

Záradék

Kifüggesztés napja: 2026.08.08.

Közlés kezdőnapja: 2026.08.08.

Az elővásárlásra / előhaszonbérletre jogosult

jognyilatkozatának megtételére nyitva álló napos 9011 Győr, Kör tér 40/A; Tel: 06-30/486-4379

határidő utolsó napja: 2026.09.07.

Felhívjuk a figyelmet, hogy a határidő jogvesztő!

Kifüggesztés és levételének napja: 2026.08.08.

Dr. Galavics Krisztina ügyvéd

E-mail: krisztina.galavics@gmail.com

Kamarai azonosító szám (KASZ): 36081475

Termőföld adásvételi szerződés

amely létrejött egyrészről

Enyingi Mihály sz.

(An:)

Szül. hely idő:

Adóazonosító:

Személyi sz.:

Lakcím: 8440 Herend, Pipacs utca 12/3.,

magyar állampolgár), mint **Eladó** (továbbiakban: **Eladó**),

másrészről

Kiss Balázs sz.

(An:)

Szül. hely idő:

Adóazonosító:

Személyi sz.:

Lakcím: 9173 Győrladamér, Arany János u. 19/A, tartózkodási

hely: 9174 Dunaszeg, Petőfi Sándor u. 25., magyar állampolgár, Földműves nyilvántartásba vétel határozat száma:

Regisztrációs szám:

Nemzeti Agrárgazdasági Kamara

nyilvántartási száma:

Östermelők családi gazdaságának nyilvántartási száma: OCSG-

mint **Vevő** (továbbiakban: **Vevő**) (továbbiakban: **Vevő**, **Eladó** és **Vevő** a továbbiakban:

Szerződő felek)

között az alulírott napon és helyen az alábbi feltételek mellett:

1. Felek rögzítik, hogy az Ingatlan 2026.07.22. napján lekért tulajdoni lapja szerint **Eladó 5656320/175510080** arányú tulajdonát képezi az ingatlan-nyilvántartásban a **Dunaszeg külterület 057/9** helyrajzi számú, szántó, rét művelési ágú, 36 ha 0184 nm térmértékű, 582,53 AK értékű termőföld ingatlan (a továbbiakban: Ingatlan).

Szerződő Felek rögzítik, hogy a földhasználó a Szigetközi Mezőgazdasági Szövetkezet (9174 Dunaszeg, Árpád fejedelem utca 2.), a földhasználat időtartama (a haszonbérleti szerződés lejáratá): 2029.12.31., a földhasználat ellenértéke (a haszonbérleti díj): 110.000,- Ft/ha/év.

Szerződő Felek rögzítik, hogy az Ingatlan tulajdoni lapja tehermentes.

Eladó szavatol az Ingatlan per, teher- és igénymentességéért, és kijelenti, hogy azt sem köz-, sem magántartozás nem terheli.

2. Eladó eladja, Vevő pedig tehermentesen megvásárolja az 1. pontban körülírt ingatlant a kölcsönösen kialakított **4.062.800,-Ft,-, azaz Négymillió-hatvankettőezer-nyolcszáz forint** vételáron akként, hogy Vevő az Ingatlan **5656320/175510080** tulajdoni hányadát szerzi meg

3. Szerződő felek rögzítik, hogy Vevő a **4.062.800,-Ft,-, azaz Négymillió-hatvankettőezer-nyolcszáz forint** vételárát a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyásától számított 15 napon belül átutalással fizeti meg Eladó részére, azzal a feltétellel, hogy az 5. pontban foglalt elővásárlásra jogosultak egyike sem élt elővásárlási jogával, továbbá az adásvételi szerződés hatósági jóváhagyása Vevővel megtörtént, és ezen tények igazolást nyertek. A vételár teljesítésének módja átutalás az Enyingi Mihály nevén lévő OTP Banknál vezetett 11773487-00984360 számú számlaszámra. Eladó a fenti számlára történő teljesítést a saját kezéhez történő teljesítésnek ismeri el.

4. Eladó a tulajdonjogát a vételár teljes kiegyenlítéséig fenntartja. Szerződő felek feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy Vevő javára a **Dunaszeg külterület 057/9** helyrajzi számú, szántó, rét művelési ágú, 36 ha 0184 nm térmértékű, 582,53 AK értékű termőföld ingatlan tulajdoni lapjára **5656320/175510080** arányban tulajdonjog fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog kerüljön bejegyzésre legfeljebb 2026.12.30. napjáig. Szerződő felek rögzítik, hogy a bejegyzés hatályának kezdetére irányadó időponttól számított hat hónap elteltét követően a bejegyzés hatálya azonos a szerződésen alapuló elidegenítési és terhelési tilalomra vonatkozó bejegyzés hatályával. Az ingatlanügyi hatóság a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jogot a felek megállapodásában a tulajdonjog fenntartására meghatározott határozott idő elteltével, a határozatlan időre kikötött tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jogot öt év elteltével az ingatlan-nyilvántartásból hivatalból törli.

Felek tudomásul veszik, hogy a szerződés földhivatali benyújtására az 5. pontban körülírt hatósági jóváhagyás kézhezvételét követően kerülhet sor függőben tartással.

