

Kifüggesztés napja: 2026.07.31.
Közles kezdő napja: 2026.08.01.
Kifüggesztés utolsó napja: 2026.08.31.
E határidő jogerős!

MIK/1515-1/2026



ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről

Modrovits György (születési neve: _____, anyja neve: _____
személyi azonosító: _____, személyi igazolvány száma: _____
lakcímgazolvány száma: _____, adóazonosító jele: _____ 9154

Mosonszentmiklós, Gergely utca 35. szám alatti lakos, mint **eladó (a továbbiakban: Eladó)**

másrészről

Kozselszky Zoltán (születési neve: _____, állampolgárság _____, anyja nev _____
, született _____, személyi azonosító _____, személyi
igazolvány száma _____, lakcímgazolvány száma _____, adóazonosító _____)

9155 Lébény, Római út 70. szám alatti lakos, mint **vevő (a továbbiakban: Vevő)** – Eladó és Vevő
együttesen: **Felek**

között alulírott helyen és időben az alábbi feltételek mellett:

1./a.) Az Eladó kizárólagos tulajdonát képezi 20/60 tulajdoni arányban (II/8.) a **Mosonszentmiklós zártkert 5036 hrsz.** alatt felvett, 1029 m² területű, 1.79 AK értékű, „kert” megjelölésű ingatlan. Az ingatlan-nyilvántartás adatai szerint az ingatlan illetőség per-, teher- és igénymentes, a tulajdoni lapon széljegyek nem szerepelnek. Modrovits György eladót 343 m², 0.6 AK illeti meg a tulajdoni hányada alapján.

A felek megállapítják és rögzítik, hogy az 1./a pontban meghatározott termőföld illetőség nincsen harmadik személy használatában, haszonbérleti vagy más földhasználatot eredményező szerződés nincs hatályban.

Az 1./a pontban foglalt ingatlan a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII törvény – a továbbiakban Földforgalmi törvény – hatálya alá esik.

b.) Az Eladó kizárólagos tulajdonát képezi 20/60 tulajdoni arányban (II/8.) a **Mosonszentmiklós zártkert 5037 hrsz.** alatt felvett, 1029 m² területű, 1.79 AK értékű, „kert” megjelölésű ingatlan. Az ingatlan-nyilvántartás adatai szerint az ingatlan illetőség per-, teher- és igénymentes, a tulajdoni lapon széljegyek nem szerepelnek. Modrovits György eladót 343 m², 0.6 AK illeti meg a tulajdoni hányada alapján.

A felek megállapítják és rögzítik, hogy az 1./b pontban meghatározott termőföld illetőség nincsen harmadik személy használatában, haszonbérleti vagy más földhasználatot eredményező szerződés nincs hatályban.

Az 1./b pontban foglalt ingatlan a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII törvény – a továbbiakban Földforgalmi törvény – hatálya alá esik.

.....
Modrovits György eladó

.....
Kozselszky Zoltán vevő

Szerkesztettem és ellenjegyzem: Lébényben 2026. július 17. napján (KASZ: 36080536)

97

c.) Az Eladó kizárólagos tulajdonát képezi 20/60 tulajdoni arányban (II/8.) a **Mosonszentmiklós zártkert 5038 hrsz.** alatt felvett, 1025 m² területű, 1.78 AK értékű, „kert” megjelölésű ingatlan. Az ingatlan-nyilvántartás adatai szerint az ingatlan illetőség per-, teher- és igénymentes, a tulajdoni lapon széljegyek nem szerepelnek. Modrovits György eladót 341,67 m², 0.59 AK illeti meg a tulajdoni hányada alapján.

A felek megállapítják és rögzítik, hogy az 1./c pontban meghatározott termőföld illetőség nincsen harmadik személy használatában, haszonbérleti vagy más földhasználatot eredményező szerződés nincs hatályban.

Az 1./c pontban foglalt ingatlan a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII törvény – a továbbiakban Földforgalmi törvény – hatálya alá esik.

2./ A Vevő kijelenti, hogy a Földforgalmi törvény 5. § 7. a.) pontja szerint földművesnek minősül a Győr-Moson-Sopron Vármegyei Kormányhivatal által 510055/2016 szám alatt földműves nyilvántartásba bejegyzett földműves, agrárkamara azonosító száma: S915500034420.

