

KÖZZÉTÉTEL IDŐPONTJA: 20. 26. 07. 16.
KÖZLÉS KEZDŐ NAPJA: 20. 26. 07. 15.
JOGNYILATKOZAT MEGTÉTELÉRE NYITVA ÁLLÓ HATÁRIDŐ
LEZÁRÁSI NAPJA: 20. 26. 08. 13.
E HATÁRIDŐ ELMULASZTÁSA JOGVESZTŐI
LEVÉTEL NAPJA: 20.

Ingatlan adásvételi szerződés

amely létrejött egyrészről **Németh Eleonóra Gizella**

, lakcím: 9019 Győr, Erdei út 10.,

ó

ju...

Ilampolgár) és **Németh Jenő**

(születési né

9019 Győr, Szent László út 8.

mint eladó - továbbiakban együttesen **Eladók**

másrészről **Nagy László**

lakcím: 9019 Győr, Szent László u. 42.,

Nagy Péter

lakcím: 9021 Győr, Árpád út 14. 1. em. 8. a., tartózkodási hely: 9025 Győr, Achim András utca 76/A) mint
Vevők - továbbiakban: **Vevők** - között a mai napon az alulírott helyen az alábbi feltételek mellett.

A szerződés tárgya

1.1 Az Eladók előadják, hogy Németh Jenő eladó 315/1892 tulajdoni hányadban, Németh Eleonóra Gizella 315/1892 tulajdoni hányadban tulajdonosa a Győr-Moson-Sopron Vármegyei Kormányhivatal által vezetett ingatlan-nyilvántartásban a **Győr külterület 01761/3 hrsz.** alatt bejegyzett, összesen 11.430m² alapterületű, rét (10.812 m² - 8,65AK) és szántó (618 m² terület – 0,82AK) művelési ágú, összesen 9,47 AK értékű külterületi ingatlannak.

1.2 Eladók tájékoztatják a vevőket, hogy a jelen szerződés tárgyát képező ingatlan tulajdoni hányadokat földhasználati szerződés érinti, a bejelentett földhasználó 2029.12.31-ig Papp Károly (9012 Győr, Győzelem u. 118.), a földhasználat jelenlegi ellenértéke 40.000,-Ft/hektár/év haszonbérleti díj.

1.3. Az 54640/2024.10.22 számú határozat szerint eladók tulajdoni illetőségére közös tulajdon rendezésének kötelezettsége került tényként bejegyzésre a 2020. évi LXXI.tv. 18/B §-a alapján 2029.10.17-ig.

1.4. A Győr külterület 01761/3 hrsz alatti ingatlan Natura 2000 területnek minősül és a Pannonhalmi Tájvédelmi Körzethez tartozik. A mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. tv. 21. § (3a) bekezdése szerint a más jogszabály alapján elővásárlásra jogosult is a hivatkozott jogszabályi hely (3) bekezdés szerinti határidőn belül és a földforgalmi törvényben foglaltak szerint tehet elfogadó jognyilatkozatot, így a Pannonhalmi Tájvédelmi Körzet nevében az elővásárlási jogot gyakorló külön nem kerül megkeresésre.

2. Az Eladók eladják az 1.1 pontban megjelölt ingatlan tulajdoni hányadokat, a Vevők pedig adásvétel jogcímén egymás közt egyenlő arányban megveszik az 1.1 pontban részletesen körülírt ingatlan tulajdoni hányadokat.

A Vevők az ingatlan tulajdoni hányadokat megtekintett állapotban vásárolják meg.

3.1 Szerződő felek megállapodnak abban, hogy az 1.1 pontban részletesen körülírt összesen 630/1892 ingatlan tulajdoni hányad vételárát – 1.510.000,-Ft hektáronkénti irányár figyelembevételével - **574.702,-Ft-ban**, azaz Ötszázhetvennégyezer-hétszázkettyő forintban határozzák meg, mely összeg az eladókat



és dr.

Németh Eleonóra Gizella

Németh Jenő eladó

dr. Nagy Péter vevo

tulajdoni hányaduk arányában illeti meg.

3.2 Szerződő felek úgy nyilatkoznak, hogy a Vevők a vételárat jelen szerződés aláírásával egyidejűleg

- Németh Eleonóra Gizella eladó részére a:

bankszámlaszámára utalással 287.351,-Ft-ot megfizettek,

- Németh Jenő részére a:

utalással 287.351,-Ft-ot megfizettek.

Az Eladók a részükre járó vételár hiánytalan átvételét jelen adásvételi szerződés aláírásával igazolják. Az Eladók kijelentik a jelen pontban megadott bankszámlaszámra történő teljesítést a saját kezükhöz történő teljesítésként ismerik el.

