetten a fenti tartalommal történő megszerkesztésével és ellenjegyzésével megbízták. Felek jelen szerződést egyben mint tényvázlatot is elfogadták.
28. Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Földforgalmi törvény és a Polgári törvénykönyvről szóló 2013. évi V. tv. rendelkezései az irányadók.

Felek kijelentik, hogy a jelen, folyamatos sorszámozással ellátott, 3 oldalból álló szerződés 9 példányban készült, melyből egy példány a Földforgalmi törvény 8 §-a szerint és a Földforgalmi törvény végrehajtására kiadott rendeletben meghatározott biztonsági kellekekkel rendelkező papír alapú okmányon került kiadásra.

Szerződő Felek jelen szerződést elolvasták, értelmezték és mint akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag írják alá. Felek a szerződésből egy-egy eredeti példányt átvettek. -----

A föld adásvételi szerződés **Kormányzati portálon**, illetve tájékoztató jelleggel **Markotabödöge Község Önkormányzata** hirdető tábláján való közzétételének időpontja: **2024. június 21.**

A közlés kezdő napja: **2024. június 22.**

Jog gyakorlására nyitva álló határidő utolsó napja: **2024. július 22., mely határidő jogvesztő!**

Levétel időpontja: **2024. július 23-án.**

Németh Rudolf — Eladó

Az okiratot készítettem és ellenjegyzem Csornán, 2024. május 23-án. Dr. Horváth Diána ügyvéd (9300 Csorna, Deák F. u. 1.)
:KASZ: 36061684

Dr. Horváth Diána ügyvéd

