

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről SYROM HUNGARIA INTERNATIONAL Szolgáltató és Kereskedelmi Korlátolt Felelősségű Társaság (cégjegyzékszám: , adószám: , statisztikai számjel:) 2040 Budaörs, Kamaraerdei utca 9/B. szám alatti társaság – képviselőjében eljár Balli Alessandro (születési név: , születési hely és idő: , anyja születési neve: , személyi azonosító jel: , adóazonosító jel: , lakcím: 1141 Budapest, Mirtusz utca 32/A.) ügyvezető, mint eladó (a továbbiakban: **Eladó**),

másrészről Sátor Róbert születési családi- és utónév: Sátor Róbert (születési hely és idő: , anyja születési neve: , személyi azonosítója: , adóazonosító jel: , Magyar Agrár-, Élelmiszergazdasági és Vidékfejlesztési Kamarai tagsági azonosítószám: , állampolgársága: magyar, földműves száma: Győri Járási Hivatal Járási Földhivatala) 9071 Gönyű, Arany János utca 43. szám alatti lakos, mint Vevő (a továbbiakban **Vevő**; **Eladó** és **Vevő** a továbbiakban együtt: **Felek**) között a mai napon az alábbi feltételek szerint:

- Jelen adásvételi szerződés tárgyát a Gönyű külterület 08/5 hrsz alatt felvett, szántó és legelő művelési ágú, 5 ha 0564 m² nagyságú, 61,19 AK értékű ingatlan Eladó tulajdonában álló 1/1 arányú tulajdoni hányada (a továbbiakban: **Ingatlan**) képezi.

Jelen adásvételi szerződés szerint Eladó eladja, Vevő pedig megvásárolja a jelen szerződés 1. pontjában körülírt Ingatlan tulajdonjogát a kölcsönösen kialakított összesen **15.500.000,-Ft, azaz tizenötmillió-ötszázezer forint vételárért**, melyet Vevő jelen adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg megfizet Eladó részére Eladó MBH Bank Nyrt.-nél vezetett 10300002-13895278-00014909 számú bankszámlájára (számlatulajdonos: SYROM Kft.). Eladó a vételár átvételét jelen adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg kifejezetten elismeri és nyugtázza.

Felek rögzítik, hogy Vevő a fenti Ingatlant megtekintette, melyre figyelemmel a vételárát a Felek értékarányosnak tartják. Felek rögzítik, hogy a vételár meghatározásánál az Ingatlan adottságai mellett figyelembe vették azt is, hogy Vevőnek az Ingattal birtokösszevonási, birtokkoncentrációs céljai vannak, tekintettel arra, hogy tulajdonát képezi a szomszédos Gönyű külterület 08/4 hrsz alatti ingatlan.

- Eladó beszerezte, és Vevőnek felmutatja az 1. pontban részletesen körülírt Ingatlan Győr-Moson-Sopron Megyei Kormányhivatal által kiállított hiteles tulajdoni lapjainak másolatát, amelyek hitelt érdemlően igazolja Eladó Ingatlanon fennálló tulajdonjogát, valamint azt a tényt, hogy Eladó tulajdoni illetősége – az alábbiakban rögzítettek kivételével – per-és tehermentes, és a tulajdoni lapon elintézetlen széljegy nem található.
- Felek rögzítik, hogy az Ingatlant az alábbi terhek terhelik:

bejegyző határozat, érkezési idő: 43859/2009.07.14

Vezetékgjog:

VFGY-3731/2008

jogosult: E.ON ÉSZAK-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI Zrt. törzsszám: 10741980

cím: 9027 Győr, Kandó Kálmán utca 11-13.

SYROM HUNGARIA INTERNATIONAL
Szolgáltató és Kereskedelmi Korlátolt Felelősségű

Társaság
Alexandro ügyvezető
Eladó

SYROM HUNGARIA KFT.

2040 Budaörs, Kamaraerdei utca 9/B. Alulírott a jelen okiratot készítettem, ellenjegyzem és szárazbélyegzőmmel hitelesítem.
Budapest, 2026. október 16.

