

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött *egyrésztől* **Németh Csaba** születési név: Németh Csaba magyar állampolgár (szül.: N. , an.: , a, személyazonosító jel.: , adóazonosító jel:) 2000 Szentendre, Berkenye utca 74. szám alatti lakos

mint eladó (a továbbiakban: **Eladó**),

másrészről **Talhammer József Lajos** születési név: Talhammer József Lajos magyar állampolgár (szül.: , an.: , t, személyi azonosító: , adóazonosító jel: , földműves nyilvántartásba vételi szám: , agrárgazdasági kamarai nyilvántartási szám: , östermelők családi gazdaságának tagja, nyilvántartási szám: , Peresztég, Sport utca 4. szám alatti lakos,

mint vevő (a továbbiakban: **Vevő**)

között az alulírt helyen, időben és feltételekkel:

1. Tekintettel a mai napon létrejött ajándékozási szerződésre, az **Eladó kizárólagos tulajdonát képezi a Peresztég 0178/110 hrsz.-ú, 1 ha 5833 m² területű, 55,49 AK értékű, szántó megnevezésű ingatlan.**

Tekintettel a mai napon létrejött ajándékozási szerződésre, az **Eladó kizárólagos tulajdonát képezi a Peresztég 0178/90 hrsz. alatt felvett, 1 ha 5354 m² területű, 58,65 AK értékű, szántó megnevezésű ingatlan.**

2. Az Eladó eladja, Vevő pedig megvásárolja az 1. pontban meghatározott ingatlanokat. Az 1. pontban meghatározott ingatlanok vonatkozásában a Vevő tehermentes tulajdont szerez a vezetékJogon túlmenően.

A Vevő az 1. pontban megjelölt ingatlanokat az előre, kölcsönösen kialakított, összesen **10.915.450.- Ft**, azaz Tízmillió-kilencszáztizenötezer-négyszázötven forint összegű **egybefoglalt vételáron** –tekintettel a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. tv. 19. § (5) bekezdés b.) pontjára, mivel a Vevő haszonbérli az ingatlanokat legalább három éve-, az általa megtekintett állapotban vásárolja meg.

A vételárból a Peresztég 0178/110 hrsz. alatti ingatlanra eső vételárrész 5.541.550.- Ft, azaz Ötmillió-ötszáznegyvenegyezer-ötszázötven forint, a Peresztég 0178/90 hrsz. alatti ingatlanra eső vételárrész pedig 5.373.900.- Ft, azaz Ötmillió-háromszázhetvenháromezer-kilencszáz forint.

A felek kijelentik, hogy az ingatlanok vételárát kifejezetten értékarányosnak tekintik.

.....
Németh Csaba eladó

.....
Talhammer József Lajos vevő

.....
Dr. Kránitz Judit ügyvéd

Dr. Kránitz Judit
ügyvéd

9431 Fertőd, Baross telep 13/b
Kamarai nyilv.tart.szám: 36064073
Adószám: 58703362-1-28

Vevő a teljes vételárat a jelen szerződés hatósági jóváhagyásának eljáró ügyvéd által történő kézhezvételét követő 10 munkanapon belül fizeti meg az Eladó részére egy összegben, az Eladó által megadott, CIB Bank Zrt.-nél vezetett számú bankszámlára történő banki átutalással.

Az Eladó kijelenti, hogy az általa megadott bankszámla saját nevén lévő bankszámla, mely bankszámlán történő jóváírását a vételárnak saját kezéhez történő, szerződésszerű teljesítésnek fogad el.

A felek egyezően rögzítik, hogy a szerződéskötéssel kapcsolatos költségeket (ügyvédi költség 50.000.- Ft, tulajdoni lap lekérdezés díja helyrajzi számonként 3.000.- Ft, földhivatali igazgatási szolgáltatási díj helyrajzi számonként 6.600.- Ft) a Vevő viseli.

