

Adásvételi szerződés

Amely létrejött egyrészről **György Lajos Jánosné** (született: Takács Irén, anyja neve: , szül.hely, idő: , adóazonosító jel: , személyi szám: , szig.szám:) 1173 Budapest, XVII. ker

Gyurgyalag u. 4/D szám alatti lakos, **eladó,**

másrészről **Ivancza Sándor** (születési név: Ivancza Sándor, szül. hely. idő: , anyja neve: , szig.szám: , személyi szám: , adóazonosító jel: , NAK reg. szám: , földműveskénti

nyilv. vételi szám: Győri Körzeti Földhivatal: , ÖCSG szám: , MVH reg. szám:)

8439 Sikátor, Arany János utca 4. szám alatti lakos, **vevő**

között az alábbiak szerint:

1. Eladó György Lajos Jánosné az egészhez viszonyított (36.540/572.754-ed + 12.432/572.754-ed) 48.972/572.754-ed arányú tulajdonában áll a **Sikátor, Kültérület, 07/1 hrsz.-ú**, 30 ha 3291m² térmértékű, szántó művelési ágú 954,59AK értékű ingatlan. Az ingatlan illetőség tehermentes.
2. A felek közösen megtekintették az ingatlanokat, annak termőhelyi adottságait, talajviszonyokat, hydrogeológiai viszonyait, ezek tekintetében homogenitását vagy heterogenitását, a területek útkapcsolatait, megközelíthetőségét vevő ismeri, ennek alapján számára megfelelő termőterületnek minősítik a felek az adásvétel tárgyait képező ingatlant.
3. Eladó eladja vevőnek, vevő megveszi eladótól az 1.) pontban írt ingatlanból az eladót illető összes, tehát az egészhez viszonyított 48.972/572.754-ed illetőséget 6.530.000,- Ft, azaz hatmillió-ötszázharmincezer forint vételár ellenében.
4. A felek rögzítik, hogy a vevő földművesként nyilvántartásba vételre került, a határozat száma Győri Járási Földhiv.: .
5. A vevő a teljes vételárat az adásvételi szerződés mezőgazdasági igazgatási szerv általi jóváhagyást követően 8 napon belül fizet meg az eladó részére György Lajos néven az K&H Bank Nyrt.-nél vezetett 10404247-92595970-01360000 számú lakossági folyószámlára történő utalással. Az eladó az ide történő teljesítést a saját kezeihez történő teljesítésnek ismeri el.
6. A felek rögzítik, hogy vevő földműves, őstermelők családi gazdaságának tagja (), helyben lakó, így elviekben a szerzésnek akadálya nincs.
7. Amennyiben a hatóság nem engedélyezi a tulajdonszerzést, vagy más okból hiúsul meg véglegesen vevő tulajdonszerzése, úgy az erről való tudomásszerzést követő 8 napon belül a teljes, már átadott vételár vevőnek visszajár, abban az esetben is, ha más elővásárlásra jogosulttal jönne létre az adásvételi szerződés.
8. Az eladó az ingatlan per-, teher és igénymentességéért az e szerződésben írt terheken túl szavatol.
9. A 1. pontban írt ingatlanilletőséget Bakonyi Agrár Mezőgazdasági, Vagyongazdálkodási és Szolgáltató Kft. (Cg:08-09-011197 8438, 8438 Veszprémvársány, Könyves K. u. 2.) haszonbérleti joga terheli 2029.10.31-ig, a haszonbérleti díj összege 1.700,- Ft/AK/év.
