

310/1312/2026

**TERMŐFÖLD ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS
VÉTELI AJÁNLATTAL ÉS A VEVŐ NYILATKOZATAIVAL EGYSÉGES
SZERKEZETBEN**

amely létrejött: egyreszről: **Gyurek Zoltánné**

9022 Győr, Árpád út 50. 8.

em. 2. a. szám alatti lakos, magyar állampolgár), mint **Eladó**

másrésről: **Soós Róbert**

8438 Veszprémvarsány, Iskola utca 11. szám alatti lakos, magyar állampolgár), mint **vevő**

a továbbiakban együttesen a **szerződő Felek** között az alulírott napon és helyen az alábbi feltételek szerint:

1. A Szerződő Felek a 8649. megrendelésszám alatt lekért tulajdoni lap alapján megállapítják, hogy **Gyurek Zoltánné eladó mindösszesen 1/1-ed tulajdonát képezi a Bakonygyirót 1162 hrsz. alatt felvett 593 m2 alapterületű, 5. min. osztályba sorolt, (1,24 kat. t. jöv.) „rét és gazdasági épület” megnevezésű zártkerti ingatlan.** Eladó tulajdonjogát a Győr-Moson-Sopron Vármegyei Kormányhivatal jegyezte be a 50044/2003.06.27. és a 42142/2012.05.02. számú bejegyző határozatával.

2. Eladó az 1. pontban megjelölt ingatlanra bejegyzett terhek vonatkozásában tájékoztatja Vevőt, hogy a tulajdni lap III. részében nem került olyan tény feltüntetésre, mely jelen adásvételi szerződés tárgyát képező tulajdoni hányadot érintené.

Eladó kijelenti, hogy az adásvételi szerződés tárgyát képező ingatlan per-, teher-, és igénymentes, melyért Eladó szavatosságot is vállal. Eladó tudomásul veszi, hogy vevő vételi ajánlata kizárólag tehermentes ingatlanra vonatkozik, így az ingatlant jelen szerződés aláírását követően sem terhelheti meg.

3. Az Eladó eladja, vevő pedig – adásvétel jogcímén - megvásárolja az **1. pontban** körülírt ingatlan 1/1-ed tulajdoni hányadát a kölcsönösen megállapított mindösszesen **5.000.000,- Ft, azaz Ötmillió forint** vételárért.

Felek megállapítják ezen összegből 3.500.000,- Ft, azaz Hárommillió-ötszázezer forint az ingatlanon található felépítmény forgalmi értéke, míg 1.500.000,- Ft, azaz Egymillió-ötszázezer forint összeg a föld forgalmi értéke, az ingatlanon ültetvény nem található, valamint nem rendelkezik a hasznait növelő agrotechnikai létesítménnyel.

A vételár megfizetésére a szerződő felek az alábbiakban állapodnak meg:

3.1. Vevő **5.000.000,- Ft, azaz Ötmillió forint** összeget, mint az 1. pontban megjelölt ingatlan teljes vételárát jelen okirat aláírását követő öt (5) napon belül fizeti meg Eladó részére olv módon, hogy azt az Eladó által megjelölt CIB Bank Zrt.-nél vezetett számu bankszámlaszámára banki átutalással teljesít. Eladó a megjelölt bankszámlaszámra történő teljesítést a saját kezeihez történő teljesítésként fogad el. Eladó a vételár megfizetésének tényéről ügyvéd által ellenjegyzett okiratban vagy a dr.kofalvimartin@gmail.com e-mail címre küldött értesítéssel köteles nyilatkozni a jóváírást követő kettő (2) napon belül.

A szerződő Felek a vételár kifizetésének fenti módját kölcsönösen és feltétlenül elfogadják.

4. A szerződő Felek kijelentik és tudomásul veszik, hogy az adásvételi szerződést az illetékes Önkormányzat előtt ki kell függeszteni az elővásárlásra jogosultak tájékoztatása miatt, mely kifüggesztés időtartama jelenleg 30 nap. A kifüggesztésre a föld fekvése szerint illetékes jegyzőnél kerül sor, aki a határidő letelte után a kifüggesztett és záradékolt vételi ajánlatot megküldi az illetékes földbizottságnak, akik 30 napos határidővel adják ki a határozatukat. A vételi ajánlattal egységes szerkezetű okirat ezek

után az illetékes szakigazgatási szervhez kerül, akik szintén határozatot hoznak a szerződéssel kapcsolatban. Az eljáró jogi képviselő ezek után kapja vissza az iratokat, és lesz jogosult az adásvételi szerződést az illetékes földhivatalhoz a tulajdonjog bejegyzés végett benyújtani.

