

A haszonbérleti/adásvételi szerződés kifüggesztve:
2016.02.08-tól 2016.02.08-ig
..... napra.

1

Az előhaszonbérletre/elővételre jogosult
jognyilatkozatának megtételére nyitva álló fenti
..... napos határidő jogvesztő.

ADÁSVÉTELI

SZERZŐDÉS

Vitnyéd, 2016.06.06

amely létrejött

egyrészt: HALMI TIBOR GYÖRGYNÉ

ŐSZE SZILVIA

lakik: 2700 Cegléd, Népdal utca 30., magyar állampolgár

ŐSZE SEBESTYÉN

lakik: 2700 Szent Imre herceg utca 13. 4. em. 24. * Cegléd

lakik: 2700 Cegléd, Nádasdi utca 63., magyar állampolgár
mint eladó

másrészt: MOSONYI HANNES

lakik: 9441 Agyagosszergény, Arany János u. 24.
mint vevő

között az alulírott napon és helyen az alábbi feltételekkel:

1./

Az eladók közül Halmi Tibor Györgyné 21/4629 arányú, Ősze Szilvia mindösszesen 75/4629 arányú, míg Ősze Sebestyén mindösszesen 41/4629 arányú tulajdonát képezi a Győr-Moson-Sopron Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Ingatlan-nyilvántartási Osztály 4. (Soproni Földhivatal) által nyilvántartott, Vitnyéd külterület 0178/58 hrsz. alatt felvett, a/ „legelő” b/ „szántó” megjelölésű, mindösszesen 4,3119 ha alapterületű, 46,29 AK értékű ingatlan (azaz az eladók által illető rész mindösszesen 1276 m² nagyságú).

Az ingatlant terheli a Magyar Államot megillető földmérési jelek elhelyezését biztosító használati jog valamint a Magyar Telekom javára bejegyzett vezetékgazdálkodási jog 221 m² nagyságú területre, egyebekben az ingatlanhányadok teher-, per- és igénymentesek, melyért az eladók szavatosságot vállalnak. Kijelentik továbbá, hogy harmadik személynek nincs olyan joga, mely a vevő tulajdonszerzését, birtokba lépését korlátozná, akadályozná, vagy megghiúsítaná. Az ingatlanrészekre vonatkozóan nincs bejelentett földhasználó, továbbá az ingatlanrészeket nem érinti hatályos, vagy a szerződéskötés időpontjában még hatályba nem lépett földhasználati szerződés, vagy többtelekhasználati megállapodás sem.

2./

Az eladók eladják, a vevő pedig megveszi az 1./ pontban megjelölt mindösszesen 137/4629 ingatlan hányadot az egymás között kölcsönösen kialakított, mindösszesen 306.240.- Ft, azaz háromszázhatvan-hatvanháromezer forint vételárért.

Felek rögzítik, hogy a földterületen nincs a Földforgalmi törvény 8/A. § (3) bek.-ben felsorolt építmény, létesítmény.

Az eladók részére – tulajdoni hányaduk arányában – a teljes vételár megfizetése átutalással történik, jelen adásvételi szerződés 2013. évi CXXII. tv. szerint meghatározott hatósági jóváhagyásától számított 15 (tizenöt) napon belül, az alábbiak szerint:

- Halmi Tibor Györgyné részére a férje, Halmi Tibor György nevében álló,

sz. bankszámlájára 46.940.- Ft, azaz negyvenhat-ezer-

kilencszáznegyven forint,

- Ősze Szilvia részére az általa meghatalmazott,

sz. letett számlájára 167.650.-

Ft, azaz százhatvanhat-ezer-hatszázötven forint,

- Ősze Sebestyén részére az általa meghatalmazott

sz. letéti számlájára

91.650.- Ft, azaz kilencvenegyezer-hatszázötven forint.