A Szerződő felek rögzítik, hogy a szerződés 1./a pontjában foglalt (Mosonszentmiklós zártkert 5036 hrsz-ú), 1./b pontjában foglalt (Mosonszentmiklós zártkert 5037 hrsz-ú), illetve 1./c pontjában foglalt (Mosonszentmiklós zártkert 5038 hrsz-ú) föld tekintetében elővásárlási jogosultsága az alábbiak szerint áll fent: a Földforgalmi törvény 18.§ (1) bekezdés e) pontja szerint olyan földműves, akinek életvitelszerű lakáshasználata helye vagy a mezőgazdasági üzemközpontja legalább 3 éve azon a településen van, amelynek közigazgatási határa az adásvétel tárgyát képező föld fekvése szerinti település közigazgatási határától közúton vagy közforgalom elől nem elzárt magánúton legfeljebb 20 km távolságra van.

Az Eladó kijelenti, hogy a Földforgalmi törvényben és a Ptk-ban foglalt elővásárlási jogosultakon kívül harmadik személynek olyan joga, vagy igénye, amely a Vevő tulajdonosként történő ingatlan-nyilvántartási bejegyzését, illetve tulajdonosi jogainak gyakorlását korlátozza, nem terheli.

3./ A Felek tudomásul veszik, hogy jelen adásvételi szerződés a Földforgalmi törvény rendelkezései szerint hatósági jóváhagyáshoz (mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyásához) kötött, a Földforgalmi törvény 36. §-ban felsorolt mentességi okok hiányában.

Rögzítik a felek továbbá, hogy a Földforgalmi törvény 21. §-a szerint a tulajdonosnak (Eladónak) az adásvételi szerződést a szerződés aláírásától számított 8 napon belül a területileg illetékes mezőgazdasági szakigazgatási szerv (földhivatal) részére kell megküldeni előzetes jóváhagyás céljából.

A felek továbbá tudomásul veszik, hogy a tulajdonjog átruházásáról szóló szerződés a mezőgazdasági szakigazgatási szerv jóváhagyásához kötött.

Amennyiben a területileg illetékes mezőgazdasági szakigazgatási szerv nem tagadja meg az adásvételi szerződés jóváhagyását, akkor végzésben megállapítja a szerződés közzétételre való alkalmasságát és hivatalból elrendeli a szerződés közzétételét. A mezőgazdasági igazgatási szerv erről szóló végzését közli a szerződő felekkel és a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat jegyzőjével. A közzétételre való alkalmasság megállapítása nem minősül az adásvételi szerződés hatósági jóváhagyásának.

.....
Modrovits György eladó

.....
Kozselszky Zoltán vevő

Szerkesztettem és ellenjegyzem: Lébényben 2026. július 17. napján (KASZ: 36080536)

99

A föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat jegyzője hirdetményi úton közli a szerződést az elővásárlásra jogosultakkal. A felek továbbá tudomásul veszik, hogy a tulajdonjog átruházásáról szóló szerződés a mezőgazdasági szakigazgatási szerv jóváhagyásához kötött.

Kölcsönösen kijelentik a szerződő felek, hogy az okiratot szerkesztő és ellenjegyző ügyvéd a fentiekben rögzített folyamatról, kötelezettségekről és teendőkről őket tájékoztatta.

4./ A fentiek előre bocsátása után az Eladó eladja a Vevőnek, a Vevő pedig megtekintett és megismert állapotban megvásárolja az Eladótól

a.) a **Mosonszentmiklós zártkert 5036 hrsz-ú** ingatlan 20/60 tulajdoni hányadát **74.000.- Ft**, azaz **hetvennégyezer forint** vételárért.

b.) a **Mosonszentmiklós zártkert 5037 hrsz-ú** ingatlan 20/60 tulajdoni hányadát **74.000.- Ft**, azaz **hetvennégyezer forint** vételárért.

c.) a **Mosonszentmiklós zártkert 5038 hrsz-ú** ingatlan 20/60 tulajdoni hányadát **72.000.- Ft**, azaz **hetvenkettőezer forint** vételárért.

