

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

Külföldi részre került:
 2025.01.01. hónap...20...nap
 Az elővásárlási/jelzáloghasználatra
 jogosult jognyilatkozatának
 megkötésére nyitva álló...napos határidő
 utolsó napja 2025.01.01. hónap...20...nap,
 amely határidő elmulasztása jogvesztő.
 Dátum: 2025.01.10.
 Jegyző

Amely egyrészről

Horváth József (sz.

1. an.:

1, szem.sz.:

8500 Pápa, Törzsökhegyi út 458/1.szám alatti lakos, magyar állampolgár,

eladó és

Zámolyi Béláné (sz.

an.:

1, szem.sz.:

9024 Győr, Répce utca 24. 5.em. 15.szám alatti lakos, magyar állampolgár

eladó és

Sági József (sz.

an.:

1, szem.sz.:

3, aa.:

9461 Lövő, Fő utca 104.szám alatti lakos, magyar állampolgár eladó és

Reznyák Attila Ferenc (sz.

an.:

szem.sz.:

aa.:

9461 Lövő, Szent István utca 29.szám alatti lakos,

magyar állampolgár eladó és

Horváth Jácint (sz.

an.:

1, an. s

1-

aa.:

9) 9127 Csikvánd, Árpád utca 1.szám alatti lakos, magyar

állampolgár állageladó és

Horváth Attila (sz.

1, an. s

9) 9024 Győr, Szigethy Attila út 8. 1.em. 6.szám alatti lakos, magyar

állampolgár állageladó és

Hetzer László (sz.

an.:

1, aa. s

aa.:

9) 9484 Pereszteg, Fő utca 37.szám alatti lakos, magyar állampolgár eladó és

Hetzer Klára (sz.

19. an.:

1, aa. s

aa.:

8) 9730 Kőszeg, Rohonci utca 50.B ép.1.szám alatti lakos, magyar

állampolgár eladó és

továbbiakban mindannyian, mint eladók és

Horváth Attiláné (sz.

an.:

1, an. s

1, szem.sz.:

aa.:

9127 Csikvánd, Árpád utca 1.szám alatti lakos, magyar

állampolgár, mint holtig tartó hasznélvezeti jog jogosultja (a továbbiakban együttesen, mint eladók)

másrészről Hettlinger Tímea (sz.

szem.sz.:

1, aa.:

5)

9472 Újkér, Liget utca 1.szám alatti lakos, szám alatti

lakos, magyar állampolgár, belföldi természetes személy, a Győr-Moson-Sopron Vármegyei

Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Ingatlan-nyilvántartási Osztály 4. nyilvántartásában

510041/2017.02.03.ügyiratszámom nyilvántartásba vett földműves, a Nemzeti Agrárgazdasági

Kamara P000000597870 azonosítószámú tagja, a Nemzeti Agrárgazdasági Kamara által OCSG-

00076885 számon nyilvántartásba vett őstermelők családi gazdaságának tagja, mint tulajdonostársvevő

között az alábbi napon és feltételek mellett jött létre:

- 1.) Az eladók közül Horváth József 656/586608 (528+128/586608), Zámolyi Béláné 656/586608 (528+128/586608), Sági József 288/586608, Reznyák Attila Ferenc 4752/586608, Horváth Jácint 64/586608, Horváth Attila 64/586608, Hetzer László 608/586608 és Hetzer Klára 608/586608 arányban tulajdonosa a Győr-Moson-Sopron Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Ingatlan-nyilvántartási Osztály IV. Sopron által nyilvántartott alábbi ingatlanoknak:

helység	hrsz	megnevezés	min.o	terület ha	aranykorona	fekvés
ÚJKÉR	0300/13	szántó	4 5	3,0728 2,0705 $\Sigma:5,1433$	82,66 39,55 $\Sigma:122,21$	külterület

A felek rögzítik, hogy a vevő a fenti, összesen 7696/586608 ingatlanhányad megvásárlására vételi ajánlatot tett, melyet az eladók elfogadtak. Ezt az elfogadott vételi ajánlatot a felek a jogszabályban foglaltak szerint a jelen adásvételi szerződésbe foglalták.

Az ingatlan-nyilvántartási adatok rögzítése a TakarNet rendszerből lekért E-hiteles tulajdoni lap – szemle másolat adatai alapján, az abban foglalt adatokkal egyezően került sor.