Az eladók a fent megadott bankszámlaszámokra történő utalásokat saját kezükhöz történő joghatályos teljesítéseknek fogadják el. Ősze Szilvia és Ősze Sebestyén eladók tudomásul veszik, hogy a letétkezeléssel kapcsolatos költségek őket terhelik.

3./

A vevő kijelenti, hogy az ingatlan állagával tisztában van, felek mindkét részről az ingatlan értékéről tájékozódtak, a vételárat megfelelőnek tartják, s kijelentik, hogy feltűnő értékaránytalanság jogcímén egyik fél sem támadhatja meg a szerződést.

4./

Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a vevő az ingatlanhányad birtokába a teljes vételár kifizetésével egyidejűleg lép, mely időponttól kezdődően viseli annak terheit, de megilleti őt az ingatlanhányadból származó hasznok szedésének joga is, ekkor történik meg a birtokátruházás.

5./

Szerződő feleknek tudomása van arról, hogy a vevő tulajdonszerzéséhez a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyása szükséges, mely szerv részére jóváhagyás céljából jelen szerződést 8 napon belül meg kell küldeni. Amennyiben olyan személy tesz elfogadó nyilatkozatot a földterületre, aki a vevőt az elővásárlási jogosulti sorrendben megelőzi, és a szerződést a mezőgazdasági igazgatási szerv vele hagyja jóvá, úgy az adásvételi szerződés az új vevővel jön létre.

6./

Felek az 5./ pontban foglaltak alapján kijelentik, hogy tisztában vannak azzal, miszerint jelen szerződés a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyásához kötött, hatályosulásához tehát szükséges annak hatósági jóváhagyása. Tudomásul veszik, hogy a szerződés földhivatali benyújtására a hatósági jóváhagyás kézhezvételét követően kerülhet sor.

Az eladók kijelentik, hogy az 1./ pontban megjelölt ingatlanban fennálló tulajdonjogukat a vételár teljes kiegyenlítéséig fenntartják.

Szerződő felek ugyanakkor közösen kérik, továbbá az eladók jelen szerződés aláírásával egyidejűleg aláírt, és jelen okiratot szerkesztő ügyvéd által ellenjegyzett, letétbe vett nyilatkozatban – bejegyzési engedélyben – feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy jelen jogügylet hatósági jóváhagyását és a vételár maradéktalan, igazolt megfizetését követően a vevő mindösszesen 137/4629 arányú tulajdonjoga – adásvétel jogcímén – bejegyzésre kerüljön, valamint ezzel egyidejűleg Halmi Tibor Györgyné eladó 21/4629 arányú, Ősze Szilvia mindösszesen 75/4629 arányú, míg Ősze Sebestyén mindösszesen 41/4629 arányú tulajdonjogát töröljék az ingatlan-nyilvántartásban, a Vitnyéd külterület 0178/58 hrsz.-ú ingatlan vonatkozásában.

Az eladók a vételár maradéktalan megfizetésének tényéről a teljes vételár átvételét követően kötelesek hitelt érdemlő módon, haladéktalanul értesíteni az okiratot szerkesztő és ellenjegyző ügyvédet a judit.dr.szalai@gmail.com e-mail címre (Halmi Tibor Györgyné és Ősze Sebestyén eladók a halmikati@gmail.com e-mail címről, Ősze Szilvia eladó az oszeszilvia@gmail.com e-mail címről). Felek megállapodnak abban, hogy eladói értesítés elmaradása esetén a teljes vételár kifizetését banki igazolásokkal vevő is jogosult igazolni eljáró ügyvéd felé, ebben az esetben eljáró ügyvéd a vevő általi igazolás alapján is jogosult, valamint köteles a bejegyzési engedély benyújtására.

