

Adásvételi szerződés

amely létrejött egyrészről Schulcz Gábor (sz.: Schulcz Gábor, szem.sz.: , adósz.: , szig. sz.: , an. magyar állampolgár) 9224 Rajka, Bajcsy-Zs. u. 1/A. sz. alatti lakos, mint eladó ,
--

másrészről id. Tóth Kálmán (sz.: Tóth Kálmán, sz.: , adósz.: , szig. sz.: , an. magyar állampolgár) 9200 Mosonmagyaróvár, Lajtaszer 3. sz. alatti lakos, mint vevő
--

között a keltezésben írt helyen és időben az alábbi feltételek szerint:

1./ Az eladó kizárólagos 1/1 arányú tulajdonát képezi a **Bezenye külterület 0237/15** hrsz. alatt felvett, 5197m² területű, 12,00 AK értékű, szántó megnevezésű külterületi ingatlan.

Az ingatlan jogi jellege:

- I/2. sorszám alatt bejegyezve: Kárpótlás
- I/3. sorszám alatt bejegyezve: Hidrogeológiai védőövezet „B” védőzóna, „Feketeerdei Vízbázis”.

Az ingatlant terheli az E.ON ÉSZAK-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI Zrt. jogosult javára bejegyzett vezetékjog.

Egyebekben az ingatlan per-, teher- és igénymentes, amelyért az eladó szavatol a vevőnek.

A szerződő felek rögzítik, hogy az ingatlan vonatkozásában a Földhasználati nyilvántartásba földhasználó került bejegyzésre, arra vonatkozóan hatályos haszonbérleti szerződés került megkötésre, így az eladó az Ftv. 15/A. § szerinti tájékoztatást adja:

Haszonbérlet: Agro-Limes Kft.

Haszonbérleti díj: 100.000,-Ft/Ha

A haszonbérlet időtartama: határozott idő, annak lejáratá - jelen szerződés megkötésekor a földhasználati nyilvántartás adatai szerint 2045. 12. 31.

2./ Az 1./ pontban részletesen körülírt ingatlan egészét adja el az eladó és vásárolja meg a vevő a megtekintés után kölcsönösen kialakult mindösszesen **1.559.100,-Ft, azaz Egy millió-ötszázötvenkilencezer-egyszáz forint** vételár megfizetése fejében.

3./ A vevő a vételárat a jelen szerződést jóváhagyó Mezőgazdasági Igazgatási Szerv jóváhagyó határozatának kézhezvételétől számított 15 (tizenöt) naptári napon belül köteles megfizetni az eladó részére, az eladó lentebb kiírt bankszámlájára azzal, hogy a vételár megfizetése az eladó lenti bankszámláján történt hiánytalan jóváírással minősül pénzügyileg teljesítettnek.

- **Schulcz Gábor jogosult: Erste Bank Zrt.:**

sz. bankszámla

A jóváhagyás beszerzésének jogszabályi menetéről és annak várható határidejéről (cca. öt hónap) az eljáró ügyvéd tájékoztatását a felek megértették és tudomásul vették.

A felek tudomásul veszik, hogy a 2013. évi CXII. tv. 18.§. alapján az ott rögzített módon és rangsorban törvényi elővásárlási jog áll fenn. A vevő kijelenti, hogy a 2013. évi CXII. tv. 5. § hetedik pontja alapján földművesnek minősül. (Id. Tóth Kálmán földműves nyilvántartásba vételi határozatának száma: Mosonmagyaróvári Járási Földhivatal:

4./ A vevő az ingatlan birtokába a bejegyzett földhasználati jog megszűnésének napján lép, birtokba-lépése napjától kezdve viseli annak terheit, költségeit és a kárvesztélt, illetve húzza annak hasznait.

5./ A szerződő felek a vételár teljes kiegyenlítésekor külön nyilatkozatukkal feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat fogják adni ahhoz, hogy az ingatlan-nyilvántartásba a vevő tulajdonjogát az eladói tulajdoni részültetés tekintetében adásvétel jogcímén bejegyezzék az eladó tulajdonjogának egyidejű törlése mellett. (Ezen bejegyzési engedélyt a felek az eljáró ügyvédnél letétbe helyezik azzal, hogy az a vételár teljes kiegyenlítésekor a földhivatal részére adható ki.)