3.3 A felek kijelentik, hogy a vételár meghatározásakor figyelemmel voltak a helyben szokásos forgalmi viszonyokra valamint az ingatlan egyedi jellemzőire, a vételárra vonatkozó egyező nyilatkozatukat az üzleti ingatlan jelenlegi állapotának és forgalmi értékének ismeretében tették meg, és a vételárat a kölcsönösen nyújtott szolgáltatással értékarányosnak tekintik, erre tekintettel a Ptk. 6:98. §-ának (2) bekezdése alapján kizárják a felek a feltűnő értékaránytalanságon alapuló esetleges megtámadási jogot.

4. Az eladók jelen adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz hogy az ingatlan-nyilvántartásban adásvétel jogcímén (a) a vevők javára a tulajdonjog - egymás közt egyenlő arányban - összesen 630/1892 tulajdoni hányad tekintetében bejegyzésre és (b) az eladóknak az 1.1 pontban megjelölt Németh Eleonóra Gizella és Németh Jenő személyenként 315/1892 tulajdoni hányada, azaz összesen 630/1892 ingatlan tulajdoni hányadon fennálló tulajdonjoga törlésre kerüljön, ezért az eladók – jelen szerződés aláírásával egyidejűleg – hozzájárulnak a vevők - egymás közt egyenlő arányú - tulajdonjogának feltétlen és visszavonhatatlan ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséhez, valamint az eladók tulajdonjogának feltétlen és visszavonhatatlan ingatlan-nyilvántartási törléséhez.

Szerződő felek közösen kérik az ingatlanügyi hatóságot, hogy a vevők tulajdonjogának bejegyzésével és az eladók tulajdonjogának törlésével egyidejűleg a földeken fennálló osztatlan közös tulajdon felszámolásáról és a földnek minősülő ingatlanok jogosultjai adatainak ingatlan-nyilvántartási rendezéséről szóló 2020. évi LXXI. törvény 18/A. § (6) bekezdés a) pontja alapján törölje az üzleti ingatlan tulajdoni hányadokra bejegyzett közös tulajdon rendezésének kötelezettsége tényét.

5. Felek tudomásul bírnak arról, hogy jelen adásvételi szerződést meg kell küldeni a szerződő felek általi aláírásától számított 8 napon belül a mezőgazdasági igazgatási szerv részére jóváhagyás céljából. A mezőgazdasági igazgatási szerv a részére jóváhagyás céljából megküldött okiratok közül az adásvételi szerződést először - kizárólag annak tartalma és alaki kellékei, továbbá közhiteles nyilvántartásban szereplő adatok alapján - az érvényességi és hatályosulási feltételeknek való megfelelés szempontjából vizsgálja meg, illetve ellenőrzi. A mezőgazdasági igazgatási szerv az okiratok beérkezésétől számított 15 napon belül döntést hoz az adásvételi szerződés jóváhagyásának a megtagadásáról, vagy végzésben megállapítja a szerződés közzétételre való alkalmasságát és elrendeli a szerződés közzétételét, valamint ezzel egyidejűleg megkeresi a termőföld fekvése szerint illetékes ingatlanügyi hatóságot a termőföld tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés benyújtása tényének feljegyzése érdekében. A mezőgazdasági igazgatási szerv az adásvételi szerződést megküldi a termőföld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat jegyzőjének. A jegyző hirdetményi úton közli

az adásvételi szerződést a törvényen vagy megállapodáson alapuló elővásárlási jog jogosultjaival, majd ezt követően az adásvételi szerződés mezőgazdasági igazgatási szerv általi jóváhagyása szükséges.

6. Felek tudomással bírnak arról, hogy a Magyar Agrár- Élelmiszergazdasági és Vidékfejlesztési Kamarának a szerződéssel érintett termőföldek fekvése szerinti területi szerve (a helyi földbizottság) állást foglal arról, hogy az adásvételi szerződés megfelel-e a 2013. évi CXXII. tv. 23/A.§-ban szabályozott általános agrárpolitikai és földbirtokpolitikai érdekeknek, továbbá arról is, hogy a helyi földbizottság jogosult a 2013. évi CXXII. tv. 24. § (3) bek. h.) pontja alapján a jelen szerződésben a felek által elfogadott ellenérték törvényi szempontok szerinti felülvizsgálatára, értékelésére.

7. Felek tudomásul veszik jelen szerződést készítő ügyvédnek a 2013. évi CXXII. tv. elővásárlásra jogosultak jogairól és abból adódóan a szerződő felek kötelezettségeire vonatkozó tájékoztatását, kijelentik, hogy a 2013. évi CXXII. tv. rendelkezései szerint fognak eljárni, azt magukra nézve kötelezőnek fogadják el.

