A TULAJDONOS ÁLTAL ELFOGADOTT VÉTELI AJÁNLATTAL EGYSÉGES SZERKEZETBE FOGLALT INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

Amely létrejött egyrészről:

Csorna Város Önkormányzata (székhely: 9300 Csorna, Szent István tér 22.; törzskönyvi azonosító szám: 728010, adószám: 15728018-2-08, KSH statisztikai számjel: 15728018-8411-321-08, ÁHTI azonosító: 737610, képviseli: dr. Bónáné dr. Németh Katalin Klára polgármester) mint **Eladó**;

másrészről:

Családi János (születési név: , anyja születési neve: személyi azonosító: , születési hely és idő: ., lakcíme: 9300 Csorna, Szabadság utca 2. adóazonosító jel:), mint **Vevő,** a továbbiakban együttesen: **Felek**, között alulírott napon és helyen az alábbiak szerint:

1. **Eladó** ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett **kizárólagos 1/1 tulajdonában állnak a következő ingatlanok:**

   a./ a Csorna 0126/14 helyrajzi szám alatt felvett, összesen 2 ha 2.369 m2 területű, összesen 70.01 AK kataszteri tiszta jövedelmű, **szántó** művelési ágban, 3. minőségi osztályban nyilvántartott külterületi fekvésű ingatlan;

   b./ a Csorna 0410/6 helyrajzi szám alatt felvett, összesen 5.815 m2 területű, összesen 11.63 AK kataszteri tiszta jövedelmű, **szántó** művelési ágban, 5. minőségi osztályban nyilvántartott külterületi fekvésű ingatlan;

   c./ a Csorna 0460/6 helyrajzi szám alatt felvett, összesen 8.238 m2 területű, összesen 16.48 AK kataszteri tiszta jövedelmű, **szántó** művelési ágban, 5. minőségi osztályban nyilvántartott külterületi fekvésű ingatlan;

(a továbbiakban együtt **ingatlanok** vagy **földek**), melyek jelen adásvétel tárgyát képezik.

Az ingatlanok tulajdoni lapjainak ügyfélkapus rendszerből, 2026. 10.27. napján INYER/TULLAP/20261027/3024.; INYER/TULLAP/20261027/3024; és INYER/TULLAP/20261027/3024 lekért e-hiteles szemléjét a Felek megismerték, azokat a jelen jogügylettel érintett ingatlanokként azonosították, egyidejűleg Eladó a jelen szerződés aláírásával együtt is nyilatkozik, hogy az ingatlanok jogi állapotát a tulajdoni lapon szereplőek szerint megőrizte.

2. Az Eladó szavatolja, és jótáll azért, hogy az ingatlanok– beleértve azt is, hogy nincs fennálló, de az ingatlan-nyilvántartásba be nem jegyzett per, teher vagy igény – **per, teher és igénymentesek**, azokat nem terheli haszonélvező, más haszonbérlő vagy más jogcímen használó, illetve egyéb jogosultnak, más személynek semmilyen joga, adó és adók módjára behajtandó lejárt köztartozás nem terheli, az ingatlanok használatával kapcsolatos egyéb bármilyen lejárt tartozás nincs, és ezt a Vevő vagy elővásárlásra jogosult tulajdonszerzéséig fenntartja. Eladó szavatol továbbá, hogy nem kötött olyan jogügyletet, melyből mást, az ingatlan-nyilvántartáson kívül elővásárlási jog vételi vagy visszavásárlási jog illetné meg.

A földhasználati nyilvántartásba bejegyzett földhasználó – mindhárom ingatlan vonatkozásában – Kocsis Zoltán (9300 Csorna, Hunyadi utca 50.) 2020.11.01. – 2026.10.31. napjáig terjedő időre haszonbérlet jogcímén. A haszonbér mértéke a Csorna 0126/14. hrsz-ú ingatlan esetében: 234.875,-Ft, a Csorna 0410/6. hrsz-ú ingatlan esetében 61.058,-Ft, a Csorna 0460/6. hrsz-ú ingatlan esetében86.500,-Ft éves díj.