A szerződő felek kijelentik, hogy tudomással bírnak arról, hogy jelen szerződés nem a szerződő felek között lép hatályba, amennyiben a kifüggesztési eljárás során az elővásárlásra jogosultak bármelyike jelen szerződésben foglalt feltételekkel az ingatlanra igényt tart, melynek eredményeként az elővásárlásra jogosult a vevő helyébe lép.

5. A Vevő kijelenti, hogy az Itv. 26.§ (1) bekezdés p.) pontja alapján jelen tulajdonszerzése mentes a visszerthes vagyónátruházási illeték alól, mivel a Földművelési és Vidékfejlesztési Minisztérium által kiállított regisztrációs igazolással rendelkezik. Erre tekintettel, tisztelettel kéri az Adóhivatalt, hogy az illeték kiszabásánál ezt szíveskedjenek figyelembe venni.

A szerződő Felek a személyi jövedelemadóra vonatkozó ügyvédi kioktatást tudomásul vették. Eladó az ingatlanokat az 1. pontban megjelölt bejegyzési határozatok alapján szerezte, így a szerzés évére tekintettel eladót az értékesítés után személyi jövedelemadó fizetési kötelezettség nem terheli.

6. A szerződő Felek tudomásul veszik, hogy jelen szerződést tulajdonjog bejegyzés végett az eljáró jogi képviselő nem jogosult benyújtani az illetékes földhivatalhoz, tekintettel arra, hogy azt a hatályos jogszabályok szerint a mezőgazdasági szakigazgatási szerv záradékolást követően küldi meg részére, és ezen záradékolt szerződés megküldését követően válik jogosulttá és kötelessé arra, hogy azt tulajdonjog bejegyzés végett az eljáró Földhivatal részére megküldje.

7. A Vevő kijelenti, hogy megfelel a Földforgalmi törvény 10.§ (1) bekezdésének, mely szerint a Vevő belföldi természetes személy, valamint regisztrált földműves.

A Vevő a Földforgalmi törvény 13. § (1) bekezdés alapján vállalja, hogy a föld használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy a földeket a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig - a (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével - más célra nem hasznosítja.

A Vevő a Földforgalmi törvény 13. § (4) bekezdésében foglaltakra tekintettel továbbá kötelezettséget vállal arra, hogy a jelen szerződéssel megvásárolt földön fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg, és a megszűnését követő időre vállalja, hogy a megvásárolt föld használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasználati kötelezettségének, valamint a föld tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig - a (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével - más célra nem hasznosítja.

A Vevő a Földforgalmi törvény 14.§ (1) bekezdése alapján jelen okirat aláírásával egyidejűleg nyilatkozik arról, hogy földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása nincs. A Vevő a Földforgalmi törvény 14.§ (2) bekezdése alapján nyilatkozik továbbá a jelen okirat aláírásával egyidejűleg, hogy vele szemben a szerzést megelőző öt (5) éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

A Vevő kijelenti, hogy a jelen adásvételi szerződés után nem kerül tulajdonába a Földforgalmi törvény 16.§ (1) bekezdésében meghatározott, maximum 300 ha-nál nagyobb termőföld (földszerzési maximum) A Vevő kijelenti továbbá, hogy a jelen szerzése a Földforgalmi törvény 16.§ (2) bekezdésében foglaltakat sem sérti. (birtokmaximum).

Vevő az Inyvh. alapján kijelenti, hogy részarány-tulajdonnal nem rendelkezik.

A Vevő jelen okirat aláírásával egyidejűleg nyilatkozik, hogy a földművesként nyilvántartásba vétel iránti kérelmének megfelelően a Győri Járási Hivatal Járási Földhivatala 510709/2014.07.23. számon nyilvántartásba vette. Vevő továbbá kijelenti, hogy a Nemzeti Agrárgazdasági Kamara által nyilvántartásba vett regisztrált őstermelő. Nemzeti

Agrárgazdasági Kamarai nyilvántartási száma: E843800004750, továbbá nem pályakezdő vállalkozó.

