

Kifüggesztés napja: 2026.08.05.
 Közlés kezdő napja: 2026.08.04.
 A jognyilatkozat megtételére nyitva
 álló határidő utolsó napja: 2026.
 Ez a határidő jogvesztő! 09.03.
 Levétel napja: 2026.09.04.

INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

Pusztaszabolcs külterület 0128/12 hrsz.

amely egyrészről

Bagi Szilvia (születési neve: Szabó Szilvia, született:

anyja neve:

a

lakóhelye: 8182 Berhida, Ibolya út 12. 1/6., magyar állampolgár) mint **Eladó**

másrészről

Baki Imre (születési neve: Baki Imre, s

a:

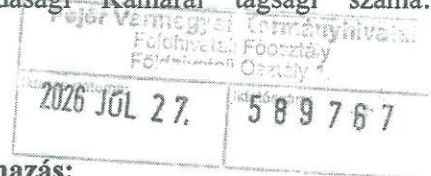
lakóhelye: 2454 Iváncsa, Hunyadi utca 8., magyar állampolgár,

a Nemzeti Agrárgazdasági Kamarai tagsági száma:

) mint **Vevő**

-az Eladó és a Vevő együtt a továbbiakban: **Felek**-

között jött létre, az alulírott napon és helyen, az alábbi tartalommal:



I. Előzmény, nyilatkozatok, meghatalmazás:

1. A Felek rögzítik, hogy a Földforgalmi törvény (2013. évi CXXII. törvény) 5. § 17. pontja alapján a jelen szerződés tárgyát képező, Pusztaszabolcs külterület 0128/12 hrsz. alatti ingatlan mező- és erdőgazdasági hasznosítású földnek (a továbbiakban: föld) minősül.

1.1. A Vevő kijelenti, hogy földműves, akinek életvitelszerű lakáshasználatának helye több mint három éve Iváncsa településen, azaz olyan, Magyarország területén fekvő településen van, amelynek közigazgatási határa az adás-vétel tárgyát képező föld fekvése szerinti település közigazgatási határától közúton vagy közforgalom elől el nem zárt magánúton legfeljebb 20 km távolságra van.

1.2. A Felek rögzítik azt is, hogy a szerződés tárgyát képező föld földhasználati jogviszonnyal érintett, a földhasználati lap adatai alapján azt haszonbérlet jogcímén 2043.08.01. napjáig tartóan a Pusztaszabolcsi Agrár Zrt. használja.

1.3. A föld adásvétele esetén az Ftv. 18.§ szerinti **elővásárlási jogok** állnak fenn. Az elővásárlási jogokra tekintettel a jelen szerződés hirdetményi úton történő közzététele szükséges, amelyről az illetékes Kormányhivatal Földhivatali Főosztálya (mint mezőgazdasági igazgatási szerv) gondoskodik. A közzététel a kormányzati elektronikus felületen, továbbá a helyi önkormányzat hirdetőtábláján való kifüggesztéssel valósul meg, melynek időtartama 30 nap. A Felek kijelentik, hogy az elővásárlásra jogosultak sorrendjére és az elővásárlási jog gyakorlásának szabályaira és eljárására vonatkozóan az okiratszerkesztő ügyvédtől tájékoztatásban részesültek.

1.4. A Felek tudomásul veszik azt is, hogy a Vevő tulajdonszerzése **hatósági jóváhagyáshoz** kötött. Az Ftv. 7.§ alapján a tulajdonjog átruházásáról szóló szerződést a mezőgazdasági igazgatási szerv hagyja jóvá. Az Ftv. 21.§ alapján a jelen szerződést -mint elfogadott vételi ajánlatot- a Felek az aláírástól számított 8 napon belül kötelesek a mezőgazdasági igazgatási szerv részére jóváhagyás céljából megküldeni. A Felek tisztában vannak azzal, hogy a mezőgazdasági igazgatási szerv a hozzá megküldött adásvételi szerződést először -kizárólag annak tartalma és alaki kellékei alapján- az érvényességi és hatályossági feltételeknek való megfelelés szempontjából vizsgálja meg, illetve ellenőrzi (előzetes vizsgálat). A mezőgazdasági igazgatási szerv az okirat beérkezésétől számított 15 napon belül döntést hoz a jóváhagyás megtagadásáról, vagy végzésben megállapítja a szerződés közzétételre való alkalmasságát és elrendeli annak közzétételét. Az előzetes vizsgálat alapján a jóváhagyás megtagadására akkor kerül sor, ha a szerződés a jogszabályi előírásoknak nem felel meg az Ftv. 23. § (2) bekezdés szerinti okokból.

