

Ek.

2026 AUG 10.

Nb/656/2026.



ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS VÉTEL AJÁNLATTAL EGYSÉGES SZERKEZETBE FOGLALVA

mely létrejött egyrészről:

Győry Ágnes (születési neve:

s; születési helye – ideje:

anyja neve:

; személyi azonosító jele:

; adóazonosító jele:

; Állampolgárság: Magyar) 9062

Kisbajcs, Kossuth Lajos út 42., mint eladó - a továbbiakban „**Eladó**”

Eladó képviselőjében eljár: Dr. Huszár Katalin (születési neve:

; születési helye – ideje:

anyja neve:

; személyi azonosító jele

9021 Győr, Jókai utca 6/A.

1. em. 1. a. szám alatti lakos), jelen szerződés elválaszthatatlan mellékletét képező ügyvéd által ellenjegyzett meghatalmazás alapján.

másrészről

Győri Róbert, (szn:

; an:

-, szh., i:

adóaz:

2,

Személyazonosító:

; állampolgárság: Magyar) 9062 Kisbajcs, Árpád út 18. szám alatti lakos,

mint **Vevő**, - a továbbiakban: **Vevő**

Eladó és Vevő együttesen említve: **Fél/Felek** – között az alulírott napon és helyen az alábbi tartalommal:

1./A Eladó ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett **1/3**-ad arányú tulajdonát képezi, a **Nagybajcs külterület 052/18 hrsz-ú** 2 ha 3818 négyzetméter nagyságú, 10.00 Ak értékű, „erdő” művelési ágú, Natura 2000-es árterületnek minősülő és nagyvízi mederben való elhelyezkedésű ingatlan (továbbiakban: **ingatlan 1**). Az ingatlan **1 1/3**-ad tulajdoni hányadrészének vételára: **2.000.000 Ft**; azaz: *kétmillió* forint.

1./B. Eladó ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett **1/1**-ed arányú tulajdonát képezi, a **Nagybajcs külterület 052/19 hrsz-ú** 1 ha 3266 négyzetméter nagyságú, 5,57 Ak értékű, „erdő” művelési ágú Natura 2000-es árterületnek minősülő és nagyvízi mederben való elhelyezkedésű ingatlan (továbbiakban: **ingatlan 2**). Az ingatlan **2 1/1**-ed tulajdoni hányadrészének vételára: **3.500.000 Ft**; azaz: *hárommillió-ötszázezer* forint.

Ingatlan 1 és Ingatlan 2 a továbbiakban együttesen: **Ingatlan/ok**. Felek a 2013. évi CXXII. törvény 19 § (5) bekezdésére tekintettel kijelentik, hogy a szerződés tárgyát képező ingatlanok egymással szomszédosak.

Az ingatlanokra 59141/1999.11.08. szám alatt önálló szöveges bejegyzés:

- A 052/6, 052/15 - 052/25 hrsz-ú erdők csak közösen használhatók.
- A 056/1 hrsz. megosztásából kialakítva

Eladó a Földforgalmi törvény **15./A. §. -a** alapján tájékoztatja a Vevőt, hogy az szerződés tárgyát képező ingatlanokat földhasználati szerződés nem érinti.

Szerződő Felek az adásvétel tárgyát képező és az 1. A) ;/B) pontban meghatározott ingatlanok **együttes vételárát 5.500.000 Ft**; azaz: *ötmillió-ötszázezer forintban* határozzák meg. Felek megállapodnak abban, hogy az együttes vételárból, **500.000, - Ft**, azaz *ötszázezer* forint **foglalónak**, míg **5.000.000, - Ft**, azaz *ötmillió forint vételárrészn*ek minősül.

Szerződő felek kijelentik, hogy a foglaló összege jelen szerződésben foglalt kötelezettségvállalásuk megerősítéseként került átadásra és a foglaló jogi természetét ismerik, tudomással bírnak arról, hogy a teljesítés meghiúsulásáért felelős személy az adott foglalót elveszti, a kapott foglalót kétszeresen köteles visszatéríteni. Ha a szerződést teljesítik, a foglalót a vételárba be kell számítani, ha pedig a szerződés teljesítése olyan okból hiúsul meg, amelyért egyik fél sem felelős, vagy mindkét fél felelős, a foglaló visszajár.