Felek nyilatkoznak, hogy a Földforgalmi törvény 8/A. § (3) bekezdése alapján a vételárból külön feltüntetendő ültetvény, felépítmény vagy a földrészlet forgalmi értékét, illetve hasznait növelő agrotechnikai létesítmény nincs.

Felek előzményként rögzítik, hogy az érintett ingatlanok Csorna Város Önkormányzata Képviselő-testületének 16/2024. (XI. 22.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban Önk-i rendelet) 5. számú mellékletének 486.; 513. és 540. sorszám alatti forgalomképes vagyonelemei közt felsoroltak, melyekre az Eladó 2026.08.31. napján tartott a hivatkozott Önk-i rendelet alapján versenyeztetési (licit-) eljárást. A 2026.08.31. napján 10 órai kezdettel megtartott és Csornán ugyanekkor aláírt jegyzőkönyv szerint a liciteljárás eredményeként az érintett két ingatlan esetében nyertes ajánlattevőként Vevő került megállapításra.

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (a továbbiakban: Nvtv.) 14. § (2) és (4) bekezdésében foglaltak alapján a helyi önkormányzat tulajdonában lévő ingatlan értékesítése esetén az államot minden más jogosultat megelőző elővásárlási jog illeti meg, kivéve, ha az Nvtv. a 13. § (1) bekezdése szerint meghatározott értékhatár 20%-át el nem érő értékű ingatlan értékesítése történik. Az Nvtv. 13. § (1) bekezdése szerint a helyi önkormányzat tulajdonában álló nemzeti vagyon értékesítése esetében törvény vagy a helyi önkormányzat rendelete határozza meg a vonatkozó értékhatárt.

Magyarország 2026. évi központi költségvetéséről szóló 2025. évi LXIX. törvény (a továbbiakban: Kvtv.) 5. § (2) bekezdés b) pontja szerint ez az értékhatár 25 millió forint, így annak 20 %-a ötmillió forint. Az Önk-i rendelet 35. § (2) bekezdése

ezt az értékhatárt – a Kvtv. rendelkezéseitől eltérően – kétmillió forintban jelöli meg, melynek 20 %-a így négyszázezer forint.

Előzőekre tekintettel – mivel az 1. a) pontban foglalt esetében a nyertes ajánlat 7.569.000,-Ft, az 1. b) pontban foglalt ingatlan esetében 1.537.700,-Ft, az 1. c) pontban foglalt ingatlan esetében a nyertes ajánlat 2.384.500,-Ft volt – a Magyar Államot mindenki mást megelőző elővásárlási jog illet meg.
Az Nvtv. 14. § (5) bekezdésében foglaltak szerint az elővásárlási jog gyakorlására külön törvényben meghatározott szerv - amennyiben törvény a nyilatkozattételi határidőre vonatkozóan eltérően nem rendelkezik - az átruházás valamennyi lényeges elemét tartalmazó ajánlat vagy az elővásárlási jog jogosultjával szemben még hatályba nem lépett a nemzeti vagyon értékesítésére irányuló szerződés részére történő megküldéstől számított 35 napon belül nyilatkozik, hogy kíván-e élni elővásárlási jogával az állam nevében. A 35 napos határidőt az ajánlat vagy a szerződés személyes átadása esetén az átadás igazolt napjától, postai küldemény esetén a küldemény feladásának igazolt napjától kell számítani. A határidő elmulasztása jogvesztő.

E külön törvényben meghatározott szerv a Nemzeti Földalap kezeléséért felelős szerv.

A Földforgalmi törvény 21. § (3a) bekezdésében foglaltak szerint más jogszabály alapján elővásárlásra jogosult is a (3) bekezdés szerinti – 30 napos – határidőn belül és az e §-ban foglaltak szerint tehet elfogadó jognyilatkozatot.

