

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

Tápszentmiklós külterület 0137/1, 0180/6 és 0114/1 hrsz.

amely létrejött egyrészről **BOROS KÁROLYNÉ** (született néven: _____, születési hely, idő: _____, anyja neve: _____, személyi azonosító jele: _____, adóazonosító jele: _____, magyar állampolgár) 9011 Győr, Hérics utca 2. szám alatti lakos, mint **Eladó**

másrészről **SZABÓ BÁLINT** (született néven: _____, születési hely, idő: _____, anyja neve: _____, személyi azonosító jele: _____, adóazonosító jele: _____, magyar állampolgár) 9094 Tápszentmiklós, Fő utca 79. szám alatti lakos, mint **Vevő**

között (Eladó és Vevő a továbbiakban együttesen: **Felek**), alulírott napon és helyen, az alábbi tartalommal és feltételek mellett:

I. AZ ADÁSVÉTEL TÁRGYA

1. Az **Eladó** a Győr-Moson-Sopron Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztálya által nyilvántartott tulajdoni lap tanúsága szerint végrendeleti öröklés jogcímén (33022/2025.02.04. számú bejegyzés alapján) **25920/6607872** arányú tulajdoni hányad tulajdonosa a **TÁPSZENTMIKLÓS** külterület **0137/1 hrsz.** alatt felvett, mindösszesen **4 ha 6383 m²** területű, **24,96 AK** jövedelmű ingatlan (a továbbiakban: **Ingatlan1**), mely az alábbi alrészletekből áll: a. jelű, „erdő” megnevezésű, 29.516 m² alapterületű, minőségi osztállyal és kataszteri jövedelemmel nem rendelkező alrészlet; b. jelű, „rét” megnevezésű, 16.867 m² alapterületű, 7-es (hetes) minőségi osztályú, 24,96 kataszteri jövedelmű alrészlet.

2. Az **Eladó** ugyanezen jogcímén (végrendeleti öröklés, 33022/2025.02.04. számú bejegyzés) **22680/19389780** arányú tulajdoni hányad tulajdonosa a Győr-Moson-Sopron Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztálya által nyilvántartott **TÁPSZENTMIKLÓS** külterület **0180/6 hrsz.** alatt felvett, mindösszesen **6 ha 1905 m²** területű, **60,05 AK** jövedelmű, szántó művelési ágú, 7-es (hetes) minőségi osztályú ingatlan (a továbbiakban: **Ingatlan2**).

3. Az **Eladó** ugyanezen jogcímén (végrendeleti öröklés, 33022/2025.02.04. számú bejegyzés) **19836/304356** arányú tulajdoni hányad tulajdonosa a Győr-Moson-Sopron Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztálya által nyilvántartott **TÁPSZENTMIKLÓS** külterület **0114/1 hrsz.** alatt felvett, mindösszesen **31 ha 2382 m²** területű, **506,71 AK** jövedelmű, szántó művelési ágú ingatlan (a továbbiakban: **Ingatlan3**), mely egy 5-ös (ötös) minőségi osztályú, 224.683 m² alapterületű, 390,95 kataszteri jövedelmű, és egy 6-os (hatos) minőségi osztályú, 87.699 m² alapterületű, 115,76 kataszteri jövedelmű részből áll.

(Ingatlan1, Ingatlan2 és Ingatlan3 a továbbiakban együttesen: Ingatlanok.)

Az ingatlan-nyilvántartás tanúsága szerint az Eladó tulajdonában álló fenti tulajdoni hányadok per-, igény- és tehermentesek. Eladó kijelenti, hogy a jelen pontban megjelölt tulajdoni illetőségeire más személlyel jelen adásvételt megelőzően nem kötött (elő)szerződést, és ezen ügyletek hatályát nem érinti vételi jog.

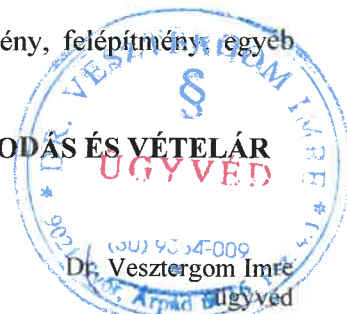
4. Az Ingatlanokhoz fűződő jogokat és a jogi szempontból jelentős tényeket a szerződést ellenjegyző ügyvéd által az E-ING rendszerről 2026. szeptember 11. napján lekért tulajdoni lap másolatok tanúsítják.