Bagi Szilvia Eladó

Baki Imre Vevő

DR. PALLOS ISTVÁN ÜGYVÉDI IRODA
 Dr. Pallos István
 8000 Székesfehérvár
 Tel.: (22) 511-1111
 Adószám: 15300285
 Dr. Pallos István ügyvéd

1.5. Amennyiben az előzetes vizsgálat alapján a megtagadásra nem kerül sor, úgy a mezőgazdasági igazgatási szerv hivatalból elrendeli a szerződés közzétételét. A közzétételre való alkalmasság megállapítása nem minősül a szerződés hatósági jóváhagyásának.

1.6. A közzétételt (a kormányzati portálon történő megjelenés napját) követően az elővásárlási jog jogosultja 30 napos jogvesztő határidőn belül tehet az adásvételi szerződésre elfogadó vagy az elővásárlási jogáról lemondó nyilatkozatot. Az elővásárlási jogról való lemondásnak kell tekinteni, ha az elővásárlásra jogosult a 30 napos jogvesztő határidőben nem nyilatkozik.

1.7. A hirdetményi közzétételt a 474/2013. (XII. 12.) Kormányrendelet rendelkezéseinek figyelembevételével a földek fekvése szerint illetékes települési önkormányzat jegyzője végzi. A közzététel ajánlati kötöttséget keletkeztet az Eladó részéről. A jegyző a 30 napos kifüggesztési (közzétételi) határidő leteltét követően az iratokat iratjegyzékkel együtt megküldi a földügyi igazgatási szervnek a hatósági jóváhagyási eljárás lefolytatása céljából. A földügyi igazgatási szerv a hatósági jóváhagyási eljárás keretében köteles beszerezni a helyi földbizottság állásfoglalását a Ftv. 23/A.§ rendelkezései alapján.

1.8. A Felek egyezően nyilatkozzák, hogy az okiratszerkesztő ügyvédtől az Ftv. 7.§, 21.§ és 23-30.§§ rendelkezéseiről és a jóváhagyási eljárás várható időigényéről tájékoztatásban részesültek.

1.9. Az Eladó a jelen okirat aláírásával megbízza és meghatalmazza az okiratszerkesztő Dr. Pallos István ügyvédet arra, hogy a hatósági jóváhagyás megadására irányuló eljárásban (beleértve a hirdetményi közzétételre irányuló eljárást is) az illetékes mezőgazdasági igazgatási szerv előtt, továbbá az illetékes jegyző előtt képviselében eljárjon, az Eladót ezen hatóságok előtt teljes jogkörrel képviselje. A meghatalmazott ügyvéd a meghatalmazást a jelen szerződés ellenjegyzésével fogadja el.

2. Az Eladó kötelezi magát arra, hogy amennyiben a Vevővel azonos sorban levő elővásárlásra jogosult kíván vele szerződést kötni, akkor ő a harmadik féllel szemben a jelen szerződés Vevőjét választja és a szerződést vele köti meg.

II. Nyilatkozatok:

3. A Vevő kijelenti, hogy magyar állampolgár, aki földszerzési korlátozásba nem ütközik. Kijelenti, hogy a Földforgalmi törvény szerint földművesnek minősül, akít a Fejér Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztálya az 510319/2014.09.03. számú határozat alatt földművesként nyilvántart.

A Vevő őstermelők családi gazdaságának tagja. A családi gazdaság nyilvántartási száma:

4. A Vevő a Nemzeti Agrárgazdasági Kamara tagja, tagsági száma:

4. A szerződés tárgyát képező földet a földhasználati lap tanúsága szerint 2043.08.01. napjáig haszonbérlet jogcímén a Pusztaszabolcsi Agrár Zrt. használja.

