

Dr. Németh Gyula Ügyvédi Irodája

8200 Veszprém, Jutasi u. 21.

levelezési cím: 8174 Balatonkenese, Bagolyvár utca 8.

E-mail: nemethgyuladr@nemethgyuladr.hu

Telefon: 06-30-9575-963

Fővárosi Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 1.	
Kiadás dátuma:	Kiadás szám:
2024. AUG. 24.	59 0370

Kasz: 36066191

Adásvételi Szerződés

amely egyrészről

E/1. Theisz Tímea szül: [redacted] magyar állampolgár, Lakcím: 8136 Lajoskomárom, Rákóczi u. 24.

Szabadhídvég 068/59 hrsz.

Tulajdoni hányad: 134/25080

Az ennek megfelelő terület: 0,0289 ha, és 0,67 AK

Vételár: 66 488 Ft

Lajoskomárom 0137/23 hrsz.

Tulajdoni hányad: 354/13790

Az ennek megfelelő terület: 0,1138 ha, és 3,54 AK

A III/3 szám alatt jelzett özvegyi hasznélvezeti joggal **terhelt**.

Vételár: 261.654 Ft

A teljesítés helye Eladó bankszámla száma: [redacted]

E/2. Hudákné Theisz Brigitta szül: [redacted] szem.ig.:

[redacted] magyar állampolgár, Lakcím: 8130 Enying,

Munkácsy Mihály u. 17. 2120 Dunakeszi Iskola utca 1. sz. 2. a. Jev: [redacted]

Szabadhídvég 068/59 hrsz.

Tulajdoni hányad: 134/25080

Az ennek megfelelő terület: 0,0289 ha, és 0,67 AK

A III/6 szám alatt jelzett végrehajtási joggal **terhelt**.

Vételár: 66 488 Ft

Lajoskomárom 0137/23 hrsz.

Tulajdoni hányad: 354/13790

Az ennek megfelelő terület: 0,1138 ha, és 3,54 AK

A III/3 szám alatt jelzett özvegyi hasznélvezeti joggal **terhelt**.

A III/7 szám alatt jelzett végrehajtási joggal **terhelt**.

A III/11 szám alatt jelzett végrehajtási joggal **terhelt**.

Vételár: 261.654 Ft

A teljesítés helye Eladó bankszámla száma: [redacted]

E/3. Theisz Renáta szül: [redacted]

[redacted] magyar állampolgár, Lakcím: 8136 Lajoskomárom, Nyárfa u.6.

Szabadhídvég 068/59 hrsz.

Tulajdoni hányad: 134/25080

Az ennek megfelelő terület: 0,0289 ha, és 0,67 AK

A III/5 szám alatt jelzett végrehajtási joggal **terhelt**.

Vételár: 66 488 Ft

Lajoskomárom 0137/23 hrsz.

Tulajdoni hányad: 354/13790

Az ennek megfelelő terület: 0,1138 ha, és 3,54 AK

A III/3 szám alatt jelzett özvegyi hasznélvezeti joggal **terhelt**.

A III/8 szám alatt jelzett végrehajtási joggal **terhelt**.

Vételár: 261.654 Ft

A teljesítés helye Eladó bankszámla száma: [redacted]

Theisz Tímea

Hudákné Theisz Brigitta

Theisz Renáta

Theisz Judit

Theisz Tamás

Csepregi Péter

E/4. Theisz Judit szül.:

[REDACTED] 9, magyar állampolgár, Lakcím: 8135 Dég, Ady Endre u. 3.

Szabadhídvég 068/59 hrsz.

Tulajdoni hányad: 134/25080

Az ennek megfelelő terület: 0,0289 ha, és 0,67 AK

Vételár: 66 488 Ft

Lajoskomárom 0137/23 hrsz

Tulajdoni hányad: 354/13790

Az ennek megfelelő terület: 0,1138 ha, és 3,54 AK

A III/3 szám alatt jelzett özvegyi haszonélvezeti joggal terhelt.

Vételár: 261.654 Ft

A teljesítés helye Eladó bankszámla száma: [REDACTED]

DR. NÉMETH GYULA
Ügyvédi Irodája
8200 Veszprém, Jutasi u. 21.
Adószám: 18929924-2-19
Postacím: 8174 Balatonkenese, Bagolyvár u. 8.
Tel: 06-30-9575-963

E/5. Theisz Tamás szül.:

[REDACTED] zem.ig.:
[REDACTED], magyar állampolgár, Lakcím: 8136 Lajoskomárom, Köztársaság u. 23.

Szabadhídvég 068/59 hrsz.