A szerzés jogcíme: adásvétel.

A vevő az 1./ pontban részletezett termőföldek vételárának teljes összegét a **220.000.- Ft-ot**, azaz **kettőszázhuszezer forintot** a jelen adásvételi szerződés hatósági jóváhagyását követő 8 napon belül önerőből, saját megtakarításaiból, banki utalással fizeti meg az eladó részére az eladó által megjelölt, az Er: _____ nál vez _____ számú bankszámlájára.

Az Eladó kijelenti, hogy a fent írt, általa közölt bankszámlára történő teljesítést saját kezéhez történő teljesítésnek ismeri el.

Modrovits György eladó jelen okirat aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy tulajdoni hányada alapján őt megillető vételár Modrovitsné Tóth Anna fent megjelölt bankszámlájára kerüljön átutalásra.

A Vevő a fenti vételár utalását - a fizetés tényét - köteles az átutalást igazoló, banki utalási igazolás formájában az Eladó és az okiratszerkesztő ügyvéd felé e-mail útján igazolni.

5./ Szerződő felek kölcsönösen megállapodnak abban, hogy a Vevő az 1. pontban meghatározott ingatlan illetőségek birtokába a teljes vételár megfizetését követően a szerződés hatósági jóváhagyásával egyidejűleg lép birtokba, e naptól kezdődően húzza az ingatlan hasznait és viseli az azzal kapcsolatos terheket, továbbá mindazokat a károkat, amelyek megtérítésére senkit sem lehet kötelezni.

Az eljáró ügyvéd tájékoztatása alapján szerződő felek tudomásul veszik, hogy a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvény 95. § szerint: a földhasználó a használatot annak megkezdésétől számított 30 napon belül köteles az ingatlan-nyilvántartási hatósághoz nyilvántartásba vétel céljából bejelenteni.

.....
Modrovits György eladó

.....
Kozselszky Zoltán vevő

Szerkesztettem és ellenjegyzem: Lébényben 2026. július 17. napján (KASZ: 36080536)

94

6./ A felek a teljes vételár megfizetését követően, külön nyilatkozatukkal feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy eladó 20/60-ad illetőségű tulajdonjoga az 1./a pontban meghatározott (Mosonszentmiklós zártkert 5036 helyrajzi számú) ingatlan vonatkozásában, eladó 20/60-ad illetőségű tulajdonjoga az 1./b pontban meghatározott (Mosonszentmiklós zártkert 5037 helyrajzi számú) ingatlan vonatkozásában, illetve eladó 20/60-ad illetőségű tulajdonjoga az 1./c pontban meghatározott (Mosonszentmiklós zártkert 5038 helyrajzi számú) ingatlan vonatkozásában törlésre kerüljön.

Továbbá a felek feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, Kozselszky Zoltán vevő 20/60-ad illetőségű tulajdonjoga az 1./a pontban meghatározott (Mosonszentmiklós zártkert 5036 helyrajzi számú) ingatlan vonatkozásában, 20/60-ad illetőségű tulajdonjoga az 1./b pontban meghatározott (Mosonszentmiklós zártkert 5037 helyrajzi számú) ingatlan vonatkozásában, illetve 20/60-ad illetőségű tulajdonjoga az 1./c pontban meghatározott (Mosonszentmiklós zártkert 5038 helyrajzi számú) ingatlan vonatkozásában az ingatlan-nyilvántartásba minden további megkérdőjelezés nélkül adásvétel jogcímén bejegyzésre kerüljön. (bejegyzési engedély)

Felek tudomásul veszik, hogy a szerződés földhivatali benyújtására a 3./ pontban körülírt hatósági jóváhagyás kézhezvételét követően kerülhet sor.

Az Eladó a tulajdonjogról lemondó nyilatkozatának (bejegyzési engedély) 5 példányát jelen adásvételi szerződés megkötésének napján az okiratot szerkesztő ügyvédnél letétbe helyezi. A letétbe helyezés tényét az okiratot szerkesztő ügyvéd jelen okirattal igazolja. A letéteményes a bejegyzési engedélyt a teljes vételár megfizetését és a hatósági jóváhagyás megtörténtét igazoló, eladói írásbeli nyilatkozat kézhezvételét követő napon jogosult és köteles a Vevőnek kiadni, illetve a földhivatal felé eljuttatni. Az Eladó vállalja, hogy a hatósági jóváhagyásról szóló határozat kézhezvételét követő 3 naptári napon belül a letéteményes ügyvédet írásban (postai vagy elektronikus úton a monostoriaurel12@gmail.com elektronikus levelezési címen) értesíti.