Felek tudomásul veszik, ha a 2013. évi CXXII. tv. által meghatározott elővásárlásra jogosult elővásárlási jogával élni kíván és ezen szándékát az illetékes jegyző felé bejelenti – és ezen elővásárlásra jogosult a 2013. évi CXXII. tv. alapján elsőbbséget élvez jelen szerződés vevőivel szemben – a jelen adásvételi szerződés a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyása esetén az elővásárlásra jogosulttal jön létre és ebben az esetben az elővásárlásra jogosultat terheli a vételár megfizetési kötelezettsége.

Eladók kijelentik, amennyiben elővásárlásra jogosult elővásárlási jogával él, a Vevők részére a jelen szerződés szerint megfizetett vételárat 3 munkanapon belül visszautalják arra a bankszámlaszámra, amelyről a vevők fizetése érkezett.

8. Szerződő felek tudomásul veszik, hogy a földhivatali tulajdonjog bejegyzési eljárás lefolytatására, illetve a vevők tulajdonjogának a bejegyzésére kizárólag az adásvételi szerződés hatósági jóváhagyását követően kerülhet sor.

9. Nyilatkozatok

9.1 Nagy László és dr. Nagy Péter vevő kijelentik, hogy jelen szerződéssel megszerezni kívánt föld területnagyságával együtt a tulajdonukban és a haszonélvezetükben lévő föld területnagysága nem haladja meg a 300 hektárt, a birtokukban lévő föld területnagysága nem haladja meg az 1200 hektárt.

9.2 Nagy László és dr. Nagy Péter vevő kijelentik, hogy a 2013. évi CXXII. tv. 18. § (1) bek. d.) pontja alapján elővásárlási jog illeti meg őket, mint olyan földműveseket, akik helyben lakónak minősülnek.

Nagy László és dr. Nagy Péter vevő kijelentik, életvitelszerű lakáshasználatuk helye legalább 3 éve Győr településen van, amelynek közigazgatási területén az adásvételi szerződés tárgyát képező föld fekszik, így helyben lakónak minősülnek.

Nagy László Vevő földműves nyilvántartásba vételének bejegyző határozata

Dr. Nagy Péter Vevő földműves nyilvántartásba vételének bejegyző határozat

A Vevő kijelentik, családi gazdaság tagjai, a családi gazdaság nyilvántartási szám

Németh Eleonóra Gizella eladó

Németh Jenő eladó

dr. Nagy Péter vevő

9.3 Nagy László és dr. Nagy Péter vevők vállalják, hogy a jelenleg fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítják meg, továbbá vállalják, hogy a jelenleg fennálló földhasználati jogviszony megszűnését követő időre a jelen adásvételi szerződés tárgyát képező ingatlan tulajdoni hányad tekintetében a föld használatát másnak nem engedik át, azt maguk használják és ennek során eleget tesznek a földhasznosítási kötelezettségüknek, továbbá vállalják, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig más célra nem hasznosítják.

Nagy László és dr. Nagy Péter vevők kijelentik, nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozásuk.

Nagy László és dr. Nagy Péter vevők kijelentik, jelen szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötöttek.

Nagy László és dr. Nagy Péter vevők kijelentik, hogy részarány-tulajdonnal nem rendelkeznek.

9.4 Szerződő felek kijelentik, hogy az adó-és illetékszabályokra vonatkozó tájékoztatást megkapták és tudomásul vették.

A Vevő kijelenti, hogy a vásárolt termőföldet a birtokbaadástól, de legkésőbb az illetékkötelezettség keletkezését követő 12. hónap utolsó napjától számítva 5 évig

- a termőföld tulajdonjogát nem idegenítik el,
- a termőföldön vagyoni értékű jogot nem alapítanak, és
- a termőföldet egyéni vállalkozóként, mezőgazdasági őstermelőként vagy családi gazdálkodóként mező-, illetve erdőgazdasági tevékenység céljára hasznosítják.

Erre tekintettel Nagy László és dr. Nagy Péter vevők kérik az illetékhatóságot, állapítsa meg, az 1.1 pont alatti ingatlan tulajdoni hányadok általuk történő megszerzése az illetékről szóló tv. 26. § (1) bek. p) pontja alapján mentes a visszerhes vagyonátruházási illeték alól.

Az Eladók kijelentik, hogy a jelen adásvételi szerződés tárgyát képező ingatlan tulajdoni hányad értékesítése kapcsán adófizetési kötelezettségükről tájékoztatást kaptak az eljáró ügyvédtől.