Tulajdoni hányad: 1812/25080

Az ennek megfelelő terület: 0,3909 ha, és 9,06 AK

Vételár: 899.075 Ft

Lajoskomárom 0137/23 hrsz

Tulajdoni hányad: 354/13790

Az ennek megfelelő terület: 0,1138 ha, és 3,54 AK

A III/3 szám alatt jelzett özvegyi haszonélvezeti joggal terhelt.

Vételár: 261.654 Ft

A teljesítés helye Eladó bankszámla száma: [REDACTED]

mint ELADÓK { a továbbiakban Eladó alatt értelemszerűen és szükség szerint mindahány Eladót érteni kell }
másrésről

V/1. Csepregi Péter sz.: [REDACTED] (8136 Lajoskomárom, Ozorai u. 25/B, Adószám: [REDACTED]):
[REDACTED] adóazonosító jele [REDACTED], magyar

állampolgár; a regisztrációs száma: [REDACTED] nyilvántartott családi gazdasági tagságom az Ftv.18.§(4) a)
pontja szerinti elővásárlói pozíciót alapozza meg; Adószáma: [REDACTED] Nemzeti Agrárgazdasági Kamarai
nyilvántartási száma: [REDACTED] földműves nyilvántartási száma: Sárobgárdi Járási Földhivatal

[REDACTED] állampolgársága: magyar),

mint VEVO,

között jött létre az alábbi tartalommal:

{ Felek kijelentik, hogy a feltüntetett személyes adataik valamennyi eljáró hatóság, hivatal, pénzintézet részéről
való adekvát, cél szerint kezeléséhez az ügylet teljesülése érdekében értelemszerűen hozzájárulnak }

1. A szerződés tárgya

Szerződő felek az ingatlan-nyilvántartás alapján – 2024.07.22. E-hiteles tulajdoni lap - rögzítik, hogy a

- Szabadhídvégi 068/59 hrsz.-ú, 0,5065 ha területű 23,61 AK értékű szántó művelési ágú ingatlanban, amely a Győzelem 2004 Kft használatában van - 70.000 Ft/ha/év haszonbérleti díj mellett - 2028.12.31. -ig; *terület: 5.4105 ha; 23,61 AK*
 - Lajoskomáromi 0137/23 hrsz.-ú, 0,5688 ha területű, 170,70 AK értékű szántó művelési ágú ingatlanban, amely - 70.000 Ft/ha/év haszonbérleti díj mellett – a Lajoskomáromi Győzelem Kft használatában van 2025.12.31. -ig; *terület: 4.4316 ha; 170,70 AK*
- Eladóknak a személyes adataiknál megjelölt tulajdoni hányada áll fenn, s a tulajdoni hányaduknak megfelelő területet a nevezett haszonbérletek használják haszonbérlet jogcímén, a földhasználati nyilvántartásban regisztráltak.

Hudákné Theisz Brigitta

Theisz Renáta

Theisz Judit

Csepregi Péter

Az ingatlan tulajdoni lapján elintézetlen széljegy nem szerepel; **Eladók ingatlanokban fennálló tulajdoni hányada a feltüntetetteken kívül tehermentes.**

A földhasználó mezőgazdasági termelőszervezetekben Vevő édesapja – közvetetten - 25% fölötti arányban tulajdonos, ezért a vevői birtokbavétellel egyidejűleg a használat átengedése a jelenlegi földhasználó részére nem minősül tilalmazottnak, következésképpen a használati rendben sem történik változás, így a közös tulajdonban lévő ingatlan jelleg ellenére használati megállapodás sem szükséges.

2. Az adásvétel, a vételár teljesítésének módja és esedékessége

2.1. Eladó a Ptk. 6:215.§ felhívásával eladja, a Vevő pedig jelenlegi állapotában, az ismert paraméterekkel, "Úgy amint az áll" megvásárolja az Eladók személyi adatainál feltüntetett arányú tulajdoni hányadát, az ott írt vételár ellenében. (az összes vételár: 2.473.296 Ft)

Eladók közül azok, akik személyi adatainál a végrehajtási jog, mint teher feltüntetésre került, kötelezettséget vállalnak arra, hogy

