

**VÉTELI AJÁNLATTAL EGYSÉGES SZERKEZETBE FOGLALT
ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS**

amely egyrészről:

Szarvas István (születési neve: _____, aki _____, napján született _____, anyja születési neve: _____, személyi azonosító jele: _____, adóazonosító jele: _____) 6351 Bátya, Kalocsai út 1. szám alatti lakóhelyű és értesítési című lakos **eladó** (a továbbiakban: eladó),-
másrészről:

Sztrányóczy Imréné (születési neve: _____, aki _____, napján született _____, anyja születési neve: _____, személyi azonosító jele: _____, adóazonosító jele: _____) Magyar Agrár-, Élelmiszer-gazdasági és Vidékfejlesztési Kamarai tagsági azonosító száma: _____, földműves nyilvántartásba vételi száma: _____) 6351 Bátya, Kalocsai út 2/B. szám alatti lakóhelyű és értesítési című lakos **ajánlattevő vevő** (a továbbiakban: ajánlattevő vevő vagy vevő),-
(eladó és vevő a továbbiakban együtt: szerződő felek)
között jött létre az alulírott helyen és időben, az alábbi feltételek mellett:

1./ Ajánlattevő vevő a jelen okirat aláírásával ajánlatot tesz eladónak a jelen okirat 2./ pontjában körülírt ingatlan adásvételére, a jelen okiratban részletesen körülírt feltételekkel, amely vételi ajánlatot eladó a jelen okirat aláírásával elfogad.

Szerződő felek tudomással bírnak arról, a jelen okiratban foglalt adásvétel jogügyletre a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény szabályait kell alkalmazni, így tudomással bírnak az elővásárlási jog lehetőségéről és arról is, a jelen okiratban foglalt adásvétel jogügylet mezőgazdasági igazgatási szerv általi jóváhagyására várhatóan a jelen okirat keltétől számítottan hozzávetőlegesen öt hónap elteltével kerülhet sor.

2./ Eladó a jelen okirat aláírásával eladja az eszmei 1/1-d arányú tulajdonában álló **Bátya külterület 083/12 helyrajzi számú**, összesen 1 ha 4546 m² területű és 65,75 AK értékű „szántó” művelési ágú ingatlan tulajdonában álló egészét (a továbbiakban: ingatlan vagy föld vagy termőföld) minden jogi és természetes alkatrészeivel együtt, úgy ahogy az jelenleg áll, megtekintett állapotban, az MVM Démász Áramhálózati Elosztó Kft. jogosult javára az ingatlan területéből 8641 m²-re bejegyzett vezetékjoggal, Szarvas László jogosultat 2017. március 09. napjától 2027. március 09. napjáig felesbérlet jogcímén illető földhasználati joggal (felesbér mértéke: megtermelt termény 5%-a, felesbér fizetési ideje és módja: felesbérletnek a bérbe adóval szemben haladéktalan értesítési kötelezettsége van a betakarítás kezdetének és befejezésének várható időpontjáról, úgy, hogy a felesbérbe adó a megtermelt termény ráeső részének felesbérletől való átvételéről gondoskodni tudjon), ezt meghaladóan tehermentesen a kölcsönösen kialakult 4.363.800,-Ft, azaz Négymillió-háromszázhatvanháromezer-nyolcszáz forint vételárért.

3./ Vevő az ingatlant a jelen okirat 2./ pontjában megjelölt vételárért megvásárolja, a vételarat a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyó határozata kézhez vételétől számított öt napon belül fizeti meg eladó _____) számú bankszámlájára utalással az alábbi közleménnyel: Bátya 083/12 hrsz. vételár.

4./ Vevő az ingatlan birtokába a földhasználati szerződés megszűnését, megszüntetését követő napon, formális birtokátruházással lép be.

5./ Szerződő felek büntetőjogi felelősségük teljes tudatában kijelentik, hogy teljes cselekvőképes

magyar állampolgárok, továbbá szerződéskötési képességük nem korlátozott.

Vevő büntetőjogi felelőssége teljes tudatában kijelenti, hogy termőföld-szerzési képességét a 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: Földforgalmi tv.) korlátozza, azonban a föld tulajdonjogát jogosult megszerezni, annak megszerzésével sem esik a Földforgalmi tv. 16. §-ában meghatározott tulajdonszerzési- és birtoklási korlátozás alá, így a már tulajdonában (ideértve a haszonélvezetet is) lévő föld területnagysága nem éri el a jelen szerzéssel a földszerzési maximumot (300 hektár), továbbá a már birtokában lévő föld területnagyságának beszámításával sem éri el az általa használt föld területe a birtokmaximumot (1200 hektár).

