Záradék:
A kormányzati portálon történt közzététel időpontja: 2026. 11. 25.
Az elővásárlásra jogosult jognyilatkozata megtételének első napja: 2026. 11. 26.
utolsó napja: 2026. 12. 28., amely határidő jogvesztő. Kelt: mint fent. dr. Antal Anikó

SZIL KÖZÖS ÖNKORMÁNYZATI HIVATAL JEGYZŐJE

TERMŐFÖLD ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről:

- **Kocsis Henrik** (születési név: születési hely, idő: anyja neve: személyi azonosító jele: lakcím: 9167 Bősárkány, Gábor Áron utca 32., adóazonosító: , állampolgársága: magyar), mint eladó (a továbbiakban: Eladó),

valamint másrészről:

- **Szórádi Károly József** (sz.n.: sz: , an: , szaj. lóazonosító jele: kamarai azonosító szám: földműves nyilvántartási szám: , OCSG: gyar állampolgár), 9326 Szil, Fő utca 91. szám alatti lakos, mint vevő (a továbbiakban Vevő),

Szerződő felek között alulírott napon és helyen az alábbi feltételek szerint:

1./ Eladó tulajdonát képezi a Győr-Moson-Sopron Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 3. (Csorna) által nyilvántartott **Szil külterület 0240/27 hrsz. alatt felvett 1,1559 ha térmértékű ingatlan, 28,00 AK értékű, „szántó" megnevezésű ingatlan 1/1 tulajdoni hányada** (a továbbiakban: Ingatlan).

Eladó a fent megjelölt Ingatlant el kívánja adni, a Vevő pedig meg kívánja vásárolni adásvétel jogcímen a megtekintett és megismert állapotban.

2./ Szerződő felek az Ingatlan vételárát 2.160.000, - Ft/ha azaz hektáronként kettőmillió-százhatvanezer forintban állapítják meg, ennek megfelelően az 1./ pontban körülírt Ingatlan tulajdoni hányad vételárát Felek mindösszesen 2.500.000- Ft, azaz Kettőmillió-ötszázezer forintban állapítják meg. Vevő ezen összeg maradéktalan megfizetésére vállal kötelezettséget a pénzintézet által vezetett számú bankszámlájára.

Az Eladó rögzíti, hogy az általa jelen szerződésben rögzített számlaszám a saját bankszámlaszáma, melyre történő kifizetést saját kezeihez történő teljesítésként ismeri el.

3./ Vevő a vételárat a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. tv. (a továbbiakban: Ftv.) 37. § (3) bekezdésében foglalt, mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyó határozatának a részére történt kézbesítésétől számított 15 (tizenöt) napon belül átutalással fizeti meg Eladó részére.

A Felek rögzítik, hogy a vételárban a helyben szokásos piaci viszonyoknak megfelelően, az ingatlan vételárat befolyásoló jellemzőinek szem előtt tartásával, és a mező-és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 24. § (3) bekezdés ha) pontjának figyelembevételével, közösen állapodtak meg.

Felek megállapodnak abban, hogy Vevő a jelen pontban rögzített vételárrészt abban az esetben jogosult és köteles kifizetni az Eladók részére, amennyiben:

- a kifüggesztés során a Vevő jelen adásvételi szerződésbe foglalt vételi ajánlatát elővásárlási jogával élve nem előzi meg senki, és
- a mezőgazdasági igazgatási szerv és a helyi földbizottság az adásvételi szerződést jóváhagyta, vagy
- a szerződés teljesülését egyéb törvényes akadály nem korlátozza, vagy nem zárja ki.

FORSZÉKI IRODA Dr. Borsfai Hajnalka ügyvéd 9400 Csorna, Bercsényi u. 15. Kasz.: 30/9757570

Kocsis Henrik
Eladó

Szórádi Károly József
Vevő

Szerződő felek rögzítik, hogy a fenti feltételeket bontó feltételeknek tekintik és ezen feltételek bekövetkezte esetében a Vevő a vételárat nem köteles Eladó részére megfizetni. Szerződő felek megállapodnak továbbá abban, hogy Vevő csak azt követően nyújthatja be a jelen adásvételi szerződést a Győr-Moson-Sopron Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály 3. (Csorna) megnevezésű Ingatlan-nyilvántartási Osztályánál tulajdonszerzésének bejegyzése céljából, amennyiben a 2. pontban meghatározott vételárat maradéktalanul megfizette Eladó részére.

