

DR. SCHULTZ ÜGYVÉDI IRODA
Dr. Schultz András ügyvéd
9200 Mosonmagyaróvár, Fő u. 41.
Iroda tel./fax. 06-96/217-627
Mobil tel. 06-30/9562-735
E-mail: a.schultz@t-online.hu

Adásvételi szerződés

amely létrejött egyrészről Hayfron Erika Mária (sz.: Takács Erika Mária, an.: szem.sz.: adósz.: magyar állampolgár)
9082 Nyúl, Szabadság út 70. sz. alatti lakos, mint eladó

másrészről Antonovich Gáspár (sz.: Antonovich Gáspár, an.: szem.sz.: adósz.: szig. sz.: 376563PE, magyar állampolgár) 9223 Bezenye, Szabadság u. 17. (tart. helye: 9225 Dunakiliti, Hóvirág u. 1.) 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 039/2 hrsz. alatt felvett, 5513 m2 területű, 8,16 AK értékű, szántó megnevezésű külterületi ingatlan.

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

A szerződő felek rögzítik, hogy az ingatlan vonatkozásában a Földhasználati nyilvántartásba földhasználóként bejegyzésre, arra vonatkozóan hatályos haszonbérleti szerződés került megkötésre, így az eladó az Ftv. 15/A. § szerinti tájékoztatást adja:
Haszonbérliő: Bezenyei MGSZ, a haszonbérleti jogviszony lejárata 2045. 12. 31. napja, a haszonbér mértéke 200.000,-Ft/ha/év.

2./ Az 1./ pontban részletesen körülírt ingatlan 1/1 arányú egészét adja el az eladó és vásárolja meg a vevő 1/1 arányban a megtekintés után kölcsönösen kialakított mindösszesen Magyarország hivatalos pénznemére átszámítva 2.408.224,-Ft, azaz Kettőmillió-négyszáznyolcezer-kettőszázhuszonnégy forint vételár megfizetése fejében.

3./ A vevő a vételárát a jogszabályban rögzített Mezőgazdasági Igazgatási Szerv e szerződést jóváhagyó határozatának jogerőre emelkedésétől számított 15 (tizenöt) 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 12.000,-EUR/ha, azaz Tizenkettőezer euro/hektár összegben (ennek megfelelően a teljes vételár 6.616,-EUR):

- Hayfron Erika Mária Erste Bank Hungary Zrt.:

A vételár megfizetése a fenti bankszámlán történt hiánytalan jóváírással minősül pénzügyileg teljesítettnek, az e bankszámlára történő kifizetést/átutalást az eladó saját kezéhez történő pénzügyi teljesítésként ismeri el, a jóváírás esetére kijelenti, hogy a vevővel szemben további vételár követelése nincs.

A felek tudomásul veszik, hogy a 2013. évi CXXII. tv. 18.§. alapján az ott rögzített módon és

Hayfron Erika Mária eladó

Antonovich Gáspár vevő

Dr. Schultz
ÜGYVÉDI IRODA
Dr. Schultz András
ÜGYVÉD
Fő u. 41.
Mosonmagyaróvár

rangsorban törvényi elővásárlási jog áll fenn. A vevő kijelenti, hogy a 2013. évi CXXII. tv. 5. § hetedik pontja alapján földművesnek minősül.

4./ A vevő az ingatlan birtokába a bejegyzett földhasználati jog megszűnésének napján lép, birtokbalépése napjától kezdve viseli annak terheit, költségeit és a kárveszélyt, 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 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).

A felek jelen okirat aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy „föld tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés benyújtása” tényét a GY-M-S. Vármegyei Kormányhivatal feljegyezze.

A fenti feljegyzés hatálya alatt az eladó az ingatlant másnak el nem idegenítheti, meg nem terhelheti, biztosítékként le nem kötheti, arról élők közötti ügylettel nem rendelkezhet. Minden ilyen jognyilatkozata érvényességéhez a vevő előzetes írásbeli hozzájárulása szükséges.

A szerződő felek feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy a szerződés benyújtásának tényét az Ingatlanügyi Hatóság az ingatlan-nyilvántartásba feljegyezze.

6./ A szerződő felek valamennyien cselekvőképes nagykorú magyar állampolgárok, így a vevő tulajdonszerzési képessége korlátozva nincs.

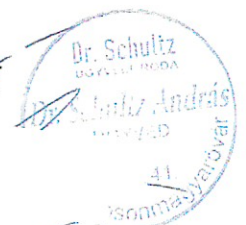
7./ A szerződő felek tudomásul veszik az eljáró ügyvéd tájékoztatását a jogügyletre vonatkozó adó- és illetékjogszabályok tartalmáról, így arról, hogy az Állami Adóhatóság a vagyonszerzés után a megszerzett ingatlan forgalmi értékének 4 %-ával egyező mértékű vagyónátruházási illetéket szab ki, azonban 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 terjeszt elő, figyelemmel arra, hogy az illetékkötelezettség keletkezését követő 12. hónap utolsó napjától számítva 5 évig a termőföld tulajdonjogát nem idegeníti el, azon vagyonértékű jogot nem alapít, és azt mezőgazdasági tevékenység céljára hasznosítja.

