

## ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

Amely egyrészről: **KOVÁCS ZOLTÁN sz. Kovács Zoltán** (an.:  
személyi azonosító: adóazonosító jele: 8416330425, magyar állampolgár) 9113  
Koroncó, Rákóczi u. 84. szám alatti lakos, mint **eladó1** – **KOVÁCS ZSUZSANNA sz. Kovács  
Zsuzsanna** (an.:  
jele: magyar állampolgár) 9113 Koroncó, Zrínyi u. 46. szám alatti lakos, mint **eladó2**  
(együttesen: **eladók**) másrészről: **NAGY ERNŐ sz. Nagy Ernő** (an.:  
személyi azonosító: adóazonosító jel: kamarai tagsági  
azonosító száma: magyar állampolgár) 9028 Győr, Pándzsa u. 43. szám alatti lakos,  
mint **veő** között jött létre az alábbi helyen, időben és feltételek mellett:

- 1./ Szerződő felek megállapítják, hogy eladók tulajdonát képezi a **Koroncó külterület 0224/17 hrsz.** alatt felvett, „gyümölcsös” művelési ágú, 10 ha térmértékű, 125 AK értékű ingatlan, az alábbi tulajdoni hányadok szerint:
- Kovács Zsuzsanna 42475/100000-ed
  - Kovács Zoltán 57525/100000-ed

Felek rögzítik, hogy az ingatlanra bejegyzett földhasználó Nagy Ernő vevő haszonbérleti szerződés alapján.

- 2./ Eladók eladják, vevő pedig megvásárolja eladók 1./ pontban körülírt ingatlanjának tulajdoni hányadait a kölcsönösen kialakított: **20.000.000,- Ft /Húszmillió,- forint/ vételárért**, amely összeg az alábbiak szerint illeti meg az eladókat:  
Eladó1 – 11.505.000,-Ft  
Eladó2 – 8.495.000,-Ft

- 3./ Felek rögzítik, hogy a 2./ pontban írt vételárat a vevő jelen szerződés aláírását megelőzően megfizette az eladók részére banki utalással az alábbiak szerint:

Eladó1 Raiffeisen Bank Zrt.-nál vezetett ' számú bankszámlájára történő átutalással.

Kovács Zsuzsanna hozzájárul a teljes vételár Kovács Zoltán bankszámlájára történő átutalásához és azt a maga részéről is elfogadja teljesítésként.

Felek jelen szerződés aláírásával a fenti összeg hiánytalan átadását és átvételét elismerik és nyugtázzák.

- 4./ Felek rögzítik, hogy az 1./ pontban meghatározott ingatlan 1/1-ed tulajdoni hányadán haszonbérleti jogviszony áll fenn. A haszonbérleti jogviszony kezdő napja 2022.01.01., utolsó napja 2032.01.01. A haszonbérleti jogviszony alapján a haszonbérlet haszonbért fizet haszonbérbeadónak, mely ellenérték összege évente 80.000,-Ft/ha [2013. évi CXXII. tv. 15/A. §]. Felek rögzítik, hogy az ingatlanra bejegyzett földhasználó Nagy Ernő vevő haszonbérleti szerződés alapján.

Felek rögzítik, hogy az 1./ pontban meghatározott ingatlan 57525/100000-ed tulajdoni hányadán földhasználati jog áll fenn. A földhasználati jog kezdő napja 2019.07.24. A földhasználati jog jogcíme: Saját tulajdon. A földhasználó adatai: KOVÁCS ZOLTÁN sz. Kovács Zoltán (Győr, 1980.12.27., an.: Kun Margit, személyi azonosító: 1-801227-2134, adóazonosító jele: 8416330425, magyar állampolgár) 9113 Koroncó, Rákóczi u. 84. szám alatti lakos.[2013. évi CXXII. tv. 15/A. §].

Eladók – a fentiekén kívül – szavatolnak az ingatlanrészek per-, teher- és igénymentességért, kijelentik, hogy azt sem köz-, sem magántartozás nem terheli, harmadik személynek nincs az ingatlanrészekre vonatkozó olyan joga, amely a vevő tulajdonszerzését korlátozza vagy akadályozza.

- 5./ Vevő kijelenti, hogy az ingatlanrészeket megtekintette, azok állagát, állapotát elfogadja, eladók pedig kijelentik, hogy az ingatlanrészeket a megtekintett állapotban adják vevő birtokába. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a vevő már az ingatlan birtokában van a haszonbérleti szerződés alapján.
- 6./ Felek rögzítik, hogy a vevő a 2013. évi CXXII. tv. (továbbiakban: Tv.) rendelkezései alapján, büntetőjogi felelőssége tudatában, az alábbi nyilatkozatokat teszi:
- Kijelenti, hogy földművesnek minősülő belföldi természetes személye [Tv. 5. § 7.], Bejegyző Földhivatal: Győri Járási Földhivatal, bejegyző határozat száma: 510909/2014.12.02.
  - 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 Tv. 13. § (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével – más célra nem hasznosítja. [Tv. 13. § (1) bekezdés]
  - Ha a tulajdonjog átruházásáról szóló szerződés tárgyát képező föld harmadik személy használatában van, vevő kötelezettséget vállal arra, hogy a fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg, és a megszűnését követő időre a Tv. 13. § (1) bekezdésében foglalt kötelezettségeket vállalja. [Tv. 13. § (4) bekezdés]
  - Kijelenti, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása (földhasználati díjtartozás). [Tv. 14. § (1) bekezdés]
  - Kijelenti, hogy vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött. [Tv. 14. § (2) bekezdés]
  - Kijelenti, hogy a tulajdonszerzése a Tv. 16. § (1) bekezdése szerinti földszerzési maximumra [A földműves, valamint a Tv. 10. § (3) bekezdésében meghatározott személy a föld tulajdonjogát – a már tulajdonában és a hasznélvezetében lévő föld területnagyságának a beszámításával – 300 hektár mértékig szerezheti meg], illetve a Tv. 16. § (2) bekezdése szerinti birtokmaximumra [A földműves, valamint mezőgazdasági termelőszervezet – a Tv. 16. § (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével – a föld birtokát – a már birtokában lévő föld területnagyságának a beszámításával – legfeljebb 1200 hektár mértékig szerezheti meg] vonatkozó rendelkezéseket nem sérti.
  - Kijelenti, hogy tulajdonszerzése a Tv. 12. §, 13. §, 14. § és 15. §-ában foglalt feltételeknek megfelel és nem ütközik a Tv. és a hatályos jogszabályok rendelkezéseibe.
  - Kijelenti, hogy részarány-tulajdonnal nem rendelkezik. [109/1999. (XII. 29.) FVM rendelet 68/C. §-a]

