

A közefőfeladatok
bővebb kifejtésével
nem minden joghatalmaz
közvetlenül

Dr. Szilvágyi Attila ügyvéd

Ind. m. n. 1999-1/206.

ceirebel
~~doxirebel~~

, lakcím: 9011 Győr, Diák út 1/B., magyar állampolgár), mint **Eladó** (továbbiakban: Eladó)

Váczai Tamás

állampolgár), mint **Vevő** (továbbiakban: Vevő, együtt a továbbiakban: Szerződő felek)

között az alulírott napon és helyen az alábbi feltételek mellett:

Az Ingatlan1 tulajdoni lapja tehermentes.

Az Ingatlant érvényes földhasználati szerződés érinti. Földhasználat időtartama: 2025.12.01-2030.12.01. jogcíme: haszonbérlet, Haszonbérelő: Váczi Tamás Vevő, ellenérték: 3530 FT/AK

Felek rögzítik, hogy Vevő az Ingatlan 144/204 -ed tulajdoni hányadának tulajdonosa.

2. Eladó szavatol a fenti ingatlanban fennálló tulajdoni hányada per, teher- és igénymentességéért, és kijelenti, hogy azt sem köz-, sem magántartozás nem terheli. Eladó szavatol azért, hogy az ingatlant ekként adja Vevő tulajdonába.

3. Eladó eladja, Vevő pedig megvásárolja az 1. pontban körülírt ingatlanban Eladót megillető 60/204 arányú tulajdoni hányadot a kölcsönösen kialakított 2.040.000 Ft azaz Kettőmillió-negyvenezer forint vételárért akként, hogy Vevő szerzi meg az ingatlan további 60/204 arányú tulajdonjogát.

4. Szerződő felek rögzítik, hogy a vételár az alábbiak szerint kerül megfizetésre:

Vevő a teljes 2.040.000 Ft azaz Kettőmillió-negyvenezer forint vételárát a hatósági jóváhagyástól számított 15 napon belül fizeti meg átutalással Eladó részére az alábbi bankszámlára: Eladó néven lévő K&H Banknál vezetett 10400401-77505349-55501002 számú bankszámla.

Eladó az ezen bankszámlára történő teljesítést saját kezéhez történő teljesítésnek ismeri el.

5. Eladó a tulajdonjogát a vételár teljes kiegyenlítéséig fenntartja. Szerződő felek feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy Vevő javára a szerződés hatósági jóváhagyását követően 60/204 tulajdoni hányadban tulajdonjog fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog kerüljön bejegyzésre a **NYÚL Külterület 053/3** helyrajzi számú ingatlan tulajdoni lapjára legfeljebb 2026.12.31. napjáig.

Szerződő felek rögzítik, hogy a bejegyzés hatályának kezdetére irányadó időponttól számított hat hónap elteltét követően a bejegyzés hatálya azonos a szerződésen alapuló elidegenítési és terhelési tilalomra vonatkozó bejegyzés hatályával. Az ingatlanügyi hatóság a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jogot a felek megállapodásában a tulajdonjog fenntartására meghatározott határozott idő elteltével, a határozatlan időre kikötött tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jogot öt év elteltével az ingatlan-nyilvántartásból hivatalból törli.

Eladó jelen szerződés aláírásával ügyvédi letétbe helyezi az ügyvéd által ellenjegyzett nyilatkozatát arról, hogy feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy a NYÚL Kültérület 053/3 helyrajzi számú ingatlan tulajdoni lapjára a tulajdonjog Vevő javára adásvétel jogcímén, 60/204 tulajdoni hányadban, az ingatlan - nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön (bejegyzési engedély) Eladó tulajdonjogának a törlésével egyidejűleg.

Eljáró ügyvéd az Eladóval történt megállapodás alapján jelen szerződés aláírásával vállalja, hogy a bejegyzési engedélyt abban az esetben adja ki Vevőnek, illetve nyújtja be a Földhivatalba, amennyiben a szerződés hatósági jóváhagyása Vevővel megtörtént, és a teljes vételár maradéktalanul megfizetésre került Eladó részére és ezen tény a részére hitelt érdemlően igazolást nyert. Eladó vállalja, hogy a teljes vételár megfizetéséről haladéktalanul értesíti eljáró ügyvédet oly módon, hogy a orsa89@freemail.hu e-mailcímről a jog@drszielvagyit-online.hu e-mailcímrre küldött elektronikus levélben nyilatkozik a vételár megfizetéséről, amelyet a letéteményes a teljes vételár megfizetésének igazolásául fogadhat el. Ennek hiányában a teljes vételár kifizetését banki igazolással Vevő is jogosult igazolni eljáró ügyvéd felé.

