

Kéve: 2023.05.03.
Jogvesztő h.i. első: 2023.05.0
Jogvesztő h.i. utolsó: 2023.07.01.
Levétel: 2023.07.03.

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely egyrészről

Szabó András Szilárd (születési név: Szabó András Szilárd, lakcím: 9023 Győr, Tihanyi Árpád út 87. 7/42., születési hely, idő: , anyja neve: , személyi szám.: 1-
, szem. ig. szám: , adóazonosító jel: , lakcímet igazoló hatósági
igazolvány száma: , mint **Eladó**, (a továbbiakban Eladó)

másrészről

Horváth Imre, szül. Horváth Imre (születési helye, ideje: , anyja neve: ,
, szem. ig. száma: , lakcímkártya szám: , adóazonosító jele: ,
személyi azonosító jele: , Magyar állampolgár, 9086 Töltéstava, Széchenyi utca 3.
szám) mint **Vevő** (a továbbiakban Vevő),

- között a mai napon és helyen az alábbi feltételekkel jött létre.

- Szerződő felek megállapítják, hogy a Győr-Moson-Sopron Megyei Kormányhivatal Földhivatali Osztályánál nyilvántartott **Győrújbarát külterület 039/22** helyrajzi számú, 3.5447 m² területű „szántó” megnevezésű, összesen 46,79 AK értékű, természetben Győrújbarát külterületén található ingatlan 1/1 tulajdoni hányad arányban, továbbá a **Győrújbarát külterület 039/23** helyrajzi számú, 2.5314 m² területű „szántó” megnevezésű, összesen 33,41 AK értékű, természetben Győrújbarát külterületén található ingatlan 1/1 tulajdoni hányad arányban Eladó kizárólagos tulajdonát képezi (Továbbiakban együtt: Ingatlan).
- Az 1. pontban meghatározott Ingatlan a tulajdoni lap tanúsága és az Eladó kijelentése szerint per-, teher-, igénymentes, továbbá Eladó szavatol azért, hogy harmadik személynek nincsen olyan joga az Ingatlan vonatkozásában, amely a Vevő tulajdonszerzését akadályozná vagy korlátozná, továbbá szavatolja, hogy az Ingatlant adó-, vagy adók módjára behajtható tartozások, illetve közösköltség-tartozás nem terheli és harmadik személynek nincsen egyéb olyan joga az ingatlan vonatkozásában, amely a Vevő tulajdonszerzését akadályozná vagy korlátozná.
- Eladó eladja, Vevő pedig megvásárolja az Eladótól a 1. pontban meghatározott Ingatlan 1/1 tulajdoni hányadát dologösszességként mindösszesen **31.595.768,- Ft**, azaz **harmincegy millió-ötszázkilencvenötezer-hétszázhatvannyolc forint** összegű egybefoglalt vételár ellenében. (Győrújbarát külterület 039/22. vételár: 18.432.440.-Ft; Győrújbarát külterület 039/23. vételár: 13.163.328.-Ft). Felek nyilatkoznak, hogy az ingatlanok szomszédosak, erre tekintettel került sor a Földforgalmi törvény 19.§ (5) bekezdése alapján az egybefoglalt vételár meghatározására. Eljáró ügyvéd nyilatkozik, hogy az

Szabó András Szilárd
Eladó

Horváth Imre
Vevő



Dr. Vándor Csaba

Dr. Vándor Csaba

Ügyvéd Munkácsy u. 1-5. IV. Lp. II / 4

Írászám: 50237113-1-28

ingatlanok egymás melletti fekvését e-hiteles térképmásolat lehívásával ellenőrizte, az a felek nyilatkozatának megfelelő.