Vevő kijelenti, hogy elővásárlási joga az 1./ pontban körülírt ingatlan tekintetében Tv. 18. § (1) bekezdés b) pontja illetve a 18. § (1) bekezdés bc) alpontja alapján áll fent, ugyanis vevő olyan földet használó 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.

Szerződő felek **kérlik** a T. Földhivatalt, hogy a tulajdonjogot a vevő javára az 1./ pontban körülírt ingatlan vonatkozásában **42475/100000-ed-57525/100000-ed** tulajdoni hányadban „**adásvétel**” jogcímén az ingatlan-nyilvántartásba **bejegyezni** szíveskedjen.

Szerződő felek feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy a vevő tulajdonjoga a fentiek szerint az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön.

- 8./ Felek kijelentik, hogy cselekvőképes magyar állampolgárok, akiknek az elidegenítési, illetve szerzési képességüket a jelen szerződés vonatkozásában jogszabályi rendelkezés nem korlátozza, vagy akadályozza.
- 9./ Szerződő felek kijelentik, hogy tudomással bírnak a jelen szerződéssel kapcsolatos törvényi rendelkezésekről ideértve a 2012. évi C. tv. (Btk.) 349. §-át is. Az illetékfizetéssel és az adózással kapcsolatos, és az adóbevallási kötelezettségükre vonatkozó kioktatást tudomásul veszik és azt megértették. Vevő igénybe kívánja venni az Itv. 26§ (1) bekezdés p) pontja szerinti illetékmentességet.
- 10./ Szerződő felek és jelen szerződést készítő és ellenjegyző Dr. Takács Zoltán ügyvéd kijelentik, hogy jelen szerződést egyben ügyvédi tényvázlatnak is tekintik. Szerződő felek megállapítják, hogy a tulajdonjog átruházásával felmerülő költségek vevőt terhelik.
- 11./ A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a felek a Polgári Törvénykönyv és a vonatkozó jogszabályok rendelkezéseit tekintik irányadónak. Szerződő felek a jelen jogügyletből eredő esetleges jogvitájuk esetére –pertárgyértéktől függően– a győri székhelyű bíróságok kizárólagos illetékességét kötik ki.
- 12./ A jelen szerződést készítő és ellenjegyző ügyvéd tájékoztatja a feleket, hogy azonosítási kötelezettség terheli a szerződő felek adatai vonatkozásában. A szerződő felek adatainak ellenőrzése a személyazonosságuk igazolására alkalmas okirat, illetve adóigazolvány alapján történt, és az adatok a jelen szerződésben kerülnek rögzítésre. Szerződő felek jelen szerződés aláírásával hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy a jelen szerződést készítő és ellenjegyző ügyvéd a személyes adataikat tartalmazó okmányaikról fénymásolatot készítsen.
- 13./ Szerződő felek kijelentik, hogy a jelen szerződést készítő és ellenjegyző Dr. Takács Zoltán ügyvéd figyelmeztette őket arra, hogy a jelen szerződést az aláírás előtt olvassák el, és felek kijelentik, hogy jelen szerződést annak aláírását megelőzően átolvasták.
- 14./ Szerződő felek jelen szerződés jegyző általi kifüggesztése iránti eljárásban, hatóság jóváhagyása iránti eljárásban, illetve a földhivatali eljárásban a képviselőjük ellátására Dr. Takács Zoltán 9021 Győr, Bajcsy-Zsilinszky u. 42. 1/1. (06-30/3020147, drtakacsoltan@gmail.com) szám alatti ügyvéd részére adnak megbízást teljes jogkörrel. Eljáró ügyvéd a meghatalmazást elfogadja.

Alulírott szerződő felek jelen szerződést -annak átolvasását és közös értelmezését követően-, mint akaratunkkal mindenben egyezőt jóváhagyólag aláírjuk.

Győr, 2025.02.27.

**KOVÁCS ZOLTÁN**  
eladó

**KOVÁCS ZSUZSANNA**  
eladó

**NAGY ERNŐ**  
vevő

Dr. Takács Zoltán ügyvéd

9021 Győr, Bajcsy-Zsilinszky u. 42.

Adószám: 50238963-1-28

Bankszám: Takarékszövetkezet Bank 63200157-14906239

KASZ: 36069973

Ellenjegyzem Győrött, 2025.02.27. napján