A Földforgalmi törvény 21. §- ának releváns rendelkezései szerint: A föld eladása esetén a földre vonatkozó, a tulajdonos által elfogadott vételi ajánlatot egységes okiratba foglalt szerződésbe (a továbbiakban: adásvételi szerződés) kell foglalni, és azt a tulajdonosnak - az (1c)-(1e) bekezdésben foglalt kivétellel - a felek aláírásától számított 8 napon belül a mezőgazdasági igazgatási szerv részére meg kell küldeni jóváhagyás céljából az e törvény végrehajtására kiadott rendeletben foglaltak szerint.
Ha az adásvételi szerződés nem tartozik a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyásához kötött szerződések közé, az adásvételi szerződést a tulajdonosnak a felek aláírásától számított 8 napon belül a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat jegyzője részére kell megküldeni. A jegyző - az e törvény végrehajtására kiadott rendeletben meghatározottak szerint - hirdetményi úton közli az adásvételi szerződést a törvényen vagy a megállapodáson alapuló elővásárlási jog jogosultjaival.
Az elővásárlási jog jogosultja 30 napos jogvesztő határidőn belül tehet az adásvételi szerződésre elfogadó, vagy az elővásárlási jogáról lemondó jognyilatkozatot. A nyilatkozattételi határidő az adásvételi szerződésnek a kormányzati portálon történő közzétételét követő napon kezdődik. Az elővásárlásra jogosult - ide nem értve az államot megillető elővásárlási jog esetén a Nemzeti Földalap kezeléséért felelős szervet és az önkormányzatot - a jognyilatkozatát a jegyző részére személyesen adja át. A Nemzeti Földalap kezeléséért felelős szerv, illetve az önkormányzat a jognyilatkozatát a jegyzőnek megküldi, vagy a Nemzeti Földalap kezeléséért felelős szerv, illetve az önkormányzat képviseletében eljáró személy átadja a jegyzőnek. Az elővásárlási jogról való lemondásnak kell tekinteni, ha az elővásárlásra jogosult az e bekezdésben meghatározott határidőn belül nem nyilatkozik.
Az elfogadó jognyilatkozatot legalább teljes bizonyító erejű magánokiratba kell foglalni. Az elfogadó jognyilatkozatban meg kell jelölni az elővásárlási jogosultság jogalapját, továbbá ha az elővásárlási jog törvényen alapul, akkor az elfogadó jognyilatkozatban azt is meg kell jelölni, hogy az elővásárlásra jogosult mely törvényen és az ott meghatározott sorrend melyik ranghelyén gyakorolja az elővásárlási jogát. Az elfogadó jognyilatkozatnak tartalmaznia kell a 13-14. §-ban foglalt jogosultsági feltételként előírt nyilatkozatokat, valamint az elővásárlásra jogosult által megjelölt elővásárlási jogosultsághoz kapcsolódóan törvény által előírt kötelezettségvállalásokat és nyilatkozatokat. Az elfogadó jognyilatkozathoz csatolni kell az elővásárlási jogosultságot bizonyító okiratokat is, kivéve hatósági jóváhagyáshoz kötött ügylet esetén azt, amelyet közhiteles nyilvántartás tartalmaz.
Az államot megillető elővásárlási jog gyakorlása esetén az elfogadó jognyilatkozatnak tartalmaznia kell, hogy a Nemzeti Földalap kezeléséért felelős szerv a 18. § (1) bekezdés a) pontjában meghatározott mely célból gyakorolja az elővásárlási jogot. Ha a Nemzeti Földalap kezeléséért felelős szerv valamely földbirtok-politikai irányelv érvényesítése céljából vagy közérdekű cél megvalósítása érdekében tesz elfogadó jognyilatkozatot, meg kell jelölnie, hogy a Nemzeti Földalapról szóló törvény szerinti mely földbirtok-politikai irányelv, illetve milyen közérdekű cél megvalósítása érdekében gyakorolja az állam nevében az elővásárlási jogot
Az eladót az olyan elfogadó jognyilatkozat köti, amelyet az elővásárlásra jogosult határidőn belül tesz meg, és a jognyilatkozatában az adás-vételi szerződést magára nézve teljeskörűen elfogadja.
A Földforgalmi törvény 21. § (3)-(7) bekezdésben foglaltak megsértése esetén az elővásárlási jognyilatkozatot olyannak kell tekinteni, mintha az elővásárlási jogát az arra jogosult nem gyakorolta volna.

Felek tudomással bírnak arról is és rögzítik, hogy a Földforgalmi törvény 36. § (1) bekezdés b) pontja alapján az önkormányzat tulajdonában lévő föld átruházása esetén nincs szükség a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyására a szerződés érvényes létrejöttéhez.