6./ Eladó az ingatlan teher-, igény- és permentességéért – a jelen okirat 2./ pontjában írt vezetékjogon túlmenően - a teljes szavatosságot magára vállalja.

Eladó kijelenti, hogy a Földforgalmi tv.-ben meghatározottakon kívül más személyt (szervezetet) elővásárlási jog nem illet meg.

7./ Szerződő felek megállapodnak az alábbiakban: kérik, egyben feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy a jelen okirat alapján és a jelen okirat aláírásával egyidejűleg eladó részéről aláírásra kerülő külön okirat („Tulajdonjog bejegyzési engedély”, a továbbiakban: engedély) alapján, a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyó határozata közlése és a vételár teljes összege megfizetése után a földhivatal, mint ingatlanügyi hatóság:

a.) az ingatlanra eladó javára bejegyzett eszmei 1/1-d arányú tulajdonjogot az Ingatlan-nyilvántartásból törölje,-

b.) eladó tulajdonjoga törlésével egyidejűleg az ingatlan eszmei 1/1-d tulajdoni illetőségére a tulajdonjogot adásvétel jogcímén vevő javára az Ingatlan-nyilvántartásba jegyezze be.

Eladó, mint letevő az engedély öt aláírt példányát (amelyből egy példány biztonsági okmányon szerkesztett) a jelen okirat aláírásával egyidejűleg a jelen okiratot szerkesztő és ellenjegyző ügyvédnél, mint letéteményesnél teljesítési letétbe helyezi a visszavétel jogáról való lemondás mellett azzal, hogy a vételár teljes összege megfizetését és a megfizetés tényének hitelt érdemlő igazolását követően letéteményes jogosult és köteles kiadni az engedélyt három példányát az ingatlanügyi hatósághoz, egy példányát vevőnek, egy példány megtartása mellett.

Hitelt érdemlő igazolásnak kell tekinteni:

- eladó írásbeli (beszedics@t-online.hu címre küldött elektronikus üzenet) értesítését, amelyben kifejezetten elismeri a vételár megfizetésének tényét, azzal, hogy ezen kötelezettségnek a vételár bankszámlán történő jóváírását követő két munkanapon belül kötelesek eleget tenni,-
- amennyiben eladó a fenti módon és határidőben nem tesz eleget a vételár teljes összege megfizetése igazolásának, úgy letéteményes jogosult és köteles elfogadni vevő hitelt érdemlő (átutalást indító pénzüintézet által kiállított és cégszerűen aláírt papír alapú okirat eredeti példánya vagy sértetlen minősített elektronikus aláírással ellátott okirat) igazolását a vételár teljes összege maradéktalan és teljes megfizetéséről.

Letéteményes a letétbe vétel tényét a jelen okirat ellenjegyzésével elismeri, továbbá kötelezettséget vállal arra, hogy a vételár teljes összege megfizetésének hitelt érdemlő igazolását követő két munkanapon belül benyújtja az ingatlanügyi hatósághoz az engedély három példányát vevő tulajdonjog bejegyzésére irányuló kérelmével együtt, továbbá annak egy példányát kiadja vevőnek.

Eladó és letéteményes a jelen pontban írtakat kifejezetten letéti megállapodásként fogadják el.

Harmadik személy vevő esetére eladó kötelezettséget vállal arra, hogy a vételár teljes összege megfizetését követő öt munkanapon belül aláírja és a jelen okiratot ellenjegyző ügyvédnek átadja azon okirat öt példányát (amelyből egy példány biztonsági okmányon szerkesztett), amelyben feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja, hogy az ingatlan tulajdonjoga harmadik személy vevő javára, adásvétel jogcímén az Ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön.

Vevő kijelenti, hogy nem rendelkezik részarány-tulajdonnal.

8./ Vevő tudomással bír a Földforgalmi tv. 13-14. §-iban foglaltakról.

