

Lefügge: 2016.08.19.
Lejár: 2016.09.18.
Lezárás: 2016.09.11.

"A kalandos jegyzet!"
Héd/463-1/2016

Adásvételi szerződés



amely létrejött egyrészről **Németh Sándor Miklósné** /születési neve: Nagy Mária, szül.:
anyja születési neve: személyi azonosító jele:
adóazonosító jele: , lakcíme: 9178 Hédervár, Hársfa utca 13. Magyar Agrár-,
Élelmiszergazdasági és Vidékfejlesztési Kamarának nem tagja/

és **Novákné Németh Nóra** /születési neve: Németh Nóra, szül.:
anyja születési neve: személyi azonosító jele: adóazonosító jele:
lakcíme: Németsország, 83607 Holzkirchen, Birkenstr. 17. tartózkodási helye: 9026
Győr, Kenus utca 2. B. ép. 2. emelet 19. Magyar Agrár-, Élelmiszergazdasági és Vidékfejlesztési
Kamarának nem tagja/
- **mint eladók** /a továbbiakban eladók/

másrészről **Seiwerth Márton** /születési neve: Seiwerth Márton, szül.:
anyja születési neve: személyi azonosító jele:
adóazonosító jele: lakcíme: 9200 Mosonmagyaróvár, Fecske utca 13. tartózkodási
helye: 9178 Hédervár, Fő út 34. Magyar Agrár-, Élelmiszergazdasági és Vidékfejlesztési
Kamarában fennálló tagságának azonosító száma: S920000216727/
- **mint vevő** /a továbbiakban: vevő/

között, mezőgazdasági rendeltetésű ingatlan tulajdoni hányadainak adásvétele tárgyában, alulírott
helyen és időpontban, az alábbi feltételek szerint:

1. A Győr-Moson-Sopron Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Ingatlan-
nyilvántartási Osztály 2. Mosonmagyaróvár által vezetett ingatlan-nyilvántartás adataiból
megállapíthatóan eladók az alábbi tulajdoni hányadokkal rendelkeznek a Hédervár 028/10 hrsz.
alatt felvett, szántó művelési ágú, 5755 négyzetméter kiterjedésű és 15,02 AK értékű, természetben
Hédervár község külterületén található ingatlanban:

- Németh Sándor Miklósné a tulajdoni lap II/4 sorszáma alatt bejegyzetten 1/4-ed mértékű, a
tulajdoni lap II/5 sorszáma alatt bejegyzetten további 1/4-ed mértékű, mindösszesen 2/4-ed
mértékű tulajdoni hányaddal,
- Novákné Németh Nóra a tulajdoni lap II/6 sorszáma alatt bejegyzetten 1/4-ed mértékű, a
tulajdoni lap II/7 sorszáma alatt bejegyzetten további 1/4-ed mértékű, mindösszesen 2/4-ed
mértékű tulajdoni hányaddal,

vagyis a teljes ingatlan eladók tulajdonában áll.

2. Eladók az 1. pontban részletesen körülírt ingatlan tulajdoni hányadaikat - vagyis a teljes ingatlant
- eladják vevő részére a közöttük kölcsönösen kialakított 1.500.000.- Ft /azaz: egymillió-ötszázezer
forint/ vételárért.

Eladókat a vételár a tulajdoni hányadaik egyezőségére tekintettel egymás közötti egyenlő arányban
illeti meg, vagyis eladók mindegyike 750.000.- Ft összegű vételár részre jogosult.

3. Vevő az 1. pontban részletesen körülírt ingatlan ott megjelölt tulajdoni hányadait - összességében
a teljes ingatlant - a 2. pontban meghatározott vételárért eladóktól megvásárolja, megtekintett és
megismert állapotban.


DR. BOSZORKÁNY JÓZSEF
Egyvöd

9200 Mosonmagyaróvár, Fő u. 49.
Tel.: 92/217-252

4. A vételár kiegyenlítésével kapcsolatosan úgy állapodnak meg a felek, hogy a vevő a mezőgazdasági igazgatási szervi jóváhagyó határozat kézhez vételét követő 5 napon belül banki átutalással egyenlíti ki a vételárat az eladók által rendelkezésre bocsátandó bankszámlák javára történő teljesítéssel.