A fenti rendelkezésekre tekintettel tehát Eladó, mint Tulajdonos vállalja, hogy a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyásához nem kötött jelen szerződést a Felek általi aláírást követő 8 napon belül megküldi Csorna Város Jegyzőjének, hogy az a szerződésnek törvényen vagy megállapodáson alapuló elővásárlási jog jogosultjai részére hirdetményi úton történő közlése iránt intézkedjék azzal, hogy a jelen szerződés az Nvtv. 14. § (5) bekezdése értelmében

a Magyar Állammal szemben az Nvtv. 14. § (5) bekezdése és a Földforgalmi törvény 21. § (3a) bekezdése alapján a szabályszerűen megtett elfogadó nyilatkozat megtételével lép hatályba.

Eladó az elővásárlási és előhaszonbérleti jog gyakorlása érdekében az adás-vételi és a haszonbérleti szerződés hirdetményi úton történő közlésére vonatkozó eljárási szabályokról szóló 474/2013. (XII. 12.) Korm. rendelet 4. §-a szerint lemond arról a jogáról, hogy a közzétételi kérelmet visszavonja.

3. Az Eladó eladja, míg a Vevő megveszi a jelen szerződés aláírásával az ingatlanokat az Eladó által a jelen szerződés aláírásával is elfogadott, a Vevő vételi ajánlata szerinti, összesen 11.491.200,- Ft, azaz tizenegymillió-négyszázkilencvenegyezer-kétszáz forint *vételáron*. A teljes vételárból az 1. a) pont alatti ingatlanra 7.569.000,-Ft, az 1. b) pont alatti ingatlanra 1.537.700,-Ft, az 1. c) pont alatti ingatlanra 2.384.500,-Ft esik.

Felek kizárják a Ptk. 6:98. §-a szerinti megtámadás jogát, mivel a vételár versenyeztetési eljárást követően – melynek alapját értékbecslés képezte, és ennek figyelembevételével került a legalacsonyabb érvényes kikiáltási ár meghatározásra – a győztes alánlattevő által ajánlott, tehát a legmagasabb ajánlat alapján kerül meghatározásra.

4. Vevő a vételárat a versenyeztetési eljárás során magára nézve kötelezőnek elismert Licitszabályzat szerint a jelen szerződés aláírását követő 3 banki napon belül; de legkésőbb az árverést követő 60 naptári napon belül, azaz 2026.10.30. napjáig köteles megfizetni az Eladó részére Liciteljárásról készült jegyzőkönyvnek megfelelően az *Eladó nevén lévő, az MBH Banknál vezetett 50400209-16288814-00000000 számú bankszámlára történő utalással*, feltéve, hogy a fizetés napján sincs az ingatlanok tulajdoni lapján a Vevő tehermentes tulajdonszerzését akadályozó, korlátozó, veszélyeztető bejegyzés vagy széljegyzés.
Ha a Vevő fizetési késedelembe esik, akkor az Eladó jogosult póthatáridő megjelölése nélkül elállni a szerződéstől, tekintettel arra, hogy ajánlati kötöttsége megszűnik a Licitszabályzat szerint. Az elállás a szerződést keletkezésére visszamenőleges hatállyal felbontja, Felek a teljesített szolgáltatásaikkal elszámolni kötelesek.

Eladó vállalja, hogy Vevőt a Földforgalmi törvény 22. § (2) bekezdése esetében is a 22. § (1) bekezdés b) pontjában foglaltak valamennyi irat és az Eladó által a Vevőt megelőző ranghelyen rangsorolt vagy által választott elővásárlási jogosult kilétéről is haladéktalanul, rövid úton értesíti. Vevő ezen szerződéses pont szerinti rövid úton történő értesítésének helyéül Felek az okiratszerkesztő és ellenjegyző ügyvéd hivatalos, Kamaránál regisztrált sandor.m.dr@gmail.com elektronikus levélcímét jelölik meg.

Eladó kötelezettséget vállal, hogy a vételár megfizetését haladéktalanul írásbeli nyilatkozat formájában elismeri és nyugtázza, és ezen nyilatkozatát megküldi az okiratszerkesztő és ellenjegyző ügyvéd hivatalos, Kamaránál regisztrált sandor.m.dr@gmail.com elektronikus levélcímére. Felek tudomással bírnak arról, hogy az értesítés elmaradása – a 6. pontban foglaltak szerint – nem akadálya a tulajdonjog bejegyzési engedélyek letétből történő kiadásának.

