

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

Amely létrejött egyrészről

Schebek Réka

; 9019

Győr, Kenderföldi út 18. szám alatti lakos mint **Eladó**,
továbbá**Schebek Andrea**9019 Győr, Kenderföldi út 18. szám alatti lakos mint **Eladó**,
másrészről**Lajos Dávid Ferencz**

KÖZZÉTÉTEL IDŐPONTJA: 20. 26. 08. 13.

KÖZZÉTÉTEL IDŐPONTJA: 20. 26. 08. 14.

JOGNYILATKOZAT MEGTETELÉRE NYITVA ÁLLÓ HATÁRIDŐ

UTOLSÓ NAPJA: 20. 26. 09. 14.

HATÁRIDŐ ELMULASZTÁSA JOGVESZTŐ!

LEJÁRÉSI IDŐPONTJA: 20. 26. 09. 15.

; lakcím: 9011 Győr, Akácus út 109.. szám alatti lakos mint **Vevő**

- továbbiakban együttesen **Szerződő felek** – között, az alulírott napon és helyen, az alábbi feltételekkel:

1.)

A Szerződő felek – figyelemmel a Győr-Moson-Sopron Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály által vezetett ingatlan-nyilvántartásból lekért tulajdoni lap másolatára – megállapítják, hogy az Eladók közös tulajdonát képezi az alábbi ingatlan, amely:

– **Győr zártkert 43143/2 hrsz**

alatt felvett, természetben közelebbről nem megjelölt, 1854 nm területű, 2,65 kat.fill. jövedelmű ingatlan, amelyből a) alrészlet 1080 nm területű, 2,06 kat. fill. jövedelmű, 7. minőségi osztály besorolású szőlő, míg b) alrészlet 774 nm alapterületű, 0,59 kat. fill. jövedelmű 6 minőségi osztály besorolású kert megnevezésű ingatlan.

Az Eladók tulajdonjogának aránya: 1/2 - 1/2.

A Szerződő felek rögzítik, hogy az eladói tulajdoni hányadok vonatkozásában, az ingatlan-nyilvántartás adatai szerint, az alábbi terhek állnak fenn:

- | | |
|---|-----------------------------------|
| - III/1. szöveges bejegyzés | - 31535/2006.03.09. |
| - III/2. vezetékgig | - 53490/2007.09.27. |
| - III.3. közös tulajdon rendezési kötelezettség | - INYER/2025/613011/4 2025.12.09. |

A Szerződő felek rögzítik, hogy a fenti bejegyzéseken felül, érdemi teher az Eladók tulajdoni hányadait nem terheli, a fenti bejegyzések pedig nem képezik akadályát a jelen adásvételi jogügyletnek. Erre figyelemmel a Szerződő felek rögzítik, hogy a jelen adásvétel közvetlen tárgyát a fent körülírt ingatlan 1/1 arányú - fentiek felül tehermentes - tulajdonjogának együttes átruházása képezi, míg közvetett tárgyát maga az ingatlan mint dolog képezi - továbbiakban: Ingatlan.

A fentiekre figyelemmel az Eladók kijelentik, hogy az Ingatlanban meglévő tulajdoni hányadaik per-, teher-, és igénymentesek, amelyért jelen szerződés aláírásától, a jogügylet teljesítéséig szavatolnak. Ezen jogszatatosság (Ptk.6:175-176§) értelmében az Eladók kijelentik, hogy a törvényes elővásárlási joggal rendelkező személyeken felül, a tulajdonjogok tehermentes megszerzését nem akadályozza és nem korlátozza harmadik személyt megillető jog. Eladók kijelentik, hogy az Ingatlan vonatkozásában nem áll fenn harmadik személynek olyan igénye, amely a Vevő zavartalan birtokbavételét, birtoklását, használatát akadályozná. Az Eladók egyidejűleg kijelentik, hogy tulajdoni hányadaikat nem terheli közüzemi tartozás, adóhátralék, illetőleg semmi olyan (köz)tartozás, amely a Vevő tehermentes tulajdonszerzését akadályozná. Eladók végezetül – figyelemmel a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (továbbiakban: Eftv) 15/A§-ra – kijelentik, hogy az Ingatlan vonatkozásában nincs hatályban földhasználati szerződés, illetve azt nem érinti még hatályba nem lépett földhasználati szerződés.

2.)

Az 1. pontban foglaltakra figyelemmel az Eladók kijelentik, hogy az 1. pontban körülírt tulajdoni hányadaikat adásvétel keretében eladják, míg a Vevő kijelenti, hogy ezen tulajdoni hányadok tulajdonjogát megvásárolja, azaz Eladók az Ingatlant eladják Vevő az Ingatlant 1/1 arányban megvásárolja a Szerződő felek által megállapodott vételárért, amely mindösszesen

7:000.000,- Ft azaz hétmillió forint.

Az Eladók az Ingatlan tekintetében kijelentik, hogy azokon az Fftv. 5.§ 27. pontjában rögzített ültetvény és/vagy agrotechnikai létesítmény nem található.