5. Szerződő felek mindegyike cselekvőképes, nagykorú magyar állampolgár, a vevő a jelen szerződésbe foglalt nyilatkozatok alapján kijelenti, hogy szerzési korlátozás alá nem esik.

6. Vevő a jelen szerződéskötés kapcsán nyilatkozik arra vonatkozóan, hogy

- a mező-és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 5. §. /7/ bekezdésében foglaltak szerint földművesnek minősül, a földműves nyilvántartásba vétele a Mosonmagyaróvári Járási Földhivatal részéről megtörtént az 510412/2014.04.29. ügyiratszám alatt,
- tudatában van annak a ténynek, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlan jelenleg 2026. szeptember 30. napjáig terjedő időre haszonbérleti szerződés alapján bérbeadás útján van hasznosítva harmadik fél részére, azonban a felek már új haszonbérleti szerződést kötöttek 2036. szeptember 30. napjáig tartóan, amelynek a közzétételi eljárása már lezajlott, de a hatósági jóváhagyás még nem történt meg,
- kötelezettséget vállal arra a földforgalmi törvény 13. §. /4/ bekezdése alapján, hogy a fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg, a megszűnését követő időre a földforgalmi törvény 13. §. /1/ bekezdése alapján kötelezettséget vállal, 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 öt évig - a /3/ bekezdésben meghatározott esetek kivételével - más célra nem hasznosítja,
- a földforgalmi törvény 14. §. /1/ bekezdése szerint nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása,
- a földforgalmi törvény 14. §. /2/ bekezdése alapján vele szemben a szerzést megelőző öt éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött,
- a földforgalmi törvény 16. §. /1/ és /2/ bekezdésébe nem ütközik a tulajdonszerzése, vagyis a már tulajdonában és haszonélvezetében lévő föld területnagyságának a beszámításával sincs a tulajdonában 300 hektár mértéket meghaladó termőföld, illetve a jelen tulajdonszerzéssel a már birtokában lévő föld területnagysága nem haladja meg az 1200 hektárt,
- az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény végrehajtásáról szóló 179/2023/V.15/ Korm. rendelet 42. §-a alapján nyilatkozik arra vonatkozóan, hogy nem rendelkezik részarány tulajdonnal,
- elővásárlási jog a 2013. évi CXXII. törvény 18. §. /1/ bekezdés c, pontja, valamint a /4/ bekezdés a, pontja alapján illeti meg, vagyis olyan földművesként, aki helyben lakó szomszéd, valamint OCSG tag legalább egy éve.

Vevő nyilatkozik arra vonatkozóan, hogy tartózkodási helye több mint három éve Hédervár, Fő út 34. szám alatt található.

A jogi képviselő tájékoztatta a vevőt a földforgalmi törvény 5. §. 9. pontjában foglaltakról, amely szerint helyben lakónak az a természetes személy minősül, akinek az életvitelszerű lakáshasználatának a helye legalább 3 éve azon a településen van, ahol az adásvétel tárgyát képező föld fekszik, valamint az 5. §. 4. pontjának a rendelkezéséről, amely szerint ellenkező bizonyításig az életvitelszerű lakáshasználat helye a személyiadat-és lakcímnyilvántartásba bejegyzett tartózkodási hely


DR. DOZSA PÉTER
Cgnyed

9200 Mosonmagyaróvár, Fő u. 49.
Tel.: 96/217-252

Tájékoztatást adott továbbá a jogi képviselő a földforgalmi törvény 5. §. 10. a, pontjában foglalt rendelkezésről, amely értelmében helyben lakó szomszédnak az minősül, aki helyben lakó és a legalább egy éve a tulajdonában, vagy használatában lévő föld szomszédos az adásvétel tárgyát képező földdel.

A földforgalmi törvény 5. §. 23. pont szerint szomszédos föld az olyan föld, amely a jogügylet tárgyát képező földdel közvetlenül, illetve a jogügylet tárgyát képező földtől önálló helyrajzi szám alatt nyilvántartott út, vasút, árok, csatorna, kerékpárút, patak földrészlet közbeékelődése választ el.

Az ingatlan-nyilvántartás adataiból megállapíthatóan a vevő 2018. óta tulajdonosa a Hédervár 028/11 hrsz. alatti ingatlannak, amely közvetlenül szomszédos az adásvétel tárgyát képező földdel.