A haszonbérleti díj mértéke a szerződés szerint a következő:

„A szerződő felek a haszonbér mértékét 3.000,- Ft/AK/év mértékben határozzák meg. A haszonbér mértékét minden évben a KSH által közzétett infláció mértékével korrigálják. Az éves korrekció első gazdasági éve a 2024. év.”

5. A Vevő a Földforgalmi törvény 13.§ (3) bekezdése alapján -mivel a tulajdonjog átruházásáról szóló szerződés tárgyát képező föld harmadik személy használatában van- kötelezettséget vállal arra, hogy a fennálló földhasználati jogviszony

- a) időtartamát nem hosszabbítja meg, és

- b) megszűnését követő időre a 13.§ (1) bekezdésben foglalt kötelezettségeket vállalja, azaz 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 (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével - más célra nem hasznosítja.

6. A Vevő kijelenti, hogy a fenti 1.2. pontban tett nyilatkozatával összhangban a Földforgalmi törvény 16.§ rendelkezései szerinti földszerzési maximum és birtokmaximum szabályait figyelembe véve is jogosult a jelen szerződés tárgyát képező föld tulajdonjogának megszerzésére.

A Vevő kijelenti, hogy föld részarány tulajdonnal nem rendelkezik.

7. A Vevő a jelen okirat aláírásával nyilatkozik, hogy nincs földhasználatért járó ellenszolgáltatás teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatban jogerősen megállapított és fennálló díj- vagy egyéb tartozása. Nyilatkozik arról is, hogy a jelen szerződés megkötését megelőző 5 (öt) éven belül nem állapították meg vonatkozásában, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött volna.

8. A Vevő a földforgalmi törvény szerinti elővásárlási sorban a 18.§ (1) bekezdés e) pontja és a (4) bekezdés a) pontja szerinti ranghelyen áll, elővásárlásra jogosult, mint olyan földműves, akinek az életvitelszerű lakáshasználata helye legalább 3 éve olyan, Magyarország területén fekvő településen van, amelynek közigazgatási határa az adás-vétel tárgyát képező föld fekvése szerinti település közigazgatási határától közúton vagy közforgalom elől el nem zárt magánúton legfeljebb 20 km távolságra van, továbbá a Vevő legalább egy éve őstermelők családi gazdaságának tagja.

III. A szerződés tárgya, a Felek megállapodása

9. Az Eladó 1/1 arányú tulajdonát képezi a Pusztaszabolcs külterület 0128/12 hrsz. alatt nyilvántartott, 7 ha 2107 m² területű, 240,85 AK értékű szántó megnevezésű ingatlan.

10. Az ingatlan a tulajdoni lap tanúsága szerint per-, teher és igénymentes, amiért az Eladó feltétlenül szavatol. A tulajdoni lapon elintézetlen széljegy nincs feltüntetve. A Vevő a 2026.07.23. napján kelt tulajdoni lap tartalmát megismerte, azt a jelen ügyletkötés alapjául elfogadja.

Az Eladó kijelenti, hogy a jelen szerződés tárgyát képező ingatlan vonatkozásában harmadik személlyel sem elő-, sem végleges adásvételi szerződést, vagy tulajdonjog átruházására irányuló egyéb szerződést nem kötött. Az ingatlanra harmadik személy használatában áll, a Vevő a 2026.07.23.-án kelt e-hiteles földhasználati lap adatait megismerte. A Vevő kijelenti, hogy az ingatlan elhelyezkedését és határait ismeri.

11. Az Eladó eladja, a Vevő pedig megvásárolja a Pusztaszabolcs külterület 0128/12 hrsz. alatti ingatlant megtekintett és megismert állapotban.

12. A Felek az ingatlan vételárát 20.000.000 Ft-ban, azaz Húszmillió Forintban határozzák meg, mely vételárát kölcsönös alku után állapították meg, és azt az ingatlan értékével arányban állónak tartják.