A 13. §-ban foglaltakra kötelezettséget vállal: 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 öt évig – a Földforgalmi tv. 13. § (3) bekezdésében meghatározott esetek kivételével – más célra nem hasznosítja. Amennyiben a Földforgalmi tv. 13. § (4) bekezdése értelmében bármely föld érvényes földhasználati szerződéssel terhelt, harmadik személy használatában van, a fennálló földhasználati jogviszonyt nem hosszabbítja meg és a megszűnését követő időre vállalja a 13. § (1) bekezdésben foglaltakat. Továbbá kijelenti, hogy a 14. §-ban körülírt kizáró okok vele szemben nem állnak fenn, nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatás teljesítéséből eredő semmilyen korábbi földhasználattal kapcsolatosan jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása (elfogadja és tudomásul veszi, hogy amennyiben utólagosan elvégzett ellenőrzés során jogerősen megállapításra kerül ezen nyilatkozata valótlansága, úgy az a Büntető Törvénykönyv szerinti büntetőjogi felelősségre vonását, továbbá az adásvétel tárgyát képező termőföld területre vonatkozóan a jogsértő állapot fennállásának időtartama alatt részére folyósított költségvetési vagy Európai Unió támogatásnak megfelelő pénzösszeg visszafizetési kötelezettségét vonja maga után); vele szemben a szerzést megelőző öt éven belül nem állapították meg, hogy szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

9./ Vevő kijelenti, hogy földműves, a földműves nyilvántartásba bejegyzésre került, a nyilvántartásból a törlése iránti eljárás nincs folyamatban.

Ajánlattevő vevő elővásárlási joga az ingatlan tekintetében a Földforgalmi tv. 18. § (1) bekezdés c) pontja alapján áll fenn (olyan földműves, aki helyben lakó szomszédnak minősül).

10./ Vevő tudomással bír arról, hogy ingatlan visszsterhes szerzése esetén az 1990. évi XCIII. törvény (a továbbiakban: Itv.) alapján a szerző fél visszsterhes vagyónátruházási illeték fizetésére köteles, a visszsterhes vagyónátruházási illetéket az ingatlan forgalmi értéke alapján a Nemzeti Adó- és Vámhivatal állapítja meg, illetve szabja ki.

Vevő kijelenti, hogy az Itv. 26 § (1) bekezdés p.) pontja szerinti illetékmentességre jogosult, valamint kötelezettséget vállal ezen jogszabályhelyben foglaltakra, amely alapján a termőföldek vonatkozásában kéri illetékmentesség megállapítását.

11./ A tulajdonjog bejegyzésével, valamint a jelen szerződés szerkesztésével és ellenjegyzésével felmerülő valamennyi költséget és díjat a jóváhagyott vevő viseli.

Eladó tudomással bír arról, hogy az ingatlan tulajdonjoga szerzésének időpontjára tekintettel az ingatlan értékesítése után személyi jövedelemadó bevallási kötelezettsége áll fenn.

Szerződő felek tudomással bírnak az 1995. évi CXVII. törvény (a továbbiakban: Szja tv.) 1. számú melléklet 9.5.1. d pont da.) alpontjában foglaltakról, amely szerint: adómentes a termőföld átruházásából származó jövedelem, amennyiben az értékesítés magánszemély részére birtok-összevonási céllal történik. Vevő kijelenti, hogy a fenti adómentesség feltételeinek megfelel.

12./ A jelen okiratot szerkesztő és ellenjegyző ügyvéd tájékoztatja szerződő feleket, hogy a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény (a továbbiakban: „Pmt.”) - alapján azonosítási kötelezettség terheli szerződő felek adatai tekintetében. Szerződő felek adatai a Pmt. rendelkezései alapján a jelen szerződésben kerülnek rögzítésre az általuk bemutatott, személyazonosság igazolására a Pmt. szabályai szerint alkalmas okirat bemutatása alapján. Szerződő felek tudomásul veszik, hogy a szerződéses kapcsolat fennállása alatt az azonosítás során megadott adatokban, illetve amennyiben nem saját nevükben

járnak el az ügylet során, a tényleges tulajdonos adataiban bekövetkezett változásról a tudomásszerzéstől számított 5 (öt) napon belül kötelesek eljáró ügyvédet írásban értesíteni. Szerződő felek a jelen szerződés aláírásával kifejezetten hozzájárulnak ahhoz, hogy a jelen okiratot szerkesztő és ellenjegyző, eljáró ügyvéd a Pmt. szerinti ügyfél-átvilágítás során szerződő felek által bemutatott, személyi adataikat tartalmazó okmányokról fénymásolatot készítsen, és adataikat a megbízás keretében kezelje. Szerződő felek hozzájárulnak ahhoz, hogy a Pmt. 18.-19. §-ai szerinti, más szolgáltató által végzett ügyfél-átvilágításhoz a megbízott ügyvéd az átvilágítás során rögzített azonosító adatokat átadja. Szerződő felek adatait eljáró ügyvéd a személyes adatok védelméről és a közérdekű adatok nyilvánosságáról szóló törvény rendelkezései alapján, kizárólag a jelen szerződéshez kapcsolódó megbízás és a Pmt-ben foglalt kötelezettsége teljesítése érdekében kezelheti. Szerződő felek tudomásul veszik, hogy a jelen szerződést szerkesztő és ellenjegyző ügyvéd az Ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény alapján jogosult szerződő felek személyazonosságának megállapítása céljából a személyi adat- és lakcímnnyilvántartás, útiokmány-nyilvántartás, járművezetői-engedély-nyilvántartás adatait feldolgozó hatóságot megkeresni és a fenti célból adatot igényelni. Szerződő felek az ellenőrzés elvégzéséhez a jelen szerződés aláírásával visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják.