A letét kiadásának feltételei: eljáró ügyvéd tudomásul veszi, hogy a teljes vételár megfizetésének bármely fél részéről történő igazolását követően köteles az eladók által tett, ügyvédi letétbe helyezett, vevő tulajdonjogának feltétlen és visszavonhatatlan bejegyzéséhez, valamint eladók tulajdonjogának feltétlen és visszavonhatatlan törléséhez hozzájáruló nyilatkozatot haladéktalanul benyújtani az illetékes földhivatalhoz. Amennyiben a teljes vételár a szerződésben foglaltak szerint az eladók

részére maradéktalanul megfizetésre került, úgy az ügyvédi letétben tartott tulajdonjog bejegyzési engedély kiadása nem tagadható meg.

Eljáró ügyvéd a jelen adásvételi szerződés ellenjegyzésével igazolja, hogy a tulajdonjog-bejegyzési engedélyt – 6 (hat) egymással egyező példányban – az eladóktól átvette letétbe helyezés céljára. Felek a jelen szerződést, mint ezirányú ügyvédi letéti szerződést is aláírják.

7./

Szerződő felek kijelentik, hogy a Földforgalmi törvény 21. §-ban foglaltakat tudomásul veszik, a tulajdonosok a közlési kötelezettségüknek eleget tesznek.

A vevő nyilatkozik, hogy elővásárlásra jogosult, mégpedig a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. tv. 18. § (1) bek. e) pontja alapján, ugyanis olyan földműves, akinek az életvitelszerű lakáshasználata helye legalább 3 éve olyan településen van, amelynek közigazgatási határa az adás-vétel tárgyát képező föld fekvése szerinti település közigazgatási határától közúton vagy közforgalom elől el nem zárt magánúton legfeljebb 20 km távolságra van.

8./

Szerződő felek kijelentik, hogy mindannyian magyar állampolgárok, a vevő pedig megfelel a tulajdonszerzési jogosultság feltételeinek (Földforgalmi tv. 5.§ 7. pontja szerint földműves, a Fétv. 13.§ (2) bek. alapján: Kamarai tagsági azonosító száma: P000000619639).

A 2013. év CXXII. tv. 13.§ (1) bek. alapján a vevő vállalja, hogy a föld használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének. Vállalja továbbá, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig más célra nem hasznosítja.

Vevő a fenti tv. 14. § (1) és (2) bek. alapján nyilatkozik, hogy nincs bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló földhasználati díjtartozása, továbbá arról is nyilatkozik, hogy a szerzést megelőző 5 éven belül vele szemben nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

9./

A vevő kijelenti, hogy megfelel a 2013. év CXXII. tv. 16.§ (1) és (2) bek.-ben foglalt földszerzési maximum előírásainak (300 hektár mértékig). A vevő kijelenti továbbá, hogy a 2013. évi CXXII. tv. 16. § (2) bek.-ben szabályozott birtokmaximum (1200 hektár mértékig) feltételeinek is megfelel.

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

10./

a) Szerződő felek kijelentik, hogy az adásvétellel kapcsolatban felmerülő általános adó- és illetékfizetési kötelezettségükről a meghatalmazott ügyvédektől – az eladók Dr. Kelemen Kornél ügyvédtől, a vevő dr. Szalai Judit ügyvédtől – általános tájékoztatást kaptak, azonban tudomásul veszik, hogy a jelen szerződéssel összefüggő konkrét adó- és illetékfizetési kérdésekre, az esetleges kedvezmények igénybevételére, valamint az ezekkel kapcsolatos adóhatósági eljárásban a felek képviselőit az ellenjegyző ügyvédek megbízása nem terjed ki. Eljáró ügyvéd tájékoztatja az eladókat, hogy az ingatlanhányaduk értékesítéséből személyi jövedelemadó-fizetési kötelezettségük nem keletkezik, tekintettel arra, hogy a szerzésüktől számítva több, mint 5 év telt el.