Ezen szerződéses kikötmény egyben **letéti igazolásnak, és a letét elfogadásának** is minősül, e tárgyi letét átvételét az eljáró ügyvéd e szerződés ellenjegyzésével ismeri el.

A tulajdonjog változásának jogcíme: **adásvétel**. (a jogcímet a bejegyzési engedély is tartalmazza).

6./ A szerződő felek valamennyien cselekvőképes nagykorú magyar állampolgárok, tulajdonszerzési képessége a

Schulcz Gábor eladó

id. Tóth Kálmán vevő



vevőnek korlátozva nincs.

7./ A vevő kijelenti, hogy regisztrációs számmal rendelkező őstermelő/mezőgazdasági vállalkozó, egyben családi gazdálkodó (id. Tóth Kálmán: Reg.sz.: MVH)

A szerződő felek tudomásul veszik az eljáró ügyvéd tájékoztatását a jogügyletre vonatkozó adó- és illetékjogszabályok tartalmáról, így arról, hogy az Állami Adóhatóság a vagyonszerzés után a megszerzett ingatlan forgalmi értékének 4 %-ával egyező mértékű vagyónátruházási illetéket szab ki, azonban a felek kérik, hogy amennyiben e szerződésük illeték kiszabására történő bemutatásáig a fennálló haszonbérleti jogviszony megszűnik, úgy az 1990. évi XCIII. tv. 26. § (1) bek. p) pontja szerinti illetékmentesség iránti kérelmet terjesztenek elő, figyelemmel arra, hogy az illetékkötelezettség keletkezését követő 12. hónap utolsó napjától számítva 5 évig a termőföld tulajdonjogát nem idegenítik el, azon vagyonértékű jogot nem alapítanak, és azt családi gazdálkodóként mezőgazdasági tevékenység céljára hasznosítják. A szerződő felek tudomásul veszik, hogy az ltv. 26. § (18) bek. b) pontja szerint nem minősül az (1) bek. p) pontja pb-pc) alpontjaiban foglalt feltételek megszegésének, ha a vagyonszerző a termőföld használatát, hasznosítását a földművesnek minősülő Ptk. szerinti közeli hozzátartozója, vagy legalább 25 %-ban tulajdonában, vagy a közeli hozzátartozójának 25 %-ban tulajdonában álló mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló törvény szerinti mezőgazdasági termelőszervezet javára engedi át, feltéve, hogy az ötéves időtartam hátralévő részére a mezőgazdasági termelőszervezet vagy a közeli hozzátartozó vállalja, hogy a termőföldet, mező-, ill. erdőgazdasági tevékenység céljára hasznosítja, továbbá a termőföld használatának, hasznosításának mezőgazdasági termelőszervezet részére történő átengedése esetén a vagyonszerző, ill. a közeli hozzátartozója vállalja, hogy a mezőgazdasági termelőszervezetben fennálló tulajdoni hányada nem csökken 25 % alá.

A vevő kijelenti, hogy a 2013. évi CXXII. tv. 16. § (1). bek. alapján tulajdonszerzése tulajdonszerzési korlátba nem ütközik, ill. 16. §. (2). bek. alapján az általuk birtokolt termőföld birtokmaximum-rendelkezésbe nem ütközik (a birtokában lévő föld a jelen ügylettel megszerzett föld beszámításával nem éri el az 1200 hektárt) a jelen ügylettel megszerzett termőfölddel együtt sem haladja meg a tulajdonában és haszonélvezetében lévő föld a 300 hektárt.

A vevő kijelenti, hogy részaránytulajdonnal korábban sem rendelkezett és jelenleg sem rendelkezik.

A vevő kijelenti, hogy tagja a Nemzeti Agrárgazdasági Kamarának, kamarai nyilvántartási száma: id. Tóth Kálmán: .). Figyelemmel arra, hogy az adásvétel tárgyát képező föld harmadik személy használatában van, a vevő kötelezettséget vállal arra, hogy az esetlegesen fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg, annak megszűnését követő időre vállalja, hogy a megvásárolt föld használatát másnak nem engedi át, azt maga használja és a földhasználat során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségnek és vállalja, hogy a termőföldet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig –a jogszabályban meghatározott kivételektől eltekintve (2013. évi CXXII. tv. 13. §. (3). bek.) - más célra nem hasznosítja.

A vevő kijelenti, hogy nincs földhasználatért járó ellenszolgáltatásnak teljesítéséből eredő semmilyen korábbi földhasználati kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása.