5. A Vevő az ingatlanokat megtekintette, azok állagát, természetbeni elhelyezkedését ismeri. Az Eladónak rejtett hibáról tudomása nincs. **A birtokátruházásra – a fennálló, de lejáró földhasználati szerződésekre tekintettel – a szerződés Felek közti létrejöttének időpontjában, a Ptk. 5:3. §-ában foglaltak az irányadók.** A Vevő egyébként a birtokátruházás időpontjától kezdve húzza a hasznokat, viseli a terheket, és viseli a másra át nem hárítható károkat, mely tulajdonosként őt tulajdonjoga bejegyzését követően illeti, illetve terheli.

6. Eladó a tulajdonjogát a vételár teljes összegének megfizetéséig fenntartja.

Eladó a jelen szerződés aláírásával feltétlenül és visszavonhatatlanul hozzájárul ahhoz, hogy a Vevő a Felek megállapodása alapján az ingatlan-nyilvántartásba az ***Inytv. vhr. 45. §-a alapján tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jogot*** jegyeztessen be a jelen szerződés megkötésétől számított ***60 nap határozott időre mindhárom ingatlan egészére*** azzal, hogy Felek tudomással bírnak arról, hogy a tulajdonjog megszerzésekor a Vevő tulajdonjogát a ***tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog*** bejegyzés ranghelyén jegyzi be az ingatlanügyi hatóság. A törölt tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog a Felek megállapodása esetén ismételten bejegyezhető. Felek tudomással bírnak arról is, hogy a bejegyzés hatályának kezdetére irányadó időponttól számított hat hónap elteltét követően a bejegyzés hatálya azonos a szerződésen alapuló elidegenítési és terhelési tilalomra vonatkozó bejegyzés hatályával, azaz: ***tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog*** bejegyzése esetén szerződésen alapuló további jogokat, csak a jogosult hozzájárulásával lehet bejegyezni. A hozzájárulást megadottnak kell tekinteni, ha a szerződésen alapuló további jog jogosultja azonos a ***tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog*** jogosultjával.

Eladó a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg, de külön okiratba foglaltan írásbeli feltétlen és visszavonhatatlan nyilatkozatot tesz ellenjegyző ügyvéd előtt – az ügyvéd a nyilatkozatot ellenjegyzi – arról, hogy hozzájárul ahhoz, hogy a Vevő tulajdonjoga az ingatlanok egészére 1/1 hányad szerint jelölten az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön, adásvétel jogcímén; az Eladó tulajdonjogának egyidejű törlése mellett. Ezen nyilatkozatot az ellenjegyző ügyvéd őrzi, és a szerződés 4. pontjában foglalt értesítést követően jogosult és köteles a földhivatalba benyújtani, ha az Eladó a vételár teljes összegének megfizetését is írásban elismerte a szerződés 4. pontjában meghatározott módon, vagy – ennek hiányában – a folyósító pénzintézet által kiadott eredeti igazolás tanúsítja, hogy a vételár teljes összege az Eladó részére megfizetésre került, és korábban a mezőgazdasági igazgatási szerv a jelen szerződés záradékolt példányának és a határozatának megküldésével a jelen szerződés szerinti Felek közt támogatta a szerződés létrejöttét és a Vevő tulajdonszerzését.

Ellenjegyző ügyvéd a jelen szerződés aláírásával és ellenjegyzésével – úgy is, mint letéti igazolás – igazolja, hogy a Vevő nevére szóló tulajdonjog bejegyzési engedélyek 5 eredeti példányban a fentiek szerinti feltételekkel nála letétbe helyezésre kerültek.