3. Szerződő felek a vételár egy összegben történő megfizetésében állapodtak meg az alábbiak szerint:
3.1.A vételárat **31.595.768,- Ft, azaz harmincegymillió-ötszázkilencvenötezer-hétszázhatvannyolc forint** összeget Vevő a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyó határozatának eljáró ügyvéd számára történő kézbesítésétől számított 30 napon belül készpénzben vagy Eladó döntésétől függően átutalással teljesíti Eladó részére.
4. Vevő kijelenti, hogy az ingatlant megtekintette, a természetes és jogi állapotáról adott eladói tájékoztatást tudomásul vette, és jelen szerződést ebben bízva köti meg Eladóval.
5. Szerződő Felek megállapítják, hogy a mező-és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 21. §-a alapján a tulajdonosoknak (Eladónak), jelen adásvételi szerződést - a szerződés aláírásától számított 8 napon belül - a fenti törvény végrehajtására kiadott 474/2013. (XII.12.) számú kormányrendelet rendelkezéseinek megfelelően, az elővásárlásra jogosultakkal a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat jegyzője útján hirdetményi úton, a más törvényen, és a megállapodáson alapuló elővásárlásra jogosultakkal pedig közvetlenül is közölnie kell. Szerződő Felek kölcsönösen kijelentik, hogy az okiratot szerkesztő és ellenjegyző ügyvéd a fentiekben rögzített folyamatról, kötelezettségekről és teendőkről őket tájékoztatta.
6. A Szerződő Felek tudomásul veszik, hogy az elővásárlási jog jogosultja a közlés kezdőnapjától számított 60 napos jogvesztő határidőn belül tehet az adásvételi szerződésre elfogadó nyilatkozatot, vagy kijelentheti, hogy nem kíván élni elővásárlási jogával. A Szerződő Felek tudomásul veszik, hogy amennyiben az elővásárlási jogra jogosultak valamelyike él elővásárlási jogával, a Vevő helyébe az elővásárlási jogra jogosult lép.
7. Eladó a Vevő által fizetendő teljes vételár teljesítéséig a tulajdonjogát fenntartja, de már most hozzájárul ahhoz, hogy a Vevő kérelmére a vevői tulajdonjog bejegyzési kérelmet az Inytv. 47/A. § (1) bekezdésének b.) pontja alapján az eljáró Földhivatal függőben tartsa, és vegye nyilvántartásba az Eladó által adott bejegyzési engedély benyújtásáig. Ennek megfelelően a felek egybehangzóan kéri az illetékes Földhivatalt, hogy az Inytv. 47. § (1) bekezdés b) pontja alapján a beadvány elintézését az Eladó által kiadott bejegyzési engedély benyújtásáig – legfeljebb azonban az adásvételi szerződés ingatlanügyi hatósági benyújtásától számított 6 hónapos határidő elteltéig - tartsák függőben.
8. Eladó az Ingatlan teljes vételárának részére történő megfizetésével egyidejűleg adja az ingatlant Vevő tulajdonába. Eladó visszavonhatatlan, ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre alkalmas tulajdon átruházási nyilatkozatát (bejegyzési engedély) jelen okirat aláírásával egyidejűleg 4 (négy) példányban letétbe helyezi a szerződést készítő ügyvédnél, azzal a rendelve nnyel, hogy az kiszolgáltatható Vevő részére amennyiben igazolja, hogy Vevő részéről a teljes vételár kifizetése megtörtént.

Szabó András Szilárd
Eladó

Horváth Imre
Vevő

Dr. Vándor Csaba
ügyvéd
Vándor Csaba, Munkácsy u. 1-5. IV. Lp. II / 2
száma: 50237113-1-28