A vevő az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. tv. 26.§ (1) bek. p) pontja alapján nyilatkozik, hogy a termőföldet földművesként, ellenérték fejében szerzi meg, és vállalja, hogy a birtokbaadástól, de legkésőbb az illetékkötelezettség keletkezését követő 12. hónap utolsó napjától számítva 5 évig a termőföld tulajdonjogát nem idegeníti el, a termőföldön vagyoni értékű jogot nem alapít, és a termőföldet mező-, illetve erdőgazdasági tevékenység céljára hasznosítja, ezért a termőföld vásárlásra vonatkozó visszerthes vagyonátruházási illeték alóli mentességet igénybe kívánja venni.

b) A meghatalmazott ügyvédek tájékoztatják a feleket, hogy a Pénzmosás és terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. Tv. – a továbbiakban Pmt. – és az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXXVIII. törvény alapján azonosítási kötelezettség terheli őket a szerződő felek adatai vonatkozásában. Felek adatai a Pmt. rendelkezései alapján jelen szerződésben kerülnek rögzítésre, a felek adatszolgáltatása és az általuk bemutatott – személyazonosság igazolására a Pmt. szabályai szerint alkalmas – okirat alapján. Felek adatait a meghatalmazott ügyvédek az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló törvény rendelkezései alapján, kizárólag a jelen szerződéshez kapcsolódó megbízás és a Pmt.-ben, valamint az ügyvédi tevékenységről szóló törvényben foglalt kötelezettségei teljesítése érdekében kezelhetik. Szerződő felek kijelentik, hogy saját nevükben járnak el, és nem minősülnek kiemelt közszereplőnek, kiemelt közszereplőnek nem közeli hozzátartozói. Szerződő felek jelen okirat aláírásával is hozzájárulnak ahhoz, hogy a meghatalmazott ügyvédek a bemutatott személyi okmányaikban feltüntetett adatokat a Jogügyletek Biztonságát Erősítő Adatszolgáltatási Keretrendszeren keresztül leellenőrizték. Felek kijelentik, hogy az eladók vonatkozásában a JÜB ellenőrzést Dr. Kelemen Kornél ügyvéd végzi el (2700 Cegléd, Batthyány u. 16., KASZ: 36062826), annak felelőssége őt terheli.

c) Szerződő felek egyezően kijelentik, hogy a jelen szerződést egyidejűleg ügyvédi tényvázlatként is elfogadják, részletes tényvázlat felvételét nem kérték, a jelen okiratban foglaltakon túl egyéb kérést az eljáró ügyvéddel nem közöltek. Szerződő felek kijelentik, hogy a jogügylet lényegéről és jogi következményeiről eljáró és közreműködő ügyvédektől részletes tájékoztatást kaptak.

Felek kifejezetten feljogosítják az eljáró ügyvédet, hogy bármilyen elírás, kihagyás, alaki hiányosság, név-, szám-, vagy számítási hiba esetén a szükséges javítást, változtatást a szerződésen elvégezze, a szerződés lényegi tartalmának érintése nélkül.

d) Az okiratot ellenjegyző ügyvéd tájékoztatja feleket a helyi önazonosság védelméről szóló 2025. évi XLVIII. törvény rendelkezéseiről, különösen arról, hogy az ingatlan fekvése szerinti önkormányzat jogvédelmi eszközök alkalmazását szabályozó rendeletet alkothat. Ellenjegyző ügyvéd igazolja, hogy jelen szerződés aláírásakor az ingatlan fekvése szerinti önkormányzat vonatkozásában jogvédelmi rendelet nincs hatályban.

11./

Szerződő felek rögzítik, hogy a jelen szerződés megkötéséből eredő költségeket, így különösen az igazgatási szolgáltatási díj, tulajdoni lap költségét, a szerződést készítő és ellenjegyző ügyvéd díját a vevő viseli, míg az eladók aláírását ellenjegyző Dr. Kelemen Kornél ügyvéd díját az eladók viselik.