A Szerződő felek rögzítik, hogy a Vevő az Eladók részére az Ingatlan vételárát, az Eladók tulajdoni hányadaival arányosan, azonnal teljesítendő banki megbízás keretében, a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg fizeti meg, az Eladók által alább megjelölt bankszámlákra:

- Schebek Réka:	3.500.000,- Ft,
- Schebek Andrea:	3.500.000,- Ft.

Az Eladók, aláírásukkal kijelentik, hogy részükre a teljes) vételárát a Vevő megfizette, így vele szemben - jelen jogügyletből eredően - semmilyen jogcímen további követelésük nem áll fenn.

3.)

A Szerződő felek megállapítják, hogy az *Ingatlan*, A mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (továbbiakban: Földtörvény) hatálya alá tartozik, figyelemmel annak 5.§ 17. pontjára. Erre figyelemmel

- a Vevő kijelenti, hogy a Földtörvény 5.§ 7. pontja értelmében földművesnek minősülő belföldi természetes személy; **földműves** nyilvántartásba vétel határozatszáma: **510173/2021.08.19..**

- a Vevő a Földtörvény 13.(1) bekezdésre figyelemmel 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 törvényben meghatározott esetek kivételével - más célra nem hasznosítja;

- a Vevő, a Földtörvény 14.§ (1-2) bekezdésére figyelemmel 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); továbbá a jelen szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg vele szemben, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött;

- a Vevő, Az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény végrehajtásáról szóló 179/2023. (V.15.) Kormányrendelet 24. §-ban foglaltakra figyelemmel aláírásával kijelenti, hogy részarány-tulajdonnal nem rendelkezik;

- a Vevő a Földtörvény 16.§ (1) bekezdésére figyelemmel kijelenti, hogy a jelen adásvétellel megszerzendő földdel együtt, a már birtokában álló föld területnagysága nem haladja meg a 300 hektárt.

4.)

A Szerződő felek rögzítik, hogy a Földtörvény 18.§-ban foglalt személyeket, az *Ingatlan* adásvétel keretében való értékesítése vonatkozásában elővásárlási jog illeti meg. A Vevő kijelenti, hogy a Földtörvény 18.§ (1) bekezdés d) pontja szerint helyben lakónak minősül, azonban megilleti őt a 18.§ (2) bekezdés c) pontjában rögzített elővásárlási jogviszonyi pozíció, mivel a jelen adásvétel tárgya kert, szőlő megnevezésű művelési ágban nyilvántartott föld, és a tulajdonszerzés célja kertészeti tevékenység folytatásához szükséges terület biztosítása.

A Nemzeti Agrárkamara nyilvántartásba vételi száma:
tevékenység azonosító

Eladó

Eladó

Vevő

Az eljáró ügyvéd tájékoztatja a Szerződő feleket, hogy az adásvételi szerződést az elővásárlásra jogosultakkal a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat jegyzője útján hirdetményi úton kell közölni, mely kifüggesztésre a jogügylet hatósági jóváhagyását követően kerülhet sor.

A Szerződő felek rögzítik, hogy a jogügylet a törvény 23.§-a szerint hatósági jóváhagyáshoz kötött.

5.)

Figyelemmel arra, hogy a Vevő, a teljes vételárat, jelen szerződés aláírásával egyidejűleg az Eladóknak megfizette, az Eladók, jelen szerződés aláírásával a tulajdonjogukról lemondanak, és feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy a Vevő, így Lajos Dávid Ferencz 1/1 arányú tulajdonjog bejegyzési kérelmét az Ingatlan vonatkozásában az illetékes földhivatal adásvétel jogcímen az ingatlan-nyilvántartásban átvezesse.

Az Eladók kötelezettséget vállalnak, hogy a jelen szerződés aláírásától számítva, az illetékes mezőgazdasági igazgatási szerv nyilatkozatáig, semmilyen olyan jogviszonyt harmadik személlyel nem létesít, amely a Vevő tulajdonszerzését akadályozhatja vagy veszélyeztetheti.

6.)

A Szerződő felek megállapodnak, hogy az *Ingatlan* vonatkozásában a birtokbaadásra, a vételár megfizetését követő 30 napon belül kerítenek sort.

7.)

A Szerződő felek megállapítják, hogy a jelen jogügylet, nem tartozik az épületek energetikai jellemzőinek tanúsításáról szóló 176/2008. (VI. 30.) Kormányrendelet hatálya alá.

8.)

Az Eladók a jelen szerződés aláírásával kinyilatkoztatják, hogy teljes cselekvőképes magyar állampolgárok, akik szerződéskötési képességükben jogszabályi korlátozás alatt nem állnak. A Vevő kijelenti, hogy teljes cselekvőképes magyar állampolgár, aki tulajdonszerzési, szerződéskötési képességben jogszabályi korlátozás alatt nem áll.

9.)