Az Inytv. vhr. 79. §-a szerinti, a föld tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés benyújtása tényének bejegyzését az adásvétellel érintett egész ingatlanra lehet bejegyezni. A tény bejegyzését követően további jogokat - a közvetlenül jogszabályon alapuló, a bírósági vagy hatósági határozaton alapuló, továbbá az Inytv vhr. 20. § 9. és 10. pontjában meghatározott jogok kivételével, de a (3) bekezdésben foglaltakra tekintettel - csak a szerződés alapján történő tulajdonosváltozás bejegyzésétől függő hatállyal lehet bejegyezni. A bejegyzésben, valamint a további jogokra irányuló bejegyzésekben erre utalni kell. A tény bejegyzését követően az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett végrehajtási jogon alapuló árverés esetén az árverési vevő a szerződés alapján történő tulajdonosváltozás bejegyzésétől függő hatállyal szerzi meg az ingatlan tulajdonjogát. Az árverési vevő tulajdonjogának bejegyzésében erre utalni kell. **Hatósági jóváhagyáshoz kötött jogügylet esetén a tény bejegyzését a mezőgazdasági igazgatási szerv kezdeményezi a Földforgalmi tv 23. §-a lapaján, a szerződés közzétételre való alkalmassága esetén, azzal egyidejűleg.**

7. Az adóhatóság által megállapított forgalmi érték után számított 4 %-os mértékű visszterhes vagyonátruházási illeték és a földhivatali eljárási díj a Vevőt terheli, azonban az adásvétel tárgyára tekintettel az **illetéktörvény 26. § (1) bekezdés p) pontja értelmében tárgyi illetékmentességet élvez** a visszterhes vagyonátruházási illeték alól, mivel Vevő **földműves**, a termőföldet ellenérték fejében szerzi meg, és a jelen adásvételi szerződés aláírásával is vállalja, és az adóhatóság részére nyilatkozik, hogy a birtokbaadástól, de legkésőbb az illetékkötelezettség keletkezését követő 12. hónap utolsó napjától számítva 5 évig a termőföld tulajdonjogát nem idegeníti el, a termőföldön vagyoni értékű jogot nem alapít, és a termőföldet egyéni vállalkozóként, mezőgazdasági őstermelőként vagy családi gazdálkodóként mező-, illetve erdőgazdasági tevékenység céljára hasznosítja.

A Felek a jelen jogügylettel kapcsolatos adózási és illetékfizetési szabályokkal, továbbá az adó- és illetékfizetési kötelezettségek elmulasztásának következményeivel tisztában vannak. Az Eladó tisztában van azzal, hogy a vételár a hatályos jogszabályok szerint – a jogszabályokban meghatározott kivételekkel – adó és adóbevallás köteles. A kapcsolódó adójogi következmények ügyvéd általi ismertetésére a megbízás nem terjed ki, ügyvéd esetleges tájékoztatása eddigi ezirányú tapasztalatain alapszik, amit minden esetben adótanácsadóval ellenőriztetni kell.

8. Szerződő Felek kijelentik, hogy **Vevő teljesen cselekvőképes, nagykorú, magyar állampolgár; Eladó a Magyar Államkincstár törzskönyvi nyilvántartásában szereplő jogi személy, akinek képviseletét Dr. Bónáné dr. Németh Katalin polgármester önállóan látja el. Mindezek alapján a tulajdonszerzést és ügyleti képességüket semmilyen hatósági, bírósági, vagy más rendelkezés, fennálló körülmény nem befolyásolja.**

Felek a jelen szerződés aláírásával is a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: 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 (a továbbiakban: Fétv.) rendelkezései alapján előírt alábbi nyilatkozatokat teszik:

- **Felek** tudomással bírnak arról, hogy a Földforgalmi törvény 18. § rendelkezései értelmében a jelen jogügylet során a Földforgalmi törvény szerinti jogosultakat elővásárlási jog illet meg, illetve a 21. § (1) bekezdés b) pontja alapján a jelen jogügylethez nem kell a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyása. **Felek** tudomással bírnak arról is, hogy a Földforgalmi törvény rendelkezései értelmében az abban meghatározott elővásárlásra jogosultak e joguk gyakorlása esetén – az egyéb feltételek fennállása mellett – a szerződés az Eladó és az elővásárlásra jogosult közt jön létre a jelen szerződésben foglalt tartalommal a szerződésátruházás szabályai szerint.

- **Vevő nyilatkozik, hogy a Magyar Agrár-, Élelmiszergazdasági és Vidékfejlesztési Kamaránál S930000000450 nyilvántartási számon** nyilvántartásba vett kamarai tag.

