

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

Kétségsejtés: 2026. 10. 19.
1 nap : 2026. 10. 20.
Lejárt : 2026. 11. 18.
Levetel : 2026. 11. 19.



Amely létrejött egyrészről **KAPITÁR JÓZSEFNÉ** született (születési hely, idő: anyja születéskori neve: , személyi azonosítója: , adóazonosító jele: , lakcíme/értesítési címe: 8500 Pápa, Szabadság utca 6.) mint **eladó**, másrészről **KOVÁCS ZSUZSANNA** született Kovács Zsuzsanna (születési hely, idő: , anyja neve: , személyi azonosítója: , adóazonosító jele: , lakcím: 9113 Koroncó, Zrínyi utca 46.) mint **vevő**, valamennyien együtt mint szerződő felek között az alábbi helyen, időben és feltételekkel:

I. Ingatlan-nyilvántartási állapot, földhasználati nyilvántartás

1. Szerződő felek egyezően rögzítik, hogy az eljáró ügyvéd által a mai napon lekért e-hiteles tulajdoni lap-másolat (szemle) tanúsága szerint az eladó tulajdonát képezi a **Győrszemere külterület 086/27 helyrajzi számú** – természetben Győrszemere külterület 086/27 helyrajzi szám alatt található – összesen **1 ha 8198 m²** területű, összesen **35,76 AK** értékű **szántó** művelési ágban nyilvántartott ingatlanak – továbbiakban: **ingatlan** - a tulajdoni lap II/3. része szerinti **1/3** tulajdoni hányada – továbbiakban: **ingatlanilletőség/földrészlet**. Az ingatlan további tulajdonosai az eladó testvérei, Tullner László és Fábian Andrásné sz. Tullner Anna **1/3-1/3** arányban. Az ingatlan per-, teher-, és igénymentes, a tulajdoni lapon elintézetlen széljegy nem található.

2. A mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (továbbiakban Földforgalmi törvény) 15/A. § (1) bekezdése alapján a felek rögzítik, miszerint a földhasználati nyilvántartás adatai szerint a földrészletre van bejelentett földhasználó. A felek előtt ismert, hogy a földet a "K.T.K." Termelő-Termeltető-Kereskedelmi és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság (9113 Koroncó, Sokorói utca 28.; adószám: 11122616-2-08, nyilvántartó hatóság és cégjegyzékszám: Győri Törvényszék 08-09-002926) haszonbérbe vevő használja akként, hogy a jóváhagyott, módosított haszonbérleti szerződés értelmében a földhasználat időtartama 2026. december 31. napjáig tart, a földhasználat ellenértéke (haszonbérleti díj) 75.000,- Ft/ha/év, ugyanakkor az eladó és a nevezett haszonbérbevevő mai napon kötött újabb haszonbérleti megállapodásuk értelmében **2027. január 1. napjától kezdődő hatállyal 2031. december 31. napjáig** terjedő határozott 5 (öt) éves időtartamra újra szerződtek, eszerint a haszonbérleti díj 90.000,- Ft/ha/év lesz 2027. január 1. napjától a bérlet időtartamára. A felek tudomásul veszik eljáró ügyvéd tájékoztatását, miszerint a jelen adásvételi szerződés nem érinti a fennálló haszonbérleti szerződés érvényességét, ugyanakkor célszerű módosítani azt a tulajdonosváltás ingatlan-nyilvántartási átvezetését követően. A vevő vállalja, hogy értesíti a földhasználót a tulajdonjoga bejegyzését követően az új tulajdonos személyéről, és szükség szerint vele szerződést módosít. A felek kijelentik, hogy a még esedékessé váló haszonbérleti díj vonatkozásában egymás között szükség szerint elszámolnak, arról a jelen okiratban nem kívánnak rendelkezni.

3. A felek tudomásul veszik, hogy a Földforgalmi törvény 7. § (1) bekezdése alapján a tulajdonjog átruházásáról szóló szerződést a mezőgazdasági igazgatási szerv hagyja jóvá. A mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyása a jogszabályban előírt egyéb érvényességi feltételeket és kellékeket nem pótolja, továbbá nem pótolja más hatóságok előzetes engedélyét, illetve jóváhagyását, amelyek a jogügylet létrejöttéhez vagy érvényességéhez ugyancsak szükségesek. Az eljáró ügyvéd a feleket a mezőgazdasági igazgatási szerv határozatáról legkésőbb annak átvételétől számított 5 (öt) munkanapon belül értesíteni köteles.