12.1. A Felek egyezően nyilatkoznak, hogy az ingatlan kialakított vételára megfelel a Földforgalmi törvény 24. § (3) bekezdés ha/ pontjában írt feltételnek, a vételár nem haladja meg a föld 20 éves termelési időszakra számított jövedelemtermelő képességét. Rögzítik a Felek azt is, hogy az ingatlanon semminemű felépítmény, azon értéknövelő agrotechnikai létesítmény nem található és ültetvény sincs.

13. A Felek egyezően megállapodnak abban, hogy a Vevő az ingatlan vételárát azt követő 15 napon belül köteles megfizetni az Eladó részére egyösszegben banki átutalással, ahogy a földügyi hatóság a Vevő tulajdonszerzését jogerős határozatával jóváhagyta.

Az Eladó a vételár teljesítését az alábbi bankszámlájára történő utalással kéri és kijelenti, hogy az ide történő teljesítést a vételár kezeihez történő teljesítésének ismeri el:

Bagi Szilvia

CIB Bank

A vételár az itt megjelölt számlán történt jóváírással minősül teljesítettnek.

14. Az Eladó a teljes vételár kiegyenlítéséig tulajdonjogát az ingatlanokon fenntartja.

Az Eladó a jelen adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg 5 (öt) eredeti példányban aláírja és az okiratszerkesztő ügyvédnél letéti szerződés alapján letétbe helyezi azon nyilatkozatát, amelyben végleges és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy az ingatlan tekintetében az Eladó tulajdonjoga törlésre kerüljön és a Vevő 1/1 arányú tulajdonjoga az ingatlanra vétel jogcímén az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezésre kerüljön.

14.1. A letéteményes ügyvéd a letétbe vett bejegyzési engedélyt azt követő 2 (kettő) munkanapon belül jogosult és köteles az ügyvédi letétből kiadni és az illetékes Földhivatali Osztályához benyújtani a Vevő tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzése érdekében, miután a Földügyi Hatóságnak a Vevő tulajdonszerzését jóváhagyó határozata rendelkezésre áll és a teljes vételár kiegyenlítése hitelt érdemlően igazolást nyert.

14.2. A bejegyzési engedély kiadásával összefüggő, fentiek szerinti körülményt (a teljesítés megtörténtét) a Felek kötelesek haladéktalanul bejelenteni az okiratszerkesztő ügyvéd részére akként, hogy azt az Eladó elektronikus úton a drpallos@t-online.hu elektronikus levélcímre bejelenti, ennek elmaradása esetén pedig a Vevő az átutalásnak a 13. pontban megjelölt bankszámlákra történt tényleges átutalását igazoló eredeti banki dokumentumnak a letéteményes részére történő átadásával jogosult igazolni a teljesítést.

Az okiratszerkesztő ügyvéd a bejegyzési engedély fentiek szerinti letétbe vételét a jelen szerződés ellenjegyzésével igazolja.

15. A Felek kéri a Fejér Vármegyei Kormányhivatal illetékes Földhivatali Osztályát, hogy a Pusztaszabolcs külterület 0128/12 hrsz. alatti ingatlan vonatkozásában a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyását és bejegyzési engedély benyújtását követően az Eladó tulajdonjogát törölni majd ezt követően a Vevő 1/1 arányú tulajdonjogát adásvétel jogcímén az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezni szíveskedjen.

A Felek rögzítik, hogy a szerződésüket a Fejér Vármegyei Kormányhivatal illetékes Földhivatali Osztályához a Vevő tulajdonjogának bejegyzése érdekében csak a Földügyi Hatóság jóváhagyó határozatának kézbesítését követően nyújthatják be. Amennyiben erre a bejegyzési engedély benyújtását megelőzően kerül sor, arra az esetre a bejegyzési engedély benyújtásáig a Felek a Vevő javára a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog bejegyzését kéri a tulajdoni lap III. részére az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény, továbbá annak végrehajtásáról rendelkező 179/2023. (V.15.) Korm. rendelet 20.§ 18. pontja és 45.§ rendelkezései alapján a bejegyzés hatályának kezdetére irányadó időponttól számított 6 (hat) hónapos időtartamra. Ehhez az Eladó a jelen okirat aláírásával hozzájárul.