9. A letétkezelő ügyvéd kijelenti, hogy a bejegyzési engedélyt jelen okirat aláírásával egyidejűleg letétbe vette.
10. Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy Eladó az ingatlan birtokát a vételár teljes megfizetésével egyidejűleg ruházza át. Ez a nap a birtokbaadás, illetve a Vevő általi birtokbavétel napja, amely naptól kezdve Vevő élvezi az ingatlan hasznait, és viseli a terheit.
11. Vevő kijelenti, hogy a mező-és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. CXXII. törvény (földforgalmi törvény) 5. § 7. pontjában rögzítettek alapján **földműves**.
12. Vevő jelen okirat aláírásával egyidőben vállalja, hogy a mező-és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 13. § (1) bekezdése alapján a tulajdonszerzést követően a föld használatát másnak nem engedi át, azt maga használja és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének. Vállalja továbbá, 5 évig - a törvény által meghatározott esetek kivételével – az ingatlant más célra nem hasznosítja.
13. Eladó a 2013. évi CXXII. tv. 13. § (4) bekezdés alapján nyilatkozik, hogy a Győrújbarát külterület **039/22** hrsz-ú ingatlan nincs harmadik személy használatában. Az ingatlant Eladó saját használat jogcímen használja. Eladó a 2013. évi CXXII. tv. 13. § (4) bekezdés alapján nyilatkozik, hogy a Győrújbarát **039/23** hrsz-ú ingatlant Borsodi Mártonné (szül.: Lovenyák Terézia) 2018.04.18. napjától 2028.04.18. napjáig, felesbérlet jogcímen, termelési kockázatközösség keretében, akként hasznosítja, hogy a megtermelt termény 10%-ának átadására köteles. Szerződő felek nyilatkoznak, hogy a fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítják meg, Vevő nyilatkozik, hogy a megszűnést követő időre vállalja a 2013. évi CXXII. törvény 13. § (1) bekezdésében foglalt kötelezettségeket.
14. Vevő kijelenti, hogy a mező-és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 14. § (1)-(2) bekezdései alapján nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásnak teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása, és vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.
15. Vevő kijelenti, hogy jelen szerződés tárgyát képező ingatlan tulajdonának, illetve birtokának megszerzésével a földforgalmi törvény 16. § (1)-(2) bekezdéseiben rögzített földművesnek minősülő természetes személyre vonatkozó mértéket a birtokában és tulajdonában levő föld nem haladja meg. Vevő a 109/1999. (XII. 29.) FVM rendelet 68/C. § -nak megfelelően nyilatkozik, hogy részarány-tulajdonnal nem rendelkezik.
16. A 2013. évi CCXII. tv. 13. § (3) bekezdés alapján a Vevő nyilatkozik, hogy alábbi jogszabályok és ranghelyek alapján elővásárlásra jogosult: a mező-és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 18. § (1) e) pont értelmében elővásárlási joggal rendelkezik tekintettel arra, hogy olyan földműves, akinek a lakóhelye vagy a mezőgazdasági üzemközpontja legalább 3 éve azon a településen van, amelynek

Szabó András Szilárd
Eladó

Horváth Imre
Vevő

Dr. Vándor Csaba
Dr. Vándor Csaba
2021. évi Munkácsy u. 1-5. IV. Lp. II /
ügyvéd
Irányítószám: 50237/113-1-28

közigazgatási határa az adás-vétel tárgyát képező föld fekvése szerinti település közigazgatási határától közúton vagy közforgalom elől el nem zárt magánúton legfeljebb 20 km távolságra van.