4./ Vevő a vételár hiánytalan megfizetésének napján lép a vétel tárgyát képező Ingatlan birtokába, e naptól jogosult azt használni, hasznosítani és köteles viselni a birtoklással járó terheket és a kárveszélyt a 7./ pontban foglalt megkötés figyelembevételével.

5./ Eladó bemutatta az EING rendszeréről letöltött e-hiteles tulajdoni lapokat, amely tulajdoni illetőségeit igazolja.

6./ Eladó büntetőjogi felelőssége tudatában kijelenti, hogy a vétel tárgyát képező ingatlan – a 7./ pontban foglaltaktól eltekintve – per-, jelzálog- és tehermentes, valamint harmadik személynek nem áll fenn olyan joga az Ingatlan vonatkozásában, amely a Vevő tulajdonszerzését akadályozná vagy kizárná. Ugyancsak kijelenti Eladó, hogy az Ingatlant semminemű adó, illetve adók módjára behajtható köztartozás nem terheli.

Eladó kijelenti, illetve szavatol azért, hogy az Ingatlan egyéb jogügyletben nincs lekötve, az ingatlannak ingatlan-nyilvántartáson kívüli tulajdonosa nincs, továbbá harmadik személy részére nem biztosított elővásárlási, opciós vagy egyéb jogot. Eladó kijelenti, hogy az Ingatlan egyetlen cégnek sem székhelye vagy telephelye.

7./ Eladó tájékoztatta Vevőt, hogy az Ingatlan tehermentes.

Eladó tájékoztatta továbbá Vevőt, hogy az Ingatlan hasznosított, azon a "Győzelem" Mezőgazdasági Termelő, Befektető és Szolgáltató Szövetkezet (cg. [illegible], székhely: 9346 Zsebeháza, Kossuth utca 71.) haszonbérleti joga áll fenn 2043.12.31. napjáig, melynek díja évenként AK-ként 56 kg étkezési búza – a Goodmills Mo. Kft. csornai telepén a tárgyév július hó 31. napján érvényes – értékét fizeti aranykoronánként és évenként.

Amennyiben a tárgyév július 31. napján érvényes a Goodmills Mo. Kft. által megadott étkezési búza értéke nem éri el az 52000 Ft/tonna árat a Bérlő garantálja annak megfelelő aranykorona érték szerinti kifizetését.

8./ Szerződő felek tudomásul veszik, hogy jelen szerződés megszerkesztésekor kizárólag arról az állapotról tud az okiratot készítő ügyvéd tájékoztatást adni, amelyet az Eladó által beszerzett tulajdoni lap tartalmaz. Szerződő felek tudomásul veszik az okiratot szerkesztő és ellenjegyző ügyvéd fenti pontban adott tájékoztatását.

9./ Vevő tudomással bír arról, hogy a jelen jogügylet megkötésével járó mindennemű költséget és illetéket viselni köteles és ugyancsak az ő kötelezettsége jelen adásvételi szerződés mezőgazdasági igazgatási szerv előzetes vizsgálatára való megküldése, valamint a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyó határozatának kézbesítéstől számított 30 napon belüli bemutatása Győr-Moson-Sopron Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Ingatlan-nyilvántartási Osztályánál 3. (Csorna) tulajdonjog bejegyzés és illetékkiszabás végett.

10./ A Vevő részére átadásra került a B400E számú NAV nyomtatvány, melynek kitöltése és benyújtása a Földhivatal felé az ő kötelezettsége.

Szerződő felek kijelentik, hogy tudomással bírnak az adásvételi szerződéssel kapcsolatos törvényi rendelkezésekről, az illetékfizetéssel és az adózással kapcsolatosan az okiratot szerkesztő ügyvéd kioktatását tudomásul vették és azt megértették.

