

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

Amely létrejött egyrészről

NAGYPÁL GÁBOR (születési neve: születési helye és ideje:
 anyja neve: ; személyi azonosító száma: adóazonosító
 jele: lakcíme: 9012 Győr, Halász Ödön utca 3. A épület 2. emelet 4. ajtó; magyar
 állampolgár), mint **Eladó**

másrészről

HORVÁTH JÁNOS (születési neve: ; születési helye és ideje:
 anyja neve: személyi azonosító jele: adóazonosító jele:
 NAK azonosító: földműves nyilvántartásba vételt bejegyző
 határozat száma: östermelők családi gazdaságának tagja, a családi
 gazdaság száma: lakcíme: 9122 Felpéc, Kossuth utca 32/A.; tartózkodási helye: 9122
 Felpéc, Kossuth utca 67.; magyar állampolgár), mint **Vevő**

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

I. Az adásvétel tárgya

1. **Eladó kizárólagos – 1/1 arányú – tulajdonát képezi a Győr-Moson-Sopron Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Ingatlan-nyilvántartási Osztály 1. (9021 Győr, Városház tér 3.) által nyilvántartott Gyömöre külterület 0105/6 hrsz. alatt felvett, mindösszesen 4 ha 8785 m² alapterületű, 21,95 AK értékű, erdő művelési ágú ingatlan (a továbbiakban: *Ingatlan1*).**
 Az ingatlan-nyilvántartás (INYER/TULLAP/20260716/9311 számú tulajdoni lap) tanúsága szerint az Ingatlan1 per-, teher- és igénymentes, a tulajdoni lapon széljegyben bejegyzés nem szerepel.
2. **Eladó 450/1890 arányú tulajdonát képezi a Győr-Moson-Sopron Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Ingatlan-nyilvántartási Osztály 1. (9021 Győr, Városház tér 3.) által nyilvántartott Gyömöre külterület 0110/3 hrsz. alatt felvett, mindösszesen 18 ha 9079 m² alapterületű, 85,09 AK értékű, erdő művelési ágú ingatlan (a továbbiakban: *Ingatlan2*).**
 Az ingatlan-nyilvántartás (INYER/TULLAP/20260716/9311 számú tulajdoni lap) tanúsága szerint az Ingatlan2 egészét terheli az E.ON Észak-dunántúli Áramhálózati Zártkörűen Működő Részvénytársaság (címe: 9027 Győr, Kandó Kálmán utca 11-13.) jogosult javára az 5000/28/2011 számú vázrajz szerinti területre vonatkozóan bejegyzett *vezetékjog*. Egyebekben az Ingatlan2 per-, teher- és igénymentes, a tulajdoni lapon széljegyben bejegyzés nem szerepel.
 (*Ingatlan1 és Ingatlan2 a továbbiakban együtt: Ingatlanok*)
3. Eladó tájékoztatja a Vevőt, hogy az Ingatlan1-et ő maga, mint tulajdonos, az Ingatlan2 adásvétellel érintett tulajdoni hányadát pedig Ferenczy Ádám (születési év: anyja neve: címe: 9030 Győr, Vámosi utca 20.) használja erdőgazdálkodóként. Az Ingatlan2 vonatkozásában a földhasználati jogviszony határozott időtartamra jött létre. A földhasználatot az Ingatlan2 tulajdonosai ingyenesen biztosítják, földhasználati díjat vagy egyéb ellenértéket nem kötöttek ki.

Nagypál Gábor
Eladó

Horváth János
Vevő

DR. BICZÓ ÁGNES ÜGYVÉD
 9021 Győr, Arany János u. 23-32.
 3. emelet 311. sz. ikt.
 dr. Biczó Ágnes
 ügyvéd