A vevő a Nébih nyilvántartásából lekért adatok szerint több mint egy éve tagja az OCSG-00087719 szám alatt nyilvántartott családi gazdaságnak, amely igazolást a szerződéshez csatolja.

A fentiekben megtett nyilatkozatok alapján illeti meg a vevőt a Fftv. 18. §. /1/ bek c, pont és /4/ bekezdés a, pont szerinti elővásárlási jogosultság.

Felek nyilatkoznak a földforgalmi törvény 15/A. §.-a alapján, hogy a szerződés tárgyát képező ingatlant jelenleg 2026. szeptember 30. napjáig bejegyzett hatályos földhasználati szerződés érinti, - amely 2036. szeptember 30.-ig meghosszabbításra került - ennek ellenértéke az infláció követésre tekintettel a 2026.-os évben 74.772.- Ft, az új haszonbérleti szerződésben is ez az induló tétel.

7. Felek az ingatlan-nyilvántartásból lekért e-hiteles tulajdoni lap szemle másolat alapján egyezően állapítják meg, hogy az ingatlanra - a szerződés 6. pontjában rögzített haszonbérleti jogviszonyon túlmenően - az alábbi terhelések vannak bejegyezve az ingatlan-nyilvántartásba:

- a tulajdoni lap III/3 sorszáma alatt bányászolgalmi jog az Égáz-Dégáz Földgázelosztó Zrt. 9027 Győr, Puskás Tivadar utca 37. szám alatti jogosult javára,

Az eljáró jogi képviselő tájékoztatta a vevőt, hogy ez a bejegyzés a tulajdonszerzését nem akadályozza, illetve őt a birtoklásában nem zavarja.

- a tulajdoni lap III/4 sorszámú bejegyzése szerint özvegyi jog Németh István /születési neve: Németh István, szül.: Hédervár, 1946. augusztus 04. anyja születési neve: Bognár Piroska/ 9178 Hédervár, Árpád utca 4. szám alatti lakos javára, amely özvegyi jog a II/7 sorszám alatt bejegyzett Novákné Németh Nóra tulajdonát képező 1/4-ed mértékű tulajdoni hányadot terheli.

Novákné Németh Nóra a szerződéskötés során bemutatja a vevő részére a Darnózseli Közös Önkormányzati Hivatal által ME sorozat 2054561 okiratszám alatt 2023. február 27. napján kiállított halotti anyakönyvi kivonat másolatot annak igazolására, hogy az özvegyi jog jogosultja 2023. február 12. napján elhunyt, erre tekintettel a felek a bejegyzett özvegyi jog törlését kérik az ingatlan-nyilvántartásból, amelyhez feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják.

8. Eladók a szerződés aláírásával egyidejűleg feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy a vevő tulajdonjoga adásvétel jogcímén bejegyzésre kerüljön a Győr-Moson-Sopron Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Ingatlan-nyilvántartási Osztály 2. Mosonmagyaróvár által vezetett ingatlan-nyilvántartásba a Hédervár 028/10 hrsz. alatt felvett ingatlan mindösszesen 1/1 mértékű tulajdoni hányadára.


DR. DOSZTONI ZOLTÁN
ügyvéd
9200 Mosonmagyaróvár, Fő u. 49.
Tel.: 96/217-252

Eladók kikötik, hogy a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyó záradékával ellátott adásvételi szerződés a tulajdonjog bejegyzésére irányuló kérelemmel együtt kizárólag abban az esetben nyújtható be az illetékes földhivatali osztály felé, amennyiben a vevő a szerződés szerinti vételárát hiánytalanul kiegyenlítette és erről az eladók a jogi képviselőt - kizárólag írásban - a dr.doszpoth@t-online.hu címre küldött elektronikus levélben tájékoztatták a vételár számlájukra történő beérkezésétől számított 3 napon belül.

Amennyiben eladók ezen kötelezettségüknek nem tesznek eleget, úgy a jogi képviselő a vevő által rendelkezésre bocsátott banki bizonylatok alapján is jogosult meggyőződni a vételár szerződésben rögzített hiánytalan kiegyenlítéséről.