17. Felek kijelentik, hogy teljesen cselekvőképes, nagykorú magyar állampolgárok és szerződéskötésükhöz harmadik személy hozzájárulására nincs szükség, továbbá nincs tudomásuk semminemű olyan tényről, vagy körülményről, amely a jelen jogügyletnek akadálya lenne.
18. Vevő kijelenti, hogy a Magyar Agrár-, Élelmiszergazdasági és Vidékfejlesztési Kamarában tagsággal rendelkezik, amelynek száma: E908600008255. Eladó kijelenti, hogy a Magyar Agrár-, Élelmiszergazdasági és Vidékfejlesztési Kamarában tagsággal nem rendelkezik.
19. Szerződő Felek a jelen okirat elkészítésével és ellenjegyzésével közösen megbízzák Dr. Vándor Csaba ügyvédet (9021 Győr, Munkácsy M. u. 1-5. IV. Lph. II/4.; Nyilvántartó kamara: Győr-Moson-Sopron Megyei Ügyvédi Kamara; Nyilv.t.sz: 106/V./2013.) Eljáró ügyvéd a megbízást elfogadja. Eljáró ügyvéd nyilatkozik arról, hogy a Szerződő Felek és az ingatlanok azonosítását a rendelkezésére bocsátott tulajdoni lap és a személyazonosító iratok alapján elvégezte. Szerződő felek hozzájárulnak ahhoz, hogy a megbízott ügyvéd a Pmt. szerinti ügyfél-átvilágítás során bemutatott okirataikról másolatot készítsen és adataikat a megbízás teljesítése keretében kezelje. Szerződő felek hozzájárulnak ahhoz is, hogy amennyiben az ügyfél-átvilágítást a Pmt. 18-19. § szerinti, más szolgáltató végzi, részére megbízott ügyvéd az átvilágítás során rögzített azonosító adatokat átadja.
20. Felek adatai a Pmt. rendelkezései alapján jelen szerződésben kerülnek rögzítésre, a felek adatszolgáltatása és az általuk bemutatott, személyazonosság igazolására a Pmt. szabályai szerint alkalmas okirat bemutatása alapján. A Vevő kijelenti, hogy saját nevében jár el.
21. Felek tudomásul veszik, hogy a szerződéses kapcsolat fennállása alatt az azonosítás során megadott adatokban, illetve amennyiben nem saját nevükben járnak el az ügylet során, a tényleges tulajdonos adataiban bekövetkezett változásról a tudomásszerzéstől számított 5 (öt) napon belül kötelesek eljáró ügyvédet írásban értesíteni.
22. Felek jelen szerződés aláírásával kifejezetten hozzájárulnak ahhoz, hogy eljáró ügyvéd az Eladó és Vevő személyi adatait tartalmazó okmányaikról fénymásolatot készítsen, és adataikat kezelje.
23. Felek adatait eljáró ügyvéd a személyes adatok védelméről és a közérdekű adatok nyilvánosságáról szóló törvény rendelkezései alapján, kizárólag a jelen szerződéshez kapcsolódó megbízás és a Pmt-ben foglalt kötelezettsége teljesítése érdekében kezelheti.
24. Az ingatlan eladásával összefüggő költségek (tulajdoni lap díja) és adók Eladót, míg az adásvételi szerződés megkötésével kapcsolatos költségek és illetékek, valamint az ingatlan-nyilvántartási eljárás igazgatási szolgáltatási díja Vevőt terhelik.

Szabó András Szilárd
Eladó

Horváth Imre
Vevő
4

dr. Vándor Csaba
ügyvéd
9021 Győr, Munkácsy u. 1-5. IV. Lph. II / 4
dószám: 50237113-1-28
Törzssz.: 109180

25. Eljáró ügyvéd tájékoztatja a feleket a fővárosi és megyei kormányhivatalokról, valamint a fővárosi és megyei kormányhivatalok kialakításával és a területi integrációval összefüggő törvénymódosításokról szóló 2010. évi CXXVI. törvény 20/P. §-a szerinti adatváltozás-kezelési szolgáltatás igénybevételének lehetőségéről.
26. A felek előadják, hogy az ügylet kapcsán általuk előadott valamennyi körülményt tartalmazza jelen adásvételi szerződés, így külön tényvázlat felvételére nem kerül sor, jelen szerződést egyben tényvázlatként is elfogadják.
27. Jelen adásvételi szerződésben nem szabályozott kérdésekre a Ptk. szabályai megfelelően irányadók.

Ezen szerződés nyolc (8) egyező, eredeti példányban készült, amelyet a Szerződő Felek elolvasás és értelmezés után, mint akaratukkal mindenben egyezőt, jóváhagyólag írták alá.

Kelt: Győr, 2023. április 14. napján

Szabó András Szilárd
Eladó

Horváth Imre
Vevő

Ellenjegyzem, Győr, 2023. április 14. napján

dr. Vándor Csaba
ügyvéd (KASZ 36070920)

 **Dr. Vándor Csaba**
ügyvéd
1021 Győr, Munkácsy u. 1-5. IV. Lp. II /
"Aszám" 50237113-1-28



Dr. Vándor Cs.

gyvéd

21 Győr, Munkácsy u. 1-5. IV. Lp. II / 4

Szám: 50237113-1-28

2020.01.01. 15.81000000