4. Szerződő felek a helyi önazonosság védelméről szóló 2025. évi XLVIII. törvényre (a továbbiakban: Hövtv.) tekintettel rögzítik, hogy a szerződés tárgyát képező Ingatlanok fekvése szerinti helyi önkormányzat nem alkotott a helyi önazonosság védelmére vonatkozó rendeletet.
5. Eladó kijelenti, hogy az Ingatlanok vonatkozásában más személlyel jelen adásvételt megelőzően nem kötött (elő)szerződést és ezen ügylet hatályát nem érinti vételi jog.
6. Eladó felelősséget vállal azért, hogy a mai napon fennálló ingatlan-nyilvántartási állapot megegyezik a tulajdoni lapokon találhatóval. Az Eladó az Ingatlanok fenti állapotának fenntartásáért szavatosságot vállal. Bármilyen teher, jog vagy kötelezettség megjelenése a tulajdoni lapon a Vevő számára elállási jogot biztosít.

II. Az ingatlanok átruházására irányuló megállapodás és a vételár

7. Felek megállapodnak abban, hogy Eladó – annak per-, teher-, és igénymentességéért szavatolva – eladja az **Ingatlan1 1/1 tulajdoni hányadát**, Vevő pedig ugyanilyen feltételek mellett, megtekintett és tetszés szerint átvizsgált állapotban megveszi az Ingatlan1 1/1 tulajdoni hányadát adásvétel jogcímén, a kölcsönösen kialakult **15.082.200,- Ft, azaz tizenötmillió-nyolcvankétezer-kétszáz forint vételáron.**
8. Eladó – a fent megjelölt vezetékJogon túl per-, teher-, és igénymentesen – eladja az **Ingatlan2 450/1890 tulajdoni hányadát**, Vevő pedig ugyanilyen feltételek mellett, megtekintett és tetszés szerint átvizsgált állapotban megveszi az Ingatlan2 450/1890 tulajdoni hányadát adásvétel jogcímén, a kölcsönösen kialakult **13.917.800,- Ft, azaz tizenhárommillió-kilencszáztizenhétezer-nyolcszáz forint vételáron.**
9. Felek kijelentik, hogy a jelen szerződés 7-8. pontjaiban megjelölt vételár a helyi forgalmi értékviszonyoknak és az Ingatlanok szerződéskötéskori állapotának megfelel, ezért Felek kizárják a Ptk. 6:98. § (1) bekezdésében foglalt, feltűnő értékaránytalanságra alapított megtámadási jogot.
10. Szerződő felek egybehangzóan kijelentik, tudomással bírnak arról, hogy szerződéskötésük a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (továbbiakban: Földforgalmi törvény) 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.
11. Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy 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 Földhivatali Főosztály** – 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 közzélése 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.

Nagyipál Gábor
Eladó

Horvát János
Vevő

DR. BICZÓ ÁGNES ÜGYVÉD
3021 Győr, Árpád u. 28-32.
Biczo Agnes
Helyi 311, ajtó
Sz: 35080533
ügyvéd

valamint az elfogadó nyilatkozatokkal, és az adásvételi szerződés közzétételét és levételét tanúsító igazolással együtt megküldi a mezőgazdasági igazgatási szerv részére jóváhagyás céljából.

12. **Szerződő felek** tudomásul veszik, hogy amennyiben a mezőgazdasági igazgatási szerv jelen jogügyletet nem hagyná jóvá, úgy a szerződés közöttük nem jön létre, és az eredeti állapot helyreállításának van helye.

Szerződő felek tudomásul veszik, hogy amennyiben elővásárlási jog gyakorlására jogosult személy érvényesen elfogadó nyilatkozatot tesz, úgy a szerződés a mezőgazdasági igazgatási szerv döntése alapján a megnevezett elővásárlási jogosulttal jön érvényesen létre.

III. A vételár megfizetésének feltételei

13. Vevő a vételárat részben önerőből, részben az MBH Bank Nyrt.-től, mint Hitelezőtől (a továbbiakban: **Hitelező**) igényelt Agrár Széchenyi Beruházási Hitel MAX+ kamattámogatott kölcsön (a továbbiakban: **Agrár Széchenyi Beruházási Hitel MAX+**) igénybevételeivel kívánja megfizetni az alábbi ütemezésben és módon:

- 13.1. azaz ! foglalo jogcimén önerőből, jelen szerződés aláírásával egyidejűleg fizet meg az Eladónak az **OTP Bank Nyrt.** által vezetett számú bankszámlára utalással.