Győry Ágnes

Eladó

képv.: Dr. Huszár Katalin

meghatalmazott

Ellenjegyzem: 2026. 07. 31-én Győrben, Dr. Tóth T. Gábor ügyvéd (KASZ szám: 36072900)

Győri Róbert

Vevő

2./ A Vevő az okirat aláírásával kijelenti, hogy a mező és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 18. § (1) bekezdés e) pontján alapuló (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.) és a (4) bek. a) pontja szerinti (legalább egy éve családi mezőgazdasági társaság tagja vagy őstermelő család gazdaságának tagja) elővásárlási jogával élve, vételi ajánlatot tesz az 1./ pontban körülírt ingatlan vételére, az eladó tulajdonát képező tulajdoni hányadrész megvásárlására **5.500.000 Ft; azaz: ötmillió-ötszázezer forint együttes vételáron.**

Felek kijelentik, hogy a vételárban történt megállapodásnál figyelembe vették az Ingatlan fekvését és természeti állapotát, kölcsönösen kijelentik, hogy erre figyelemmel a vételárat reális összegben állapították meg, és lemondanak a jelen adásvételi szerződés Ptk. 6:98. §. (1) bekezdése szerinti, értékaránytalanság okán történő megtámadásának jogáról.

Eladók nyilatkozik, hogy az 1. A) ;/B) pontban megjelölt ingatlanok kizárólag együttesen eladók, ajánlatot kizárólag az együttes vételre fogad el. Eladó az adásvételi szerződés aláírásával kijelenti, hogy a Vevő által tett vételi ajánlatot elfogadja. Eladó az 1. pontban részletesen körülírt ingatlanban fennálló valamennyi tulajdoni hányadrészt adásvétel jogcímén eladja a vevőnek az 1. pontban rögzített együttes vételáron. **Felek megállapodnak, hogy az Eladó új ajánlatot nem fogad el.**

3./ Vevő nyilatkozatai:

A vevő a szerződés aláírásával kijelenti, hogy megfelel a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 5. § 7. pontjában (földműves) rögzített feltételeknek, valamint kijelenti, hogy a szerződés tárgyát képező tulajdoni hányadrész megvásárlásával termőföld-tulajdonának mértéke a 300 hektárt, termőföld-birtokának mértéke az 1200 hektárt, részaránytulajdonának mértéke pedig a 6000 Aranykorona értéket nem haladja meg. Vevő a 179/2023. (V.15) Korm. rendelet 42. §-ban foglaltaknak megfelelően nyilatkozik, hogy részaránytulajdonnal nem rendelkezik.

A vevő nyilatkozatba adja, hogy a Nemzeti Agrárgazdasági Kamara által vezetett őstermelői családi nyilvántartásba (ÖCSI) vett családi gazdálkodó. Őstermelői családi gazdaság nyilv. száma: **OCSG-00034614**; MVH regisztrációs száma: 1003376432; Nemzeti Agrárgazdasági Kamarai nyilvántartási száma: **S917200079226**, nem pályakezdő gazdálkodó. Vevő nyilatkozik, hogy életvitelszerű lakáshasználatának helye lakóhelyével azonos.

A vevő a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 13.§ (1) bekezdésben foglaltakra tekintettel vállalja, hogy a jelen szerződéssel megvásárolt 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 mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 13.§ (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével – más célra nem hasznosítja.