10. A felek megállapodnak, hogy legkésőbb a teljes vételár megfizetését követő 8 napon belül adják vevő birtokába az ingatlant.
11. Eladó jelen okirat aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy a földhivatal az 1.) pontban írt ingatlan vonatkozásában a vevő tulajdonjogát az egészhez viszonyított 48.972/572.754-ed arányban az ingatlan-nyilvántartásba **adásvétel** jogcímén további megkérdezése nélkül bejegyezze, és eladónak az összesen 48.972/572.754-ed tulajdoni illetősége vonatkozásában a tulajdonjogát törölje. A felek úgy rendelkeznek, hogy a szerződést szerkesztő ügyvéd a jóváhagyott szerződést a teljes vételár megfizetésnek hitelt érdemlő igazolása (utalási bizonylat) esetén nyújtja be a földhivatalba.
12. A felek tudomásul veszik azon ügyvédi tájékoztatást, hogy mivel a jogügylet tárgya termőföldnek minősül, a jogügylet érvényes létrejöttéhez a szerződést 30 (harminc) napra hirdetményként meg kell jelentetni a helyileg illetékes jegyző útján a Mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. tv. és az azzal összefüggő rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. tv. szerinti elővásárlási jog gyakorlásának szabályai szerint továbbá a hirdetmény lejárta követően szükséges a mezőgazdasági igazgatási szerv és a helyi földbizottság jóváhagyása, az adásvételi szerződés csak azt követően nyújtható be a földhivatalba, hogy a jóváhagyó határozat megszületik.
13. Eladó kijelenti, hogy az ingatlan értékesítéséből származó jövedelem utáni személyi jövedelemadó-fizetési kötelezettségre, kedvezményekre és mentességre vonatkozó, a Személyi jövedelemadóról szóló 1995. évi CXVII. törvény 59.§-64.§-ában foglalt rendelkezésekről, és az Szja Tv. 1. srsz.ú mellékletének 9.5.1. pontjában írt mentességre vonatkozóan az ügyvédi tájékoztatást megértették. (SzjaTv. 1. mell. 9.5.1.c. pont)
14. A szerződő felek cselekvőképes, nagykorú magyar állampolgárok, tehát a vevő a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 10.§ (1) bek. értelmében belföldi természetes személyek.
15. Vevő kijelenti, hogy ezen jogügylettel megszerzett termőfölddel a tulajdonában és hasznélvezetében, birtokában lévő termőföld mértéke nem haladja meg a 300 hektárt, tehát ezen jogügylettel nem lépi túl a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 16.§ (1) bekezdésében meghatározott földszerzési maximumot. Kijelenti továbbá, hogy a tulajdonában álló részarány-tulajdon összesített aranykorona értéke mennyiségének huszada és a már tulajdonában és hasznélvezetében álló, továbbá a megszerzésre kerülő földterület hektárban kifejezett térmértékének együttes összege nem több mint 300 ha.