- **Vevő kötelezettséget vállal,** hogy a fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg, és megszűnését követő időre vállalja, hogy az ingatlanok használatát másnak nem engedi át, azokat maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy azt a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig - a törvényben meghatározott esetek kivételével - más célra nem hasznosítja.

- Vevő az elővásárlási jog fennállásával kapcsolatosan nyilatkozik, hogy a jelen szerződés aláírásakor az ingatlanok mindegyike tekintetében **a Földforgalmi törvény 18. § (1) bekezdése d) pontja szerint minősül, mint olyan földműves, aki helyben lakónak minősül.** Az elővásárlási jog ezen ranghelyét az alapozza meg, hogy Vevő életvitelszerű lakáshasználatának helye több, mint három éve Csorna városában van, mely a föld fekvése szerinti település; Vevő regisztrált földműves.

- Vevő nyilatkozik, hogy tudomása van arról, hogy **semmis a tulajdonjog megszerzésére irányuló olyan szerződés, amely a Földforgalmi törvénnyel megállapított szerzési korlátozásba, tilalomba ütközik,** nyilatkozik továbbá, hogy személyében ilyen nem áll fenn, azaz a Földforgalmi törvény 16. § (1) bekezdése értelmében a már tulajdonában és a haszonélvezetében lévő föld területnagysága a megszerezni kívánt föld területnagyságához történő beszámításával sem

éri el Vevő 300 hektár mértékig terjedő földszerzési maximumot. Vevő emellett a jelen szerződés aláírásával együtt is nyilatkozik, hogy tudomással bír arról, hogy a szerzési feltételek, korlátozások és tilalmak betartását a mezőgazdasági igazgatási szerv ellenőrzi. Vevő egyidejűleg – az Inytv. vhr. 42. §-a alapján nyilatkozik, hogy **nem rendelkezik részarány-tulajdonnal**.

- Vevő a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg nyilatkozik továbbá, hogy a Földforgalmi törvény 5. § 7. pontjában foglaltaknak megfelel, mivel **nyilvántartásba vett földműves, bejegyző határozat száma: 553034/2021.**

- Vevő a jelen szerződés aláírásával együtt is nyilatkozik arról, hogy **földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása nincs.**

- Vevő a jelen szerződés aláírásával együtt nyilatkozik továbbá, hogy **vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.**

9. Felek a jelen szerződés megszerkesztésével és ellenjegyzésével megbízzák, továbbá a Vevő meghatalmazza dr. Mészáros Sándor ügyvédet (9300 Csorna, Soproni út 65.), hogy a Vevő tulajdonszerzéséhez szükséges, a földhivatal előtti és adóhatóság előtti, illeték kiszabásával kapcsolatos hatósági eljárásban őt teljes jogkörrel képviselje, beleértve azt, hogy a szerződésen, annak esetleges módosításán kívül – helyette a hatóságok részére benyújtandó iratokat, kérelmeket aláírja. Ügyvéd a meghatalmazást **elfogadja**.

10. A Felek együttműködési kötelezettségük körében kötelezettséget vállalnak arra, hogy bármelyikük érdekében szükséges, egyik fél érdekeit sem sértő szerződésmódosítást megteszik, és az ellenjegyző ügyvéd, vagy akadályoztatása esetén kamarai nyilvántartásba bejegyzett helyettes ügyvédje előtt az írásbeli szerződésmódosítást aláírják. Ezen túl Felek megállapodnak, hogy amennyiben az ingatlan-nyilvántartási eljárás során bármilyen probléma merül fel Vevő tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzésével kapcsolatban, akkor Eladó köteles minden olyan jogcselekményt, illetve jognyilatkozatot Vevő írásbeli felszólítására határidőben megtenni, és Vevővel teljes mértékben együttműködni, amely ahhoz szükséges, hogy a Vevő tulajdonjogának bejegyzése az ingatlan-nyilvántartásba az ingatlanok vonatkozásában megtörténjen.