- a végrehajtóktól beszerzik az úgynevezett „TÖRLÉSI ENGEDÉLYT”,
- amely tartalmazza a végrehajtási jog ingatlan-nyilvántartásból való törléséhez szükséges összes a végrehajtó által meghatározott feltételt
- **2024.08.31.** napjára vonatkoztatottan, ugyanis Eladók – részben és szükség szerint saját forrásból, részben a Vevő által fizetendő, s a végrehajtó által meghatározott bankszámlára közvetlenül történő átutalással -, mint adósok ezen hatánapig megfizetik/átutalják teljesítik az ugyanezen napon fennálló, a végrehajtó által írásban közölt - járulékokkal és a végrehajtó díjazásával, esetleges egyéb költségekkel növelt összes - tartozásukat;
- a tehermentesítés feltételül a végrehajtó által meghatározott összeget is tartalmazó okirati tartalom ismeretében
 - Eladók kötelezettséget vállalnak arra, hogy amennyiben a végrehajtó által a törlési engedély kiadása feltételül meghatározott tartozásuk összege meghaladja a tulajdoni hányaduk vételárát, úgy a különbözetet megfizetik a végrehajtónak – a vevői átutalást megelőzően -
 - Vevő pedig kötelezettséget vállal arra, hogy az Eladókat egyenként illető szerződéses vételárát a végrehajtó által meghatározott bankszámlaszámra **2024.08.31.** napjáig átutalja, amennyiben az előbbiek szerinti eladói befizetés megtörténtét a végrehajtó a rá irányadó alakissággal kiállított okirattal igazolja - értelemszerűen befizetési kötelezettség nem terheli Eladót, mint adóst, amennyiben a vételár összegét a tehermentesítés feltételeként meghatározott összeg nem haladja meg -, s ezen írásbeli teljesítésigazolást Eladóktól, mint adósoktól Vevő **2024.08.25.** napjáig megkapja;
- ugyanis az érintett Eladók ezen adásvételi szerződés aláírásával igazolják kötelezettségvállalásukat, hogy az ingatlan-nyilvántartásból való törlés igazgatási szolgáltatási díját esedékességekor megfizetik.

Amennyiben a végrehajtási joggal terhelt tulajdoni hányad Eladója a végrehajtónak a teher törlése feltételeit igazoló törlési engedély beszerzésével bármely ok miatt a fenti időpontokhoz viszonyítottan késedelembe esik, úgy Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy a késedelem/mulasztás megszűnését követően, a végrehajtó által meghatározott, a fentiekől eltérő más időpont megtartásával teljesíti a tehermentesítés feltételül meghatározott összeg átutalását, így a törlési engedély kiadási feltételeit tartalmazó engedélyben meghatározottak megtartásával fog eljár, amennyiben az előbb hivatkozottakból következő más feltételek egyébként teljesültek.

Vevő a végrehajtási joggal nem terhelt tulajdoni hányadok Eladóit illető vételárát Eladók személyi adatainál meghatározott bankszámlaszámra, mint a teljesítés helyére utalja át az adásvételi szerződés viszonylatában a mezőgazdasági igazgatási szerv részéről hozott, a jogügylet jóváhagyásáról rendelkező határozat kézbesítésének bevétele nélkül, a szerződés aláírását követő 10 munkanapon belül.

A terhelt tulajdoni hányadok Eladóit illető vételárát Vevő a tehermentesítés érdekében, a törlési engedélyben írtak szerint utalja át, s amennyiben a vételár és a tehermentesítésre átutalt összeg

Dr. NÉMETH GYULA
Ügyvédi Irodája
8200 Veszprém, Jutasi út 21.
Adószám: 15302076-2-19
Postacím: 8174 Balatonkenese, Bagolyvár u. 8.
Teli: 06/30/9575-963

Theisz Tímea

Hudákné Theisz Brigitta

Theisz Renáta

Theisz Judit

Theisz Tamás

Csepregi Péter

különbözete pozitív, úgy Vevő ezt a differenciát 10 napon belül utalja át az eladói bankszámlára.
Eladók a leírtak szerinti teljesítést szerződésszerűnek fogadják el.

Az özvegyi haszonélvezeti jog jogosultja **Theisz Mihályé** (sz.: [REDACTED]
[REDACTED] 8138 Lajoskomárom, Bogárdi utca 60. szám alatti lakos) elhunyt, ezért ezen szerződés aláírásával
Eladók kijelentik, hogy amennyiben maguk nem töröltetik ezen terhet, úgy a halotti anyakönyvi kivonat
átadásával kérik, hogy az okiratszerkesztő ügyvéd meghatalmazottjukként eljárva – amelyet ő
ellenjegyzésével elfogad – kérelmezze az **özvegyi haszonélvezeti jog ingatlan-nyilvántartásból való
szíves törlését, merthogy ezt feltétel nélkül, visszavonhatatlanul kéri/ehhez hozzájárulnak**
Eladók.