5. Az Ingatlanokon a Földforgalmi tv. 8/A. § (3) bekezdés szerinti ültetvény, felépítmény, egyéb agrotechnikai létesítmény nem található.

II. AZ INGATLANOK ÁTRUHÁZÁSÁRA IRÁNYULÓ MEGÁLLAPODÁS ÉS VÉTELÁR

Boros Károlyné
eladó

Szabó Bálint
vevő



6. Eladó eladja a Vevőnek, a Vevő pedig megveszi az Eladótól az 1. pontban írt Ingatlan1 Eladó tulajdonát képező, mindösszesen **25920/6607872** arányú tulajdoni hányadát, **39.719,- Ft, azaz harminckilencezer-hétszázötvenkilenc forint** vételáron.

7. Eladó eladja a Vevőnek, a Vevő pedig megveszi az Eladótól az 2. pontban írt Ingatlan2 Eladó tulajdonát képező, mindösszesen **22680/19389780** arányú tulajdoni hányadát, **15.807,- Ft, azaz tizenötezer-nyolcszázhet forint** vételáron.

8. Eladó eladja a Vevőnek, a Vevő pedig megveszi az Eladótól az 3. pontban írt Ingatlan3 Eladó tulajdonát képező, mindösszesen **19836/304356** arányú tulajdoni hányadát, **4.444.474,- Ft, azaz négymillió-négyszáznegyvennégyezer-négyszázhetvennégy forint** vételáron.

9. Felek megállapodnak, hogy az Ingatlanok együttes, mindösszesen **4.500.000,- Ft, azaz négymillió-ötszázezer forint** vételárát jelen szerződésnek a mezőgazdasági igazgatási szerv által történő jóváhagyását követő **30 napon belül**, átutalással fizeti meg az eladó bankszámlájára utalással, mely teljesítést eladó a saját kezeihez történő teljesítésnek ismer el.

III. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁST ÉRINTŐ RENDELKEZÉSEK

10. Eladó a mai napon, jelen szerződés aláírásával egyidejűleg a külön szerkesztett tulajdonjog bejegyzési kérelmet és engedélyt- melyben ***feltétlenül és visszavonhatatlanul*** hozzájárul ahhoz hogy a Vevő javára a TÁPSZENTMIKLÓS külterület **0137/1 hrsz.** alatt felvett, mindösszesen **4 ha 6383 m²** területű, **24,96 AK** jövedelmű ingatlan Eladó tulajdonát képező **25920/6607872** arányú tulajdonjoga Vevő javára, ***adásvétel jogcímén*** bejegyzésre kerüljön az ingatlan-nyilvántartásba, eladó tulajdonjoga az 1. pontban megjelölt ingatlanról törlésre kerüljön valamint **eladó és vevő együttesen kéri** vevő tulajdonjogának bejegyzését az 1. pontban írt ingatlanra - **7 eredeti** példányban aláírja, és a szerződést szerkesztő ügyvédnél letétbe helyezik.

11. Eladó a mai napon, jelen szerződés aláírásával egyidejűleg a külön szerkesztett tulajdonjog bejegyzési kérelmet és engedélyt- melyben ***feltétlenül és visszavonhatatlanul*** hozzájárul ahhoz hogy a Vevő javára a TÁPSZENTMIKLÓS külterület **0180/6 hrsz.** alatt felvett, mindösszesen **6 ha 1905 m²** területű, **60,05 AK** jövedelmű, szántó művelési ágú, 7-es (hetes) minőségi osztályú ingatlan Eladó tulajdonát képező **22680/19389780** arányú tulajdonjoga Vevő javára, ***adásvétel jogcímén*** bejegyzésre kerüljön az ingatlan-nyilvántartásba, eladó tulajdonjoga az 2. pontban megjelölt ingatlanról törlésre kerüljön valamint **eladó és vevő együttesen kéri** vevő tulajdonjogának bejegyzését a 2. pontban írt ingatlanra - **7 eredeti** példányban aláírja, és a szerződést szerkesztő ügyvédnél letétbe helyezik.