9. Vevő vállalja, hogy a vagyoni értékű jog 2036. szeptember 30. napján történő megszűnésétől, de legkésőbb az illetékkötelezettség keletkezését követő 5. év utolsó napjától számítva 5 évig a megszerzett termőföld tulajdonjogát nem idegeníti el, azon vagyoni értékű jogot nem alapít és azt mezőgazdasági tevékenység céljára hasznosítja.

Vevő erre tekintettel kéri az illetékmentesség alkalmazását a vagyonszerzése kapcsán az Itv. 26. §. /1/ bekezdés p, pontja alapján.

Vevő az illetéktörvény 26. §. /18/ bekezdése alapján nyilatkozik arról, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlant a jelenlegi haszonbérelő, a mezőgazdasági termelőszervezetként nyilvántartott Héder-Mag Kft. részére kívánja a továbbiakban is haszonbérbe adni.

Ezen gazdasági társaság többségi tulajdonosa - tulajdoni részesedése meghaladja az 50 %-ot a cégjegyzék szerint - a SE-MO Kft., amelynek a cégjegyzékből megállapíthatóan egyedüli tulajdonosa Pósfai Marianna Pálma, aki a vevő édesanyja, vagyis közeli hozzátartozója.

A Fétv. 4. §.-a szerint a földforgalmi törvény alkalmazásában a mezőgazdasági termelőszervezetben fennálló legalább 25 %-os tulajdonrész vizsgálatakor a mezőgazdasági termelőszervezetben közvetetten fennálló részesedést is figyelembe kell venni. Közvetett részesedésnek tekinthető, ha a természetes személy a mezőgazdasági termelőszervezetben tulajdonrésszel rendelkező más jogi személyben /köztes jogi személy/ rendelkezik tulajdonrésszel.

A termőföld használója kötelezettséget vállal arra, hogy a termőföldet mezőgazdasági tevékenység céljára használja, illetve arra nézve is nyilatkozik, hogy a mezőgazdasági termelőszervezetben a közeli hozzátartozójának a köztes jogi személyben nem csökken a 25 -os mérték alá a tulajdoni részesedése.

Az eljáró jogi képviselő tájékoztatta a vevőt, hogy ezen feltételek teljesítése esetén nem valósul meg a termőföld használat átengedésének a tilalma.

A jogi képviselő tájékoztatást adott az illetéktörvény 26. §. /18a/ bekezdésében foglaltakról, miszerint amennyiben a vállalt kötelezettségek teljesítésére nem kerül sor - vagyis a termőföld nem mezőgazdasági célra kerül hasznosításra, illetve a közeli hozzátartozó a mezőgazdasági termelőszervezetben fennálló közvetett tulajdoni hányadát 25 % alá csökkenti, - úgy az egyébként járó illeték kétszeresét kell megfizetni.

10. Vevő a fennálló haszonbérleti jogviszonyra tekintettel a szerződés hatósági jóváhagyásának napján lép az adásvétel tárgyát képező ingatlan birtokába, ettől az időponttól kezdve húzza annak hasznait, ugyanezen időponttól kezdve viseli annak terheit és mindazt a kárt, amelynek a megtérítésére senkit sem lehet kötelezni.


DR. DOSZPOTH JÓZSEF
Ügyvéd
9200 Mosonmagyaróvár, Fő u. 48.
Tel.: 96/217-252

11. Az eljáró jogi képviselő tájékoztatta a feleket arról, hogy a jelen szerződésben rögzített tulajdonszerzés a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyásához kötött a földforgalmi törvényben és a hozzá kapcsolódó jogszabályokban meghatározott eljárási rend szerint.

A jogi képviselő a 2013. évi CXXII. törvény 21. §. /1/ bekezdése alapján tájékoztatta a szerződő feleket, hogy az adásvételi szerződést a tulajdonosnak a felek aláírásától számított nyolc napon belül a mezőgazdasági igazgatási szerv részére meg kell küldeni a közzétételi alkalmasság megállapítása és a későbbi jóváhagyás céljából.

Eladók meghatalmazzák a szerződést készítő jogi képviselőt, hogy nevükben és képviseletükben eljárva a szükséges példányszámú szerződést küldje meg a mezőgazdasági igazgatási szerv részére. A jogi képviselő a szerződés ellenjegyzésével az annak megküldésére adott meghatalmazást elfogadja.