Felek akként állapodnak meg, hogy a fent megjelölt összegből azaz
: az Ingatlan1-re eső foglalo összege, míg
az Ingatlan2-re eső foglalo összege.

Eladó az összesen 2.900.000, - Ft összegű foglalo hiánytalan átvételét jelen adásvételi szerződés aláírásával is elismeri és nyugtázza. A foglalo összege a vételárba beszámít.

Szerződő felek kijelentik, hogy a foglalo jogi természetét ismerik és tudomással bírnak arról, hogy a Ptk. 6:185. § szerint a szerződés teljesítésének meghíúsulásáért felelős személy az adott foglalt elveszti, a kapott foglalt pedig kétszeresen köteles visszatéríteni.

Felek akként állapodnak meg, hogy amennyiben az Agrár Széchenyi Beruházási Hitel MAX+ igénybevétele bármely okból meghíúsul, az a Vevő felelősségi körén kívül álló oknak minősül. Ezesetben a foglalo joghatása nem érvényesül, azaz az átadott foglalo egyszeres összege a Vevőnek visszajár.

- 13.2. azaz I. vételárrészlet jogcimén önerőből, jelen szerződés aláírásával egyidejűleg fizet meg az Eladónak az **OTP Bank Nyrt.** által vezetett számú bankszámlára utalással.

Felek akként állapodnak meg, hogy a fent megjelölt összegből , azaz
iz Ingatlan1-re eső I. vételárrészlet összege, míg
azaz forint az Ingatlan2-re eső I.
vételárrészlet összege.

Eladó az összesen : összegű I. vételárrészlet hiánytalan átvételét jelen adásvételi szerződés aláírásával is elismeri és nyugtázza.

Nagyapál Gábor
Eladó

Horváth János
Vevő

DR. BICZÓ ÁGNES ÜGYVÉD
9021 Győr, Arany János u. 28-32.
I. emelet 311. sz. ikt.
ÁHÉ: 9409/333
dr. Biczó Ágnes
ügyvéd

- 13.3. A fennmaradó , azaz II. vételárrészlet jogcímén az MBH Bank Nyrt.-től, mint Hitelezőtől igényelt Agrár Széchenyi Beruházási Hitel MAX+ igénybevételével fizeti meg az Eladó részére a Földforgalmi törvény 21-30. §-aiban szabályozott jóváhagyási eljárás lezárultát, azaz a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyó határozatának eljáró ügyvéd részére történő kézbesítését követő 60 napon belül az OTP Bank Nyrt. által vezetett számú bankszámlára utalással.

Felek akként állapodnak meg, hogy a fent megjelölt összegből
 az Ingatlan1-re eső II. vételárrészlet összege, míg
 azaz az Ingatlan2-re eső II. vételárrészlet összege.

Eladó a teljes vételár fent megjelölt bankszámláján történő jóváírást követően, haladéktalanul (legkésőbb egy munkanapon belül) igazolja az eljáró ügyvéd felé a vételár kifizetésének tényét, legalább e-mail útján a jelen szerződés 41. pontjában megjelölt eladói e-mail címről a drbiczoagnes@gmail.com címre küldött üzenetben.

14. Eladó a fenti bankszámlára történő átutalást a saját kezeihez történő teljesítésnek ismeri el. Az átutalások akkor tekinthetők teljesítettnek, amikor azok az Eladó fent megadott bankszámláján jóváírásra kerülnek.
15. Eladó tudomásul veszi, hogy a Vevő összesen vételárrészt az MBH Bank Nyrt. (1056 Budapest, Váci utca 38.) által nyújtott Agrár Széchenyi Beruházási Hitel MAX+ hitel igénybevételével kíván kiegyenlíteni.