Sátor Róbert született Sátor Róbert
Vevő

Dr. Horváth V. Gábor Ügyvédi Iroda
dr. Horváth V. Gábor ügyvéd

1055 Budapest, Nyugati tér 8. II. emelet 7.

tel., fax: 0036-20-265-44-08; e-mail: ugyved@drhorvathvgabor.hu;

Dr. Horváth V. Gábor Ügyvédi Iroda

dr. Horváth V. Gábor
fodavezető ügyvéd

1055 Budapest, Nyugati tér 8. 2/7.

Adószám: 18268795-2-41

KASZ: 86061818

bejegyző határozat, érkezési idő: 50568/2009.11.06

Bányaszolgalmi jog

VBK. 3709/2/2009. számú határozat alapján (vázrajzon megjelölt területre vonatkozóan)

jogosult: MVM ÉGÁZ-DÉGÁZ FÖLDGÁZHÁLÓZATI ZRT. törzsszám: 13937856

cím: 6724 Szeged, Pulcz utca 44.

4. Jelen szerződésben szerződő felek nyilatkoznak arról, hogy Eladó jogszerűen alapított és működő gazdasági társaság, Vevő pedig magyar állampolgár, az Ingatlan feletti rendelkezési joguk, ingatlanszerzési képességük korlátozás alatt nem áll.
5. Vevő kijelenti, hogy a termőföld tulajdonszerzési képességében nem korlátozott, mert termőföldtulajdona a jelen szerződéssel megszerzett földdel együtt sem haladja meg a 300 hektárt.
6. Vevő kijelenti továbbá, hogy az általa birtokolt termőföldek területe nem haladja meg a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: Földforgalmi törvény) 16. § (2) bekezdése szerinti 1200 hektár mértéket.
7. Vevő vállalja, hogy a Földforgalmi törvény 13. § (1) bekezdés alapján az Ingatlan használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy az Ingatlan a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig – a (3) bekezdés a) talajvédelmet szolgáló létesítmény megvalósítása; b) öntözéshez szükséges létesítmény megvalósítása; c) öntözőcsatorna és belvízcsatorna létesítése; d) tájgazdálkodási célú vízpótló csatorna és víztározó létesítése; e) védett természeti területek természetvédelmi kezeléséért felelős szerv által jogszabályban, vagy e szerv alapító okiratában foglalt, valamint közösségi vagy hazai költségvetési forrás felhasználásával megvalósuló természetvédelmi célú feladatok ellátása; f) mezőgazdasági termeléshez, erdőgazdálkodáshoz szükséges gazdasági épület létesítése; g) lakóépület létesítése; h) a föld megközelítését, illetve a föld használatát biztosító út kialakítása; i) állandó jellegű növényház létesítése esetek kivételével - más célra nem hasznosítja.
8. Vevő ezen okirat aláírásával kijelenti, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj- vagy egyéb tartozása.
9. Vevő ezen okirat aláírásával kijelenti, hogy vele szemben ezen okirat aláírását megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.
10. Vevő kijelenti az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény végrehajtásáról szóló 179/2023. (V. 15.) Korm. rendelet 42. §-a alapján, hogy nem rendelkezik részarány-tulajdonnal.
11. Felek rögzítik, hogy Vevőt az Ingatlan tekintetében a Földforgalmi törvény 18. § (1) bekezdés c) pontja alapján elővásárlási jog illeti meg, mint az olyan földművest, helyben lakó szomszédnak minősül tekintettel arra, hogy a Földforgalmi törvény 5. § 9. pontja alapján életvitelszerű lakáshasználatának helye több mint 3 éve Gönyűn van és több mint egy éve tulajdonát képezi a szomszédos Gönyű külterület 08/4 hrsz alatti ingatlan.
12. Eladó kijelenti, hogy a Földforgalmi törvényben rögzített elővásárlási jogosulton kívül egyéb okiraton alapuló elővásárlási jogosult nincs.

SYROM HUNGÁRIA INTERNATIONAL
Szolgáltató és Kereskedelmi Korlátolt Felelősségű

Társaság



Alessandro ügyvezető

Eladó

SYROM HUNGÁRIA KFT.

6724 Szeged, Pulcz utca 44.

Sátor Róbert született Sátor Róbert
Vevő

Alulírott a jelen okiratot készítettem, ellenjegyzem és szárazbélyegzőmmel hitelesítem.
Budapest, 2026. október 16.