- 2.) Az ingatlant III/5.sorszám alatt Horváth Attiláné javára Horváth Jácint (II/96) és Horváth Attila (II/97) tulajdoni hányadát érintő holtig tartó haszonélvezeti jog terheli.

A felek rögzítik, hogy az ingatlanra elindult egy megosztási eljárás, de a rendelkezésre álló 4 hónap alatt nem lehetett az ügyet sikeresen befejezni. Ennek egyrészt oka az, hogy volt ellenajánlat, melynek eredményeképpen több ajánlattétel történt a kezdeményező és az ellenajánlatot tevő között, illetve oka volt az is, hogy több olyan tulajdonostárs van, akit érintően csak bírói letéttel történhetett volna a teljesítés és ennek eljárását legalább az ügy megindulását követő 2-2,5 hónapon belül el kellett volna indítani, melyre az oda-vissza ajánlatok miatt nem volt lehetséges, tehát az eljárás eredménytelenül zárult le. A szabályok szerint csak 30 napot követően lehet ismét egy új, megosztásra irányuló ilyen eljárást indítani, melynél újból 4 hónap áll rendelkezésre a befejezésre.

A felek rögzítik, hogy az eladók valamennyien elfogadták a kezdeményező első ajánlatát.

Az eladók kijelentik, annak ellenére, hogy a kezdeményező és az ellenajánlatot tevő között folyamatos vételár emelés történt, mivel az eljárás eredményesen nem zárulhatott le és a tulajdonrészüket mindenképp szeretnék eladni, nem kívánnak a további eljárásban részt venni, nem akarnak várni, az eredeti ajánlatot elfogadva, az ott megjelölt értéken kívánnak tulajdonrészüktől megválni.

Az eladók kijelentik és szavatosságot vállalnak azért, hogy az ingatlanhányadaik egyebekben per-, teher- és igénymentesek és hogy azokat per- teher- és igénymentesen adják a vevő tulajdonába és birtokába.

Az eladók kijelentik, hogy tulajdoni hányadaik nincsenek más használatában.

- 3.) A felek tudomással bírnak arról, hogy az arra jogosultakat és a Magyar Államot az ingatlanra elővásárlási jog illeti meg.

- 4.) Az eladók eladják – mellyel egyidőben a holtig tartó haszonélvezeti jog jogosultja holtig tartó haszonélvezeti jogáról ellenérték fejében lemond – így a vevő tehermentesen megvásárolja az 1.) pontban megjelölt összesen 7696/586608 ingatlanhányadot, melyek vételárát a felek összesen 107.870.-Ft, azaz Százhétezer-nyolcszázhetven forint összegben határozzák meg.

Ezen vételárból Horváth Józsefet 9.380.-Ft, Zámolyi Bélánét 9.380.-Ft, Sági Józsefet 4.020.-Ft, Reznyák Attila Ferencet 66.330.-Ft, Horváth Jácintot 469.-Ft, Horváth Attilát 469.-Ft, Hetzer Lászlót 8.710.-Ft, Hetzer Klárát 8.710.-Ft és Horváth Attilánét 402.-Ft illeti meg.