Szerződő felek jelen szerződés aláírásával egyidejűleg ügyvédi letétbe helyezik az ügyvéd által ellenjegyzett nyilatkozatukat arról, hogy feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy az ingatlan-nyilvántartásban a **Dunaszeg külterület 057/9** helyrajzi számú, szántó, rét művelési ágú, 36 ha 0184 nm térmértékű, 582,53 AK értékű termőföld ingatlan tulajdoni lapjára a tulajdonjog Vevő javára adásvétel jogcímén **5656320/175510080** arányban, tehermentesen bejegyzésre kerüljön (bejegyzési engedély).

Eljáró ügyvéd az Eladóval történt megállapodás alapján jelen szerződés aláírásával vállalja, hogy a bejegyzési engedélyt abban az esetben adja ki Vevőnek, illetve nyújtja be a Földhivatalba, amennyiben a teljes vételár maradéktalanul megfizetésre került Eladó részére és ezen tény a részére hitelt érdemlően igazolást nyert. Eladó vállalja, hogy a teljes vételár megfizetéséről haladéktalanul értesíti eljáró ügyvédet oly módon, hogy a enyingimihaly@freemail.hu e-mailcímről a krisztina.galavics@gmail.com e-mailcímre küldött elektronikus levélben nyilatkozik a vételár megfizetéséről, amelyet a letéteményes a teljes vételár megfizetésének igazolásul fogadhat el. Ennek hiányában a teljes vételár kifizetését banki igazolással Vevő is jogosult igazolni eljáró ügyvéd felé.

Eljáró ügyvéd vállalja, hogy a teljes vételár megfizetésének igazolását követő 5 munkanapon belül a bejegyzési engedélyt a földhivatalba benyújtja. Eljáró ügyvéd a bejegyzési engedély 4 eredeti példányának letétbe vételét jelen szerződés aláírásával elismeri. Felek a jelen szerződést, mint ezirányú ügyvédi letéti szerződést is aláírják.

5. Szerződő felek megállapítják, hogy a Földforgalmi tv. 18. §-ában foglaltak szerinti jogosultakat elővásárlási jog illeti meg. Felek tudomásul veszik, hogy a föld eladása esetén a földre vonatkozó, a tulajdonos által elfogadott vételi ajánlatot egységes okiratba foglalt szerződésbe kell foglalni, és azt a tulajdonosnak - a felek aláírásától számított 8 napon belül - a mezőgazdasági igazgatási szerv részére meg kell küldeni jóváhagyás céljából.

Ha az előzetes vizsgálat eredményeként a mezőgazdasági igazgatási szerv nem tagadja meg az adásvételi szerződés jóváhagyását, akkor végzésben megállapítja a szerződés közzétételre való alkalmasságát és hivatalból elrendeli a szerződés közzétételét. A közzétételre való alkalmasság megállapítása nem minősül az adásvételi szerződés hatósági jóváhagyásának. A mezőgazdasági igazgatási szerv a szerződés közzétételre való alkalmasságáról szóló döntését közli az eladóval, az adásvételi szerződés szerinti vevővel, valamint az adásvételi szerződést megküldi a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat jegyzőjének. A jegyző hirdetményi úton közli az adásvételi szerződést a törvényen vagy megállapodáson alapuló elővásárlási jog jogosultjaival.

Felek továbbá tudomásul veszik, hogy a tulajdonjog átruházásáról szóló szerződés a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyásához kötött.

Felek tudomásul veszik, hogy a jelen szerződés hatálya függ az elővásárlásra jogosultak nyilatkozatától. Felek tudomásul veszik, hogy amennyiben az elővásárlásra jogosult a törvényes határidőben elővásárlási jogával él, a vételi ajánlatot teljes terjedelmében elfogadja, és a szerződést a mezőgazdasági igazgatási szerv az elővásárlásra jogosult vonatkozásában hagyja jóvá, úgy az 1. pontban körülírt ingatlanra vonatkozó adásvételi szerződés a mezőgazdasági igazgatási szerv határozatában megjelölt elővásárlásra jogosult és Eladó között jön létre a vételi ajánlatban foglalt feltételek mellett. Ebben az esetben Eladó és Vevő kötelesek a jelen adásvételi szerződést megszüntetni és egymással elszámolni, a birtoklási jogot visszaszármaztatni, Eladó pedig köteles a Vevő által már teljesített vételárat haladéktalanul visszafizetni.

6. Vevő kijelenti, hogy

- a Földforgalmi tv. 5.§ 7. pontja szerinti földművesnek minősül,
- olyan földműves, aki helyben lakónak minősül,
- legalább egy éve családi mezőgazdasági társaság tagja vagy őstermelők családi gazdaságának tagja

Vevő elővásárlásra Földforgalmi tv. 18. § (1) d) pontja és 18. § (4) a) pontja szerint jogosult.