A felek kijelentik, hogy az adásvétel tárgyát képező földre a helyi önazonosság védelméről szóló 2025. évi XLVIII. törvény (a továbbiakban: Hővtv.) nem vonatkozik, és az illetékes települési önkormányzatnak egyébként sincs rendelete elővásárlási jog alapítására vonatkozóan, továbbá a földre a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény (a továbbiakban: Méptv.) 127. §-a nem alapított elővásárlási jogot.

II. Adásvételi szerződés

1. Az eladó eladja, a vevő pedig megvásárolja az I/1. pontban részletesen megjelölt **1/3 ingatlanilletőséget** a mai napon megtekintett állapotában, a felek által kölcsönösen kialakított 3.000.000,- Ft/ha, azaz hárommillió forint hektáronkénti árral számítva összesen **1.819.800,- Ft**, azaz egymillió-nyolcszáz-tizenkilencezer-nyolcszáz forint vételárért.

A felek a vételárát a piaci viszonyok alapján megfelelőnek, méltányosnak és arányosnak tartják. Az eladó a Földforgalmi törvény 8/A. § (3) bekezdése alapján nyilatkozik, hogy az ingatlanon nem található ültetvény, felépítmény, földrészlet, illetve hasznait növelő agrotechnikai létesítmény, így az ellenértéket nem szükséges tovább megbontani.

Az elővásárlási joggyakorlat megtagadása nyitva álló 30 napos határidő utolsó napja 2026. 11. 18., mely határidő jogvesztő. A kétségsejtés nem minősül joghatályos közlésnek.

2. A mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvény (továbbiakban: Fétv.) 8.§-ára figyelemmel a felek megállapodnak abban, hogy a vevő a teljes vételárat a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyó határozatáról való tudomásszerzést követő 5 (öt) munkanapon belül átutalás útján köteles megfizetni az eladó részére **Kapitár Józsefné** nevén az (.....)-nél vezetett számlájára – továbbiakban: **eladói bankszámla** - történő átutalás útján. Eladó a fenti számlára történő teljesítést a saját kezéhez történő joghatályos teljesítésnek elismeri. A felek tudomásul veszik, hogy a banki utalás akkor tekinthető teljesítettnek, amikor a vételár a fenti számlán teljes egészében jóváírásra került. Az eladó vállalja, hogy a teljes vételár eladói bankszámlán történő jóváírásának megtörténtét legkésőbb 5 (öt) munkanapon belül az általa két tanú együttes jelenlétében aláírt, az eljáró ügyvéd irodájának címére 2 eredeti példányban megküldött átvételi elismervénnyel leigazolja az eljáró ügyvéd irányába, melyből az jogosult és köteles átadni egy eredeti példányt a vevőnek. Amennyiben az eladó ezen kötelezettségét elmulasztja, úgy a vevő is jogosult igazolni az utalást indító bank cégszerűen aláírt nyilatkozatával, miszerint a vételár az eladó bankszámlájára visszavonhatatlanul át lett utalva.

Annak érdekében, hogy a teljesítés határidőben megtörténhessen, az eljáró ügyvéd a feleket a mezőgazdasági igazgatási szerv határozatáról legkésőbb annak átvételétől számított 5 (öt) munkanapon belül értesíteni köteles. Amennyiben a mezőgazdasági igazgatási szerv a jelen szerződést nem hagyja jóvá, vagy más elővásárlásra jogosult harmadik személlyel hagyja jóvá, nem az eredeti vevővel, úgy a jóváhagyás megtagadása esetén mindkét fél szabadul a kötelemből, míg más személlyel történő jóváhagyás esetén Kovács Zsuzsanna vevő helyébe új vevőként a jóváhagyott elővásárlási jogosult lép, bármelyik ilyen esetben Kovács Zsuzsanna nem köteles megfizetni a jelen pont szerinti vételárat a továbbiakban.