I. Eladó szavatosságvállalása

1. Eladó szavatosságot vállal az adásvétel tárgyát képező ingatlan tulajdoni hányadok per-, - és a feltüntetetten kívüli - teher-, és harmadik személyek igényétől való mentességéért, Vevő tehermentes tulajdonszerzéséért.
2. Eladó szavatolja vevőnek, hogy ezen adásvételi szerződés megkötésekor az ingatlanok megismert tulajdoni lapja az ingatlan-nyilvántartásból megismerhető-, de az abban nem feltüntetett terhek alóli mentesség viszonylatában sem változott a Vevő szempontjából hátrányosan. A jelen szerződés aláírásának napján tett eladói nyilatkozatok a fizetési határidő esedékességéig is teljesülni fognak, vagyis ezeken akkor sem fog fennállni olyan jog, kötelezettség, tény, vagy bejegyzési kérelem, amely a megismert tulajdoni lapon nincsen feltüntetve, ugyanis Eladóknak nincs tudomásuk olyan folyamatban lévő ügyről, amely Vevő tehermentes szerzését veszélyeztetné, mert olyan mulasztásuk, hátralékos tartozásuk nincs, amely ilyen következményt eredményezne..
3. Eladó kijelenti, hogy jelen szerződés polgári jogi, vagyoni jogi, avagy gazdasági ügyletnek nem szolgál fedezetül, és szavatol azért, hogy a jelen ügylet nem minősül a Ptk.-ban meghatározott fedezetelvonó szerződésnek, jótáll azért, hogy nem sért szerződést, kötelezettséget, bírósági, hatósági eljárást vagy határozatot, amelyben az Eladó félként szerepelne.

II. Birtokbaadás:

Ezen adásvételi szerződés mezőgazdasági igazgatási szerv részéről történt jóváhagyását követő napon,
a fennálló haszonbérleti jogviszony keretei között lép Vevő birtokba.

III. Vevői nyilatkozat tulajdonszerzésről

Vevő kötelezettségvállalásai és nyilatkozatai:

1. vállalom, hogy a föld használatát másnak – tilalmazottan - nem engedem át, azt magam használok, és ennek során eleget teszek a földhasznosítási kötelezettségemnek, továbbá vállalom, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig - a (3) bekezdésben meghatározott esetek {3} A föld más célra hasznosítható a következő célokból:
 - a) talajvédelmet szolgáló létesítmény megvalósítása;
 - b) öntözéshez szükséges létesítmény megvalósítása;
 - c) öntözőcsatorna és belvízcsatorna létesítése;
 - d) tájgazdálkodási célú vízpótló csatorna és víztározó létesítése;
 - e) védett természeti területek természetvédelmi kezeléséért felelős szerv által jogszabályban, vagy e szerv alapító okiratában foglalt, valamint közösségi vagy hazai költségvetési forrás felhasználásával megvalósuló természetvédelmi célú feladatok ellátása;
 - f) mezőgazdasági termeléshez, erdőgazdálkodáshoz szükséges gazdasági épület létesítése;
 - g) lakóépület létesítése;
 - h) a föld megközelítését, illetve a föld használatát biztosító út kialakítása;
 - i) * állandó jellegű növényház létesítése.}kivételével - más célra nem hasznosítom; {13. § (1)}
2. a föld használatát tilalmazottan nem engedem át;
{ismert előttem, hogy a 13.§ (1) bekezdés alkalmazásában nem minősül a használat átengedésének az, ha a tulajdonjogot szerző fél
 - a) a föld használatát valamely érvényes jogcímen
 - aa) földművesnek minősülő közeli hozzátartozója,