16. A Felek tudják, hogy a földügyi hatóság a közzétételre alkalmasság megállapításával és a szerződés közzétételének elrendelésével egyidejűleg hivatalból intézkedik a föld tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés benyújtása tényének az ingatlan-nyilvántartásba a Vevő, mint jogosult javára történő bejegyzése iránt.

17. Arra a nem várt esetre, ha a Vevő tulajdonszerzéséhez a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyást megtagadná, vagy a Vevőt megelőző elővásárlásra jogosult gyakorolná elővételi jogát és a földügyi hatóság az elővásárlásra jogosult tulajdonszerzéséhez adná meg jóváhagyását, ezen körülmények bármelyikét a Felek egymás viszonylatában a jelen szerződés bontó feltételének tekintik azzal, hogy a szerződés a Felek között azt követő napon veszíti végleg hatályát, amikor a mezőgazdasági igazgatási szerv határozata véglegessé válik.

18. A Felek rögzítik, hogy az ingatlan Vevő részére történő birtokba adása az Eladó által – a fennálló használatra tekintettel jelképesen – a teljes vételár kiegyenlítésével történik meg. **A 2026 gazdasági évről járó hasznóbérlési díj még az Eladót illeti, azt követően már a Vevő jogosult a díjra.**

Az Eladó kijelentik és szavatolja, hogy az ingatlanokra a fentiekben ismertetett jogszabályokon kívül más jogszabály, illetve megállapodás alapján harmadik személynek elővásárlási, vagy vételi joga nincs, az ingatlanra vonatkozóan másnak semmilyen jogot nem engedett, azt az ingatlan-nyilvántartásba be nem

jegyzett, vagy be nem jegyezhető teher sem terheli. Az Eladó vállalja, hogy a Földügyi Hatóság jóváhagyásának beszerzéséig az ingatlant meg nem terheli, arra - a fennálló használaton túl - senkinek semmilyen jogot nem enged.

19. A Felek tudomásul veszik az eljáró ügyvéd tájékoztatását a jogüggyellett kapcsolatos joghatások, különösen a tulajdonjog átszállása, a földhasználat bejelentési kötelezettsége, továbbá az ügyletből fakadó, az adó- és illetékszabályokkal összefüggő adatszolgáltatási kötelezettségükre vonatkozó, a jogüggyellett kapcsolatos valamennyi joghatás tekintetében.

19.1. A Vevő az illeték mértékével és a vonatkozó szabályokkal tisztában van, tudomással bír arról, hogy az illeték alapját a NAV Illeték-főosztályának értékbecslése állapítja meg.

A Vevő kijelenti, hogy a hatályos Itv. 26. § (1) bek. p) pontja szerinti illetékmentességi szabályt meismerte, ugyanakkor miután a földhasználati szerződés 2043 évig áll fenn, a földet öt éven belül használatba venni nem tudja, az illetékmentesség nem illeti meg. Vállalja a termőföld megszerzéséhez kapcsolódó általános mértékű illeték megfizetését.

19.2. Az Eladó elismeri, hogy tájékoztatást kapott az ingatlan eladásából származó jövedelemre vonatkozó adóbevallási szabályokról (Szja. törvény 59-64.§§), tisztában van a jövedelem mibenlétével, számításának módjával, az esetleges adó mértékével és esedékességével.

19.3. A Felek a fenti tájékoztatást megértették, adóbevallási és illetékfizetési kötelezettségüknek önállóan kívánnak eleget tenni.

20. A jelen adásvételi szerződés megkötésével felmerülő költségeket, így különösen a jogi képviselő által lekért tulajdoni és földhasználati lap költségét, valamint az ingatlan-nyilvántartási kérelem igazgatási szolgáltatási díját és az okiratszerkesztés, valamint a hatóságok előtti képviselet ügyvédi megbízási díját teljes egészében a Vevő viseli.