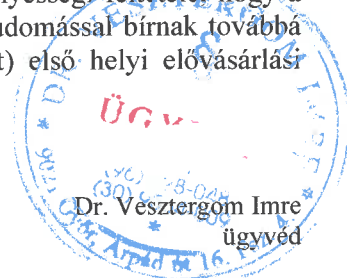
12. Eladó a mai napon, jelen szerződés aláírásával egyidejűleg a külön szerkesztett tulajdonjog bejegyzési kérelmet és engedélyt- melyben ***feltétlenül és visszavonhatatlanul*** hozzájárul ahhoz hogy a Vevő javára a TÁPSZENTMIKLÓS külterület **0114/1 hrsz.** alatt felvett, mindösszesen **31 ha 2382 m²** területű, **506,71 AK** jövedelmű, szántó művelési ágú ingatlan Eladó tulajdonát képező **19836/304356** arányú tulajdonjoga Vevő javára, ***adásvétel jogcímén*** bejegyzésre kerüljön az ingatlan-nyilvántartásba, eladó tulajdonjoga a 3. pontban megjelölt ingatlanról törlésre kerüljön valamint **eladó és vevő együttesen kéri** vevő tulajdonjogának bejegyzését a 3. pontban írt ingatlanra - **7 eredeti** példányban aláírja, és a szerződést szerkesztő ügyvédnél letétbe helyezik.

13. Szerződő felek egybehangzóan kijelentik, tudomással bírnak arról, hogy szerződéskötésük a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló **2013. évi CXXII. törvény** (továbbiakban: Földforgalmi tv.) hatálya alá esik. Felek tudomással bírnak arról, hogy jelen szerződés érvényességi feltétele, hogy a jogügyletet a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyja. Szerződő felek tudomással bírnak továbbá arról, hogy a Magyar Államot (képv.: Nemzeti Földalapkezelő Szervezet) első helyi elővásárlási jogosultság illeti meg [Földforgalmi tv. 18. § (1) bekezdés a) pont].

Boros Károlyné
eladó

Szabó Bálint
vevő

Dr. Veszteg Imre
ügyvéd



Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy a Földforgalmi törvény 21. § (1) bekezdésében foglaltak alapján a mai naptól számított **8 napon** belül az Ingatlanok fekvése szerint illetékes mezőgazdasági igazgatási szerv – Győr-Moson-Sopron Vármegyei Kormányhivatal – részére kérelmet nyújt be jelen adásvételi szerződés **jóváhagyása** céljából, mely szerv megvizsgálja az adásvételi szerződés közzétételre való alkalmasságát.

Felek rögzítik, hogy jelen szerződésre – egyik Ingatlan vonatkozásában sem – áll fenn a Földforgalmi tv. 20. § (1) bekezdésében meghatározott, elővásárlási jog fennállását kizáró egyetlen ok sem, figyelemmel arra, hogy Vevő egyik Ingatlanban sem tulajdonostárs, és egyik Ingatlan kizárólagos (1/1) tulajdonát sem szerzi meg. Ezért az adásvételi szerződést mindhárom Ingatlan tekintetében a Földforgalmi tv. 21. § (1a)–(2) bekezdése szerint hirdetményi úton (a kormányzati portálon történő közzététellel, és tájékoztató jelleggel a helyben szokásos módon) közzé kell tenni.

15. Szerződő felek tudomásul veszik, hogy amennyiben a mezőgazdasági igazgatási szerv jelen jogügyletet – akár csak az egyik Ingatlan tekintetében is – nem hagyja jóvá, úgy a szerződés az érintett Ingatlan(ok) vonatkozásában közöttük nem jött létre, és az eredeti állapot helyreállításának van helye, teljes elszámolás mellett.

IV. BIRTOKÁTRUHÁZÁS

16. Szerződő Felek rögzítik, hogy Vevő az Ingatlan1. és Ingatlan2. tekintetében a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyó határozata kézhezvételének napján, míg az Ingatlan 3. vonatkozásában a 24. pontban rögzített haszonbérleti jogviszony lejártát követően lép az általa korábban megismert, megtekintett, jelen adásvételi szerződés tárgyát képező tulajdoni illetőségek birtokába, és a birtokbalépés napjától viseli a tulajdoni illetőségek terheit és húzza hasznaikat.