A vevő a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 14.§ (1) és (2) bekezdéseiben foglaltakra tekintettel kijelenti, hogy **nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása (a továbbiakban együtt: földhasználati díjtartozás),** valamint vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

.....
Győry Ágnes
Eladó

képv.: Dr. Huszár Katalin
meghatalmazott

Ellenjegyzem: 2026. 07. 31-én Győrben, Dr. Tóth T. Gábor ügyvéd (KASZ szám: 36072900)

.....
Győry Róbert
Vevő

4./ Szerződő felek az okirat aláírásával kijelentik, hogy tudomással bírnak arról, hogy a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 18-19. § alapján a Magyar Államot, illetve az ott felsorolt elővásárlási jog jogosultjait elővásárlási jog illeti meg. Az eladó jelen szerződés aláírásával kötelezettséget vállal arra, hogy a vételi ajánlattal egységes szerkezetbe foglalt adásvételi szerződést a szerződés aláírásától számított nyolc napon belül négy példányban átadja az ingatlan fekvése szerint illetékes mezőgazdasági igazgatási szerv részére, annak jóváhagyása céljából. **Eladó ezen kötelezettség teljesítésére meghatalmazza jelen szerződésben megjelölt okiratszerkesztő ügyvédet, aki a meghatalmazást elfogadja.**

Felek tudomásul veszik, hogy amennyiben a mezőgazdasági igazgatási szerv a Földforgtv. 23. §. (1) bekezdésben szabályozott előzetes vizsgálat eredményeként az adásvételi szerződés jóváhagyását nem tagadja meg, úgy végzésben megállapítja a szerződés közzétételre való alkalmasságát és hivatalból elrendeli annak közzétételét, amelynek érdekében az adásvételi szerződést megküldi a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat jegyzőjének, valamint ezzel egyidejűleg megkeresi a föld fekvése szerint illetékes ingatlanügyi hatóságot a föld tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés benyújtása tényének feljegyzése érdekében.

Az adásvételi szerződés hirdetményi úton történő közlése az elektronikus tájékoztatási rendszer keretében működő kormányzati honlapon történő közzététellel valósul meg. Szerződő felek tudomásul veszik, hogy a jelen okiratba foglalt adásvételi jogügylet érvényes létrejöttéhez az adásvételi szerződésnek az 1. pontban körülírt ingatlan fekvése szerint illetékes települési Önkormányzat hirdetőtábláján történő kifüggesztésén túl, az ingatlan fekvése szerint illetékes mezőgazdasági igazgatási szerv határozati formában kinyilvánított jóváhagyása szükséges. A mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyása hiányában a szerződés érvénytelen.

Szerződő felek megállapodnak abban, hogy jelen szerződés kizárólag az adásvételi szerződéssel egységes szerkezetbe foglalt vételi ajánlatnak az 1. pontban körülírt ingatlan fekvése szerint illetékes települési önkormányzat hirdetőtábláján történő kifüggesztés lejárt időpontjában, azaz az elővásárlási jog gyakorlására nyitva álló határidő elteltét és a Mezőgazdasági Igazgatási Szerv jóváhagyását követően **lép hatályba abban az esetben, amennyiben az elővásárlási jog gyakorlása szempontjából a vevőnél előrébb álló személy, vagy a Magyar Állam az elővásárlási jogát joghatályosan nem gyakorolja.**

5./ A szerződő Felek rögzítik, hogy a Vevő a teljes vételár összegét **5.500.000 Ft; azaz: ötmillió-ötszázezer** forintot, jelen szerződés aláírásának napján köteles teljesíteni akként, hogy Vevő ezen összeget az Eladó **10918001-00000119-35040005** számú számlájára utalja. Eladó a teljesítés ezen módját jelen szerződés aláírásával kifejezetten elfogadja. **Eladó** a teljes vételár összegének hiánytalan teljesítését jelen szerződés aláírásával elismeri és nyújtázza.

Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben bármelyik fél a jelen szerződésben rögzített kötelezettségét megszegi, úgy köteles napi **10.000 Ft**, azaz napi tízezer forint késedelmi kötbért a vétlen félnek – a kötbérfizetésre okot adó körülmény előálltától számított 30 naptári napon belül – megfizetni. A vétlen fél 30 nap késedelem után, további póthatáridő tűzése nélkül jogosult a szerződéstől, egyoldalúan a másik félhez intézett írásbeli nyilatkozatával elállni és a felmerült kára megtérítését követelni. A kötbér maximális mértéke 60 napi kötbér. Felek megállapodnak abban is, hogy amennyiben bármelyik Fél a jelen szerződésen alapuló elállási jogát gyakorolja, úgy Felek kötelesek az elállástól számított 8 napon belül egymással elszámolni.