BORSFAI ÉRTVÉDI IRODA
Dr. Borsfai Balázs ügyvéd
H-9021 Győr, Bajcsy Zs. u. 15.
Kamarai [illegible]

Kocsis Henrik
Eladó

Szorádi Károly József
Vevő

11./ Szerződő felek felnőtt korú, teljes cselekvőképes magyar állampolgárok, ezért jelen jogügylet érvényességének e vonatkozásban akadálya nincs.

12./ Eladó és Vevő jelen szerződés aláírásával egyidejűleg feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy az 1./ pontban körülírt földrészlet vonatkozásában a Vevő tulajdonszerzését adásvétel jogcímén az ingatlan-nyilvántartásban átjegyeztessék - Eladó tulajdonjogának egyidejű törlésével. Eladó kijelenti, hogy eljáró ügyvéd a jelen szerződést akkor jogosult az illetékes földhivatal részére tulajdonjog bejegyzés céljából megküldeni, amikor a 2./ pontban rögzített vételár összege maradéktalanul megfizetésre került. Eladó kötelezettséget vállal a vételár kiegyenlítésének megtörténtéről való értesítés rövid úton (e-mail üzenetben) való megküldésére az eljáró ügyvéd részére a vételár bankszámláján való jóváírását követő 3 napon belül. Felek rögzítik, hogy abban az esetben, ha az Eladó a jelen pontba foglalt értesítési kötelezettségének teljesítését elmulasztja, eljáró ügyvéd a Vevő által bemutatott átutalási bizonylat alapján is jogosult a jelen megállapodás földhivatali benyújtására.

13./ Vevő kijelenti, hogy a Ftv. 16. § (1) bekezdésében foglalt tulajdonszerzési korlátozás személyével szemben nem áll fenn, vagyis nincs a tulajdonában és haszonélvezetében 300 hektár nagyságú termőföld. Ugyancsak kijelenti, hogy a személye és közeli hozzátartozói tulajdonában lévő termőföld mennyisége nem haladja meg a település összes termőföld területének egynegyedét, vagy ezer hektárt.

14./ Vevő a 109/1999. (XII.29.) FVM rendelet 68/C. §-ával összhangban kijelenti, hogy nem rendelkezik részarány-tulajdonnal.

15./ Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy az Ftv. 13. § (1) bekezdése értelmében az 1./ pontban körülírt Ingatlan tekintetében eleget tesz földhasznosítási kötelezettségének, annak használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, és a vásárlástól számítva legalább 5 évig más célra nem hasznosítja. Vevő a Földforgalmi tv. 13. § (4) bekezdése alapján vállalja, ha a föld harmadik személy használatában van, a fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg, és a megszűnését követő időre az e pontban foglalt kötelezettségeket vállalja.

16./ Vevő kijelenti, hogy az Ftv. 14. § (1) bekezdése szerint nincsen jogerősen megállapított földhasználati díjtartozása, továbbá a 14. § (2) bekezdése szerint a szerzést megelőző 5 éven belül vele szemben nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

17./ Vevő kijelenti, hogy az Ftv. 5. § 7. pontja alapján földművesnek minősül.

18./ **Vevő kijelenti, hogy elővásárlási joga a Ftv. 18. § (1) bekezdés d) pontja alapján áll fenn, mint olyan földművest, aki helyben lakónak minősül. Vevő kijelenti továbbá, hogy a Ftv. 18. § (4) bekezdés a) pontja értelmében olyan földművesnek minősül, aki legalább 1 éve őstermelők családi gazdaságának a tagja, így elővásárlási ranghelyeként hivatkozni kíván rá.**

19./ Szerződő felek jelen okirat megszerkesztésével és ellenjegyzésével, valamint az államigazgatási eljárás keretén belüli ügyintézéssel egyező akarattal meghatalmazzák a Borsfai Ügyvédi Irodát, dr. Borsfai Balázs ügyvédet (9021 Győr, Bajcsy-Zsilinszky u. 15. fszt/3.) Eljáró ügyvéd a meghatalmazást elfogadja. Jelen meghatalmazás nem terjed ki a Nemzeti Adó- és Vámhivatal által a vagyonszerzési illetéket kiszabó fizetési meghagyás átvételére.