9.5 Nagy László Vevő jelen szerződés aláírásával igazoltan kijelenti, hogy a Nemzeti Agrárgazdasági Kamara tagja, a kamarai nyilvántartási szám

9.6 Szerződő Felek kijelentik, hogy magyar állampolgárok, továbbá hogy ingatlan elidegenítési, illetve szerzési képességük a hatályos magyar jogszabályok szerint nem korlátozott.

10. Az Eladók szavatosságot vállalnak arra, hogy az 1.1 pont alatti ingatlan tulajdoni hányadok – az 1.2 és 1.3 pontokban rögzített teher kivételével - per-, teher- és igénymentes.

11. . Felek megállapodnak abban, hogy a Vevők az ingatlan birtokába a bejegyzett földhasználó földhasználati jogosultságának megszűnését követően lépnek. A 2026. év után járó földhasználati díj az Eladókat illeti meg.

12. Jelen szerződéssel kapcsolatos valamennyi költség, eljárás - és illeték a Vevőket terheli.

13. Jelen szerződésből származó jogviták esetére felek kikötik a hatáskörrel rendelkező győri székhelyű bíróság kizárólagos illetékességét.

14. Szerződő felek jelen szerződés aláírásával igazoltan meghatalmazzák a Csöndes és Nagy Ügyvédi Irodát (székhely: 9022 Győr, Árpád út 51/a 1. em. 6. a., képviselőjében jogosult eljárni: dr. Csöndes Renáta ügyvéd), hogy a mezőgazdasági igazgatási szerv, valamint az illetékes jegyző előtti eljárásban jogi képviselőjükben eljárjon, az adásvételi szerződést az illetékes ingatlanügyi hatósághoz a változás bejegyzése érdekében nyújtsa be és az eljárás során képviselje őket. A meghatalmazó szerződő felek meghatalmazzák a meghatalmazottat, hogy a vevők tulajdonjog bejegyzésig az ügyleti ingatlan tulajdoni lapjába képviselőjükben eljárva betekintszen. A Vevők jelen okirat aláírásával meghatalmazzák az Ügyvédi Irodát, hogy az ügylethez kapcsolódóan helyettük és nevükben a B400E adatlapot aláírja, a vagyonszerzési illetékhez kapcsolódóan a NAV előtt képviselőjükben eljárjon.

A meghatalmazott és a meghatalmazó szerződő felek megállapodnak abban, hogy az ingatlanügyi hatóság előtti meghatalmazás a vevő tulajdonjogának bejegyzéséig terjed.

A felek meghatalmazzák továbbá a szerződést készítő ügyvédet, hogy az Inyvt. vhr. 126. és 127. §-ainak keretei között a kérelmet, illetve jelen magánokiratot az érdemi döntés meghozataláig kijavítsa. A meghatalmazott a meghatalmazást a szerződés ellenjegyzésével elfogadja.

15. Eljáró ügyvéd tájékoztatja az eladókat, hogy dr. Nagy Péter vevő a házastársa, Nagy László vevő pedig a házastársának a testvére. Az eladók az eljáró ügyvéd ezen tájékoztatását tudomásul vették és kijelenti, hogy az okiratot szerkesztő és ellenjegyző ügyvéd személyével kapcsolatban kifogásuk nem merült fel. A felek kijelentik, hogy jelen szerződést egyben tényvázlatként is elfogadják és megbízzák a szerződést ellenjegyző ügyvédet a fentiekben megjelölt tartalomnak megfelelően a szerződés megszerkesztésével és ellenjegyzésével, aki a megbízást a szerződés ellenjegyzésével elfogadja. Szerződő Felek – a jelen adásvételi szerződés elolvasása és értelmezése után – írásban rögzített akaratnyilatkozatukat jóváhagyólag írták alá az alábbiak szerint.

Németh Eleonóra Gizella eladó

Győr, 2026.06.22

Németh Jenő eladó

Győr, 2026.06.22

Nagy László vevő

Győr, 2026.06.22

dr. Nagy Péter vevő

Győr, 2026.06.22

A fenti adásvételi szerződést, amelyet a magukat személyi igazolványukkal is igazoló szerződő felek - miután kijelentették, hogy a szerződésben foglaltak az előadott nyilatkozatuknak megfelelően került rögzítésre – a megjelölt napon aláírtak, **ellenjegyzem, Győr, 2026.06.22. napján:**

Csöndes és Nagy Ügyvédi Iroda
dr. Csöndes Renáta ügyvéd

Csöndes és Nagy Ügyvédi Iroda

Dr. Csöndes Renáta ügyvéd
9022 Győr, Árpád út 51/A 1. em. 6. a.
KASZ: 36058580
Telefon: 06 30 277 6061