V. VEVŐI NYILATKOZATOK

17. Vevő a szerződés aláírásával nyilatkozik, hogy elővásárlási jogosultsága mindhárom Ingatlan vonatkozásában a **Földforgalmi tv. 18. § (1) bekezdés d) pontja alapján, mint helyben lakó földműves áll fenn.**

Vevő kijelenti, hogy földművesnek minősülő belföldi természetes személy.

Földműves nyilvántartásba vételét bejegyző határozat száma:

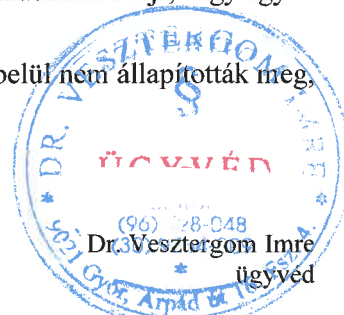
Agrárkamrai azonosító szám:

Östermelők családi gazdaságának nyilvántartási azonosítója: OCSG-

18. 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 törvény 13. § (3) bekezdésében meghatározott esetek kivételével – más célra nem hasznosítja. A Szerződő Felek rögzítik, hogy Ingatlan1 és Ingatlan2 nincs harmadik személy használatában, az Ingatlan3 harmadik személy használatában van. Amennyiben az Ingatlanok a Szerződő Felek tudomásától eltérően mégis harmadik személy használatában vannak, úgy a Vevő a Földforgalmi törvény 13. § (4) bekezdésében foglalt kötelezettséget vállalja. Ennek megfelelően - ha a föld a Szerződő Felek tudomásától eltérően mégis harmadik személy használatában van – a Vevő kötelezettséget vállal, hogy a fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg, és a földhasználati jogviszony megszűnését követő időre a Földforgalmi törvény 13. § (1) bekezdésében foglalt kötelezettségeket vállalja.

19. Vevő kijelenti, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatás teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos, jogerősen megállapított és fennálló földhasználati díj-, vagy egyéb tartozása.

20. Vevő kijelenti továbbá, hogy vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.



21. Vevő kijelenti, hogy megfelel a Földforgalmi törvény 16. § (1) és (4) bekezdésében foglaltaknak, azaz a jelen adásvételi szerződéssel tulajdonába kerülő föld a már tulajdonában és a haszonélvezetében lévő föld területnagyságának beszámításával nem haladja meg a földszerzési maximum mértékét (300 ha, 6000 AK).

22. Vevő kijelenti, hogy megfelel a Földforgalmi törvény 16. § (2) bekezdésében foglaltaknak, azaz az általa megszerzett föld birtoka a már birtokában lévő föld területnagyságának beszámításával nem éri el a birtokmaximum (1200 ha) mértékét.

23. Vevő az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény végrehajtásáról szóló 179/2023. (V. 15.) Korm. rendelet 42. §-a szerint nyilatkozik arról, hogy nem rendelkezik részarány tulajdonnal.

VI. VEGYES RENDELKEZÉSEK

24. Eladó az 1., 2. és 3. pontban megjelölt tulajdoni illetőségei per-, igény- és tehermentességéért a szerződés aláírásával szavatosságot vállal. E körben kijelenti, hogy Ingatlan1 és Ingatlan2 tulajdoni hányadára földhasználó nincs bejegyezve. Továbbá kijelenti, hogy Eladó jogelődje, **Erdős Sándorné** mint haszonbérbeadó és a **Hercegrét Mezőgazdasági Termelő és Szolgáltató Társaság** (székhely: 9095 Táp, Győri út 2., nyilvántartó hatóság: Győri Törvényszék Cégbírósága, cégjegyzékszám: 08-09-025740, adószám: 24776600-2-08) mint haszonbérlet között Ingatlan3 vonatkozásában **2008. január 1. napjától 2027. december 31. napjáig** tartó haszonbérleti szerződés áll fenn, a Haszonbérleti díj mértéke: 100.000.- Ft/év.

25. Szerződő felek mindannyian cselekvőképes magyar állampolgárok, szerződéskötésüket a Földforgalmi törvény hatályos rendelkezésein felül sem jogszabály, sem bírói ítélet, vagy egyéb határozat nem korlátozza, nem zárja ki.