Hudákné Theisz Brigitta

Theisz Renáta

Theisz Judit

Theisz Tamás

Csepregi Péter

- ab) a legalább 25%-ban tulajdonában, vagy a közeli hozzátartozójának legalább 25%-ban tulajdonában álló mezőgazdasági termelőszervezet, vagy
- ac) olyan családi mezőgazdasági társaság, amelyben tag javára engedi át;
- b) társult erdőgazdálkodást folytat vagy az erdőnek minősülő földet erdőkezelésbe adja, vagy
- c) vetőmagtermeléshez szükséges terület biztosítása céljából valamely érvényes jogcímen engedi át a használatot más személy részére. } {13.§ (2) bekezdés}
3. Amennyiben a tulajdonjog átruházásáról szóló ezen szerződés tárgyát képező föld harmadik személy használatában van – s erre utaltunk az előbbieken -, vevőként kötelezettséget válllok arra, hogy a fennálló földhasználati jogviszony
- a) időtartamát nem hosszabbítom meg {– tilalmazottan -, és
- b) a megszűnését követő időre a hivatkozott 13.§ (1) bekezdésben foglalt kötelezettségeket vállalom; {13.§ (4) bekezdés}
4. nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználati kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozásom (földhasználati díjtartozása). {14. § (1) bek.}
5. velem szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötöttem, {14.(2) bek.}
6. nem minősülök pályakezdő gazdálkodónak, mert az Ftv. 5. § 22. pontjában írtak viszonylatomban nem teljesülnek
- {„pályakezdő gazdálkodó: az a 16. életévét betöltött belföldi természetes személy, illetve tagállami állampolgár, aki
- a) a föld tulajdonjogának megszerzésére vonatkozó jognyilatkozat megtételének időpontjában Magyarországon bejelentett lakóhelyén életvitelszerűen tartózkodik,
- b) nem rendelkezik az Európai Unió tagállamában, az Európai Gazdasági Térségről szóló megállapodásban részes államban, valamint a nemzetközi szerződés alapján velük egy tekintet alá eső államban fekvő föld tulajdonjogával,
- c) * e törvény végrehajtására kiadott rendeletben meghatározott mezőgazdasági vagy erdészeti szakirányú szakképzettséggel vagy szakképesítéssel rendelkezik, és
- d) a mezőgazdasági és vidékfejlesztési támogatási szervnél pályakezdő mezőgazdasági termelőként nyilvántartásba vételre kerül” }
- ezért a 15. § a) és b) pontja szerinti nyilatkozat megtétele okszerűtlen;
7. földműves vevőként nyilatkozom, hogy ezen szerződés alapján történő földszerzésem a már tulajdonomban és – amennyiben ilyen van - haszonélvezetemben lévő föld területnagyságának a beszámításával a 300 hektár földszerzési maximumot nem sérti, részemről a föld megszerezhető; {16. § (1)}
8. földműves vevőként nyilatkozom, hogy ezen földszerzésem nem kívánom a 16.§ (3)
- {(3)Az állattartó telep üzemeltetője, a szántóföldi és kertészeti növényfajok vetőmagjának előállítója esetében - a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvényben (a továbbiakban: Fétv.) meghatározottak szerint - a birtokmaximum mértéke - a (2) bekezdésben meghatározottaktól eltérően - 1800 hektár területnagyság (kedvezményes birtokmaximum).}
- bekezdésben meghatározott birtokpolitikai eszközökkel is preferált tevékenységekre alapozni, földszerzésem azonban így sem sérti a már birtokomban lévő földjeim területnagyságának a beszámításával az 1200 hektáros birtokmaximumot; {16.§(2) bek.}
9. amennyiben részarány-tulajdonnal rendelkezem, ezen ügylettel megszerzésre kerülő földdel együtt sem sértem a 16.§ (4) bekezdésből következő limitet az eltérően alkalmazandó földszerzési maximum ellenére sem, mert a tulajdonomban és haszonélvezetemben – amennyiben ilyen van - lévő földterület hektárban kifejezett térmértéke mennyiségének hússzorosa, valamint a már tulajdonomban álló és megszerzésre kerülő részarány-tulajdon összesített aranykorona értéke mennyiségének együttes összege sem haladja meg a 6000-es limitet/viszonyszámot; {16.§(4) bek.}
10. előbbi nyilatkozatom a 16.§ (5) bekezdéséből következő összeszámitási kötelezettség mellett is érvényesül, illetve teljesül;
- {(5)Az (1)-(4) bekezdésben meghatározott földszerzési és birtokmaximum mértékének megállapításánál a területnagyság mértékébe a földdel azonos helyrajzi számon nyilvántartott művelés alól kivett terület (alrészlet) területnagyságát is be kell számítani.}