- 5.) A felek megállapodása alapján a vevő a teljes vételárat a szerződéskötést megelőzően MagNet Bank Zrt-nél HUF pénznemben vezetett 16200649-10000850 számú ügyvédi letéti számlára, ügyvédi letéttel megfizette. A felek tudomásul veszik az ügyintéző tájékoztatását, miszerint a teljes 107.870.-Ft, azaz Százhétezer-nyolcszázhetven forint vételár a letéti számlára megérkezett. Az eljáró ügyvéd a letétet a Letétkezelő Nyilvántartási Rendszerben rögzítette. A letéti azonosító száma: 4P6qTh3.
- 6.) A felek megállapodása szerint – mivel az eladók készpénzben kérték a kifizetést – az ügyvédi letétből a szerződéskötés aláírásának napján a teljes vételár az eladóknak kifizetésre, a letét lezárásra került.
Az eladók jelen szerződés aláírásával kijelentik és elismerik, hogy a mai napon a teljes neki járó vételárat, azaz Horváth József 9.380.-Ft, Zámolyi Béláné 9.380.-Ft, Sági József 4.020.-Ft, Reznýák Attila Ferenc 66.330.-Ft, Horváth Jácint 469.-Ft, Horváth Attila 469.-Ft, Hetzer László 8.710.-Ft, Hetzer Klára 8.710.-Ft és Horváth Attiláné 402.-Ft összeget az eljáró ügyvédtől átvették. Az eladók kijelentik és elismerik, hogy a vevő az ingatlanhányad teljes vételárát maradéktalanul rendezte, így ezen ügyletből fakadóan a vevővel szemben követelésük nincs.
- 7.) Az eladók, mivel a vevő a teljes vételárat megfizette, jelen szerződés aláírásával ezennel feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy a vevő tulajdonjoga az 1.) pontban meghatározott ingatlan összesen 7696/586608 tulajdoni hányadára vonatkozóan a hatósági jóváhagyást követően adásvétel jogcímén az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön. Horváth Attiláné ezennel feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy holtig tartó haszonélvezeti joga a hatósági jóváhagyást követően az ingatlan-nyilvántartásból törlésre kerüljön.
- 8.) A felek kijelentik, hogy amennyiben bármely jogosult az elővásárlási jogát érvényesen gyakorolja, vagy a szerződés nem kerül jóváhagyásra, az a jelen szerződést felbontja, és a felek között a hatósági jóváhagyás kézhezvételétől számított 10 munkanapon belül az eredeti állapot helyreállításának van helye.
A teljesítések/visszafizetések minden esetben az eljáró ügyvéd fentiekben is megjelölt, eljáró ügyvéd nevére, az MagNet Bank Zrt-nél HUF pénznemben vezetett 16200649-10000850 számú ügyvédi letéti számlára történnek, onnan kerül sor az összegek arra jogosult félnek történő utalására/visszautalására vagy készpénzes átadására.
- 9.) A felek rögzítik, hogy a területre nincs bejelentett földhasználó és az ingatlanra nincs használati megállapodás.
A vevő tudomással bír arról, hogy el kell majd készíteni a használati megosztást, mely az ő költsége és kötelessége. A vevő tulajdonképpen a hatósági jóváhagyást követően a megvásárolt ingatlanhányadok birtokába léphet, de tudomással bír azonban arról, hogy a megvásárolt területrészekre vonatkozó földhasználatának ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzése csak a használati rend írásba foglalását és földhivatali benyújtását követően lesz lehetséges. A vevő kötelezettséget arra vállal, hogy a birtokbaadástól, de legkésőbb az illetékkötelezettség keletkezését követő 12. hónap utolsó napjáig e használati megállapodást elkészíti és földhasználati jogát a megvásárolt területrészekre a földhivatali földhasználati nyilvántartásba is bejegyezni kéri.
- 10.) A vevő kijelenti, hogy a Fftv. 5.§ 7. pontja szerint „földműves”. Az Fftv. 18.§ (1) bekezdése c) pontja alapján, mint olyan földműves, aki helyben lakó szomszédnak minősül - figyelemmel arra,

hogy a szomszédos, 0300/12 hrsz alatti föld több, mint egy éve, a földhasználati nyilvántartással megegyezően, használatában áll és egyebekben az Fftv.18.§ (3) bekezdése alapján is, mint legalább 3 éve tulajdoni hányaddal rendelkező földműves tulajdonostárs és emellett az Fftv.18.§ (4) bekezdés a) pontja szerint is, mint legalább egy éve a személyi részben megjelölt ÖCSG tagja, elővásárlásra jogosult.

- 11.) A vevő kijelenti és kötelezettséget vállal arra, hogy az esetlegesen a fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg és hogy (annak megszűnését) és birtokba lépését követően a föld használatát (13.§ (1)) másnak nem engedi át, azt maga használja, és a használat során eleget tesz földhasznosítási kötelezettségének. Vállalja, hogy a földet tulajdonszerzése (ill. birtokba lépése) időpontjától számított 5 évig – a 2013.évi CXXII. törvény 13.§ (3) bekezdésében meghatározott eseteket kivéve - más célra nem hasznosítja.

A vevő kijelenti továbbá, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatás teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj vagy egyéb tartozása.

Nyilatkozik, hogy a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

A vevő kijelenti továbbá, hogy részarány-tulajdonnal nem rendelkezik és hogy a vétel tárgyát képező ingatlanhányad megszerzésével a tulajdonában és haszonélvezetében lévő föld területnagyságának beszámításával együtt nem lépi túl a hatályos jogszabályoknak megfelelő birtokmaximumot, így tulajdonszerzése e tekintetben sem ütközik jogszabályba. (2013.évi CXXII. törvény)

A vevő egyebekben kijelenti, hogy a 2013.évi CXXII. törvény 10.§ - 15.§-ban szereplő tulajdonszerzési feltételeknek megfelel.