Eljáró ügyvéd vállalja, hogy a teljes vételár megfizetésének igazolását követő 5 munkanapon belül a bejegyzési engedélyt a földhivatalba benyújtja. Eljáró ügyvéd a bejegyzési engedély 4 eredeti példányának letétbe vételét jelen szerződés aláírásával elismeri. Felek a jelen szerződést, mint ezirányú ügyvédi letéti szerződést is aláírják.

Felek tudomásul veszik, hogy a szerződés földhivatali benyújtására a 6. pontban körülírt hatósági jóváhagyás kézhezvételét követően kerülhet sor.

6. Szerződő felek megállapítják, hogy a Földforgalmi tv. 18. §-ában foglaltak szerinti jogosultakat elővásárlási jog illeti meg. Felek tudomásul veszik, hogy a föld eladása esetén a földre vonatkozó, a tulajdonos által elfogadott vételi ajánlatot egységes okiratba foglalt szerződésbe kell foglalni, és azt a tulajdonosnak - a felek aláírásától számított 8 napon belül – a mezőgazdasági igazgatási szerv részére meg kell küldeni jóváhagyás céljából.

Ha az előzetes vizsgálat eredményeként a mezőgazdasági igazgatási szerv nem tagadja meg az adásvételi szerződés jóváhagyását, akkor 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. A mezőgazdasági igazgatási szerv a szerződés közzétételre való alkalmasságáról szóló döntését közli az eladóval, az adásvételi szerződés szerinti vevővel, valamint az adásvételi szerződést megküldi a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat jegyzőjének. A jegyző hirdetményi úton közli az adásvételi szerződést a törvényen vagy megállapodáson alapuló elővásárlási jog jogosultjaival.

Felek továbbá tudomásul veszik, hogy a tulajdonjog átruházásáról szóló szerződés a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyásához kötött.

Felek tudomásul veszik, hogy a jelen szerződés hatálya függ az elővásárlásra jogosultak nyilatkozatától. Felek tudomásul veszik, hogy amennyiben az elővásárlásra jogosult a törvényes határidőben elővásárlási jogával él, a vételi ajánlatot teljes terjedelmében elfogadja, és a szerződést a mezőgazdasági igazgatási szerv az elővásárlásra jogosult vonatkozásában hagyja jóvá, úgy az 1. pontban körülírt ingatlanra vonatkozó adásvételi szerződés a mezőgazdasági igazgatási szerv határozatában megjelölt elővásárlásra jogosult és Eladó között jön létre a vételi ajánlatban foglalt

feltételek mellett. Ebben az esetben Eladó és Vevő kötelesek a jelen adásvételi szerződést megszüntetni és egymással elszámolni, a birtoklási jogot visszaszármaztatni.

7. Vevő kijelenti, hogy

- a Földforgalmi tv. 5.§ 7. pontja szerinti földművesnek minősül,
- olyan földműves, aki helyben lakó szomszédnak minősül, (szomszéd ingatlan: Nyúl, külterület , 053/4, amely Vevő használatában van 2021.12.31-től)
- több, mint egy éve az őstermelők családi gazdaságának tagja.

Vevő elővásárlásra a Földforgalmi tv. 18. § (1) bek. c) pontja és (4) bek. a) pontja szerint jogosult.

Vevő vállalja, 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 tv. 13.§ (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével - más célra nem hasznosítja,
- kötelezettséget vállal arra, hogy a fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg és az annak megszűnését követő időre a 13. § (1) bekezdésében foglalt kötelezettségeket (a föld használatát másnak nem engedi át, azt maga használja és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségemnek, továbbá vállalja, hogy a földet a tulajdonszerzéstől számított 5 évig – a 13. § (3) bekezdésében meghatározott esetek kivételével – más célra nem hasznosítja) vállalja.

Vevő nyilatkozik, hogy

- nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása,
- a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

Vevő kijelenti, hogy részarány tulajdonnal nem rendelkezik.

8. Szerződő Felek kölcsönösen megállapodnak abban, hogy Vevő az ingatlan birtokába tulajdonoként a teljes vételár megfizetésével egyidejűleg lép, ezen időponttól kezdődően szedi az ingatlan hasznait, viseli annak terheit.

9. Szerződő felek kijelentik, hogy magyar állampolgárok, így jelen jogügyletnek akadályja nincs, de az a 6. pontban körülírt jóváhagyáshoz kötött.

10. Vevő kijelenti, hogy a jelen szerződéssel megszerezni kívánt termőfölddel (tulajdoni hányaddal) együtt sem haladja meg a tulajdonában lévő termőföldek mértéke a Földforgalmi tv. 16.§-ában foglalt törvényes mértéket.