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 tv. 13.§ (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével - más célra nem hasznosítja, továbbá
- kötelezettséget vállal arra, hogy a fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg és az annak megszűnését követő időre a 13. § (1) bekezdésében foglalt kötelezettségeket (a föld használatát másnak nem engedi át, azt maga használja és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségnek, továbbá vállalja, hogy a földet a tulajdonszerzéstől számított 5 évig – a 13. § (3) bekezdésében meghatározott esetek kivételével – más célra nem hasznosítja) vállalja.

Vevő nyilatkozik, hogy

- nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása,
- a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

Vevő kijelenti, hogy részarány tulajdonnal nem rendelkezik.

7. Szerződő Felek kölcsönösen megállapodnak abban, hogy Vevő az ingatlan birtokába a teljes vételár kifizetésével egyidejűleg lép, ezen időponttól kezdődően szedi az ingatlan hasznait, viseli annak terheit.

8. Szerződő felek kijelentik, hogy magyar állampolgárok, így jelen jogügyletnek akadálya nincs, de az 5. pontban körülírt jóváhagyáshoz kötött.

9. Vevő kijelenti, hogy a jelen szerződéssel megszerezni kívánt termőfölddel (tulajdoni hányaddal) együtt sem haladja meg a tulajdonában lévő termőföldek mértéke a Földforgalmi tv. 16.§-ában foglalt törvényes mértéket.

10. Szerződő felek megállapítják, hogy a tulajdonjog átruházásával felmerülő költség (vagyonátruházási illeték és ingatlan – nyilvántartási szolgáltatási igazgatási díj, ügyvédi költség) Vevőt terheli. Vevő az Itv. 26.§ 1) bek. p) pontja alapján kijelenti, hogy regisztrációs igazolással rendelkező, mezőgazdasági tevékenységet végző földműves, vállalja, hogy a vásárolt 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 egyéni vállalkozóként, mezőgazdasági őstermelőként vagy családi gazdálkodóként a termőföldet mező-, illetve erdőgazdasági tevékenység céljára hasznosítja. Vevő kéri az illetékmentesség megállapítását.

11. Szerződő felek kijelentik, hogy tudomással bírnak az adásvételi szerződéssel kapcsolatos törvényi rendelkezésekről, az illetékfizetéssel és adózással kapcsolatos kioktatást tudomásul veszik, és azt megértették. Szerződő felek rögzítik, hogy a személyi jövedelemadóról szóló 1995. évi CXVII. törvény 1. számú melléklet 9.5.1. dd) pontja értelmében adómentes a termőföld átruházásából származó jövedelem, ha az átruházás – osztatlan közös tulajdonban levő földterület értékesítése esetén – valamely tulajdonostárs részére történik.

12. 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. §-a szerint: „A földhasználó a használatot annak megkezdésétől számított 30 napon belül köteles az ingatlanügyi hatósághoz nyilvántartásba vétel céljából bejelenteni.”

13. Szerződő Felek hozzájárulnak ahhoz, hogy a szerződést készítő ügyvéd az általuk bemutatott személyazonosító okmányokról (személyazonosító igazolvány, lakcímet igazoló hatósági igazolvány, adóigazolvány) az adatok nyilvántartására, illetve a pénzmosás és terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény rendelkezéseinek megfelelően másolatot készítsen, és az ügyfél-átvilágítási kötelezettségét velük szemben elvégezze. Eljáró ügyvéd felhívja Felek figyelmét, hogy a fenti jogszabály alapján kötelesek 5 munkanapon belül eljáró ügyvédet értesíteni az ügyfél-átvilágítás során megadott adataikban, illetve meghatalmazottként történő eljárásuk esetén a tényleges tulajdonos személyét érintő adatokban bekövetkező változásokról.

14. Szerződő Felek jelen megállapodás elkészítésére és jogügylettel kapcsolatos földhivatali eljárásban, továbbá a bejegyzés alapjául szolgáló okiratban és bejegyzési engedélyben szereplő adatok esetleges elírása esetén azok javításával, továbbá a B400 adatlap NAV-hoz történő benyújtásával kapcsolatosan képviselőjük ellátására dr. Galavics Krisztina 9011 Győr, Kör tér 40/A alatti ügyvéd részére adnak megbízást azon kikötéssel, hogy az eljárás során hozandó határozatokat a Földhivatal a Feleknek is közvetlenül küldje meg. A Felek a jelen szerződés aláírásával meghatalmazzák eljáró ügyvédet, hogy az ingatlanl kapcsolatan az ingatlanügyi hatóság előtt a tulajdoni lapba bármikor betekintsen. A felek jelen szerződést, mint ezirányú ügyvédi meghatalmazást és tényvázlatot is aláírják. Eljáró ügyvéd a megbízást a jelen szerződés aláírásával elfogadja.

Felek a jelen szerződést áttanulmányozták, majd azt, mint akaratukkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag aláírták.

Kelt: Herend, 2026. 07. 22.

..

Eladó

.....

Kiss Balázs
Vevő

.....

Készítettem és ellenjegyzem: Herend, 2026. 07. 22.

Dr. Galavics Krisztina ügyvéd
9011 Győr, Kör tér 40/A. • Tel: 06-30/486 4379
E-mail: krisztina.galavics@nmail.com
Adószám: 28

.....

Dr. Galavics Krisztina ügyvéd
KASZ: 36081475

.....