A vevő kijelenti, hogy az 1.) pontban rögzített termőföld megszerzése a Fftv-ben rögzített szerzési korlátozásba nem ütközik, továbbá vele szemben a vonatkozó jogszabályok szerint kizárási okok sem állnak fenn.

- 12.) A felek kijelentik, hogy cselekvőképes, nagykorú magyar állampolgárok, így ügyletkötési, ill. szerzési képességük semmilyen korlátozás alá nem esik, továbbá a szerződés aláírásával büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy saját nevükben járnak el.

- 13.) Az eladók tudomással bírnak arról, hogy az aláírást követő 8 napon belül – a szükséges mellékletekkel együtt – közzétételi kérelmet kötelesek benyújtani az adásvételi szerződés hirdetményi úton történő közlése iránt.

Szerződő felek tudomásul veszik, hogy jelen adásvételi szerződés alapján a vevő csak akkor szerezheti meg a tulajdonjogot, ha a mezőgazdasági igazgatási szerv tulajdonszerzését jóváhagyja.

- 14.) Az eladók kijelentik, hogy az ingatlanhányadokkal kapcsolatban semmiféle, tulajdoni lapra rá nem vezetett tartozásuk, hátralékuk, így különösen közüzemi, adó tartozásuk nincs, ilyet nem keletkeztetnek. Az eladók tudomásul veszik, hogy a tulajdonjog átszállásáig szavatossági kötelezettséggel tartoznak. Ennek megfelelően az ingatlanhányadokat meg nem terhelik, és vállalják, hogy az ingatlanhányadokkal kapcsolatban harmadik személynek nincs olyan, az ingatlan-nyilvántartásba be nem jegyzett joga, amely vevő tulajdonjoga bejegyzésének akadálya lenne, vagy vele szemben bármiféle kötelezettségként jelentkezne.

- 15.) A vevő kijelenti, hogy mint földműves, ellenérték fejében történő tulajdonszerző, a birtokbaadását, de legkésőbb az illetékkötelezettség keletkezését (azaz a szerződés földhivatali benyújtását) követő 12. hónap utolsó napjától számítva 5 évig a megszerzett termőföld tulajdonjogát nem idegeníti el, azon vagyoni értékű jogot nem alapít, és a termőföldet mező- illetve erdőgazdasági tevékenység céljára hasznosítja.
Tudomásul veszi, hogy ha nem e nyilatkozatnak megfelelően jár el, úgy az egyébként járó illeték kétszeresét kell megfizetnie. A vállalt határidő tekintetében hosszabbítás nem kérhető.
A vevő fenti nyilatkozataira tekintettel kéri az Itv. 26.§ (1) bekezdés p) pontja alapján az illetékmentesség alkalmazását.
- 16.) A felek megállapodása szerint az ingatlanszerzéssel és a szerződéskötéssel felmerülő valamennyi költség, 90.000.-Ft + Áfa ügyvédi díj és az egyéb (tulajdoni lap, bejegyzési költség, postázási költség, stb.) a vevő terhe.
- 17.) Az eladók tudomással bír arról, hogy az ingatlan értékesítéséből származó jövedelem után jövedelemadót kell fizetni, erről az eladást követően bevallást kell készíteni. Az eladók közül Horváth József és Zámolyi Béláné a 2002-ben megszerzett 528/586608-528/586608 tulajdoni hányad vonatkozásában és Sági József a 2008-ban megszerzett 288/586608 tulajdoni hányad vonatkozásában tudomásul veszik, hogy a hatályos jogszabályok szerint, mivel tulajdonszerzésük időpontjától eltelt 5 év, őket sem bevallási, sem pedig adófizetési kötelezettség nem terheli.
Horváth József és Zámolyi Béláné a 2022-ben megszerzett 128/586608-128/586608 tulajdoni hányad vonatkozásában, valamint Reznyák Attila Ferenc, Horváth Jácint, Horváth Attila, Hetzer László és Hetzer Klára tudomásul veszik, hogy tulajdonszerzésüknek időpontjára tekintettel, a jövedelem számításának alapját a hagyatéki eljárásban megállapított forgalmi érték képezi.
- 18.) A szerződő felek hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy az eljáró ügyintéző a bemutatott személyazonosító okmányokról másolatot készítsen, adataikat a szerződéshez kapcsolódó megbízás teljesítése és a pénzmosás megelőzéséről és megakadályozásáról szóló törvényben foglalt kötelezettség teljesítése érdekében kezelje.
A felek tudomásul veszik és kifejezetten hozzájárulnak ahhoz, hogy az eljáró ügyvéd a bemutatott okmányaik nyilvántartási adatokkal való egyezőségének és érvényességének ellenőrzése céljából megkeresheti a személyi adat- és lakcím-, az úti okmány-, és járművezetői engedély-, és a központi idegenrendészeti nyilvántartást és a jelen szerződés adatait feldolgozó hatóságot.
- 19.) A szerződő felek és a közreműködő ügyvéd kijelentik, hogy jelen okiratot ügyvédi megbízási szerződésnek és egyben tényvázlatnak tekintik.
- 20.) A felek írásos értesítése az eladók közül a személyi részben megadott címeken, a vevő részéről a ligetagro@gmail.com e-mail címre, míg az eljáró ügyvéd értesítése a drfrechh@gmail.com e-mail címen történik.
Az elővásárlásra jogosult bejelentkezésével egyidejűleg köteles tájékoztatni elektronikus és telefonos elérhetőségéről és érvényes postacíméről az eljáró ügyvédet.
- 21.) A felek ezennel meghatalmazzák dr. Frech Hajnalka (nyilvántartási szám: 07-031076, igazolványszám: Ü-114656, lajstromszám: 164/III/98, KASZ: 36060230) 9400 Sopron, Színház u. 29. szám alatti ügyvédet, hogy őket a jelen szerződéssel kapcsolatos elővásárlási jogra történő felhívás, az ezzel összefüggő eljárás, valamint a földhivatali eljárás során is teljes jogkörrel képviselje. Az eljáró ügyvéd a szerződés aláírásával/ellenjegyzésével a meghatalmazást elfogadja. A meghatalmazás nem terjed ki a NAV előtti illetékfizetési kötelezettségre vonatkozó eljárásra.