Szerződő felek meghatalmazzák, illetve megbízzák az MBH Bank Nyrt-t, mint hitelező pénzügyintézetet, Eladó pedig kifejezetten kéri és hozzájárulását adja ahhoz, hogy a Hitelező az Agrár Széchenyi Beruházási Hitel MAX+ igénybevételéből származó vételárrészlet megfizetését – a jelzálog-hitelszerződésben rögzített feltételek maradéktalan teljesülése esetén – a jelen szerződés 13.3. pontjában megjelölt összegben, az Eladó ott megjelölt bankszámlájára teljesítse átutalással, II. vételárrészlet jogcímén.

16. Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy amennyiben a fentebb írt kölcsön teljes összegére nem lenne jogosult, úgy a különbözet (vételárhátralék kölcsön összegét meghaladó részének) Eladó részére történő megfizetését – a kölcsön folyósítását megelőzően – saját erőből teljesíti.
17. Szerződő felek rögzítik, hogy – mivel a Hitelezőtől igénybe vett kölcsön képezi az utolsó vételárrészt – a kölcsön Eladó részére történő folyósítását követően Eladó és Vevő közösen felhatalmazzák a Hitelezőt arra, hogy tájékoztassa eljáró ügyvédet a teljes vételár Eladó részére történő megfizetéséről.
18. Az Agrár Széchenyi Beruházási Hitel MAX+ folyósítását követően egyik fél sem jogosult a szerződést módosítani, a szerződéstől egyoldalúan elállni, a szerződést felmondani vagy a szerződést bármilyen módon megszüntetni vagy felbontani. Ezek a jogok csak abban az esetben gyakorolhatók, ha ehhez a Hitelező írásban hozzájárul. A Hitelező írásbeli hozzájárulása nélkül a szerződés módosítása, felbontása, megszüntetése vagy az elállás érvényesen nem gyakorolható.

Nagypál Gábor
Eladó

Horváth János
Vevő

dr. BICZÓ ÁGNES ÜGYVÉD
 Győr, Arany János u. 22-24.
 3. emelet 314. sz. iroda
 Tel: 36-90-80633
 dr. Biczó Ágnes
 ügyvéd

19. Felek kötelezettséget vállalnak arra, hogy amennyiben a Hitelező közlése alapján az adásvételi szerződés módosítása válna szükségessé, azt – az erre irányuló felhívástól számított 15 napon belül – aláírják. Ez a szerződésmódosítás nem jelenthet terhesebb fizetési kötelezettséget a Vevő részére.
20. Vevő köteles mindenben együttműködni a kölcsönt folyósító bankkal az ügymenet előre vitele érdekében, s minderről az Eladót tájékoztatni. Amennyiben a teljes vételár határidőben történő teljesítésére olyan okból nem kerül sor, mely a Vevő bankkal való együttműködésének hiányára vezethető vissza, s az Eladó a bank hozzájárulásával az elállás jogát gyakorolja, úgy a Vevő az átadott foglaló összegét elveszti. Amennyiben az Eladó a Vevő felróható magatartása hiányában gyakorolja az elállási jogát, úgy a kapott foglalót kétszeresen köteles visszatéríteni.

Az Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy – a jelen szerződésben vállaltakon túlmenően is – minden észszerű nyilatkozatot megtesz (ideértve a jelen szerződésnek a Hitelező által megkívánt tartalmú esetleges módosítását) annak érdekében, hogy a Vevő hitelfelvételét és a kölcsönből finanszírozandó vételárrészlet határidőben történő folyósítását elősegítse.

21. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy az Eladó a teljes vételár kifizetéséig az Ingatlanokon a tulajdonjogát fenntartja.

IV. Ingatlan-nyilvántartást érintő rendelkezések

22. Szerződő felek közösen kérik, Eladó pedig jelen szerződés aláírásával *feltétlen és visszavonhatatlan* hozzájárulását adja ahhoz, hogy **Horváth János Vevő, mint jogosult javára tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog az Ingatlan1 1/1 tulajdoni hányadára és az Ingatlan2 450/1890 tulajdoni hányadára** a bejegyzés hatályának kezdetére irányadó időponttól számított **6 hónap határozott időtartamra** bejegyzésre kerüljön.