6./ Eladó a Vevőnek eladja, Vevő pedig az Eladótól megvásárolja az 1. A) ;/B) pontban meghatározott ingatlanokon fennálló valamennyi tulajdoni hányadrészt.

.....
Győry Ágnes

Eladó

képv.: Dr. Huszár Katalin
meghatalmazott

Ellenjegyzem: 2026. 07. 31-én Győrben, Dr. Tóth T. Gábor ügyvéd (KASZ szám: 36072900)

.....
Győry Róbert

Vevő

Eladó a jelen szerződés aláírásával **feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja** ahhoz, hogy az adásvétel tárgyát képező, 1. A) ;/B) pontban körülírt ingatlanban fennálló teljes tulajdoni illetőségére, Vevő tulajdonjogát **1/1-ed** arányban **adásvétel jogcímén**, a Győr-Moson-Sopron Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály, Ingatlan-nyilvántartási Osztály 1. az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezze, Eladó tulajdonjogának egyidejű törlésével.

7./ Az Eladó szavatolja, az 1./ pontban körülírt, az adásvétel tárgyát képező ingatlan **per-, teher és igénymentességét**.

8./ A Vevő jelen szerződés aláírásnak napján lép az ingatlan birtokába, ettől a naptól kezdődően szedi az ingatlan hasznait, viseli terheit.

9./ Szerződő felek az okirat aláírásával kijelentik, hogy mindannyian nagykorú, teljes cselekvőképességgel rendelkező **magyar állampolgárok**, elidegenítési és tulajdonszerzési képességüket, valamint szerződéskötési képességüket a hatályos jogszabályok nem korlátozzák.

Szerződő felek hozzájárulnak ahhoz, hogy az általuk bemutatott azonosító okmányokról másolat készüljön, az adatok nyilvántartása, illetőleg a 2017. évi LIII. törvény (Pmt.) szerinti azonosítási és adatszolgáltatási kötelezettség teljesítése érdekében. Felek a Pmt. 8. §. (1) bekezdés alapján, jelen szerződés aláírásával kijelentik, hogy az adásvételi szerződés megkötése során a saját nevükben járnak el.

Eljáró ügyvéd tájékoztatja a szerződő feleket, hogy a jelen jogügylet kapcsán az Európai Parlament és a Tanács 2016/679 Rendeletében (ún. GDPR rendelet) és az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvényben (Infotv.) foglalt adatvédelmi és adatkezelési szabályokat betartja, azoknak megfelelően jár el. Eljáró ügyvéd előzőekkel összefüggésben tájékoztatja szerződő feleket, hogy a jelen okiratban rögzített adataikat a vonatkozó jogszabályoknak megfelelően, a megbízásból eredő jogi kötelezettség teljesítése, a jogügylet teljesedésbe menetele érdekében kezeli, és azokat csak a szükséges mértékben továbbítja az illetékeséggel és hatáskörrel rendelkező hatóságokhoz.

Ezen túlmenően eljáró ügyvéd tájékoztatja szerződő feleket, hogy a kapcsolattartásra szolgáló adataikkal a felek hozzájárulása alapján kizárólag a kapcsolattartás céljából rendelkezhet. Az adatok kizárólag a jelen jogügylethez kapcsolódó eljárásokban használhatóak fel, és a jogszabályban előírt irattározási ideig tárolhatóak. Az érintett személynek joga van bármikor kérelmezni az okiratot szerkesztő ügyvédtől, adatkezelőtől a rá vonatkozó adatokhoz való hozzáférést, információkiadást, azok helyesbítését, törlését vagy kezelésének korlátozását, és tiltakozhat az ilyen személyes adatok kezelése ellen, valamint joga van az adathordozhatósághoz.

