

Közzététel napja: 2025.10.16.
Az elővásárlásra jogosult nyilatkozat felére nyit
első napja: 2025.10.
utolsó napja: 2025.11.

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

E - határidő jogrend!

mely létrejött egyrészről **ÓNODI CHARLOTTE** sz. Ónodi Charlotte (sz. hely, idő: ,
an.: , szem. azonosító jele: , adóazonosító jele: ,
magyar állampolgár) 1020 Wien, Schweidlgasse 30/1/13 szám alatti állandó lakos (tart.hely: 9151
Abda, Bécsi u. 2/a szám) mint Eladó

másrészről **JAGADICS JÓZSEF** sz. Jagadics József (sz. hely, idő:
an.: , szem. azonosító jele: , adóazonosító jele: , magyar
állampolgár) 9184 Kunsziget, Rákóczi utca 4. szám alatti lakos,
mint Vevő

Eladó és Vevő együttes említése esetén, mint **Felek** között, alulírott napon és helyen, az alábbi
tartalommal és feltételek mellett:

I. Az adásvétel tárgya

1. Eladó 1/1 tulajdoni arányban tulajdonosa az **ABDA 0210/1 hrsz.** alatt felvett, mindösszesen
2 ha 1218 m² területű, 0 AK jövedelmű, **erdő** megnevezésű külterületi ingatlan. Az ingatlan-
nyilvántartás tanúsága szerint az eladó tulajdoni hányada tehermentes, az Ingatlan tulajdoni lapján
széljegyen bejegyzés nem szerepel.

2. Eladó kijelenti, hogy a jelen pontban megjelölt tulajdoni illetőségére más személlyel jelen
adásvételt megelőzően nem kötött (elő)szereződést és ezen ügylet hatályát nem érinti vételi jog.

3. Eladó felelősséget vállal azért, hogy a mai napon fennálló ingatlan-nyilvántartási állapot
meg egyezik a tulajdoni lapon találhatóival. Az Eladó az Ingatlanban fennálló tulajdoni illetősége fenti
állapotának fenntartásáért szavatosságot vállal. Bármilyen egyéb teher megjelenése a tulajdoni lapon a
Vevő számára elállási jogot biztosít.

II. Az ingatlan átruházására irányuló megállapodás és vételár

4. Eladó és Vevő megállapodnak abban, hogy Eladó – annak per-, teher-, és igénymentességéért
szavatolva – eladja, Vevő pedig ugyanilyen feltételek mellett, megtekintett és tetszés szerint átvizsgált,
megismert és elfogadott állapotban megveszi 1. pontban megjelölt **Ingatlan 1/1 tulajdoni hányadát**, a
kölsönösen kialakított, összesen: **4.243.600,- Ft**, azaz **négymillió-kettőszáznegyvenháromezer-
hatszáz forint** vételáron.

5. Vevő a teljes vételárat a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyó határozatának kézhezvételét
követő **8 napon belül** fizeti meg az eladó bankszámlájára utalással, mely teljesítést eladó a saját
kezeihez történő teljesítésnek ismer el.

III. Ingatlan-nyilvántartást érintő rendelkezések

6. Eladó a teljes vételár kézhezvételével egyidejűleg – és a mezőgazdasági igazgatási szerv
jóváhagyásának kézhezvételét követően – külön szerkesztett okiratban adja **feltétlen és
visszavonhatatlan** hozzájárulását ahhoz, hogy az **ABDA 0210/1 hrsz.** alatt felvett, mindösszesen **2 ha
1218 m²** területű, 0 AK jövedelmű, **erdő** megnevezésű külterületi ingatlan (Ingatlan) Eladó tulajdonát
képező **1/1 arányú** tulajdonjoga **Jagadics József Vevő** javára, **adásvétel jogcímén** bejegyzésre kerüljön
az ingatlan-nyilvántartásba, az Eladó tulajdonjogának egyidejű törlésével valamint eladó és vevő
együttesen kéri vevő tulajdonjogának bejegyzését az ingatlan 1/1 tulajdoni hányadára.

Ónodi Charlotte Eladó

Jagadics József Vevő

dr. Vesztegom Imre ügyvéd

7. **Szerződő felek** egybehangzóan kijelentik, tudomással bírnak arról, hogy szerződéskötésük a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (továbbiakban: Földforgalmi tv.) hatálya alá esik. Felek tudomással bírnak arról, hogy jelen szerződés **érvényességi feltétele**, hogy a jogügyletet a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyja. Szerződő felek tudomással bírnak továbbá arról, hogy a Magyar Államot (képv.: Nemzeti Földalapkezelő Szervezet) első helyi elővásárlási jogosultság illeti meg.