11. Szerződő felek megállapítják, hogy a tulajdonjog átruházásával felmerülő költség (vagyonátruházási illeték és ingatlan – nyilvántartási szolgáltatási igazgatási díj) Vevőt terheli. Vevő kijelenti, hogy regisztrációs számmal rendelkező magánszemély, és vállalja, hogy az adásvétel tárgyát képező termőföldet egyéni vállalkozóként / mezőgazdasági őstermelőként legalább 5 évig hasznosítja, erre tekintettel Eladó az Szja tv. 1. számú melléklet 9.5.1. a) pontja szerinti adómentességet kívánja alkalmazni. Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy az adómentesség törvényi feltételeinek megfelel. Eladó köteles a jelen okiratot az adó megállapításához való jog elévüléséig megőrizni. Vevő tudomásul veszi, hogy valótlan tartalmú nyilatkozata miatt keletkező adóhiányt és annak jogkövetkezményeit az állami adó- és vámhatóság Vevő terhére állapítja meg.

12. Szerződő felek kijelentik, hogy tudomással bírnak az adásvételi szerződéssel kapcsolatos törvényi rendelkezésekről, az illetékfizetésről és adózással kapcsolatos kioktatást tudomásul vesznek, és azt megértették. Vevő az Itv. 26.§ (1) bek. p) pontja alapján kijelenti, hogy regisztrációs igazolással

rendelkező, mezőgazdasági tevékenységet végző földműves, vállalja, hogy a vásárolt 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 egyéni vállalkozóként, mezőgazdasági őstermelőként vagy családi gazdálkodóként a termőföldet mező-, illetve erdőgazdasági tevékenység céljára hasznosítja. Vevő kéri az illetékmentesség megállapítását.

13. Eljáró ügyvéd tájékoztatása alapján szerződő Felek tudomásul veszik, hogy a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvény 95. §-a szerint: „A földhasználó a használatot annak megkezdésétől számított 30 napon belül köteles az ingatlanügyi hatósághoz nyilvántartásba vétel céljából bejelenteni.”

14. Szerződő Felek hozzájárulnak ahhoz, hogy a szerződést készítő ügyvéd az általuk bemutatott személyazonosító okmányokról (személyazonosító igazolvány, lakcímet igazoló hatósági igazolvány, adóigazolvány) az adatok nyilvántartására, illetve a pénzmosás és terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény rendelkezéseinek megfelelően másolatot készítsen, és az ügyfél-átvilágítási kötelezettségét velük szemben elvégezze. Eljáró ügyvéd felhívja Felek figyelmét, hogy a fenti jogszabály alapján kötelesek 5 munkanapon belül eljáró ügyvédet értesíteni az ügyfél-átvilágítás során megadott adataikban, illetve meghatalmazottként történő eljárásuk esetén a tényleges tulajdonos személyét érintő adatokban bekövetkező változásokról.

15. Szerződő Felek jelen jogügyelettel kapcsolatos eljárásokban (ideértve a Kormányhivatal, jegyző, ingatlanügyi hatóság előtt), a Vevő tulajdonjoga bejegyzésével, Eladó tulajdonjoga törlésével és a vevői jog bejegyzésével kapcsolatban, továbbá a bejegyzés alapjául szolgáló okiratban és bejegyzési engedélyben szereplő adatok esetleges elírása esetén azok javításával és a NAV bejelentő aláírásával kapcsolatosan képviselőjük ellátására a Szilvágyi Ügyvédi Iroda Dr. Szilvágyi Attila 9022 Győr, Kiss János u. 23/a fszt. 4. alatti ügyvéd részére adnak megbízást azon kikötéssel, hogy az eljárás során hozandó határozatokat a Földhivatal a Feleknek is közvetlenül küldje meg. A felek jelen szerződést, mint ezirányú ügyvédi meghatalmazást és tényvázlatot is aláírják. Eljáró ügyvéd a megbízást a jelen szerződés aláírásával elfogadja.

Eladó meghatalmazza eljáró ügyvédet, hogy a mezőgazdasági igazgatási szerv felé a közzétételi és jóváhagyás iránti kérelmet tegye és a nevében aláírja. Eljáró ügyvéd a meghatalmazást a jelen okirat ellenjegyzésével elfogadja.

Felek a jelen szerződést áttanulmányozták, majd azt, mint akaratukkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag aláírták.

Kelt: Győr, 2026. 06. 11.

Pénzváltóné Horváth Orsolya Eladó

Váczi Tamás Vevő

Készítettem és ellenjegyzem: Győr, 2026. 06. 11.