21. A Felek kijelentik, hogy mindannyian cselekvőképes devizabelföldi magyar állampolgárok, szerződéskötési képességüket jogszabály, vagy bírói ítélet nem korlátozza. A Felek részéről az elidegenítést, illetve a tulajdonszerzést jogszabályi rendelkezések nem akadályozzák és nem korlátozzák.

22. A jelen adásvételi szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyv, a Földforgalmi törvény és a vonatkozó magyar jogszabályok rendelkezései az irányadók.

23. A Felek a jelen adásvételi szerződéssel kapcsolatos esetleges jogvitájukat igyekeznek peren kívül rendezni, melynek sikertelensége esetén, hatáskörtől függően a Székesfehérvári Járásbíróság, illetve a Székesfehérvári Törvényszék kizárólagos illetékességét kötik ki.

24. A Felek a jelen adásvételi szerződés elkészítésével és ellenjegyzésével, valamint a Fejér Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Osztálya előtti eljárásban való képviselet ellátásával közösen megbízzák a Dr. Pallos István Ügyvédi Irodát (8000 Székesfehérvár, Berényi út 1/f, tel.: 22/500-549) Dr. Pallos István ügyvéd (KASZ: 36066712) ügyintézésével. A fenti megbízás az adóhatóság és más hatóság előtti képviseletre nem terjed ki.

Az okiratszerkesztő ügyvéd a Felek részéről adott meghatalmazást a jelen okirat ellenjegyzésével fogadja el.

25. Az okiratszerkesztő ügyvéd tájékoztatja a Feleket, hogy a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló törvény (a továbbiakban: Pmt.) alapján azonosítási kötelezettség terheli a Felek adatai vonatkozásában. A Felek adatai a Pmt. rendelkezései alapján a jelen szerződésben kerülnek rögzítésre, a Felek adatszolgáltatása és az általuk bemutatott, személyazonosság igazolására a Pmt. szabályai szerint alkalmas okirat bemutatása alapján. A Felek a jelen szerződés aláírásával kifejezetten hozzájárulnak ahhoz, hogy az okiratszerkesztő ügyvéd a személyi adataikat tartalmazó okmányaikról fénymásolatot készítsen és adataikat a jogszabályi kötelezettségekkel összhangban

meghatározatlan ideig kezelje. A Felek tájékoztatást kaptak arról, hogy hozzájárulásuk visszavonható, de erre az okiratszerkesztő ügyvédnek bizonyítható módon küldött írásos nyilatkozattal van csak lehetőség. A Felek kijelentik, hogy a jelen szerződés megkötésekor saját nevükben járnak el. Kijelentik továbbá, hogy nem minősülnek kiemelt közszereplőnek, vagy ilyen személy hozzátartozójának.

26. A Felek kijelentik, hogy a jelen szerződés, szerződési akaratukat és nyilatkozataikat mindenre kiterjedően és helyesen tartalmazza, melyre figyelemmel azt ügyvédi tényvázlatként is elismerik és elfogadják. Az ügylet egyszerűségére tekintettel külön tényvázlat felvételét nem kérik. Az okiratszerkesztő ügyvéd megbízása a Vevő tulajdonjogának bejegyzéséig tart.

A Felek tudomásul veszik, hogy a jelen okiratba foglalt nyilatkozataik és tényállításaik valóságtartalmáért a Felek maguk felelősek, az okiratszerkesztő ügyvéd kizárólag a közhiteles nyilvántartásokban rendelkezésre álló információkat tudja ellenőrizni, ezért a Felek szerződésben tett nyilatkozataiért felelősséget nem vállal. **A jelen okirat az ellenjegyzést követően rendelkezést nem tartalmaz.**

kelt: Székesfehérvár, 2026. július 27.

Bagi Szilvia
Eladó

Baki Imre
Vevő

Szerkesztettem és ellenjegyzem:
kelt: Székesfehérvár, 2026. július 27.
Dr. Pallos István ügyvéd
KASZ: 36066712

Dr. Pallos István ügyvéd
KASZ: 36066712
Székesfehérvár, 2026. július 27.
1.