3. Szerződő felek tudomásul veszik, hogy az 1. pontban meghatározott ingatlanok vonatkozásában, a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. tv. rendelkezéseit és az elővásárlási és előhaszonbérleti jog gyakorlása érdekében az adás-vételi és a haszonbérleti szerződés hirdetményi úton történő közlésére vonatkozó eljárási szabályokról szóló 474/2013. (XII.12.) Kormányrendelet rendelkezéseit kell alkalmazni, így tekintettel ezen jogszabályokra, a jelen jogügylet hatósági jóváhagyáshoz kötött, a jelen szerződés a hatósági jóváhagyással hatályosul.

A Vevő a jelen okirat aláírásával kijelenti, hogy az 1. pontban meghatározott Pereszteg 0178/110 hrsz. ingatlan vonatkozásában a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. tv. 18. § (1) bekezdés b.) pont ba.) alpontja (a földet használó olyan földműves, aki helyben lakó szomszédnak minősül, a szomszédos, a Vevő használatában lévő ingatlan a Pereszteg 0178/92 hrsz. alatti ingatlan) alapján elővásárlási joggal rendelkezik.

A Vevő a jelen okirat aláírásával kijelenti, hogy az 1. pontban meghatározott Pereszteg 0178/90 hrsz. ingatlan vonatkozásában a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. tv. 18. § (1) bekezdés b.) pont ba.) alpontja (a földet használó olyan földműves, aki helyben lakó szomszédnak minősül, a szomszédos, a Vevő használatában lévő ingatlan a Pereszteg 0178/94 hrsz. alatti ingatlan) alapján elővásárlási joggal rendelkezik.

Az Eladó a jelen okirat aláírásával nyilatkozik, hogy amennyiben a jelen szerződés Vevőjével egy sorban álló elővásárlásra jogosult lenne elfogadó nyilatkozatot, a jelen szerződés vevőjét, Talhammer József Lajost választja.

A Vevő kijelenti, hogy a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. tv. 5. § 7. pontjában írtaknak megfelel, így földművesnek minősül, földművesként nyilvántartásba vették.

4. Az Eladó a jelen szerződés aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy az 1. pontban megjelölt ingatlanok vonatkozásában a szerződés hatályosulását és a teljes vételár kifizetését követően a tulajdonjog a Vevő javára az ingatlan-nyilvántartásba adás-vétel jogcímén 1/1 tulajdoni arányban bejegyzésre kerüljön. Az Eladó a teljes vételár megfizetéséig az 1. pontban meghatározott ingatlanok vonatkozásában a tulajdonjogát fenntartja.

.....
Németh Csaba eladó

.....
Talhammer József Lajos vevő

.....
Dr. Kránitz Judit ügyvéd

.....
Dr. Kránitz Judit
ügyvéd

9431 Fertőd, Baross telep 13/b
Kamarai nyilv.tart.szám: 36064073
Adószám: 58703362-1-28

Az Eladó a bejegyzési engedélyt a jelen okirat aláírásával egyidejűleg az eljáró ügyvédnél letétbe helyezi azzal, hogy az eljáró ügyvéd akkor jogosult és köteles a nyilatkozási példányok földhivatali benyújtására, amennyiben bármely szerződő fél hitelt érdemlő módon, az Eladó a nemethcsabax@gmail.com e-mail címéről az eljáró ügyvéd drkranitzjudit@gmail.com e-mail címére érkező jelzéssel, a Vevő pedig eredeti, cégszerűen aláírt banki igazolással igazolja a teljes vételár megfizetését az eljáró ügyvéd felé.

5. Az Eladó szavatol az 1. pontban megjelölt ingatlanok per-, teher-, és igénymentességéért, kijelenti továbbá, hogy harmadik személynek nincs olyan joga, mely a Vevő tulajdonszerzését, birtokba lépését korlátozná, akadályozná, vagy megghiúsítaná, azzal, hogy az 1. pontban meghatározott ingatlanokat a vevő haszonbérli **2024.12.31.** napjáig. A haszonbérleti díj mértéke 130.000.- Ft /ha, mely tárgyév december 31. napjáig esedékes.