12. Az adásvételi szerződés megkötésével kapcsolatosan felmerülő költségeket a vevő viseli, ugyancsak őt terheli az esetlegesen kiszabásra kerülő visszerhes vagyónátruházási illeték megfizetésének és az ingatlan-nyilvántartási eljárási díj viselésének a kötelezettsége is.

13. Felek az adásvételi szerződés aláírásával elismerik, hogy az eljáró jogi képviselő az alábbiak szerint tájékoztatta őket a szerződéskötés kapcsán felmerülő költségekről, díjakról és illetékről:

- az elektronikus hiteles tulajdoni lap díja 4.800.- Ft., amelyet a vevő visel,
- az ingatlan-nyilvántartási eljárási díj mértéke 10.600.- Ft, amelyet szintén a vevő visel,
- az illetékmentes vagyonszerzésre vonatkozó illetéktörvényi rendelkezést és vevői kötelezettségvállalást a szerződés 9. pontja tartalmazza,
- a jogügylet kapcsán az eladókat nem terheli személyi jövedelemadó fizetési kötelezettség, tekintettel arra, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlan tulajdoni hányadokat 5 évnél régebben szereztek meg.

14. Szerződő felek kijelentik, hogy a szerződést készítő jogi képviselő tájékoztatta őket a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvényben rögzített ügyfél átvilágítási kötelezettségéről.

Ezen kötelezettség teljesítéséhez szükséges hozzájárulásukat a felek az Azonosítási adatlap és Tényleges tulajdonosra vonatkozó nyilatkozat aláírásával megadták az ügyvéd részére, az ezzel kapcsolatos nyilatkozatokat megtették.

Felek kijelentik továbbá, hogy az Európai Unió adatkezelési jogszabály ügyvédi adatkezelésre vonatkozó tájékoztatásának egy példányát /amely tartalmazza az adatkezelő ügyvéd személyét, az adatkezelés célját és a feleket megillető jogokat/ a szerződés aláírásával egyidejűleg átvették.

Felek tudomásul veszik, hogy a személyi okmányaik érvényessége és eredetisége a szerződés aláírását megelőzően elektronikus úton ellenőrzésre került az Energiaügyi Minisztérium nyilvántartásában a jogügyletek biztonságát erősítő adatszolgáltatási keretrendszer alkalmazásával.


DR. DOSZPÓTY JÓZSEF
Ügyvéd
9200 Mór, Magyaróvár, Fő u. 49.
Tel.: 96/217-252

Az ellenőrzés eredményeként szolgáltatott adatok a szerződést készítő jogi képviselő irattárában kerülnek elhelyezésre a szerződés mellékleteként.

15. Felek az adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg meghatalmazzák Dr. Doszpoth József 9200 Mosonmagyaróvár, Fő u. 49. szám alatti ügyvédet, hogy a Győr-Moson-Sopron Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Ingatlan-nyilvántartási Osztály 2. Mosonmagyaróvár előtti tulajdonjog bejegyzési eljárásban és az özvegyi jog törlése iránti eljárásban a teljes körű jogi képviseletet lássa el.

A jogi képviselő a szerződés ellenjegyzésével az ingatlan-nyilvántartási eljárásban történő képviseletre adott meghatalmazást elfogadja.

Felek a fenti 1-15. pontokba foglalt adásvételi szerződést elolvasták, az abban foglaltakat megértették és azt, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, saját kezűleg és jóváhagyólag aláírták.

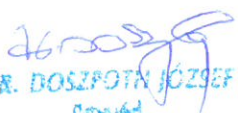
Mosonmagyaróvár, 2026. augusztus 11.

.....
Németh Sándor Miklósné
eladó

.....
Novákné Németh Nóra
eladó

.....
Seiwerth Márton
vevő

Ellenjegyzem: Dr. Doszpoth József ügyvéd /9200 Mosonmagyaróvár, Fő u. 49., kamarai azonosító száma: 36059075/ Mosonmagyaróvár, 2026. augusztus 11.


DR. DOSZPOTH JÓZSEF
Ügyvéd
9200 Mosonmagyaróvár, Fő u. 49.
Tel: 92/217-132