7./ Az ingatlanok tehermentességének tulajdoni lappal történő igazolása az Eladó kötelezettsége és költsége, míg a tulajdonváltás ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzésének költségei, az ügyvédi munkadíj, valamint az esetleges illeték a Vevőt terheli. Az Eladó tudomásul veszi, hogy az ingatlanok tulajdoni hányadainak eladásából adófizetési kötelezettsége keletkezhet, az okiratot szerkesztő ügyvéd erre vonatkozó tájékoztatását megértette.

8./ Rögzítik a szerződő felek, hogy valamennyien nagykorú, magyar állampolgárok, és üzleti képességük nincs korlátozva, nem minősülnek kiemelt közszereplőnek, deviza belföldi illetőségű adóalanyok és jelen jogügylet során a saját nevükben járnak el.

A Vevő jelen okirat aláírásával egyidőben vállalja, hogy a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 13.§ (1) bekezdése alapján a föld használatát másnak nem engedi át, azt maga használja és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének. Vállalja továbbá, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig – a törvény által meghatározott esetek kivételével – más célra nem hasznosítja. A Vevő kijelenti továbbá, hogy a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 13.§ (4) bekezdés a) és b) pontjai alapján, a tárgyi ingatlanon fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg.

.....
Modrovits György eladó

.....
Kozselszky Zoltán vevő

Szerkesztettem és ellenjegyzem: Lébényben 2026. július 17. napján (KASZ: 36080536)

99

A Vevő nyilatkozik, hogy az 1./ pontban meghatározott ingatlan illetőségek tulajdoni hányadának megszerzésével – a már tulajdonában lévő és a hasznélvezetében lévő földek területnagyságának beszámításával – nem éri el a 300 hektár mértéket, azaz a tulajdonszerzés a Földforgalmi törvény 16. § (1) bekezdésében meghatározott földszerzési maximumot nem éri el, a föld tulajdonjogának megszerzése szerzési korlátba, tilalomba nem ütközik.

Kijelenti továbbá a Vevő, hogy a Földforgalmi törvény 14. § (1)-(2) bekezdései alapján nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásnak teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása, és vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

Az Inyvtv. Vhr. 68/C. §-a értelmében a Vevő jelen okirat aláírásával egyidőben kijelenti, hogy részarány-tulajdonnal nem rendelkezik. A Földforgalmi törvény rendelkezései alapján, jelen okirat aláírásával egyidőben kijelenti a Vevő, hogy jelen adásvételi szerződés megkötése során elővásárlási joggal a 2./ pontban megjelöltek szerint rendelkezik.

9./ Jelen okirat aláírásával egyidőben meghatalmazzák a felek Dr. Monostori Aurél ügyvédet (9022 Győr, Batthyány tér 5., KASZ: 36080536, e-mail: monostoriaurel12@gmail.com, telefon: +36203476646), az illetékes Földhivatal előtti eljárásra: a jelen adásvételi szerződés elkészítésére, ellenjegyzésére, az iratok Földhivatali benyújtására, valamint meghatalmazzák, hogy az illetékes Földhivatal előtt teljes képviseleti jogkörrel eljárjon. Az okiratot szerkesztő ügyvéd a megbízást jelen okirat ellenjegyzésével elfogadja.

Jelen okirat tartalmát a felek egyben ügyvédi megbízásnak és tényvázlatnak is tekintik.

Továbbá Vevő meghatalmazza az eljáró ügyvédet a NAV előtti eljárásra kizárólag a Vevő képviseletében a jelen adásvételi szerződéshez kapcsolódó B400 nyomtatvány NAV részére történő személyes benyújtására vagy elektronikus - a hatályos lehetőségek alapján - benyújtására az illetékfizetési kötelezettség teljesítése érdekében, továbbá, hogy az illetékes NAV előtt teljes képviseleti jogkörrel eljárjon. Eljáró ügyvéd kijelenti, hogy az eladó oldalán felmerülő adófizetési kötelezettség teljesítése érdekében kizárólag Eladó jár el a NAV előtt (az ügyvédi meghatalmazás erre nem terjed ki).