Joga van továbbá a hozzájárulása bármely időpontban történő visszavonásához, amely nem érinti a visszavonás előtt a hozzájárulás alapján végrehajtott adatkezelés jogszerűségét. Előzőek szerinti tájékoztatást megértve, azt tudomásul véve, szerződő felek a jelen okirat aláírásával hozzájárulnak ahhoz, hogy a hivatkozott jogszabályok alapján eljáró ügyvéd az adataikat az előzőek szerint kezelje

10./ A szerződő felek kijelentik, hogy tudomással bírnak az adásvételi szerződéssel kapcsolatos törvényi rendelkezésekről, az illetékfizetessel és az adózással kapcsolatosan az intézkedő ügyvéd tájékoztatását tudomásul vették, azt megértették, és jelen szerződést, mint akaratukkal egyező tényvázlatot is aláírják.

.....
Győry Ágnes
Eladó

képv.: Dr. Huszár Katalin
meghatalmazott

Ellenjegyzem: 2026. 07. 31-én Győrben, Dr. Tóth T. Gábor ügyvéd (KASZ szám: 36072900)

.....
Győry Róbert
Vevő

Vevő az illetékről szóló 1990. évi XCIII. törvény (Itv.) 26. § (1) bekezdés p/ pontjában foglaltakra tekintettel vállalja, hogy az adásvétel tárgyát képező termőföldet a birtokbaadás napjától, 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

pa) a termőföld tulajdonjogát nem idegeníti el,

pb) a termőföldön vagyoni értékű jogot nem alapít, és

pc) a termőföldet mező-, illetve erdőgazdasági tevékenység céljára hasznosítja;"

Vevő vállalja továbbá az Itv. 26. § (18) bekezdés b) pontjának illetve ba); bb) alkezdelyében foglaltak betartását.

11./ Jelen szerződéssel felmerülő költség és illeték a Vevőt terheli.

12./ Szerződő felek meghatalmazzák Dr. Tóth T. Gábor egyéni ügyvédet (9024 Győr, Rét utca 20. fszt. 1.; KASZ szám: 36072900), hogy a Földhivatalnál, az ingatlan fekvése szerinti önkormányzatnál teljes jogkörrel képviselje őket, helyettük és nevükben eljárjon. Felek egyben meghatalmazák továbbá, hogy az ingatlan nyilvántartási bejegyzési eljárásban és a szükséges B400-as nyomtatvány kitöltésében, Vevő esetleges illetékkedvezményi-illetékmentességi ügyében is képviselőtüket ellássa. Ügyvéd a meghatalmazást az okirat aláírásával igazoltan elfogadja. Jelen szerződés az ügyvédi tényvázatot is helyettesítő okirat.

Jelen szerződés 7 példányban készült. Egyik példánya a jogszabályban meghatározottan biztonsági kellelkel rendelkező papír alapú okmányon került kiállításra. Jelen szerződést minden fél elolvasta, illetve azt előttük az okiratot szerkesztő ügyvéd felolvasta és értelmezte.

Felek a szerződés tartalmát, rendelkezéseit, jogkövetkezményeit értelmezték, azt a szerződés aláírásával kifejezetten elfogadják. Szerződő a jelen szerződést elolvasták, és mint akaratukkal mindenben megegyezőt, helybenhagyólag aláírták.

Kelt: Győr, 2026.07.31.

Záradék:

Kifüggesztés napja: 2026. 08. 11.

Közlés kezdő napja: 2026. 08. 12.

A jognyilatkozat megtételére nyitva álló határidő utolsó napja: 2026. 09. 10.

Ez a határidő jogvesztő!

Lévétel napja: 2026. 09. 11.



Győry Ágnes

Eladó

képv.: Dr. Huszár Katalin

meghatalmazott

Ellenjegyzem: 2026. 07. 31-én Győrben, Dr. Tóth T. Gábor ügyvéd (KASZ szám: 36072900)

Győri Róbert
Vevő