3. A vevő Földforgalmi Törvény 13-14.§-ai alapján vevő vállalja, hogy mivel a jelen tulajdonjog átruházásáról szóló szerződés tárgyát képező föld harmadik személy használatában van, a fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg, és annak megszűnését követő időre vállalja, hogy a Földforgalmi törvény 13.§ (2)-(3) bekezdéseiben felsorolt kivételeket ide nem értve 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 más célra nem hasznosítja. Nyilatkozik a vevő, 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);
- vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött;
- a jelen szerződéssel tulajdonába kerülő földterület, valamint a már tulajdonában és a hasznélvezetében, birtokában lévő földterületek nagyságának beszámításával sem haladja meg a Földforgalmi törvény 16.§ szerinti földszerzési és birtokszerzési maximumot.

A vevő az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény végrehajtásáról szóló 179/2023. (V. 15.) Korm. rendelet (Inytv. Vhr.) 42. §-ára figyelemmel nyilatkozik továbbá, miszerint legjobb tudomása szerint részarány tulajdonnal nem rendelkezik. Arra az esetre, ha vevő részaránytulajdonnal is rendelkezne, vevő nyilatkozta, hogy a tulajdonában álló részaránytulajdon összesített aranykorona értéke mennyiségének huszada és a már tulajdonában és hasznélvezetében álló, továbbá a jelen szerződéssel megszerzésre kerülő földterület hektárban kifejezett térmértékének együttes összege nem több mint 300.

Vevő kijelenti továbbá, hogy:

- **földműves** (földműves nyilvántartásba vételi határozatszám: Győri Járási Hivatal Járási Földhivatala 510686/2014.07.03.),
- **agrárkamrai tag** (agrárkamrai nyilvántartási szám: S911300219104)
- **őstermelők családi gazdálkodásának tagja** és képviselője (őstermelők családi gazdaságának nyilvántartási száma: OCSG-00060712, FELIR azonosító: AA1820360)

4. Szerződő felek tudomásul veszik eljáró ügyvéd tájékoztatását, miszerint a **Ptk. 5:81. § (1)** bekezdése alapján az eladó, mint tulajdonostárs tulajdoni hányadára a többi tulajdonostársat harmadik személlyel szemben elővásárlási jog illeti meg., ugyanakkor a hivatkozott jogszabályhely (4) bekezdése alapján a külön jogszabályban biztosított elővásárlási jog megelőzi a tulajdonostársat a Ptk. alapján megillető elővásárlási jogot. Ilyen külön törvény a **Földforgalmi törvény**, melynek **18. §-ában** felsoroltak személyeket **elővásárlási jog illeti meg.** Az eljáró ügyvéd kérdésére eladó nyilatkozik, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlanra harmadik személynek megállapodáson alapuló elővásárlási jogosultsága nem áll fenn, más részére az ingatlant nem értékesítette.

A felek nyilatkoznak, miszerint az eljáró ügyvéd által a szerződés hatósági jóváhagyására vonatkozó eljárás jogszabályi előírásaira vonatkozóan nyújtott tájékoztatását megértették és tudomásul vették. Az eladó tudomásul

veszi, hogy a jóváhagyási eljárást neki kell kezdeményeznie, az erre vonatkozó formanyomtatványt kitöltés után aláírta, és eljáró ügyvéd részére adott meghatalmazás alapján további ügyintézés céljából 2 példányban átadja.

A felek tudomásul veszik, hogy amennyiben a hirdetményi időszak alatt érkezett érvényes elővásárlási jogosult nyilatkozat alapján a mezőgazdasági igazgatási szerv az adásvételi szerződést az eladó és az elővásárlásra jogosult között hagyja jóvá, úgy Kovács Zsuzsanna vevő szabadul a kötelemből, és mint eredeti vevő helyébe az elővásárlásra jogosult mint új vevő lép, a szerződés az eladó és az új vevő között jön létre. A Földforgalmi törvény 29. § (1) bekezdése alapján, ha a mezőgazdasági igazgatási szerv több, azonos ranghelyen álló elővásárlásra jogosult javára hozhatna jóváhagyó döntést, akkor ezen elővásárlásra jogosultak közül az eladó, illetve a (3) bekezdésben meghatározott esetben a mezőgazdasági igazgatási szerv választása szerinti jogosultat jelöli ki arra, hogy az adás-vételi szerződés szerinti vevő helyébe lépjen.