A Vevő kijelenti továbbá, hogy álláspontja szerint a Földforgalmi törvény 18.§ (1) bekezdése e) pontja alapján elővásárlásra jogosult, tekintettel arra, hogy 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. Vevő mindezek igazolására kijelenti, hogy veszprémvársányi lakos, mely település távolsága a 20 km-t nem haladja meg az érintett ingatlanoktól. Lakóhelyét továbbá a 476620 IL számú lakcímet igazoló hatósági igazolvánnyal igazolja.

Vevő továbbá kijelenti, hogy a Földforgalmi tv. 18. § (4) bekezdés a.) pontja szerinti családi gazdálkodó, illetőleg gazdálkodó család tagja (00050454 számú határozat).

Felek a Földforgalmi törvény 15/A. § alapján nyilatkoznak, hogy az adásvételi szerződés tárgyát képező ingatlanon földhasználati jog nem áll fenn.

Felek tudomásul veszik, hogy az első pontban megjelölt ingatlan a 2013. évi CXXII. tv. alapján mező-, és erdőgazdasági hasznosítású földnek minősül, így annak adásvételére e jogszabály rendelkezései irányadók.

8. Felek közösen kérik és Eladó az 1. pontban megjelölt ingatlan vonatkozásában feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy vevő tulajdonjoga – adásvétel jogcímén – az 1. pontban megjelölt ingatlan 1/1-ed tulajdoni hányada tekintetében az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön az Eladó tulajdonjogainak egyidejű törlése mellett.

Eljáró ügyvéd jelen szerződést a 6. pontban foglalt jóváhagyást követően jogosult és köteles benyújtani az illetékes földhivatalhoz tulajdonjog bejegyzés végett, amennyiben részére a teljes vételár megfizetésének ténye igazolásra kerül.

A teljes vételár megfizetésének igazolása oly módon történik, hogy Eladó átvételi elismervényben vagy a dr.kofalvimartin@gmail.com e-mail címre küldött értesítéssel köteles nyilatkozni a teljes vételár megfizetésének a tényéről, illetve eljáró ügyvéd a teljes vételár megfizetésének hitelt érdemlő igazolásának fogadja el a vevő által bemutatott a teljes vételár banki átutalását igazoló utalási igazolást, amennyiben Eladó értesítése bármely okból elmaradna.

9. A Vevő kijelenti, hogy az ingatlan állapotát, lényeges tulajdonságait megismerte, azt általa ismert állapotban vásárolja meg. Vevő az ingatlan birtokába a teljes vételár kifizetésének a napján lép, ezen időponttól kezdődően viseli annak terheit és húzza hasznait.

10. Jelen adásvételi szerződés elkészítésével kapcsolatos költségeket a Vevő viseli.

11. A szerződő Felek kijelentik, hogy cselekvőképes, nagykorú, magyar állampolgárok, üzleti és szerződéskötési képességükben korlátozás alá nem esnek.

12. Szerződő felek együttesen és egyezően megbízzák **dr. Kőfalvi Martin ügyvédet** (9022 Győr, Vörösmarty utca 7-11. fszt. 3.; KASZ: 36079256) hogy jelen adásvételi szerződéssel kapcsolatos eljárásokban őket teljes jogkörrel képviselje.

Szerződő felek egybehangzóan kijelentik, hogy a jelen jogügylettel kapcsolatban felmerülő illetékek tekintetében, továbbá a földhivatali és illetékhivatali eljárásról, valamint az egyéb vonatkozó jogszabályokról az eljáró ügyvédtől kellő tájékoztatást kaptak és annak tudomásul vételét a jelen szerződés aláírásával igazolják.

Dr. Kőfalvi Martin ügyvéd a fenti meghatalmazást elfogadja.

Szerződő felek kifejezetten felhatalmazzák okiratszerkesztő ügyvédet arra is, hogy az esetleges név-, adát-, számírási vagy nyilvánvaló számítási hiba, illetve hiányzó személyes vagy egyéb adat tekintetében

e hibákat közvetlenül a szerződés szövegére írás útján, és bélyegzőjével ellátva kijavítsa. Felek kijelentik, hogy az ilyen kijavítás nem minősül a szerződés módosításának.