A vevő kijelenti továbbá, hogy a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapította meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

Id. Tóth Kálmán vevő kijelenti, hogy e jogügylet vonatkozásában az Ftv. 18. § (1). bek. e.) pontja alapján elővásárlásra jogosult, figyelemmel arra, hogy olyan földműves, akinek a lakóhelye, vagy mezőgazdasági üzemközpontja legalább 3 éve azon a településen van, amelynek közigazgatási határa az adásvétel tárgyát képező föld fekvése szerinti település közigazgatási határától közúton, vagy közforgalom elől el nem zárt magánúton legfeljebb 20 km távolságra van.

A vevő kijelenti továbbá, hogy a jogügylet tekintetében az Ftv. 18. § (4). a.) pontja alapján is jogosult elővásárlásra, mivel családi gazdálkodónak minősül.

A felek tudomásul veszik, hogy jelen szerződést, annak aláírásától számított 8 napon belül közölni kell az Ftv.-ben megjelölt, valamint más törvényben, illetve megállapodásban rögzített elővásárlási jogosultakkal. A jegyző útján előterjesztett, formanyomtatványon benyújtott kérelmet az eladó a kifüggesztésig vonhatja vissza.

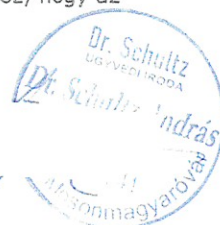
Az eladó kijelenti, hogy amennyiben a vevővel azonos elővásárlási rangsorban álló személy tesz a közzétett ajánlatra elfogadó nyilatkozatot, úgy az azonos ranghelyen álló elővásárlásra jogosultak közül az eladó a vevőt jelöli ki az adásvételi szerződés vevőjeként.

8./ Az itt nem szabályozott kérdésekben a Ptk. Hatodik könyvének harmadik rész XIV. címében foglalt XXXII. fejezet speciális rendelkezési, valamint az első és második rész általános rendelkezései, valamint a 2013. évi CXXII. tv. szabályai az irányadók.

Jelen szerződést a felek csak írásban, jelen szerződéssel azonos alaki szabályok szerint módosíthatják, az egyéb módon történő szerződésmódosítás lehetőségét a felek kizárják. A szerződő felek hozzájárulnak ahhoz, hogy az eljáró ügyvéd az általuk bemutatott személyazonosító okmányokról másolatot készítsen, az adatok

Schultz András ügyvéd

id. Tóth Kálmán vevő



nyilvántartására, ill. a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény rendelkezései alapján.

9./ Jelen szerződésből fakadó bármely esetleges peres vita elbírálására a felek a Mosonmagyaróvári Járásbíróság, hatáskörének hiányában a Győri Törvényszék kizárólagos illetékességét kötik ki.

10./ A szerződő felek jelen okirat aláírásával meghatalmazzák a **DR. SCHULTZ Ügyvédi Irodát (9200 Mosonmagyaróvár, Fő u. 41., üi.: Dr. Schultz András ügyvéd)**, hogy a szerződéssel kapcsolatos ingatlan-nyilvántartási, elővásárlási jogokkal összefüggő kifüggesztési, valamint Mezőgazdasági Igazgatási Szerv előtti eljárásban őket teljes jogkörrel képviselje, egyben helyettesítésükben a szerződéshez kitöltendő B400E jelzésű NAV adatlapot kitöltse és azt képviselőjükben aláírja, ill. azt elektronikus úton az Adóhatósághoz megküldje. Az eljáró ügyvéd a meghatalmazást ezen okirat aláírásával egyidejűleg elfogadja.

11./ A jogügylet a 2013. évi CXII. tv. alapján hatósági jóváhagyáshoz kötött.

A szerződő felek a fenti szerződés 1-11./ pontjában foglaltakat átolvasták, megértették, és mint akaratukkal mindenben megegyezőt helybenhagyólag aláírták, egyben azt ügyvédi megbízásnak és tényvázlatnak is tekintik.

Kelt: Mosonmagyaróvár, 2026. 07. 13.

Az Üt. 44. § alapján az okirathoz megjelölt felek azonosítását elvégeztem, az okiratot a felek előttem saját kezűleg írták alá: Ellenjegyzem: Dr. Schultz András ügyvéd, KASZ: GY-M-S Megyei Ügyvédi Kamara)

Kelt: Mosonmagyaróvár, 2026. 07. 13.