6. A Vevő kijelenti -a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. tv. rendelkezéseinek megfelelően-, hogy a jelen jogügylettel tulajdonába és birtokába kerülő ingatlanok megszerzésével nem haladja meg a birtokmaximumot (1200 ha) és nem haladja meg a tulajdonszerzési maximumot (300 ha) sem. **A felek kijelentik, hogy a jelen jogügylet tulajdonszerzési korlátozásba nem ütközik. A Vevő a jelen okirat aláírásával kijelenti, hogy részarány-tulajdonnal nem rendelkezik.**

A Vevő vállalja, hogy a föld használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig - a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. tv.-ben meghatározott esetek kivételével - más célra nem hasznosítja.

A Vevő vállalja továbbá, hogy a fennálló haszonbérleti szerződést nem hosszabbítja meg, annak megszűnését, vagy megszüntetését követően a föld használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig -a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. tv.-ben meghatározott esetek kivételével - más célra nem hasznosítja.

A Vevő kijelenti, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása.

A Vevő kijelenti továbbá, hogy vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

7. A Felek megállapodnak abban, hogy a tulajdonszerzéshez kapcsolódó birtokátruházás a jelen szerződés hatályosulásával és a teljes vételár kifizetésével, mint együttes feltételek bekövetkeztével egyidejűleg történik.

8. **Szerződő felek** kijelentik, hogy cselekvőképes magyar állampolgárok, szerződéskötési képességük korlátozva nincs.

Németh Csaba eladó

Talhammer József Lajos vevő

Dr. Kránitz Judit ügyvéd

Dr. Kránitz Judit
ügyvéd

9431 Fertőd, Baross telep 13/b
Kamarai nyilv.tart.szám: 36064073
Adószám: 58703362-1-28

9. A jelen szerződés aláírásával a felek meghatalmazzák **Dr. Kránitz Judit** (9431 Fertőd, Baross telep 13/B., kamarai azonosító szám: 36064073) **ügyvéd**et a jelen okirat megszüvegezésére, ellenjegyzésére, továbbá arra, hogy a földhivatali és a jelen jogügylettel összefüggő mindennemű eljárásban őket teljes jogkörrel képviselje.
A jelen okirat ellenjegyzésével az eljáró ügyvéd a meghatalmazást elfogadja.

Szerződő felek a jelen okirat aláírásával kijelentik, hogy az eljáró ügyvéd őket a jelen jogügyletre vonatkozó, hatályos adó- és illetékszabályokról -így különösen az adó és illeték mértékéről, számításáról, az esetleges mentességekről- kimerítően tájékoztatta, a tájékoztatást megértették és tudomásul vették.

A felek kijelentik, hogy a tájékoztatás kiterjedt az Eladó által fizetendő személyi jövedelemadó mértékére (15 %), számítási módjára, az adómentesség feltételeire azzal, hogy az Eladót bevallási, és személyi jövedelemadó fizetési kötelezettség terheli a jelen jogügylettel összefüggésben.

A tájékoztatás kiterjedt továbbá a Vevő által fizetendő illeték mértékére (vételár 4 %-a), az illetékmentesség feltételeire.

A Vevő vállalja, hogy a birtokba lépésétől számítva 5 évig a termőföld tulajdonjogát nem idegeníti el, a termőföldön vagyoni értékű jogot nem alapít, és a termőföldet mező-, illetve erdőgazdasági tevékenység céljára hasznosítja. Erre vonatkozóan a Vevő kéri a Nemzeti Adó- és Vámhivatal Győr-Moson-Sopron Vármegyei Adó-, és Vámigazgatóságának Illeték Osztályát, hogy állapítsák meg a jelen jogügylet illetékmentességét az Illetékekről szóló 1990. évi XCIII. tv. 26. § (1) bekezdés p.) pontjában foglaltakra tekintettel.

Szerződő felek tudomásul veszik, hogy a **mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. tv. 21. § (1) bekezdése** szerint „A föld eladása esetén a földre vonatkozó, a tulajdonos által elfogadott vételi ajánlatot egységes okiratba foglalt szerződésbe (a továbbiakban: adásvételi szerződés) kell foglalni, és azt a tulajdonosnak a felek aláírásától számított 8 napon belül a mezőgazdasági igazgatási szerv részére meg kell küldeni jóváhagyás céljából.”