23. Eladó jelen szerződés aláírásával egyidejűleg, külön szerkesztett okiratban *feltétlen és visszavonhatatlan* hozzájárulását ahhoz, hogy – a teljes vételár megfizetését követően – a **Gyömöre külterület 0105/6 hrsz. alatti ingatlan tulajdonjoga a Vevő javára 1/1 tulajdoni arányban adásvétel jogcímén** bejegyzésre kerüljön az ingatlan-nyilvántartásba – az Eladó 1/1 arányú tulajdonjogának törlésével egyidejűleg –, valamint a **Gyömöre külterület 0110/3 hrsz. alatti ingatlan tulajdonjoga a Vevő javára 450/1890 tulajdoni arányban adásvétel jogcímén** bejegyzésre kerüljön az ingatlan-nyilvántartásba – az Eladó 450/1890 arányú tulajdonjogának törlésével egyidejűleg, amely külön szerkesztett okiratot ügyvédi letétbe helyezi jelen szerződést ellenjegyző ügyvédnél 4, azaz négy eredeti példányban.

A tulajdonjog bejegyzési engedély ügyvédi letétbe helyezéséről szóló igazolást a Vevő jogosult beszerezni és a kölcsön folyósításához a Hitelező részére benyújtani, az eljáró ügyvéd a Vevő kérésére az igazolást jogosult és egyben köteles kiadni.

24. Felek rögzítik, hogy az Eladó a vételár megfizetéséről haladéktalanul köteles tájékoztatni az okiratszerkesztő ügyvédet. Az eladói értesítés elmaradása esetén Vevő is jogosult a teljes vételár megfizetését hitelt érdemlően (a kölcsönt folyósító bank által kiadott okirattal, amely igazolja, hogy a kölcsönből fizetendő vételárrészlet teljes összege az Eladó által megjelölt bankszámlára átutalásra került) igazolni az ügyvéd felé. A Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben a teljes vételár az adásvételi szerződésben foglaltak szerint az Eladó részére maradéktalanul megfizetésre került, úgy az ügyvédi letétbe helyezett tulajdonjog bejegyzési engedély kiadása nem tagadható meg.

Nagypál Gábor
Eladó

Horváth János
Vevő

DR. BICZÓ ÁGNES ÜGYVÉD
9021 Győr, Arany János u. 20/32.
3. emelet, 21. ajtó
tel: 90880333
dr. Biczó Ágnes
ügyvéd

Az eljáró ügyvéd kötelezettséget vállal arra, hogy a bejegyzési engedélyt a teljes vételár kiegyenlítése esetén, a kölcsönösszeg folyósításának igazolását követő 2 munkanapon belül benyújtja az illetékes földhivatalhoz.

25. Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy a bejegyzési engedély földhivatalhoz történő benyújtásának tényét a kölcsön folyósítását követően **5 munkanapon belül** igazolja a Hitelező felé, az illetékes földhivatal által érkeztetett kérelem másolati példányával.
26. Eladó tudomással bír arról, hogy a kölcsön pénzintézet általi folyósításának feltétele, hogy 6 hónap határozott időre Vevő javára szóló tulajdonjog fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog, továbbá az Agrár Széchenyi Beruházási Hitel MAX+ biztosítására a Hitelező javára alapított jelzálogjog, valamint az annak biztosítékául szolgáló elidegenítési és terhelési tilalom az Ingatlanok tulajdoni lapján – legalább széljegyben – megjelenjen.
27. Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy a kölcsön folyósításával kapcsolatos szerződéseket adósként, valamint zálogkötelezettként aláírja és az Eladóval egyetemben hozzájárul ahhoz, hogy az MBH Bank Nyrt. javára a kölcsönösszeg erejéig az Ingatlan1 1/1 tulajdoni hányadára, valamint az Ingatlan2 450/1890 tulajdoni hányadára jelzálogjog és annak biztosítására elidegenítési és terhelési tilalom kerüljön bejegyzésre az ingatlan-nyilvántartásba.