11. elfogadom és tudomásul veszem, amennyiben utólagosan elvégzett ellenőrzés során jogerősen megállapításra kerül az előző pontban tett **nyilatkozatom valótlan**sága, úgy az a Büntető Törvénykönyv szerinti büntetőjogi felelősségre vonásomat, továbbá a jelen szerződés tárgyát képező termőföld területre vonatkozóan a jogsértő állapot fennállásának időtartama alatt részemre folyósított költségvetési, vagy Európai Unió támogatásnak megfelelő **penzösszeg visszafizetését** vonja maga után;
12. az eljáró földhivatal a személyi adataimnál jelölt számú határozatával **földművesként nyilvántartásba** vett {5. § 7.},
13. ezen adásvételi szerződés az **elfogadott ajánlatra is figyelemmel** megfelel a 21. § (1) bekezdéséből következő, a föld eladására vonatkozó **egységes okiratba foglalt szerződéssel** szemben támasztott követelményeknek, s tudomásul veszem, hogy ezen szakasz alapján az adásvételi szerződést - merthogy az (1c) bekezdésben foglalt kivétel nem áll fenn - a felek aláírásától számított **8 napon belül** az okiratszerkesztő ügyvéden keresztül a **mezőgazdasági igazgatási szerv részére meg kell küldeni jóváhagyás céljából**. Majd a „hivatal” az (1a) alapján jár el, s ha az okirat erre megfelelő, alkalmas, úgy végzésben megállapítja a szerződés közzétételre való alkalmasságát és hivatalból elrendeli a szerződés közzétételét. Az okiratszerkesztő **ügyvéd**, akinek eljárási jogosultságát az ezen okiratba foglalt, erre vonatkozó meghatalmazás – Eladók részéről - biztosítja, melyet ő az ellenjegyzésével igazoltan elfogad;
14. **elővásárlási jog**: a Földforgalmi törvény {Ftv.} 5.§ 7. pontja szerinti földművesként a **szabadhídvégi ingatlan** vonatkozásában a **18. § (1) bek. e) pontjára** alapozom { e) * az olyan földművest, akinek az életvitelszerű lakáshasználata helye vagy a mezőgazdasági üzemközpontja legalább 3 éve olyan településen van, amelynek 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.}, mert az életvitelszerű lakáshasználatom helye 3 évet meghaladóan azon a településen van, amelynek közigazgatási határától közúton vagy közforgalom elől el nem zárt magánúton legfeljebb 20 km távolságra van a vétellel érintett föld, továbbá a **lajoskomáromi** ingatlant érintő tulajdoni hányadok viszonylatában elővásárlási jogomat a 18.§(1) bekezdés d) pontjára alapozom, mint az 5.§ 9. pontja szerinti helyben lakónak minősülő földműves, mert életvitelszerű lakáshasználatom helye legalább 3 éve azon a településen van, amelynek közigazgatási területén az adásvételi szerződés tárgyát képező föld fekszik;
- 18.§ (4) bekezdése miatt az (1) bekezdés c)-e) pontjában meghatározott jogosulti csoportokon belül az elővásárlási jogosultságom az a) pont szerinti **őstermelők családi gazdaságának tagja** vagyok, melyet a jogalkotó a hivatkozott jogosulti csoportokon belül privilegizáltan pozícionált.

8. A tulajdon jog átszállása

Eladó jelen szerződés aláírásával egyidejűleg nyilatkozik, hogy ezen szerződés aláírásával **feltétlen, végleges és visszavonhatatlan** hozzájárulását adja ahhoz, hogy „adásvétel” jogcímén a Vevő tulajdonjoga az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön a személyi adatainál jelölt ingatlanok ott feltüntetett tulajdoni hányadára.

Okiratszerkesztő ügyvéd büntetőjogi és polgári jogi következmények terhével vállal kötelezettséget arra, hogy a tulajdon jog Vevő javára történő bejegyzését célzó releváns okiratokat kizárólag a Vevői teljesítést-, a vételár teljes összegének átutalását követően nyújtja be az illetékes földhivatalhoz.

IV. Vegyes rendelkezések

1. Az okiratszerkesztő ügyvéd Felek személyazonosságát személyi igazolványukból aggálytalanul megállapította.
2. A jelen tulajdonszerzéssel kapcsolatban felmerülő költségek és illetékek, az igazgatási szolgáltatási díj megfizetése Vevőt terheli.
3. Szerződő felek kijelentik, hogy **magyar állampolgárok**, szerződéskötési, valamint elidegenítési és szerzési képességük korlátozva nincs, nyilatkozataikhoz hatósági engedélyre, vagy harmadik személy hozzájárulására a Földforgalmi Tv-ből következő jóváhagyást meghaladóan nincs szükség.
4. Eladó ezen szerződés aláírásával meghatalmazza Dr. Németh Gyula Ügyvédi Irodáját (8200 Veszprém, Jutasi út 21.; Kamarai regisztrációs szám: 19-018477, KASZ: 36066191), hogy a biztonsági papírra nyomtatott szerződéses példányt és másik három aláírt okiratot az aláírástól számított 8 napon belül az Ftv. szerint küldje el az adekvát eljárás – hatósági jóváhagyás - kezdeményezése érdekében, s egyidejűleg kérelmezhesse, hogy a jóváhagyásról rendelkező határozat esetén az okiratokat részére küldje meg az eljáró tisztelt mezőgazdasági igazgatási szerv, hogy maga kezdeményezhesse a feltételek teljesülése esetén vevő tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzését, az ehhez kapcsoló formanyomtatványt és egyéb szükséges iratot nevében, és helyette aláírja.