8. **Eladó** a Földforgalmi törvény 21. § (1) bekezdésében foglaltak alapján mai naptól számított **8 napon belül** az ingatlan fekvése szerint illetékes mezőgazdasági igazgatási szerv – Győr-Moson-Sopron Vármegyei Kormányhivatal – részére **kérelmet nyújt be** jelen adásvételi szerződés jóváhagyása céljából, mely szerv megvizsgálja az adásvételi szerződés közzétételre való alkalmasságát. Az adásvételi szerződés közzétételre való alkalmasságának megállapítását követően a mezőgazdasági igazgatási szerv végzésben elrendeli a szerződés közzétételét, és az adásvételi szerződést megküldi a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat jegyzőjének, a szerződésnek a törvényen vagy megállapodáson alapuló elővásárlási jog jogosultjaival történő hirdetményi úton közlése érdekében. A jegyző a nyilatkozattételre nyitva álló határidő (30 nap) leteltét követő 8 napon belül a beérkezett jognyilatkozatokról iratjegyzéket készít, és azt az adásvételi szerződés eredeti példányával, valamint az elfogadó nyilatkozatokkal, és az adásvételi szerződés közzétételét és levételét tanúsító igazolással együtt megküldi a mezőgazdasági igazgatási szerv részére jóváhagyás céljából.

9. **Szerződő felek** tudomásul veszik, hogy amennyiben a mezőgazdasági igazgatási szerv jelen jogügyletet nem hagyja jóvá, úgy a szerződés közöttük nem jött létre, és az eredeti állapot helyreállításának van helye, teljes elszámolás mellett.

IV. Birtokátruházás

10. **Szerződő Felek** rögzítik, hogy Vevő a szerződés mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyó döntését követően, az Eladó részére a teljes vételár megfizetésével egyidejűleg lép az általa korábban megismert, megtekintett, jelen adásvételi szerződés tárgyát képező tulajdoni illetőségek birtokába, és a birtokbalépés napjától viseli a tulajdoni illetőség terheit és húzza hasznait.

V. Vevői nyilatkozatok

11. **Vevő** a szerződés aláírásával nyilatkozik, hogy elővásárlási jogosultsága az 1. pontban részletesen körülírt ingatlan vonatkozásában a Földforgalmi tv. 18. § (1) bek. e) pontja (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) alapján áll fenn.

12. **Vevő** kijelenti, hogy a Győr-Moson-Sopron Vármegyei Kormányhivatal Győri Járási Földhivatalánál nyilvántartásba vett földműves, és így **földművesnek minősülő belföldi természetes személy**; továbbá sz. alatt nyilvántartott **bejegyzett erdőgazdálkodó**. Vevő kijelenti, hogy a NAK-nak is tagja, agrárkamara azonosító száma:

13. **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 Földforgalmi törvény 13. § (3) bekezdésében meghatározott esetek kivételével – más célra nem hasznosítja. A Szerződő Felek rögzítik, hogy az adásvételi szerződés tárgyát képező ingatlan nincs harmadik személy használatában. Amennyiben az Ingatlan a Szerződő Felek tudomásától eltérően mégis harmadik személy használatában van, úgy a Vevő a Földforgalmi törvény

13. § (4) bekezdésben foglalt kötelezettséget vállalja. Ennek megfelelően - ha a föld a Szerződő Felek tudomásától eltérően mégis harmadik személy használatában van - a Vevő kötelezettséget vállal, hogy a fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg, és földhasználati jogviszony megszűnését követő időre a Földforgalmi törvény 13. § (1) bekezdésében foglalt kötelezettségeket vállalja.

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

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

16. Vevő kijelenti, hogy mint bejegyzett erdőgazdálkodó, a termőföldet a birtokbaadástól, de legkésőbb az illetékkötelezettség keletkezését követő 12. hónap utolsó napjától számítva 5 évig nem idegeníti el, azon vagyoni értékű jogot nem alapít és termőföldet erdőgazdasági tevékenység céljára hasznosítja. A fentiek alapján jelen tulajdonszerzés az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 26. § (1) bekezdés p) pontja alapján illetékmentes.

17. Vevő kijelenti, hogy megfelel a Földforgalmi törvény 16. § (1) és (4) bekezdésben foglaltaknak, azaz a jelen adásvételi szerződéssel tulajdonába került föld a már tulajdonában és a haszonélvezetében lévő föld területnagyságának a beszámításával nem haladja meg földszerzési maximum mértékét (300 ha, 6000 AK).

18. Vevő kijelenti, hogy megfelel a Földforgalmi törvény 16. § (2) bekezdésében foglaltaknak, azaz az általa megszerzett föld birtoka a már birtokában lévő föld területnagyságának beszámításával nem éri el a birtokmaximum (1200 ha) mértékét.