V. Birtokátruházás

28. **Szerződő felek** rögzítik, hogy Vevő a teljes vételár megfizetését követő 90. napon lép az általa korábban megismert, megtekintett Ingatlanok birtokába, és a birtokbalépés napjától viseli az Ingatlanok terheit és húzza hasznait.
29. Eladó kifejezett jogszavatosságot vállal, hogy az Ingatlanok Vevő általi kizárólagos birtokba vételét akadályozó, illetve megghiúsító használati joga senkinek nem áll fenn. Eladó kifejezetten tudomásul veszi és elfogadja, hogy abban az esetben, amennyiben a fentiekben hivatkozott, esetleges használati jog érvényesítése az Ingatlanok Vevő általi kizárólagos birtokbavételét megghiúsítaná, akkor azt a Felek az adásvételi szerződés súlyos megszegésének tekintik, és Vevő jogosult az adásvételi szerződéstől egyoldalú jognyilatkozattal, azonnali hatállyal elállni. Ebben az esetben Eladó kifejezetten tudomásul veszi és elfogadja, hogy az elállás bejelentésétől számított legkésőbb 3 (három) napon belül köteles a részére megfizetett Vételárat hiánytalanul visszafizetni Vevőnek, valamint felel a jogsértéssel okozott károkért.
30. Eladó kifejezetten kötelezettséget vállal arra, hogy nem áll fenn és ezt követően sem létesít az Ingatlanokra vonatkozóan semminemű olyan jogviszonyt, mely a fenti körbe esne, illetve amely Vevő részéről a tényleges birtokbavételt, illetve tulajdonjoga bejegyzését vagy a Hitelező javára szóló jelzálogjog és az annak biztosítékául szolgáló elidegenítési és terhelési tilalom bejegyzését akadályozná vagy korlátozná.

VI. Elállási jog

31. Ha bármelyik fél a jelen szerződésben foglalt kötelezettségével 15 naptári napot meghaladó késedelembe esik, vagy a szerződést más módon megszegi, a másik fél köteles legalább 15 napos póthatáridő tűzésével felhívni az elmulasztott kötelezettség teljesítésére, illetve a szerződésszegő állapot megszüntetésére. Amennyiben a kitűzött póthatáridő eredménytelenül telik el, azaz a szerződésszegő Fél a póthatáridőn belül sem teljesít, a másik Fél érdekmúlás bizonyítása nélkül

Nagypál Gábor
Eladó

Horváth János
Vevő

dr. Biczó Agnes
ügyvéd
KASZ: 36080533
Egyetemes Államvédelem
2016. május 23-32.

jogosult a jelen adásvételi szerződéstől a szerződésszegésre hivatkozással elállni, a már átadott foglaló tekintetében a foglaló jogkövetkezményeinek alkalmazása mellett. A foglalón felül megfizetett vételárrészet(ek)et az Eladó haladéktalanul, de legkésőbb az elállás közlésétől számított 5 napon belül köteles a Vevőnek visszafizetni.

32. A Felek már most kikötik, hogy amennyiben jelen adásvételi szerződésben megállapított határidőig a kölcsönt folyósító MBH Bank Nyrt. a kölcsönt még nem folyósítja, de annak ügyintézése igazoltan folyamatban van, úgy az elállás joga – a határidő lejártát követő 30 napon belül – nem gyakorolható, s jelen szerződés módosításának van helye. Az Agrár Széchenyi Beruházási Hitel MAX+ folyósítását követően a Hitelező írásbeli hozzájárulása nélkül a Felek az elállási jogukat érvényesen nem gyakorolhatják.
33. Amennyiben a Felek az elállási joguk gyakorlása során a fentiekbe foglaltakat nem tartják be, úgy a Vevő az adott foglalót elveszti, az Eladó pedig a kapott foglaló kétszeresét köteles visszafizetni.