A felek külön rögzítik, hogy ezen meghatalmazás kifejezetten vonatkozik arra is, hogy (a NAV-on kívül) valamennyi jelen szerződés alapján eljáró hatóság mindkét fél részére (akár együttesen vagy külön) az iratokat úgy kézbesítse, hogy azokat közvetlenül az eljáró jogi képviselőnek küldi.

Szerződő felek felhatalmazzák eljáró ügyvédet, hogy iratokat akár postai küldemény útján is továbbítsa a részükre, ill. az érdekükben, továbbá kifejezetten felhatalmazzák a szerződést készítő és ellenjegyző ügyvédet, hogy esetleges név-adat- (ide nem értve a vételár összegét), számelírás, vagy nyilvánvaló számítási hiba tekintetében e hibákat közvetlenül a szerződés szövegére írás útján, és bélyegzővel ellátva kijavítsa. Az ilyen kijavítás nem minősül a szerződés módosításának.

22.) A szerződés 6 számozott oldalból és 22 pontból áll.

A Szerződő Felek rögzítik, figyelemmel az Ügyvédi Tv. 43. § (4) bekezdésére, valamint arra, hogy a jelen szerződés lapjait az ellenjegyző ügyvéd úgy fűzte össze, hogy az az okirat sérelme nélkül ne legyen megbontható, nem szükséges a szerződés minden oldalát a feleknek vagy arra az okiratban meghatalmazott félnek kézjegyével ellátnia.

A felek a szerződést elolvasták, megértették azt, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag aláírják.

Kelt: Sopron, 2024. december 12. napján

Horváth József
eladó

Zámolyi Béláné
eladó

Sági József
eladó

Reznayk Attila Ferenc
eladó

Horváth Jácint
eladó

Horváth Attila
eladó

Kelt: Sopron, 2024. december 13. napján

Horváth Attiláné
holtig tartó haszonélvezeti jog
jogosult

Hetzer László
eladó

Hetzer Klára
eladó

Kelt: Sopron, 2024. december 12. napján

Hettlinger Tímea
vevő

Ellenjegyzem:

Kelt: Sopron, 2024. december 13. napján

dr. Frech Hajnalka ügyvéd
KASZ: 36060230

Dr. Frech Hajnalka ügyvéd
0400 Sopron, Szent István tér 29.
99/322-3341
Adószám: 18711322
KASZ: 36060230