20./ Eljáró ügyvéd tájékoztatja a Feleket, hogy a Pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény (Pmt.) alapján azonosítási kötelezettség terheli a Szerződő Felek vonatkozásában. A Felek adatai a Pmt. rendelkezései alapján jelen szerződésben kerülnek rögzítésre, a Felek adatszolgáltatása és az általuk bemutatott személyazonosító okmányok alapján. Szerződő Felek büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy a jelen szerződés aláírása során saját nevükben járnak el. Felek a jelen szerződés aláírásával hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy az okiratot készítő ügyvéd a személyi adataikat tartalmazó okmányokról fénymásolatot készítsen, és adataikat kezelie.

BORSFAI ÜGYVÉDI IRODA
Dr. Borsfai Balázs ügyvéd
H-9021 Győr, Bajcsy-Zs. u. 15.
KASZ: 31.051.970

Kocsis Henrik
Eladó

Szórádi Károly József
Vevő

21./ Szerződő Felek rögzítik, hogy a jelen szerződés időtartama alatt, valamint azt követően is, kölcsönösen betartják a hatályos magyar és európai uniós adatvédelmi szabályokat, ideértve különösen, de nem kizárólagosan az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény („Info tv."), valamint a természetes személyeknek a személyes adatok kezelése tekintetében történő védelméről és az ilyen adatok szabad áramlásáról, valamint a 95/46/EK rendelet hatályon kívül helyezéséről szóló Európai Parlament és a Tanács (EU) 2016/679. számú rendelet („GDPR") rendelkezéseit.

22./ Szerződő Felek rögzítik továbbá, hogy a jelen szerződéses együttműködés során személyes adatokat csak és kizárólag a jelen szerződés teljesítéséhez szükséges mértékben kezelnek a másik fél munkavállalóiról, közreműködőiről, illetve teljesítési segédjeiről. Ezeket az adatokat bizalmasan kezelik, és csak azon munkavállalóik, közreműködőik, illetve teljesítési segédjeik részére biztosítanak ezekhez hozzáférést, akik részére ez indokolt és szükséges. Harmadik felek részére egyebekben ezeket az adatokat nem adják át, nem hozzák nyilvánosságra és nem teszik hozzáférhetővé. Felek egybehangzóan vállalják, hogy megtesznek minden olyan szükséges lépést, ideértve a megfelelő hozzájáruló nyilatkozatok beszerzését is, amely a személyes adatok jogszerű kezelése érdekében szükséges lehet.

Felek nyilatkoznak, hogy a jelen szerződésben rögzített nyilatkozataik akaratuknak megfelelően kerültek rögzítésre, további kérdéseik nem merültek fel, és tudomásul veszik, hogy a szerződés egyben ügyvédi tényvázlatul is szolgál.

E szerződésben nem szabályozott kérdések tekintetében a Polgári Törvénykönyv adásvételre vonatkozó előírásai az irányadóak.

E négy (4) számozott oldalból és huszonkettő (22) pontból álló szerződés nyolc (8) egyező, eredeti példányban készült, amelyet Szerződő felek elolvasás és értelmezés után, mint akaratukkal mindenben egyezőt jóváhagyólag írták alá.

Kelt: Szil, 2026. november 11. napján

Kocsis Henrik
Eladó

Szórádi Károly József
Vevő

Készítettem és ellenjegyzem Szil, 2026. november 11. napján:

BORSFAI ÜGYVÉDI IRODA
Dr. Borsfai Balázs ügyvéd
H-9021 Győr, Bajcsy-Zs. u. 15.
KASZ: 36057970

(dr. Borsfai Balázs)
ügyvéd
(KASZ: 36057970)

Kocsis Henrik
Eladó

Szórádi Károly József
Vevő