A szerződő felek tudomásul veszik, hogy az 11tv. 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 általa 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 hasznélvezetében lévő föld a 300 hektárt.

Hayfron Erika Mária eladó

Antonovich Gáspár vevő



A vevő kijelenti, hogy részaránytulajdonnal korábban sem rendelkezett és jelenleg sem rendelkezik.
A vevő kijelenti, hogy tagja a Nemzeti Agrárgazdasági Kamarának, kamarai nyilvántartási száma: Antonovich Gáspár:

A vevő kötelezettséget vállal arra, hogy az esetlegesen harmadik személy javára 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 földhasználati jogviszony megszűnését követő időre az Ftv. 13. § (1) bek.-ben foglalt kötelezettségeket vállalja.

A vevő kijelenti, hogy nincs fölhasználatért 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 állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

A vevő kijelenti, hogy e jogügylet vonatkozásában az Ftv. 18. § (1). bek. e) pontja alapján elővásárlásra jogosult, figyelemmel arra, hogy életvitelszerű lakáshasználatának helye 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. Megilleti elővásárlási jog a vevőt továbbá a 18. § (4) bek. a) pontja alapján is, mivel gazdálkodó család tagja (családi gazdálkodás Reg.sz.: MVHJ)

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 rendelkezései, 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.

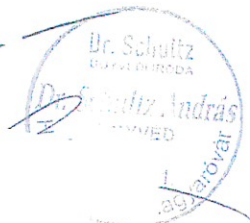
9./ Jelen szerződésből fakadó bármely esetleges peres vita elbírálására a felek a Mosonmagyaróvári Járásbíróság, hatáskörének hiányában a Győri Törvényszék kizárólagos illetékességét kötik ki.

10./ A szerződő felek jelen okirat aláírásával meghatalmazzák a DR. SCHULTZ Ügyvédi Irodát (9200 Mosonmagyaróvár, Fő u. 41., út.: 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 ezen okirat aláírásával egyidejűleg elfogadja.

A szerződő felek jelen okiratban rögzített személyes okiratait az okiratot szerkesztő és ellenjegyző ügyvéd a megbízásból eredő kötelezettségek teljesítése körében kezeli, ill. az ügyfelekkel való

Hayfron Erika Mária eladó

Antonovich Gáspár vevő



kapcsolattartásra szolgáló adatokkal a felek hozzájárulása alapján e célból rendelkezhet.

Az adatok kizárólag az adásvételi szerződéshez kapcsolódó eljárásban használhatók fel és a jogszabályban előírt irattározási ideig tárolhatók.

Az érintett személynek joga van bármikor kérelmezni az adatkezelőtől a rá vonatkozó személyes adatokhoz való hozzáférést, információkiadást, azok helyesbítését, törlését, vagy kezelésének korlátozását, tiltakozhat a személyes adatok kezelése ellen, valamint joga van az adathordozhatósághoz. Joga van a hozzájárulás bármikor történő visszavonásához, amely nem érinti a visszavonás előtt a hozzájárulás alapján végrehajtott adatkezelés jogszerűségét.

11./ A szerződő felek kijelentik, hogy e szerződésük megkötésével megszűnik minden olyan szerződés, megállapodás, amely a felek között korábban az ezen szerződés tárgyát képező ingatlanra vonatkozó jogviszonyukat rendezte. A felek tudomásul veszik, hogy e szerződés, valamint az abból eredő jogok és kötelezettségek esetleges jogutódjaikat is terheli, illetve illeti.

A felek kötelezettséget vállalnak arra, hogy – a jelen szerződésben vállaltakon túlmenően is – a vevő tulajdonjogának bejegyzésére irányuló ingatlan-nyilvántartási eljárásban együtt működnek, annak esetlegesen felmerülő bármilyen akadályát vagy körülményeit kölcsönösen együttműködve haladéktalanul elhárítják. A szerződő felek kijelentik, hogy e jogügylet megkötésénél saját nevükben járnak el, honos joguk alapján nem minősülnek kiemelt közszereplőnek. A felek hozzájárulnak, hogy a Pmt. szerinti ügyfél átvilágítás során adataikat az eljáró ügyvéd a megbízás teljesítési körében kezelje.

A szerződő felek a fenti adásvételi szerződés 1-11./ pontjában foglaltakat átolvasták, megértették, és mint akaratukkal mindenben megegyezőt helybenhagyólag aláírták, egyben rögzítik, hogy jelen szerződésük egyben ügyvédi megbízásnak és tényvázlatnak is minősül.

Kelt, Mosonmagyaróvár, 2026. 08. 19.


 Hayfron Erika Mária eladó


 Antonovich Gáspár vevő

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. 08. 19.