A vevő kijelenti, hogy a Földforgalmi törvény 18. § (1) e) pontja és a 18. § (4) bekezdésének a) pontja alapján kíván elővásárlási jogával élni, mivel olyan földműves, akinek az életvitelszerű lakáshasználata helye vagy a mezőgazdasági üzemközpontja legalább 3 éve olyan településen van, amelynek közigazgatási határa az adásvétel tárgyát képező föld fekvése szerinti település közigazgatási határától közúton vagy közforgalom elől el nem zárt magánúton legfeljebb 20 km távolságra van, és legalább egy éve családi mezőgazdasági társaság tagja vagy őstermelők családi gazdaságának tagja. A vevő a Fétv. 17. § (2) bekezdése és 29. §-a alapján tisztelettel kéri, hogy a hatóság ezen adatokat a közhiteles nyilvántartásokból kérdezze le vagy vegye át és használja fel az elbíráláshoz.

5. Az eladó szavatol az ingatlanilletőség per, igény- és tehermentességéért. Kijelenti, hogy tudomása szerint az ingatlanilletőségre a Földforgalmi törvény szerinti elővásárlásra jogosultakon kívül nincs harmadik személynek olyan joga, amely a vevő tulajdonjogának megszerzését, gyakorlását, vagy ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzését akadályozná vagy korlátozná.

6. Tekintettel arra, hogy a szerződés érvényességéhez a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyása szükséges, így a vevő tudomásul veszi, hogy az adásvételi szerződés tárgyát képező ingatlanilletőséget legkorábban a jelen adásvételi szerződés mezőgazdasági igazgatási szerv általi hatósági jóváhagyását követően a vételár eladói bankszámlán történő jóváírása napján jogosult birtokba venni, az eladó pedig vállalja, hogy ezen a napon átengedi a vevő részére az ingatlanilletőség birtokát. A vevő a birtokba bocsátás napjától viseli az ingatlanilletőség terheit és szedi annak hasznait, átszáll a kárveszély.

7. Az eladó a jelen szerződés aláírásakor, de **külön okiratba foglaltan feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását** adja ahhoz, a szerződő felek pedig közösen kéri a Győr-Moson-Sopron Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Ingatlan-nyilvántartási Osztály 1. (Tét)-t mint illetékes földhivatalt, hogy a **Győrszemere külterület 086/27 helyrajzi számú – természetben Győrszemere külterület 086/27 helyrajzi szám alatt található – összesen 1 ha 8198 m² területű, összesen 35,76 AK értékű szántó művelési ágban nyilvántartott ingatlan vonatkozásában Kovács Zsuzsanna vevő tulajdonjoga 1/3 tulajdoni hányad arányban adásvétel jogcímén az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre, ezzel egyidejűleg **Kapitár Józsefné eladó** tulajdoni lap II/3. része szerinti 1/3 arányú tulajdonjoga törlésre kerüljön!**

Az eladó a tulajdonjog változás átvezetésére alkalmas eladói nyilatkozatot az adásvételi szerződést készítő ügyvédnél helyezi letétbe 5 (öt) eredeti, egymással teljesen megegyező példányban, és tudomásul veszi, hogy a letéteményes ügyvéd csak azt követő 30 (harminc) napon belül jogosult és köteles haladéktalanul kiadni az eladói nyilatkozat egy-egy példányát az eladó és a vevő részére, további két példányt pedig az illetékes földhivatalhoz benyújtani, amint a mezőgazdasági igazgatási szerv a jelen szerződét jóváhagyta, és az eladó – vagy eladói mulasztás esetén a vevő - igazolja a letéteményes ügyvéd felé, miszerint a teljes vételár az eladó részére maradéktalanul megfizetésre került. A vételár megfizetésének szerződésszerű igazolása esetén a letétből történő kiengedés nem tagadható meg. A felek a jelen bekezdésben foglaltakat letéti megállapodásként kifejezetten elfogadják.