Eladó kijelenti, hogy a szerződést készítő és ellenjegyző ügyvéd meghatalmazása a közzétételi / jóváhagyás iránti kérelem aláírására, a kérelem és az adásvételi szerződés mezőgazdasági igazgatási szerv részére történő megküldésére, benyújtására is kiterjed, valamint az Eladó és a Vevő kifejezetten kéri és a jelen okirat aláírásával hozzájárulnak ahhoz, hogy a jelen jogügylet jóváhagyását érintő hatósági határozatok az eljáró ügyvéd részére kerüljenek megküldésre.

10. Szerződő felek hozzájárulnak ahhoz, hogy a szerződést készítő és ellenjegyző ügyvéd a személyazonosító okmányaik alapján eleget tegyen a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvényben (továbbiakban: Pmtv.) meghatározott ügyfél azonosítási kötelezettségének.
Szerződő felek hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy az okiratot szerkesztő és ellenjegyző ügyvéd, mint szolgáltató, az azonosítás során a Pmtv. 7.§ (2) bekezdésben meghatározott adatokat rögzítse és kezelje.

.....
Németh Csaba eladó

.....
Talhammer József Lajos vevő

.....
Dr. Kránitz Judit ügyvéd

Dr. Kránitz Judit
ügyvéd

9431 Fertőd, Baross telep 13/b
Kamarai nyilv.tart.szám: 36064073
Adószám: 58703362-1-28

A felek a jelen szerződés aláírásával kifejezetten hozzájárulnak ahhoz, hogy az eljáró ügyvéd a személyi adataikat tartalmazó okmányaikról fénymásolatot készítsen, és adataikat kezelje.

Az ellenjegyző ügyvéd által történő adatkezelésre, a felek jogaira és kötelezettségeire az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény (Infotv.) irányadó. Az adatszolgáltatás önkéntes és jogszabályon alapul. Az adatkezelés célja az ügyvédi megbízás teljesítése, illetve a felekkel való kapcsolattartás és kommunikáció.

Jelen okiratban rögzített személyes adatokat az okiratot szerkesztő és ellenjegyző ügyvéd a megbízásból eredő jogi kötelezettség teljesítése céljából kezeli, illetve az ügyfelekkel való kapcsolattartásra szolgáló adatokkal a felek hozzájárulása alapján e célból rendelkezhet.

Az adatok kizárólag az ingatlan-nyilvántartási és az ahhoz kapcsolódó eljárásban használhatóak fel, és a jogszabályban előírt irattározási ideig tárolhatók.

Szerződő felek kijelentik, hogy saját nevükben járnak el a jelen jogügylet során.

11. A jelen jogügylettel összefüggő költségek (ügyvédi munkadíj, földhivatali igazgatási szolgáltatási díj) a Vevőt terhelik.

12. A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekre a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. tv., a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény, illetve a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvény rendelkezései az irányadók.

A felek kijelentik, hogy az eljáró ügyvéd által egybehangzó szerződéses akaratuknak megfelelően került megszövegezésre a jelen szerződés.

A szerződő felek a jelen szerződést elolvasás és azonos értelmezés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, az eljáró ügyvéd előtt, személyazonosságuk tanúsítását követően, jóváhagyólag aláírták. Jelen szerződés 8 (nyolc) egymással mindenben megegyező, eredeti példányban -melyből egy példány biztonsági okmányon- készült.

Kelt: F e r t ő d ő n, 2024. június 20. napján

.....
Németh Csaba eladó

.....
Talhammer József Lajos vevő

Készítéskor napja: 2024. 04. 25.
Az eladói aláírásra jogszabály szerinti meghatalmazást elfogadom:

F e r t ő d ő n, 2024. június 20. napján

alld 30 napos határidővel
utolsó napja: 2024. 08. 24.
E határidő jogvesztő.

Dr. Kránitz Judit ügyvéd
kamarai azonosító szám (KASZ): 36064073

Dr. Kránitz Judit
ügyvéd
9431 Fertőd, Baross telep 13/b
Kamarai nyilv.tart.szám: 36064073
Adószám: 58703362-1-28

A hitelesítő levél
napja: 2024. 08. 26.
Németh Csaba
Talhammer József Lajos