VII. Vevői nyilatkozatok

34. Vevő kijelenti, hogy a Téli Járási Földhivatal az _____ számú határozatával földműves nyilvántartásba vette, így *földművesnek minősülő belföldi természetes személy*; a Vevő továbbá kijelenti, hogy NAK azonosítójának száma: _____. A Vevő a Földforgalmi törvény 5. § 6. pontja alapján *fiatal földműves*, mivel olyan földműves, aki elmúlt 16 éves, de a 45. életévét még nem töltötte be.
35. Vevő jelen szerződés aláírásával nyilatkozik, hogy elővásárlási jogosultsága az Ingatlan1 és az Ingatlan2 vonatkozásában egyaránt a **Földforgalmi törvény 18. § (1) bekezdés e) pontja** alapján – *mint olyan földműves, 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 – és a Földforgalmi törvény 18. § (4) bekezdés a) és b) pontja – az (1) bekezdés c)–e) pontjában, valamint a (2) és (3) bekezdésben meghatározott jogosult csoportokon belül az elővásárlásra jogosultak sorrendje a következő:*
a) legalább egy éve családi mezőgazdasági társaság tagja vagy őstermelők családi gazdaságának tagja,
b) fiatal földműves – alapján áll fenn.
36. Vevő a Földforgalmi törvény 13. § (4) bekezdésben foglalt kötelezettséget vállalja. Ennek megfelelően kötelezettséget vállal, hogy a fennálló földhasználati jogviszony időtartamát egyik Ingatlan vonatkozásában sem hosszabbítja meg, és a földhasználati jogviszony megszűnését követő időre a Földforgalmi törvény 13. § (1) bekezdésében foglalt kötelezettségeket vállalja. Azaz vállalja, hogy az Ingatlanok használatát másnak nem engedi át, azokat 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.
37. Vevő kijelenti, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos, jogerősen megállapított és fennálló földhasználati díj- vagy egyéb tartozása (a továbbiakban együtt: földhasználati díjtartozás).

Nagypál Gábor
Eladó

Horváth János
Vevő

DR. BICZÓ ÁGNES ÜGYVÉD
9021 Győr, Arany János u. 29-32.
3. emelet 3. ajtó
Tél: 36-90-80333
dr. Biczó Ágnes
ügyvéd

38. Vevő kijelenti továbbá, hogy vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.
39. Vevő kijelenti, hogy földművesnek minősül, és az ingatlanokat a birtokbaadástól, de legkésőbb az illetékkötelezettség keletkezését követő 12. hónap utolsó napjától – vagyoni értékű joggal terhelt termőföld szerzése esetén a vagyoni értékű jog megszűnésétől, megszüntetésétől, de legkésőbb az illetékkötelezettség keletkezését követő 5. év utolsó napjától – számítva 5 évig nem idegeníti el, azon vagyoni értékű jogot nem alapít és termőföldet egyéni vállalkozóként, mezőgazdasági őstermelőként, vagy családi gazdálkodóként mező-, illetve erdőgazdasági tevékenység céljára hasznosítja. A fentiek alapján jelen tulajdonszerzés az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 26. § (1) bekezdés p) pontja alapján illetékmentes.
40. Vevő kijelenti, hogy megfelel a Földforgalmi törvény 16. § (1) és (4) bekezdésében foglaltaknak, azaz a jelen adásvételi szerződéssel tulajdonába kerülő föld a már tulajdonában és a haszonélvezetében lévő föld területnagyságának a beszámításával nem haladja meg földszerzési maximum mértékét (300 ha, 6000 AK).

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

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

VIII. Vegyes rendelkezések

41. Jelen szerződés módosítása kizárólag írásban történhet. A szerződéssel kapcsolatos bármilyen tájékoztatásnak, jognyilatkozatnak kizárólag írásban van joghatása, feltéve, hogy azt a felek ajánlott, tértivevényes postai küldeményként, vagy a lentebb rögzített e-mail címekre küldték el az alábbiak szerint:

Eladónak:

név: Nagypál Gábor

értesítési cím: 9012 Győr Halász Ödön utca 3. A épület 2. emelet 4. ajtó

e-mail cím:

Vevőnek:

név: Horváth János

értesítési cím: 9122 Felpéc, Kossuth utca 32/A.

e-mail cím:

Felek rögzítik, hogy ezen értesítési címekre postázott küldemény a feladást követő ötödik munkanapon minden esetben (feltéve, hogy a postára adás napján a megfelelő e-mail értesítés is elküldésre került), további feltétel megvalósulása nélkül – a tértivevény és az elküldött email bemutatásával – kézbesítettnek minősül, akkor is, ha a tértivevény „nem kereste”, „elköltözött”, vagy „átvételt megtagadta” jelzéssel érkezik vissza a feladóhoz. Amennyiben a Felek az értesítési címet meg kívánják változtatni, úgy ezt kötelesek írásban közölni a másik féllel. Ezen írásbeli közlésig jelen szerződésben foglalt értesítési címeket a Felek kifejezetten elfogadják.