12./

Szerződő felek mindannyian meghatalmazzák Dr. Szalai Judit 9330 Kapuvár, Soproni u. 18/A. sz. alatti ügyvédet jelen szerződés elkészítésével és ellenjegyzésével, valamint, hogy a jelen okirattal kapcsolatosan őket képviselje az illetékes földhivatal, továbbá a hatósági jóváhagyást végző szervek előtt. Eladók kijelentik, hogy a meghatalmazás az adásvételi szerződés mezőgazdasági igazgatási szerv részére történő megküldésére, benyújtására, továbbá a kérelem-nyomtatványok képviseletükben történő aláírására, benyújtására is kiterjed.

Az eladók jelen okirat aláírásával meghatalmazzák Dr. Kelemen Kornél ügyvédet (2700 Cegléd, Batthyány u. 16., KASZ: 36062826), mint jelen szerződéskötésnél közreműködő ügyvédet, hogy jelen és a kapcsolódó okiratokon aláírásukat ellenjegyezze, aki a meghatalmazást az ellenjegyzéssel elfogadja.

Vevő meghatalmazza továbbá Dr. Szalai Judit ügyvédet, hogy képviseletében az ingatlan-vagyonszerzés adatainak bejelentésére szolgáló B400E adatlapot a NAV részére elektronikusan benyújtsa, továbbá ezzel kapcsolatban az esetlegesen felmerülő hiánypótlási eljárásban eljárjon; a meghatalmazás azonban nem terjed ki a vagyonszerzési illetéket megállapító határozat kézhezvételére, vevő azt saját részére kéri megküldeni.

13./

Szerződő felek az itt nem szabályozott kérdések tekintetében a Polgári Törvénykönyv és a hatályos jogszabályok idevonatkozó rendelkezéseit magukra nézve kötelezőnek ismerik el.

Szerződő felek ezt az okiratot, mint akaratukkal mindenben egyezőt elolvasás és megértés után, ügyvédi ellenjegyzés mellett, jóváhagyólag írják alá.

Eladók aláírása:

Kelt: Cegléd, 2026. év július hó 15 nap.

Halmi László Györgyné
eladó

Ősze Szilvia
eladó

Osze Sebestyén
eladó

Dr. Kelemen Kornél ügyvéd (székhely: 2700 Cegléd, Batthyány u. 16., KASZ: 36062826) az eladók aláírását ellenjegyzem, azzal, hogy a jelen ellenjegyzés az Üttv. 44. § (1) bekezdés c)-d) pontjaiban foglaltaknak az eladók vonatkozásában, aláírásukra való tanúsítására terjed ki, továbbá a fenti meghatalmazást elfogadom.

Cegléd, 2026. év július hó 15 nap.

Dr. Kelemen Kornél ügyvéd

Vevő aláírása:

Kelt: Kapuvár, 2026. év július hó 21 nap.

Mosonyi Hármas
vevő

Alulírott Dr. Szalai Judit ügyvéd a fenti szerződést készítettem és ellenjegyzem, nyilatkozom, hogy az általam készített okiratot a vevő előttem és saját kezűleg írta alá, azzal, hogy a jelen ellenjegyzés az eladók vonatkozásában az Üttv. 44. § (1) bekezdés c)-d) pontjaiban foglaltak tanúsítására nem terjed ki. Egyben nyilatkozom, hogy az okiratba foglalt megbízást és meghatalmazást elfogadom, a letéteményesi feladatok ellátását az okiratban szereplő feltételekkel elvállalom Kapuváron, 2026. év július hó 21 napján:

Dr. Szalai Judit

9330 Kapuvár, Soproni u. 18/A.

kamarai azonosító szám: 36069121

ügyszám: 0858

DR. SZALAI JUDIT
ügyvéd (ig.sz.: 86/IV/06)
9330 Kapuvár, Soproni u. 18/A
Tel./Fax: 96/240-836
Mobil: 30/9067-037
Adószám: 58703609-1-28