Az eljáró ügyvéd tájékoztatja a Vevőt, hogy mivel földműves, ezért az *Ingatlan* vételére figyelemmel Az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 26.§ 1) bekezdés p) pontjára figyelemmel, mentesül a visszerhes vagyónátruházási illeték megfizetése alól, feltéve, ha a birtokbaadástól, de legkésőbb az illetékkötelezettség keletkezését követő 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 a termőföld tulajdonjogát nem idegeníti el, a termőföldön vagyoni értékű jogot nem alapít és a termőföldet mező-, illetve erdőgazdasági tevékenység céljára hasznosítja.

Eljáró ügyvéd tájékoztatja az Eladókat, hogy az adásvétel tárgyát képező Ingatlant 2025. évben szerezték. Mivel a szerzés jogcíme öröklés, a szerzés időpontjának az örökhagyó elhalálozása napja számít. A tulajdoni lapból kiindulva az értékesítésre a szerzést követő évben kerül sor, így amennyiben a jelen szerződésben rögzített eladási ár magasabb mint a hagyatéki eljárásban meghatározott ingatlanérték (tulajdoni arányokra vetítve), úgy jelen jogügylettel jövedelemre tesznek szert, amely után 15% személyi jövedelemadót kell fizetni.

A Szerződő felek kijelentik, hogy a szerződést szövegező ügyvéd adó- és illetékjogszabályok tartalmára vonatkozó tájékoztatását megértették. Vevő a jelen szerződés aláírásával meghatalmazza az eljáró ügyvédet, hogy képviselőként a B400-as nyomtatványt kitöltse, aláírja, benyújtsa. Az Eladók meghatalmazzák Dr. Bella Krisztián ügyvédet (9021 Győr, Árpád út 21. IV. em. 2.) hogy a szerződés (jogügylet) jóváhagyása céljából, az illetékes Kormányhivatal felé, képviselőikben a jelen szerződést megküldje valamint a kifüggesztés útján való közlés érdekében a szükség nyomtatványt kitöltse és

aláírja. Dr. Bella Krisztián – figyelemmel Az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény 34.§ (2) bekezdésére – a szerződés ellenjegyzésével kijelenti, hogy a részére adott meghatalmazást elfogadja.

10.)

A Szerződő felek jelen adásvételi szerződés aláírásával valamennyien meghatalmazzák a szerződést szövegező Dr. Bella Krisztián ügyvédet (9021 Győr, Árpád út 21. IV. em. 2.) hogy a szerződést az illetékes földhivatalba benyújtsa, valamint őket a földhivatali eljárásban teljes törvényes jogkörrel képviselje. Az eljáró ügyvéd tájékoztatja a Szerződő feleket, hogy az ingatlan-nyilvántartási eljárás megindítására az illetékes mezőgazdasági igazgatási szerv nyilatkozatának megtételét követően kerülhet sor.

Dr. Bella Krisztián – figyelemmel Az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény 34.§ (2) bekezdésére – a szerződés ellenjegyzésével kijelenti, hogy a részére adott meghatalmazást elfogadja. A földhivatali eljárás vonatkozásában felmerülő költségek, valamint az ügyvédi munkadíj a Vevőt terheli.

11.)

A jelen szerződést készítő és ellenjegyző ügyvéd tájékoztatja a Szerződő feleket, hogy A pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény és Az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény rendelkezései alapján, azonosítási, illetve meghatározott törvényi feltételek megléte esetén átvilágítási és jelentési kötelezettség terheli.

A Szerződő felek jelen szerződés aláírásával kifejezetten hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy az eljáró ügyvéd, az azonosításra átadott okmányaikról fénymásolatot készítsen, és azt a törvényben meghatározott határidőig megőrizze. A Szerződő felek jelen szerződés aláírásával kifejezetten hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy az eljáró ügyvéd a törvényben meghatározott személyes adataikat – a jelen jogügylethez szükséges mértékben – kezelje majd azokat megőrizze. A Szerződő felek kijelentik, hogy mint magánszemélyek, a saját nevükben és érdekükben járnak el.

Jelen adásvételi szerződés egyben ügyvédi tényvázlatként is szolgál, amely bizonyítja, hogy a Vevő megbízta az eljáró ügyvédet, jelen szerződés létrehozására.

A Szerződő felek aláírásukkal kijelentik, hogy a jelen szerződés a saját külső befolyástól mentes jognyilatkozataikat megfelelően tartalmazza.

A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Földtörvény, a Ptk. illetve az Inyvtv. rendelkezései az irányadóak. A Szerződő felek a szerződést áttanulmányozták, közösen értelmezték, majd azt, mint akaratukkal mindenben egyezőt, helybenhagyólag aláírták.

Győr, 2026. 07. 24.

Schebek Réka
Eladó

Schebek Andrea
Eladó

Lajcsa David Ferencz
Vevő

Ellenjegyzem:

Győr, 2026. 07. 24. napján

Dr. Bella Krisztián

Ügyvéd – KASZ 36057353

székhely: 9021 Győr, Árpád út 21. IV. em. 2

DR. BELLA KRISZTIÁN

Ügyvéd

9021 Győr, Árpád út 21. 4. em. 2.

+36-20-333-42-43

adószám: 50066483-1-28

10918001-00000079-94650008

Eladó

F1

Vevő