Nagypál Gábor
Eladó

Horváth János
Vevő

dr. Biczó Ágnes ügyvéd
9021 Győr, Arany János utca 23-32.
tel: 36030333

42. **Szerződő felek** mindannyian **magyar állampolgárok**, szerződéskötésüket a Földforgalmi törvény hatályos rendelkezésein túl sem jogszabály, sem bírói ítélet, sem egyéb határozat nem korlátozza, nem zárja ki.
43. A jelen adásvételi szerződés megkötésével, valamint a tulajdonjog bejegyzésével felmerülő költségek – különös tekintettel az okiratkészítéssel felmerült ügyvédi költség és az ingatlan-nyilvántartási eljárás igazgatási szolgáltatási díja – a Vevőt terhelik.
44. Jelen szerződés megszerkesztésével és ellenjegyzésével Felek megbízzák **dr. Biczó Ágnes** ügyvédet (9021 Győr, Arany János utca 28-32. 3. emelet 311. ajtó), egyúttal meghatalmazzák, hogy a Vevő javára szóló tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog bejegyzése, az Eladó tulajdonjogának törlése, valamint a Vevő tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzése során a Felek nevében eljárjon. A megbízás a tulajdonjog bejegyzéséig tart.
Eladó jelen adásvételi szerződés aláírásával továbbá külön meghatalmazza az eljáró ügyvédet, hogy jelen adásvételi szerződés 4 példányát (ebből 1 db biztonsági okmányon), az adásvételi szerződés jóváhagyása iránti kérelmet, valamint az adásvételi szerződés hirdetményi úton történő közzététele iránti kérelmet jelen szerződés aláírását és ellenjegyzését követően haladéktalanul küldje meg az illetékes mezőgazdasági szervnek jóváhagyás céljából.
Vevő jelen adásvételi szerződés aláírásával külön meghatalmazza az eljáró ügyvédet, hogy a B400E jelű adatlapot töltsse ki és elektronikus úton nyújtsa be a NAV-hoz.
Dr. Biczó Ágnes ügyvéd a meghatalmazást és a megbízást az Üttv. 34. § (2) bekezdése alapján a szerződés aláírásával kifejezetten elfogadja.
45. 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 és végrehajtási rendelete, valamint az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény és annak végrehajtására vonatkozó jogszabályok az irányadók.

Szerződő felek kijelentik, hogy jelen szerződés akarat-kijelentésüket helyesen tartalmazza, ezért azt annak közös elolvasása és értelmezése után, mint akaratukkal mindenben egyezőt saját kezűleg, helybenhagyólag írták alá.

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

Győr, 2026. július 16.

NAGYPÁL GÁBOR
Eladó

HORVÁTH JÁNOS
Vevő

Jelen okiratot készítettem és ellenjegyzem Győrött, 2026. július 16. napján:

dr. Biczó Ágnes ügyvéd
9021 Győr, Arany János utca 28-32. 3. emelet 311. ajtó
KASZ: 36080533

Biczó Ágnes
DR. BICZÓ ÁGNES ÜGYVÉD
9021 Győr, Arany János utca 28-32.
3. emelet 311. ajtó
KASZ: 36080533

A Kormányati Tájékoztató összeállítása készült.

A befüggés' kezdő időpontja : 2026. 08. 03.

Az előzetesben jogszabályi jogszabályozásának meg-
térítése nyitva álló határidő : 2026. 08. 04. napjától,
2026. 09. 02. napjáig.

E határidő jogszabály!