Theisz Tímea

Hudákné Theisz Brigitta

Theisz Renáta

Theisz Judit

Theisz Tamás

Csepregi Péter

5. Eladót a szerzés és az elidegenítés időpontjára figyelemmel **Szja** fizetési kötelezettség nem terheli.
6. Vevő előtt ismert, hogy legkésőbb az illeték(előleg)fizetési kötelezettség teljesítéséről rendelkező fizetési meghagyás átvételétől számított 15 napon belül kell nyilatkoznia a NAV eljáró igazgatóságához, hogy személyében az illetékmentességet megalapozó körülmények fennállnak.
7. A nyilatkozatban írt, s az illetékmentes szerzést megalapozó körülmény teljesülését a NAV részére igazolni kell. Előbbiek hiányában az általános szabályok szerint kell az illetéket megfizetni.
8. Vevő az illetékmentesség személyében, illetve az ügylet viszonylatában teljesülő kritériumaira és az ezen okiratra foglalt jognyilatkozataira alaposan tisztellel kéri meg a NAV eljáró illetékes szervétől az illetékmentes szerzés javára történő szíves megállapítását! **Az ezzel összefüggő esetleges későbbi eljárásban képviselőre az okiratszerkesztő ügyvédnek meghatalmazást ad, melyet ő ellenjegyzésével elfogad.**
- { Itv.26.§ (1) p) a termőföldnek a földműves általi, ellenérték fejében történő megszerzése,(mentes az illeték alól) feltéve, ha a birtokbaadástól ... de legkésőbb az illetékkötelezettség keletkezését követő 5. év utolsó napjától - számítva 5 évig
- pa) a termőföld tulajdonjogát nem idegeníti el,
- pb) a termőföldön vagyoni értékű jogot nem alapít, és
- pc) a termőföldet mező-, illetve erdőgazdasági tevékenység céljára hasznosítja;
- 26.§ (18) Az (1) bekezdés p) pontja szerinti illetékmentesség alkalmazásában nem minősül elidegenítésnek ... a birtok-összevonási célú földcsere, nem minősül az (1) bekezdés p) pont pb) és pc) alpontjaiban foglalt feltételek megszegésének, ha a vagyonszerző a termőföld használatát, hasznosítását a földművesnek minősülő, Polgári Törvénykönyv szerinti közeli hozzátartozója vagy a legalább 25%-ban tulajdonában, vagy a közeli hozzátartozójának legalább 25%-ban tulajdonában álló, a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló törvény szerinti mezőgazdasági termelőszervezet javára engedi át, feltéve, hogy az 5 éves időtartam hátralévő részére
- ba) a mezőgazdasági termelőszervezet vagy a közeli hozzátartozó vállalja, hogy a termőföldet mező-, illetve erdőgazdasági tevékenység céljára hasznosítja, továbbá
- bb) a termőföld használatának, hasznosításának mezőgazdasági termelőszervezet részére történő átengedése esetén a vagyonszerző, illetve közeli hozzátartozója vállalja, hogy a mezőgazdasági termelőszervezetben fennálló tulajdoni hányada nem csökken 25% alá.}
- Vevő a (18a) bekezdés ismeretében kijelenti, hogy az (1) bekezdés p) pontja szerinti feltételek fennállásáról és vállalásáról legkésőbb a fizetési meghagyás jogerőre emelkedéséig, véglegessé válásáig **szükség szerint ismét nyilatkozik** – és az illetékmentes szerzés érdekében a földhasználó is megteszi adekvát nyilatkozatát - az állami adóhatóságnál, valamint **a mentességhez szükséges esetleges további nyilatkozatokat pedig beszerzi.**
- {Felek előbbi nyilatkozataikat annak ismeretében tették meg, hogy megszegésük esetén a következő konzekvenciák őket terhelik:
- Ha az eredetileg vállalt 5 év letelte előtt a vagyonszerző a termőföldet - a (18) bekezdésben meghatározott tulajdonszerzési módok kivételével - elidegeníti, a termőföldön - használatának, hasznosításának a (18) bekezdés szerinti mezőgazdasági termelőszervezet vagy közeli hozzátartozója javára, az ott meghatározott módon történő átengedése kivételével - vagyoni értékű jogot alapít, vagy a termőföldet saját maga vagy a (18) bekezdés szerinti mezőgazdasági termelőszervezet vagy közeli hozzátartozója igazolhatóan nem mező-, illetve erdőgazdasági tevékenység céljára hasznosítja, közeli hozzátartozója a mezőgazdasági termelőszervezetben fennálló tulajdoni hányadát 25% alá csökkenti, az egyébként járó illeték kétszeresét kell megfizetniük, kivéve a vagyonszerző elhalálozásának az esetét.”}
1. Szerződő felek rögzítik, hogy bár osztatlan közös tulajdonú ingatlanok tulajdoni hányadai képezik az adásvétel tárgyát, a használati megosztásra vonatkozó szerződés megkötésének kötelezettsége alól a törvény felmentést ad, mert az ügylet jóváhagyása esetén a teljes ingatlant továbbra is változatlanul az eddigi egyetlen földhasználó fogja használni az eddigieknek megfelelően. { **2013. évi CCXII. törvény a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról** 71. § (1) * A közös tulajdonban álló földön a 70. § szerinti használati rend kialakításához az e §-ban meghatározottak szerint a tulajdonostársak tulajdoni hányad alapján számított többségi döntése szükséges azzal, hogy ha a tulajdonostársak tulajdoni hányad alapján számított legalább egytizede a használati megosztásról szóló (5) bekezdés szerinti ajánlatban foglaltakkal nem ért egyet, akkor a használati rend kialakításához a tulajdonostársak tulajdoni hányad alapján számított kétharmados döntése szükséges. A használati rendet a használati megosztásról szóló megállapodásban kell rögzíteni.
- (1a) * **Mellőzhető a használati megosztásról szóló megállapodás, ha a földrészlet teljes területét egyetlen személy használatába adják.**