26. A jelen adásvételi szerződés megkötésével, valamint a tulajdonjog bejegyzésével felmerülő költségek – különös tekintettel az okiratkészítéssel felmerült, és az ingatlan-nyilvántartási eljárás költségeire – Vevőt terhelik. Vevő az illeték kiszabása tekintetében kéri az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény (Itv.) 26. § (1) bekezdés p) pontjának alkalmazását.

27. Jelen szerződés megkötésével és ellenjegyzésével Felek megbízzák **Dr. Vesztergom Imre** ügyvédet (9021 Győr, Árpád út 16. fsz. 4., KASZ: 36071335), egyúttal meghatalmazzák, hogy az a Vevő tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzése, Eladó tulajdonjogának törlése során a Felek nevében eljárjon. A megbízás a tulajdonjog bejegyzéséig tart. Dr. Vesztergom Imre ügyvéd a meghatalmazást az Üttv. 34. § (2) bekezdése alapján kifejezetten elfogadja.

28. Szerződő felek egybehangzóan kijelentik, hogy őket az eljáró ügyvéd a vonatkozó adó- és illetékjogszabályokról részletesen kioktatta.

Az okiratszerkesztő ügyvéd tájékoztatja a szerződő feleket, hogy a pénzmosás megelőzéséről és a terrorizmus finanszírozásának megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény (továbbiakban: Pmt.) alapján azonosítási kötelezettség terheli a szerződő felek adatai vonatkozásában.

Az azonosítás a felek adatszolgáltatása, illetve a személyazonosság igazolására alkalmas okiratok bemutatásával történik a Pmt. szabályai szerint.

Szerződő felek jelen okirat aláírásával hozzájárulnak ahhoz, hogy az okiratszerkesztő ügyvéd a Pmt. szabályai szerinti ügyfél-átvilágítás során a bemutatott okiratokról fénymásolatot készítsen, és az adatokat az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvényben írtak szerint kezelje.

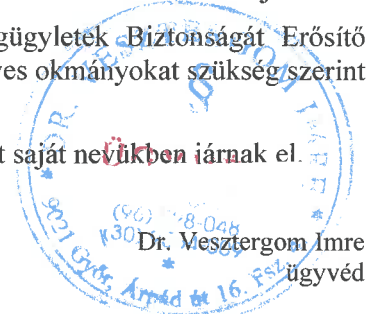
Szerződő felek hozzájárulnak ahhoz, hogy a Pmt. 22–23. §-a szerinti, más szolgáltató által végzett ügyfél-átvilágításhoz a megbízott ügyvéd az átvilágítás során rögzített azonosító adatokat átadja.

Szerződő felek hozzájárulnak ahhoz, hogy az eljáró ügyvéd a Jogügyletek Biztonságát Erősítő Adatszolgáltatási Keretrendszerben a személyi adatokat, illetve személyes okmányokat szükség szerint ellenőrizze.

Szerződő felek kijelentik, hogy az ügylet során tényleges tulajdonosként saját nevükben járnak el.

Boros Károlyné
eladó

Szabó Bálint
vevő



„. Felek megállapodnak abban, hogy a jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény rendelkezései, a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény és végrehajtási rendelete, valamint az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény és annak végrehajtására vonatkozó jogszabályok az irányadók.

Szerződő Felek kijelentik, hogy jelen szerződés akarat-kijelentésüket helyesen tartalmazza, ezért azt annak közös elolvasása és értelmezése után, mint akaratukkal mindenben egyezőt, saját kezűleg, helybenhagyólag aláírták.

Felek a jelen szerződés aláírásával elismerik, hogy a szerződés 1-1 aláírt példányát átvették.

Győr, 2026. szeptember 25.

Boros Károlyné – Eladó

Szabó Bálint - Vevő

Ellenjegyzem:

Győr, 2026. szeptember 25.

Dr. Vesztergom Imre ügyvéd
9021 Győr, Árpád út 16. fsz. 4.
KASZ: 36071335



Kormányzati postán töltendő közzelel napja 2026. október 19.
jognyilatkozattal határideje 2026. november 18., e határidő
jogvesztő.

Tápszentmiklós, 2026. október 19. Szabó Bálint

DR. TAR KRISZTINA
JELEZŐ