13./ Szerződő felek a jelen okirat aláírásával megbízzák dr. Beszedics Orsolya (6300 Kalocsa, Szent István király út 55. I/2., KASZ: 36057588) ügyvédet a jelen adásvételi szerződés, esetleges módosítása, mellékletei szerkesztésével és ellenjegyzésével, továbbá meghatalmazzák képviselőjük teljes körű ellátásával a BKVMKH Földhivatali Főosztály, mint mezőgazdasági igazgatási szerv előtt a hatósági jóváhagyás eljárásban, a közzétételi eljárásban, továbbá a BKVMKH Földhivatali Főosztály, mint ingatlanügyi hatóság előtt a tulajdonjog-változás átvezetése (eladó tulajdonjoga törlése mellett vevő tulajdonjog-bejegyzése) eljárásban, a szükséges jognyilatkozatok megtételével, a jelen szerződés, valamint a jelen szerződéshez kapcsolódó okiratok, ingatlan-nyilvántartási kérelem esetleges névcseré, hibás névelírás javításával, adminisztratív jellegű szám-, vagy számítási hiba, betűelírás vagy más hasonló elírás javításával, a javítás körében az ingatlan-nyilvántartási kérelem jelen okirathoz igazításával, valamint az ingatlan tulajdoni lapjába történő betekintéssel, arról jegyzet vagy másolat készítésével. Vevő továbbá meghatalmazza az ingatlanvagyon-szerzés adóhatósági bejelentése B400E adatlap kitöltésével, aláírásával és benyújtásával. A meghatalmazás nem terjed ki az adóhivatal előtt a vagyonszerzés miatt induló illetékkiszabási eljárásban történő képviselőre.

Alulírott, dr. Beszedics Orsolya ügyvéd a jelen okirat aláírásával a megbízást elvállalom, a meghatalmazást elfogadom. Szerződő felek és ellenjegyző ügyvéd egyezően nyilatkoznak arról, hogy a jelen okirat szerkesztését megelőzően külön okiratban szerkesztett ügyvédi megbízást vettek fel.

A jelen adásvételi szerződést elolvasás, felolvasás és megértés után, mint akaratunkkal mindenben egyezőt helybenhagyólag aláírtuk. Kalocsa, 2026. július 10.

Szarvas István eladó

Sztrányóczi Imréné ajánlattevő vevő

Alulírott, eljárásra meghatalmazott jogi képviselő, dr. Beszedics Orsolya (6300 Kalocsa, Szent István király út 55. I/2., KASZ: 36057588) ügyvéd, aláírással igazolom, hogy jelen okirat mindenben megfelel a hatályos jogszabályi rendelkezéseknek, az okiratban megjelölt szerződő felek nyilatkoztak arról, hogy az okiratban foglaltak megfelelnek az akaratuknak, az okiratban megjelölt szerződő felek azonosítását elvégeztem, továbbá tanúsítom, hogy az okiratot az okiratban megjelölt szerződő felek a személyi azonosságuk igazolása után előttem írták alá. Nyilatkozom továbbá, hogy megfelelek a 2007. évi LXIV. tv., valamint a Magyar Ügyvédi Kamara 2/2007.(XI.19.) számú Szabályzatában meghatározott, elektronikus aláírással kapcsolatos követelményeknek, illetve minősített elektronikus aláírással rendelkezem, ezért az okiratot **ellenjegyzem**: Kalocsa, 2026. július 10.

DR. BESZEDICS ORSOLYA
ügyvéd
6300 Kalocsa, Szt. István u. 55. I/2.
tel./fax: 78/467-482 ; 20/319-23-49
Adószám: 53418528-1-23