8200 Veszprém, Jutasi u. 21.
Adószám: 1529626-2-19
Postacím: 8174 Balatonkenese, Bagolyvár u. 8.
Tel.: 30-9575-963

NÉMETH GYULA

A földhasználat – a már hivatkozott egyenesági rokonság és tulajdoni arány miatt - nem tilalmazott átengedése folytán ezen kritérium teljesül.

V. GDPR informatikai tájékoztatás:

1. A jelen okiratban rögzített **személyes adatokat** a szerkesztő és ellenjegyző ügyvéd a megbízásból eredő jogi kötelezettség teljesítése végett **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 használhatók fel, és a jogszabályban előírt irattározási ideig tárolhatók.
2. Az érintett személynek joga van bármikor **kérelmezni a szerkesztő ügyvédtől**, adatkezelőtől a rá vonatkozó személyes adatokhoz való hozzáférést, információkiadást, azok helyesbítését, törlését vagy kezelésének korlátozását, és tiltakozhat az ilyen személyes adatok kezelése ellen, valamint a joga van az adathordozhatósághoz. Joga van a hozzájárulása bármely időpontban történő visszavonásához, amely nem érinti a visszavonás előtt a hozzájárulás alapján végrehajtott adatkezelés jogszerűségét.
3. Felek a jelen Szerződés aláírásával kifejezetten hozzájárulnak ahhoz, hogy a Szerződést készítő és ellenjegyző ügyvéd a **pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról** szóló 2017. évi LIII. törvény (a továbbiakban: Pmt.) rendelkezései alapján a **személyazonosságuk igazolására** átadott okiratokról (személyi igazolvány, lakcímkártya, adókártya) a szerződést kötő Felek azonosítása érdekében **fénymásolatot készítsen** és azokat a jogszabályban előírtak szerint **nyilvántartsa**. A Felek adatait az eljáró ügyvéd az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény rendelkezései alapján, kizárólag jelen Szerződéshez kapcsolódó megbízás és a Pmt.-ben foglalt kötelezettség teljesítése érdekében kezelheti.

IX. Jogi képviselő

Szerződő felek jelen okirat elkészítésével, ellenjegyzésével, a jogügyletkez kapcsolódó, abból következő okiratok, nyilatkozatok, kérelmek – pld. előzetes jóváhagyás iránti kérelem/kifüggesztési kérelem - adatlapok, (B400, stb.) formanyomtatványok aláírásával, valamint a Földhivatal előtti eljárással, az illetékmentes szerzéssel összefüggő NAV-os eljárásban a **Dr. Németh Gyula Ügyvédi Irodáját** (8200 Veszprém, Jutasi u. 21., Kamarai regisztrációs szám: 19-018477, KASZ: 36066191; levelezési cím: 8174 Balatonkenese, Bagolyvár utca 8.) bízzák/hatalmazzák meg. Az okiratszerkesztő ügyvéd jelen okirat aláírásával a meghatalmazás elfogadását is igazolja. Szerződő felek kijelentik, hogy a jelen okiratot egyben ügyvédi megbízási szerződésnek is tekintik, tekintettel arra, hogy az okirat a nyilatkozataikat és akaratukat helyesen tartalmazza.

Szerződő felek a jelen ingatlan adásvételi szerződést megértették, az abban foglaltakat akaratukkal mindenben megegyezőnek találták, ezért ezt ennek jeléül jóváhagyólag írják alá.

2024.08.12.

Theisz Tímea
eladó

Hudákné Theisz Brigitta
eladó

Theisz Renáta
eladó

Theisz Judit
eladó

eladó

Csepregi Péter
vevő

Dr. Németh Gyula
ügyvéd
KASZ: 36066191
Dr. Németh Gyula
Ügyvédi Irodája
Készítettem és
ellenjegyzem:
Lajoskomárom,
2024.08.12.