Szerződő felek kijelentik, hogy jelen szerződés a nyilatkozataikat helyesen tartalmazza, ezért a jelen szerződést, mint ügyvédi tényvázlatot is elfogadják, annak külön íven történő felvételét nem kérik. Felek kijelentik, hogy megértették és tudomásul vették a megbízott ügyvéd azon figyelmeztetését, hogy az okiratokat az aláírás előtt el kell olvasni, a rendelkezéseit meg kell érteni. Megértették azt is, hogy amennyiben az okirat tartalma nem egyértelmű, akkor az aláírás előtt az okiratot készítő ügyvéddel egyeztetni szükséges. Az eljáró ügyvéd tájékoztatja a feleket, hogy a 2017. évi LIII. törvény (Pmt.) alapján azonosítási kötelezettség terheli a szerződő felek adatai vonatkozásában.

A felek adatai a Pmt. rendelkezései alapján jelen szerződésben kerülnek rögzítésre, a felek adatszolgáltatása az általuk bemutatott, személyazonosság igazolására a Pmt. szabályi szerint alkalmas okirat bemutatása alapján történik. Felek jelen szerződés aláírásával büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy a jelen szerződés aláírása során saját nevükben járnak el.

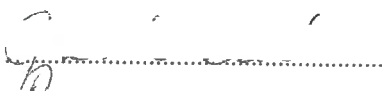
Felek tudomásul veszik, hogy a szerződéses kapcsolat fennállása alatt az azonosítás során megadott adatokban bekövetkezett változásról a tudomásszerzéstől számított 5 (öt) napon belül kötelesek az eljáró ügyvédet írásban értesíteni.

A felek a jelen szerződés aláírásával kifejezetten hozzájárulnak ahhoz, hogy az eljáró ügyvéd a Pmt.-szerinti ügyfél-átvilágítás során a felek által bemutatott, személyi adataikat tartalmazó okmányaikról fénymásolatot készítsen és az adataikat a megbízás keretében kezelje.

A felek hozzájárulnak ahhoz, hogy a Pmt. szerinti, más szolgáltató által végzett ügyfél-átvilágításhoz a megbízott ügyvéd az átvilágítás során rögzített adatokat átadja. A felek adatait az eljáró ügyvéd a személyes adatok védelméről és a közérdekű adatok nyilvánosságáról szóló törvény rendelkezései alapján, kizárólag a jelen szerződéshez kapcsolódó megbízás és a Pmt.-ben foglalt kötelezettsége teljesítése érdekében kezelheti. A felek tudomásul veszik, hogy a jelen szerződést ellenjegyző ügyvéd az ügyvédekről szóló 1998. évi XI. törvény alapján jogosult a felek személyazonosságának megállapítása céljából a személyi adat- és lakcímnylvántartás, útiokmány-nylvántartás, járművezetői engedély-nylvántartás adatait feldolgozó hatóságot megkeresni és a fenti célból adatot igényelni. A felek az ellenőrzés elvégzéséhez a jelen szerződés aláírásával hozzájárulnak. A felek jelen szerződés aláírásával hozzájárulnak ahhoz, hogy a JÜB jogszabályok rendelkezései szerint adataikat a szerződést készítő ügyvéd ellenőrizze.

Szerződő felek jelen adásvételi szerződést elolvasták, megértették, és azt, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, saját kezűleg, helybenhagyólag írták alá.

Győr, 2026. július 30.


Gyurek Zoltánné
eladó


Soós Róbert
vevő

Készítettem és ellenjegyzem:
Győrrött, 2026. július 30. napján
Dr. Kőfalvi Martin ügyvéd
KASZ: 36079256


Dr. Kőfalvi Martin
ügyvéd
9022 Győr, Vörösmarty u. 7-11. sz. 3.
KASZ: 36079256
Tel.: +36-30-854-7840

záródatok:
• Eljuttatás napja: 2026.08.14.
• Közös kezdő napja: 2026.08.15.
• Jogszabályok megértése és írás
alatti aláírás napja: 2026.08.14.,
• Határozat jogerős!
• Levél napja: 2026.08.15.