Az okiratot szerkesztő ügyvéd a megbízást jelen okirat ellenjegyzésével elfogadja.

10./ Az Eladó külön is szavatolja, hogy a Vevő per-, teher- és igénymentes ingatlanokat szerez. Eladó nyilatkozik továbbá, hogy az ingatlanok semmilyen polgárjogi, vagyoni és gazdasági ügyletnek nem szolgálnak fedezetül. Ennek megfelelően szavatol azért, hogy a jelen jogügylet nem minősül a Ptk.-ban meghatározott fedezetelvonó szerződésnek, bizalmi vagyoni kezelés körébe nem tartozik. Eladó kijelenti és jótáll azért, hogy a jelen jogügylet teljesítése nem sért semmilyen szerződést, kötelezettséget, bírósági, hatósági eljárást vagy határozatot, amelyben az Eladó félként szerepelne vagy a tárgyi ingatlanokra vonatkozna.

11./ A jelen szerződést készítő és ellenjegyző ügyvéd tájékoztatja a feleket, hogy a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény (a továbbiakban Pmt.) és a Magyar Ügyvédi Kamara hatályos szabályzatának rendelkezései alapján azonosítási kötelezettség terheli a szerződő felek adatai vonatkozásában.

.....
Modrovits György eladó

.....
Kozselszky Zoltán vevő

Szerkesztettem és ellenjegyzem: Lébényben 2026. július 17. napján (KASZ: 36080536)

94

Szerződő felek jelen szerződés aláírásával hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy a jelen szerződést készítő és ellenjegyző ügyvéd a személyes adataikat tartalmazó okmányaikról fénymásolatot készítsen. Szerződő felek hozzájárulásukat adják ahhoz is, hogy a szerződésben feltüntetett személyes adataikat jelen szerződés és mindazok a nyilvántartások tartalmazzák, amelyekbe az adatok bevezetése, rögzítése a szerződésben foglalt jogügylet teljesedésbe meneteléhez szükséges. Egyúttal kijelentik, hogy hozzájárulnak ahhoz, hogy az eljáró ügyvéd a KEKKH nyilvántartóból a személyes adataikat ellenőrizze/lekérdezze.

A szerződő felek tudomásul veszik, hogy az eljáró ügyvéd, mint az ügyvédi tevékenység gyakorlója, az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény 45.§ bekezdése értelmében ingatlanra vonatkozó vagy ingatlannal kapcsolatos jog vagy tény közhiteles nyilvántartásba való bejegyzésére irányuló eljárásban való jogi képviselőre, illetve közhiteles nyilvántartásba való bejegyzés alapjául szolgáló okirat szerkesztésére irányuló ügyvédi tevékenység során, köteles ellenőrizni az ingatlan-nyilvántartási adatokat és a tulajdonjogra, az ingatlannal kapcsolatos egyéb jogra vonatkozó okiratokat.

12./ A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk., a Földforgalmi törvény, továbbá az elővásárlási- és előhaszonbérleti jog gyakorlása érdekében az adás-vételi és haszonbérleti szerződés hirdetményi úton történő közlésére vonatkozó eljárási szabályokról szóló 474/2013. (XII.12.) számú kormányrendelet vonatkozó rendelkezései az irányadóak.

A szerződést – mely 7 db eredeti /6 db normál és 1 db biztonsági okirat/ példányban készült, 6 számozott oldalból és 3 összetűzött lapból áll - elolvasás és azonos értelmezés után, mint akaratukkal mindenben egyezőt helybenhagyólag írták alá az érintettek az okiratot szerkesztő ügyvéd előtt.

Lébény, 2026. július 17.

.....
Modrovits György eladó

.....
Kozselszky Zoltán vevő

Szerkesztettem és ellenjegyzem: Lébényben 2026. július 17. napján (KASZ: 36080536)

9