Dr. Horváth V. Gábor Ügyvédi Iroda
dr. Horváth V. Gábor ügyvéd
1055 Budapest, Nyugati tér 8. II. emelet 7.

tel., fax: 0036-20-265-44-08; e-mail: ugyved@drhorvathvgabor.hu; KASZ: 36061818

Dr. Horváth V. Gábor Ügyvédi Iroda
dr. Horváth V. Gábor
irodavezető ügyvéd
1055 Budapest, Nyugati tér 8. 2/7.
Adószám: 18268795-2-41
KASZ: 36061818

3. A Földforgalmi törvény 21. §-a alapján jelen adásvételi szerződés a Földforgalmi törvény szerinti elővásárlási jogosultakkal hirdetményi úton történő közlése érdekében 30 napra kifüggesztésre kerül az Ingatlan fekvése szerint illetékes önkormányzat, a Gönyű Község Önkormányzati Hivatal (9071 Gönyű, Kossuth Lajos utca 93.) hirdetőtáblájára, mely időtartam alatt az elővásárlásra jogosultak elővásárlási jogukkal a Földforgalmi törvényben foglaltak szerint élhetnek.
14. Felek rögzítik, hogy Vevő a Földforgalmi törvény 5. § 7. pontja szerinti földművesnek minősül, földműves nyilvántartásba vételi határozatának száma: Győri Járási Hivatal Járási Földhivatala 510862/2014.11.03
15. Az okiratszerkesztő ügyvéd tájékoztatja az Eladót az Ingatlan tulajdonjogának átruházása utáni személyi jövedelemadó fizetési kötelezettség feltételeiről.
16. Eladó az Ingatlan vételárának teljes kifizetésére tekintettel feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy a Gönyű külterület 08/5 hrsz alatt felvett, 1/1 arányú tulajdoni hányadban Eladó tulajdonában álló ingatlan tekintetében a Győr-Moson-Sopron Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Ingatlan-nyilvántartási Osztály 1. (Győr), mint illetékes hatóság, Vevő tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartásba adásvétel jogcímén bejegyezze, és Eladó tulajdonjogát törölje.
17. Felek ezen adásvételi szerződés elkészítésével, ellenjegyzésével és a földhivatali ügyintézésével, valamint a NAV előtti eljárással megbízzák és meghatalmazzák a Dr. Horváth V. Gábor Ügyvédi Iroda (képviselőként eljáró ügyvéd: dr. Horváth V. Gábor irodavezető ügyvéd) 1055 Budapest, Nyugati tér 8. II. emelet 7. szám alatti ügyvédi irodát, egyben kéri a szerződésben foglaltakat ügyvédi tényvázlatnak is tekinteni. Okiratszerkesztő ügyvéd a meghatalmazást elfogadja. Az okiratot szerkesztő ügyvéd az Eladót kioktatta az ingatlan értékesítés hatályos Szja., míg Vevőt az Itv. vonatkozó rendelkezéseiről, illetőleg a Földforgalmi törvény vonatkozó rendelkezéseiről.
18. Felek rögzítik, hogy a jelen adásvételi szerződés megkötésével kapcsolatos valamennyi költség az Eladót terheli.
19. Felek rögzítik, hogy az Ingatlan Eladó használatában van, ennek megfelelően az Ingatlan birtokba adására jelen adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg kerül sor.
20. Felek megállapodnak abban, hogy egyebekben a Ptk., a Földforgalmi törvény és a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvény, valamint a vonatkozó további jogszabályok rendelkezéseinek megfelelően járnak el.

Felek ezen adásvételi szerződést, mint akaratukkal mindenben egyezőt, az alább írt időpontban és helyen helybenhagyólag aláírják.

SYROM HUNGÁRIA INTERNATIONAL
Szolgáltató és Kereskedelmi Korlátolt Felelősségű
Társaság



Ballai Alessandro ügyvezető
Eladó

Sátor Róbert született Sátor Róbert
Vevő

SYROM HUNGÁRIA KFT.
1055 Budapest, Nyugati tér 8. II/7

Alulírott a jelen okiratot készítettem, ellenjegyzem és szárazbélyegzőmmel hitelesítem.
Budapest, 2026. október 16.

Dr. Horváth V. Gábor Ügyvédi Iroda
dr. Horváth V. Gábor
irodavezető ügyvéd
1055 Budapest, Nyugati tér 8. 2/7.
Adószám: 18268795-2-41
KASZ: 36061818

tel., fax: 0036-20-265-44-08; e-mail: ugyved@drhorvathvgabor.hu; KASZ: 36061818