György Lajos Jánosné, eladó

Ivancza Sándor, vevő

Ellenjegyzem Győrött 2026.07.31. napján:



16. Vevő a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 10.§ (2) bekezdése alapján - figyelemmel a (4) bekezdésben írtakra is - kijelenti, hogy a birtokában álló föld területnagysága ezen jogüggyellett megszerezni kívánt föld területnagyságával együtt meghaladja meg az 1 (egy) hektárt, de a tulajdonszerzésének akadálya nincsen.
17. A vevő a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 13.§-a bekezdése értelmében vállalja, hogy – figyelemmel a 13.§ (2) bekezdésében írt kivételekre -, a föld használatát másnak nem engedi át, azt maga használja a haszonbérlet lejártát követően, azt nem hosszabbítja meg, és annak során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 (öt) évig - figyelemmel a 13.§ (3) bekezdésben írt kivételekre -, más célra nem hasznosítja. Az Itv. 26.§ (1) bek. p.) pontja alapján illetékmentességre tart igényt.
18. A vevő a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 14.§ (1) bek. alapján kijelenti, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásnak teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása.
19. A vevő a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 14.§ (2) bek. alapján kijelenti, hogy vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogüggyet kötött.
20. Kijelenti a vevő, hogy a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 18.§ (1) bekezdés d) pontja alapján elővásárlásra jogosult tekintettel arra, hogy olyan földműves, aki helyben lakónak minősül, valamint a 18.§ (4) bek. a pontja alapján tekintettel arra, hogy őstermelők családi gazdaságának tagja.
21. A szerződő felek adatai a Pmt. rendelkezései alapján ezen szerződésben kerülnek rögzítésre a felek adatszolgáltatása és az általuk bemutatott, személyazonosság igazolására a Pmt. szabályai szerint alkalmas okirat bemutatása alapján. A szerződő felek ezen szerződés aláírásával büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy a szerződés aláírása során saját nevükben járnak el. A szerződő felek kifejezetten hozzájárulnak ahhoz, hogy az eljáró ügyvéd a személyi adataikat tartalmazó okmányokról fénymásolatot készítsen, és adataikat kezelje. A felek adatait az okiratot szerkesztő ügyvéd a személyes adatok védelméről és a közérdekű adatok nyilvánosságáról szóló törvény rendelkezései alapján, kizárólag ezen szerződéshez kapcsolódó megbízás és a Pmt.-ben foglalt kötelezettsége teljesítése érdekében kezelheti. A felek saját nevükben járnak el.
22. Szerződő felek jelen szerződés aláírásával az Inyvt. 44.§ (1) bekezdése alapján közös kérelemmel fordulnak a Ingatlan-nyilvántartási Győri Járási hivatal Ingatlan- Nyilvántartási Osztályához, hogy jelen szerződés szerinti jog(ok) bejegyzésére irányuló eljárást folytassa le. Szerződő felek kifejezetten rögzítik, hogy az ingatlan-nyilvántartási eljárás kezdeményezésére és a tulajdonjog bejegyzési engedélyeket benyújtására is jelen okiratban meghatalmazzák az okiratszerkesztő és ellenjegyző ügyvédet.
23. Szerződő felek ezen szerződés szerkesztésére és ellenjegyzésére meghatalmazzák dr. Baros Attila 9022 Győr, Bisinger stny. 4. szám alatti ügyvédet, továbbá meghatalmazzák a Győr-Moson-Sopron Vármegyei Kormányhivatal, Győri Járási Hivatal Földhivatali Osztálya, Sikátor Község Jegyzője, az eljáró mezőgazdasági igazgatási szerv és a helyi földbizottság előtti eljárásban való teljes körű képviselőikre. Dr. Baros Attila (KASZ:36057190) a meghatalmazást jelen okirat ellenjegyzésével elfogadja.
24. A felek cselekvőképes, nagykorú magyar állampolgárok, rendelkezési joguk, tulajdonszerzési képességük sem személyükben, sem a jogszabályokban rejlő akadályba nem ütközik.
25. Eljáró ügyvéd tájékoztatta a szerződő feleket arról, hogy az ingatlan fekvése szerinti helyi önkormányzat a helyi önazonosság védelméről szóló 2025. évi XLVIII. törvény szerint a helyi önazonossághoz való jog alapján megakadályozhatja a település lakosságának nem kívánt növekedését, valamint felléphet a település nem kívánt társadalmi fejlődési irányával szemben, továbbá végső soron jogában áll meghatározni azt, hogy a településre kik és milyen feltételekkel települhetnek be. Az önkormányzat a fenti törvény keretei között szabadon dönt a jogvédelmi eszköz igénybeviteléről. A jogvédelmi eszköz alkalmazása irányulhat ingatlannal kapcsolatos jogüggyetre (a továbbiakban: dologi jogvédelmi eszköz), és a településre történő beköltözésre (a továbbiakban: személyi jogvédelmi eszköz). Dologi jogvédelmi eszköz az elővásárlási jog biztosítása, személyi jogvédelmi eszköz a lakcímlétesítés tilalma vagy feltételhez kötése, a betelepülési hozzájárulás lehet. Szerződő felek nyilatkoznak, miszerint tudomásuk szerint Sikátor Község Önkormányzata Képviselő-testülete jelen adásvételi szerződés megkötéséig nem hirdetett ki, nem tett közzé a Nemzeti Jogszabálytárban (<https://or.njt.hu/onkorm/-:16:3296:-:1:-:1:-/1/10>) olyan helyi rendeletet, amely szerint dologi vagy személyi jogvédelmi eszközt alkalmazna a fenti jogszabály alapján.
26. A felek jelen szerződésből fakadó jogvitáikra kikötik a győri székhelyű, hatáskörrel rendelkező bíróság kizárólagos illetékességét.
- A felek jelen szerződést, mint akaratukkal és a valósággal mindben egyezőt írásként ellenjegyzés mellett, az okirat elolvasása és együttes, részletes értelmezése után.

Győr, 2026.07.31.

Korábbiak postai útján történő közlésével egyezően a 2026. aug. 19. napján a jognyilatkozatokat a határideje: 2026. aug. 19. napján a határidőre valóban beérkezett.

György Lajos Jánosné, eladó

Ellenjegyzem Győrött 2026.07.31. napján:

Iváncza Sándor, vevő