8. Felek a szerződés elkészítésével, ellenjegyzésével, valamint a teljes hatósági jóváhagyási eljárás és az ingatlan-nyilvántartási eljárás kezdeményezésével, ezek során történő képviselettel **Takácsné dr. Nagy Anett egyéni ügyvédet** (székhelye: 9113 Koroncó, Ady Endre utca 23.) bízzák és hatalmazzák meg, aki azt a jelen szerződés ellenjegyzésével elfogadja. Felek rögzítik, hogy amennyiben jelen szerződésben név-, szám- vagy egyéb elírás vagy számítási hiba található, a felek meghatalmazzák nevezett ügyvédet, hogy az elírást vagy számítási hibát a felek további hozzájárulása nélkül kijavítsa és a javítás érdekében az illetékes járási hivatal előtt a képviselőikben eljárjon.

A felek rögzítik, hogy eljáró ügyvéd a szerződés megkötése előtt a felek részére a kellő mértékű tájékoztatást megadta mind a tényállás, mind pedig az ingatlan ingatlan-nyilvántartási helyzetét, a Földforgalmi törvény és a Fétv. rendelkezéseit, valamint az egyéb földjogi szabályozást illetően, ennek következtében a jelen szerződést

egyben ügyvédi tényvázlatnak is minősítik. Felek tudomásul veszik, hogy az ügyvéd tevékenysége az adótanácsadásra nem terjed ki, miként azt is, hogy a birtokátruházás tényleges napjáról, az ingatlanba beszerelt vagy beszerelendő elemekről, az ingatlan állagáról, állapotáról eljáró ügyvédnek nincs információja, ő az ingatlanban nem járt és nem is köteles. Felek teljes felelősségük tudatában kijelentik, hogy az eljáró ügyvéd által leellenőrizhető adatokon (személyi adatok, ingatlan tulajdoni lapján szereplő adatok) kívüli minden információ valóságtartalmáért a felelősséget ők vállalják.

Eljáró ügyvéd tájékoztatja a feleket, hogy a Pénzmosás és terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény alapján azonosítási kötelezettség terheli a felek személyes adatai vonatkozásában. Felek adatai a jelen szerződésben kerülnek rögzítésre, a felek adatszolgáltatása és az általuk bemutatott, személyazonosság igazolására alkalmas okirat bemutatása alapján. Szerződő felek kijelentik, hogy 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 eljáró ügyvédet írásban értesíteni. Felek jelen szerződés aláírásával kifejezetten hozzájárulnak ahhoz, hogy eljáró ügyvéd a személyi adataikat tartalmazó okmányaikról fénymásolatot készítsen, és adataikat kezelje. Felek adatait 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.

9. Felek megállapodnak abban, hogy a jelen szerződéssel kapcsolatban megállapításra kerülő földhivatali igazgatási szolgáltatási díjat (10.600,- Ft/ingatlan), az ügyvédi munkadíjat és a visszerthes vagyonátruházási illetéket a vevő köteles viselni. A vevő az **Itv. 26.§ (1) bekezdés p) pontja** alapján azonban kéri az **illetékmentesség** megállapítását. A vevő tudomásul veszi, hogy a B400E jelű adatlapot neki kell benyújtania a NAV részére a szerződés jóváhagyása esetén. **A vevő kéri a T. NAV Illetékosztályt, hogy a fizetési meghagyást és egyéb iratokat közvetlenül a részére címezzék!**

10. Szerződő felek nyilatkoznak, hogy cselekvőképes magyar állampolgárok, szerzési, szerződéskötési képességük korlátozás alatt nem áll.

11. A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyv, a Földforgalmi törvény, a Fétv. és egyéb magyar jogszabályok rendelkezései az irányadók.

A felek a jelen szerződést – annak elolvasása és értelmezése után – mint akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag és saját kezűleg írták alá.

Koroncó, 2026. szeptember 23. napján

Kapitár Józsefné
eladó

Kovács Zsuzsanna
vevő

Készítettem és ellenjegyzem:

Koroncó, 2026. szeptember 23. napján

Takácsné dr. Nagy Anett ügyvéd

9113 Koroncó, Ady E. u. 23.

KASZ: 36072944

Takácsné dr. Nagy Anett

ügyvéd

9113 Koroncó, Ady Endre u. 23.

Tel.: (30) 251 7361

Asz.: 53609696-1-28

Takácsné dr. Nagy Anett
ügyvéd

9113 Koroncó, Ady Endre u. 23.

Tel.: (30) 251 7361

Asz.: 53609696-1-28

9113 Koroncó, Ady Endre u. 23.

Tel.: (30) 251 7361

Asz.: 53609696-1-28