

Adásvételi szerződés

amely létrejött egyrészről **Maincz Mária** (sz.: Teuschitz Mária, an.: R osztrák jogosítvány sz.: I osztrák állampolgár) Ausztria 1150 Wien, Goldschmidtstrasse 107/2/8. sz. alatti lakos, mint **eladó 1.** **Bergmann Helga** (sz.: Maincz Helga, I an.: I útlevél sz.: I osztrák állampolgár) Ausztria 1220 Wien, Wienerflurgasse 37. sz. alatti lakos, mint **eladó 2.** és **Liebler Brigitta** (sz.: Maincz Brigitta, I an.: I útlevél sz.: I osztrák állampolgár) Ausztria 1230 Wien, Wienerflurgasse 37. sz. alatti lakos, mint **eladó 3.** (a továbbiakban együttesen: **eladó**),

másrészről **Tölgyesi Linda** (sz.: Tölgyesi Linda, I an.: I a, szem. sz.: I adóazonosító jel: I szig. sz. magyar állampolgár) 9200 Mosonmagyaróvár, Rózsa u. 9. sz. alatti lakos, mint **vevő**

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

1./ Az eladók tulajdonát képezi egymás közt egyenlő (1/3-1/3-1/3-ad) tulajdoni arányban a **Bezenye külterület 0282/9 hrsz.** alatt felvett, 2 ha 7058 m² területű, 38,33 AK értékű, szántó megnevezésű külterületi ingatlan.

Az ingatlant az MVM ÉGÁZ-DÉGÁZ FÖLDGÁZHÁLÓZATI Zrt. javára bejegyzett vezetékjog terheli.

Egyebekben az ingatlan per-, teher- és igénymentes, amelyért az eladók szavatolnak 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:

Haszonbérliő: AGRO-LIMES Kft., a haszonbérleti jogviszony lejárata 2045. 12. 31. napja, a haszonbér mértéke 110.000,-Ft/ha/év.

2./ Az 1./ pontban részletesen körülírt ingatlan egészét adják el az eladók és vásárolja meg a vevő 1/1 arányban a megtekintés után kölcsönösen kialakult mindösszesen Magyarország hivatalos pénznemére átszámítva **8.190.000,-Ft**, azaz Nyolcmillió-egyszázkilencvenezer forint vételár megfizetése fejében.

3./ A vevő a vételárát a jogszabályban rögzített Mezőgazdasági Igazgatási Szerv e szerződést jóváhagyó határozatának jogerőre emelkedésétől számított 8 (nyolc) napon belül fizeti meg az eladók javára egymás közt egyenlő arányban, banki átutalással az eladók euro devizanemben vezetett alábbi bankszámlájára azzal, hogy a vételárát euro pénznemben köteles teljesíteni a felek által megállapított (1,-EUR/364,-HUF) árfolyam figyelembevételével **8.315,-EUR/ha**, azaz Nyolcezer-háromszáztizenöt euro/hektár összegben (ennek megfelelően a teljes vételár 22.500,-EUR):

- | | |
|--|-----------------|
| - Maincz Mária jogosult: IBAN: / (7.500,-EUR). | bankszámla BIC: |
| - Liebler Brigitta jogosult: IBAN: / (7.500,-EUR). | bankszámla BIC: |
| - Bergmann Helga jogosult: IBAN: / (7.500,-EUR). | bankszámla BIC: |

A vételár megfizetése a fenti bankszámlákon történt jóváírással minősül pénzügyileg teljesítettnek.

A jóváhagyás beszerzésének jogszabályi menetéről és annak várható határidejéről (cca. hat 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 (Tölgyesi Linda 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 kárveszélyt, illetve húzza annak hasznait.

5./ Az eladók a vételár teljes kiegyenlítéséig tulajdonjogukat fenntartják maguknak. A tulajdonjog fenntartás időtartama alatt az eladók az ingatlant harmadik személynek el nem idegeníthetik, meg nem terhelhetik, biztosítékként le nem köthetik, minden ilyen jognyilatkozatuk érvényességéhez a vevő előzetes írásbeli hozzájárulása szükséges.

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

Maincz Mária eladó 1.

Bergmann Helga eladó 2.

Liebler Brigitta eladó 3.

Tölgyesi Linda vevő

Schultz András ügyvéd

részilletőség 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 közül az eladók cselekvőképes, nagykorú osztrák (Európai Unió) állampolgárok, míg a vevő cselekvőképes nagykorú magyar állampolgár, így tulajdonszerzési képessége a vevőnek korlátozva nincs.

7./ 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 kéri, hogy amennyiben e szerződésük illeték kiszabásra 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 vagyontértékű jogot nem alapítanak, és azt családi gazdálkodóként mezőgazdasági tevékenység céljára hasznosítják.

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: Tölgyesi Linda. Figyelemmel arra, hogy az adásvétel tárgyát képező föld harmadik személy használatában van, a vevő a szerződés megkötését követően vállalja, 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 földhasználattal 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.

Tölgyesi Linda 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 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.

A szerződés elkészítésével felmerülő valamennyi díjat és költséget a vevő viseli.

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 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 Járásbírósághoz, a

Máincz Mária eladó 1.

Bergmann Helga eladó 2.

Liblic Brigitta eladó 3.

Tölgyesi Linda vevő



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. Az eljáró ügyvéd a meghatalmazást jelen okirat ellenjegyzésével elfogadja.

11./ A jogügylet a 2013. évi CXXII. 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. (A magyar nyelvet nem beszélő eladók a szerződés tartalmát fordítás, tolmácsolás útján ismerték meg, azt megértették.)

Kelt: Mosonmagyaróvár, 2026. 07. 23.

Az Üt. 44. § alapján az okiratban megjelölt felek azonosítását elvégeztem, az okiratot a felek előtttem saját kezűleg írták alá:

Ellenjegyzem: Dr. Schultz András ügyvéd, KASZ:
Mosonmagyaróvár, 2026. 07. 23.

(GY-M-S Megyei Ügyvédi Kamara) Kelt:



Maincz Mária eladó 1.

Bergmann Heiga eladó 2.

Liebler Brigitte eladó 3.

Tótygyesi Linda vevő