19. Vevő az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény végrehajtásáról szóló 179/2023. (V. 15.) Korm. rendelet 42. §. szerint nyilatkozik arról, hogy nem rendelkezik részarány tulajdonnal.

VI. Vegyes rendelkezések

20. Eladó az 1. pontban megjelölt tulajdoni illetősége per-, igény- és tehermentességéért a szerződés aláírásával szavatosságot vállal. E körben kijelenti, hogy a tulajdoni illetőségére földhasználati, haszonbérleti szerződést stb. nem kötött.

21. Szerződő felek mindannyian magyar állampolgárok, szerződéskötésüket a Földforgalmi törvény hatályos rendelkezésein felül sem jogszabály sem jogszabály, sem bírói ítélet, vagy egyéb határozat nem korlátozza, nem zárja ki.

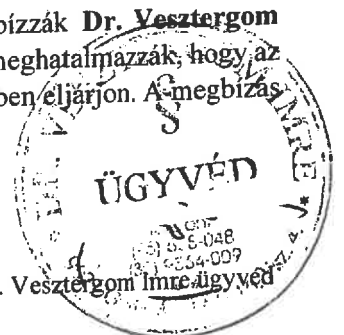
22. A jelen adásvételi szerződés megkötésével, valamint a tulajdonjog bejegyzésével felmerülő költségek, - különös tekintettel az okiratkészítéssel felmerült, és az ingatlan-nyilvántartási eljárás költsége - Vevőt terhelik.

23. Jelen szerződés megszerkesztésével és ellenjegyzésével Felek megbízzák Dr. Vesztegom Imre ügyvédet (9021 Győr, Árpád út 16. fsz. 4., KASZ: 36071335), egyúttal meghatalmazzák, hogy az a Vevő tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzése során a Felek nevében eljárjon. A megbízás a tulajdonjog bejegyzéséig tart.

Ónodi Charlotte Eladó

Jagadić Imre Vevő

dr. Vesztegom Imre ügyvéd



Dr. Vesztergom Imre ügyvéd a meghatalmazást az Üttv. 34. § (2) bekezdése alapján kifejezetten elfogadja.



24. Szerződő felek egybehangzóan kijelentik, hogy őket az eljáró ügyvéd a vonatkozó illetékszabályokról részletesen kioktatta.

Az okiratszerkesztő ügyvéd tájékoztatja a szerződő feleket, hogy *A pénzmosás megelőzéséről és a terrorizmus finanszírozásának megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. tv.* (továbbiakban Pmt.) alapján azonosítási kötelezettség terheli a szerződő felek adatai vonatkozásában. Az azonosítás a felek adatszolgáltatása, ill. a személyazonosság igazolására alkalmas okiratok bemutatásával történik a Pmt. szabályai szerint.

Szerződő felek jelen okirat aláírásával hozzájárulunk ahhoz, hogy az okiratszerkesztő ügyvéd a Pmt. szabályai szerinti ügyfél-átvilágítás során a bemutatott okiratainkról fénymásolatot készítsen, és az adatainkat *Az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvényben* írtak szerint kezelje.

Szerződő felek hozzájárulunk ahhoz, hogy a Pmt. 22-23. § szerinti, más szolgáltató által végzett ügyfél-átvilágításhoz a megbízott ügyvéd az átvilágítás során rögzített azonosító adatainkat átadja.

Szerződő felek hozzájárulunk ahhoz, hogy az eljáró ügyvéd a Jogügyletek Biztonságát Erősítő Adatszolgáltatási Keretrendszerben a személyi adatainkat, ill. személyes okmányainkat szükség szerint ellenőrizze.

Szerződő felek kijelentjük, hogy az ügylet során tényleges tulajdonosként saját nevünkben járunk el.

Felek megállapodnak abban, hogy a jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény rendelkezései, a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (továbbiakban: Földforgalmi tv.) és végrehajtási rendelete, valamint az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény és annak végrehajtására vonatkozó jogszabályok az irányadók.

Szerződő Felek kijelentjük, hogy jelen szerződés akarat-kijelentésünket helyesen tartalmazza, ezért azt annak közös elolvasása és értelmezése után, mint akaratunkkal mindenben egyezőt saját kezűleg, helybenhagyólag aláírtuk.

Felek a jelen szerződés aláírásával elismerik, hogy a szerződés 1-1 aláírt példányát átvették.

Győr, 2025. szeptember 30.

Ónodi Charlotte / Eladó

Jagadics József / vevő

Ellenjegyzem:

Győr, 2025. szeptember 30.

Dr. Vesztergom Imre ügyvéd

9021 Győr, Árpád út 16. fsz. 4.

KASZ: 36071335