11. Felek a teljesítés során felmerülő esetleges vitáikat elsődlegesen egymás közötti egyeztetéssel, és peren kívüli egyezséggel rendezik. A Felek megállapodnak, hogy a jelen szerződésből eredő jogvitáik rendezésére kikötik az ingatlan fekvése szerinti - a hatáskörrel rendelkező – bíróság kizárólagos illetékességét. Felek ehelyütt megállapítják, hogy az eljáró ügyvéd teljes körűen tájékoztatta a Feleket a mezőgazdasági hasznosítású ingatlanok adásvételére vonatkozó szabályokról, az adásvételi szerződéssel kapcsolatos adó-, illetve illetékfizetési kötelezettségről és az ingatlanok adásvételével kapcsolatos egyéb jogszabályi rendelkezésekről. A Felek tudomásul veszik, hogy adataik a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény (a továbbiakban: Pmt.) 73. § (1) bekezdésében meghatározott ügyfél-átvilágítási kötelezettségnek megfelelően Felek által bemutatott és személyazonosító igazolványok és lakcímet igazoló hatósági igazolványok alapján kerültek felvételre. Felek a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg úgy nyilatkoznak, hogy a Pmt. 8. § (1) bekezdésében foglaltak értelmében a jelen szerződés megkötésekor a saját nevükben járnak el és nem minősülnek kiemelt közszereplőnek vagy annak közeli hozzátartozójának. A jelen szerződést szerkesztő és ellenjegyző ügyvéd a Feleket, valamint a képviseletükben eljáró személyeket azonosító okmányaik alapján azonosította. A Felek hozzájárulnak ahhoz, hogy az azonosításhoz felhasznált okmányaikról az eljáró ügyvéd fénymásolatot készítsen és a másolatokat megőrizze.

12. A Felek a jelen szerződéssel kapcsolatos írásbeli nyilatkozataikat bármelyik ellenérdekű Félnek átadott, vagy bármelyik ellenérdekű Félnek a jelen szerződésben szereplő lakcímére, a cím más belföldi címre való megváltozása esetén a másik Fél által bármelyik ellenérdekű Féllel írásban közölt megváltozott belföldi címre Magyarországon postán könyvelt, ajánlott levélként feladott, vagy egyéb módon megküldött nyilatkozattal gyakorolhatják. A fentieknek megfelelően ezen címekre Magyarországon könyvelt, ajánlott levélként postára adott küldemény a feladástól számított ötödik napon a másik Félhez megérkezett, joghatályos nyilatkozatnak tekintendő. Ugyanezt kell alkalmazni eljáró ügyvéd által a Feleknek küldött küldeményekre is.

13. A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a magyar jog, különösen a Polgári Törvénykönyv, illetve a mezőgazdasági földek forgalmára vonatkozó, illetve az ingatlan-nyilvántartási jogszabályok rendelkezéseit; továbbá a jelen szerződésben hivatkozott jogszabályok rendelkezéseit kell alkalmazni.

14. A jelen szerződés tartalmazza a Felek által előadottakat és lényegesnek ítélteket, ennyiben egyben az ellenjegyző ügyvéd megbízását is meghatározza, így ügyvédi tényvázlatnak is minősül. A jelen irat összes aláírója az ügyvéd figyelmeztetése alapján is, a jelen iratot elolvasta, azt jóváhagyólag aláírja, az összes aláíró által aláírt és az ügyvéd által ellenjegyzett okirat legalább egy eredeti példányát átvette.

Csorna, 2026. 10. 30.

Csorna Város Önkormányzata Sopron-Moson-Sopron megye

.....
Csorna Város Önkormányzata Eladó

.....
Családi János Vevő

Az okiratot szerkesztettem, és Csornán, 2026. október 30. napján ellenjegyzem: dr. Mészáros Sándor ügyvéd (KASZ: 36065305)

Közzététel napja: 2026.11.02.
Közlés ezcó napja 2026.11.03.
Elővásárlásra elsőbbségére jogosultak jognyilatkozatának hegyére nyitva álló határidő: 2026.12.02.
A HATÁRIDŐ JOGVESZTŐ!
Levétel napja 2026.12.03.

Csornai Polgármesteri Hivatal Városüzemeltetési és Fejlesztési Iroda Sopron-Sopron megye jegyző

dr. Mészáros Sándor
ügyvéd, agrárjogi és vidékfejlesztési szakjogász
9300 Csorna, Soproni út 65.
KASZ: 36065305