

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

12408

2026. JÚL. 16.

mely létrejött egyrészről **Hegedűs János**, - szül.név:

an.: " " sz.sz.: " " , adó.: " "

utca 10. sz. alatti lakos, magyar állampolgár, **eladó**,

" " Cserkeszölő, Ady Endre

másrészről **Pártai Laszlóné**, - szül.név:

sz.sz.: " "

, adó.: " "

, 7100 Szekszárd, Körösi Cs. S.u. 42. sz.

alatti lakos, magyar állampolgár, **vevő** között a mai napon az alábbiak szerint.

1. Eladó eladja, vevő megveszi, - az INYER/TULLAP/20260611/2785.sz., e-hiteles tulajdoni lap tanúsága szerint, - az eladó 1/1-ed részben tulajdonát képező **Sárpilis külterület 06/8. hrsz.** alatt felvett, 19,9018 ha területű, 544.02 Ak értékű, szántó művelési ágú ingatlant megtekintett állapotban a kölcsönösen elfogadott **79.000.000,-Ft**, azaz **Hetvenkilencmillió forint vételárért**. Felek egyezően adják elő, hogy az adásvétellel érintett ingatlanon agrotechnikai létesítmény és felépítmény nem található. Eladó szavatol azért, hogy a fent írt tulajdoni lap adataiban az eltelt időben változás nem állt be.
2. Szerződő felek a vételár megfizetésével kapcsolatban az alábbiak szerint állapodnak meg: Jelen adásvételi szerződés aláírásával egyidőben vevő átutal az eladó OTP Bank Nyrt-nél vezetett 11773456-02792620 sz. számlájára 34.000.000,-Ft vételár előleget. Eladó elismeri és aláírásával is nyugtatja, hogy vevőtől 34.000.000,-Ft-ot hiánytalanul megkapta. Vevő vállalja, hogy a hátralékos 45.000.000,-Ft vételár megfizetése érdekében az MBH Bank Nyrt-től 45.000.000,-Ft ún. „Agrár Széchenyi Beruházási Hitel Max” kölcsönt igényel. Vevő vállalja, hogy a kölcsön iránti kérelmet a pénzügyintézet által meghatározott módon legkésőbb a jelen szerződés aláírását követő tizenöt napon belül a pénzügyintézetnél előterjeszti, egyben úgy jár el, hogy eladó a hátralékos vételárat a jelen szerződés hatósági jóváhagyásának kézhezvételét követő 60 napon belül, de legkésőbb 2026. december 1. napjáig megkapja. Vevő ezúton hatalmazza meg a pénzügyintézetet, hogy a kölcsön kérelmének helytadással történő elbírálása esetén a 45.000.000,-Ft kölcsön összegéből 5.000.000,-Ft-ot az eladó fent írt OTP Bank Nyrt-nél vezetett számlájára, míg 40.000.000,-Ft-ot az eladó által megadott Erste Bank Hungary Zrt-nél vezetett 11991119-98812471 sz. számlájára utalja át. Eladó kijelenti, hogy a vételár ezen bankszámlára történő teljesítését saját kezéhez történő, illetve szerződésszerű teljesítésnek fogadja el. Vevő kötelezettséget vállal arra, amennyiben a pénzügyintézet az igényelt 45.000.000,-Ft-nál kevesebb összeget folyósítana, úgy a hiányzó vételárrészt a banki folyósítást megelőző napon ügyvéd által ellenjegyzett okirat ellenében egyösszegben önerőként megfizeti az eladó részére a fent írt bankszámlára történő átutalással.
3. Felek megállapodnak abban, hogy a kölcsönből fizetendő vételár rész teljesítésének határideje a kölcsön folyósításáig nem telhet le. Eladó kijelenti, amennyiben a fizetési határidő már letelt, illetve letelne, úgy az adásvételi szerződés módosítását egy alkalommal (max. 30 nappal történő határidő hosszabbítás) aláírja és a vevővel szemben kamat, kötbér vagy bármely egyéb igényt nem támaszt. Kijelenti, hogy ilyen igényt eddig sem támasztott, valamint elállási jogával sem kíván élni a fenti határidőig.
4. Szerződő felek megállapodásának értelmében vevő az ingatlant már birtokba vette, annak felesbérője 2028. december 31. napjáig. Ennek megfelelően viseli az ingatlan közterheit, valamint az esetlegesen felmerülő közüzemi szolgáltatások díját. Vevő kijelenti, hogy a 2013. évi CXXII. tv. 5. § 7. pontja szerinti földművesnek minősül, regisztrációs száma: 510349/2014.04.30. Vevő ezúton jelenti ki, hogy az **1990. évi XCIII. tv. 26. § (1) bek. p. pontja szerinti gazdálkodó, mentes a visszerhes vagyonátruházási illeték megfizetése**

Hegedűs János
eladó

Pártai Laszlóné
vevő

Dr. Horváthné dr. Lakatos Lita
ügyvéd

alól. Vevő kijelenti, hogy a vétel tárgyát képező ingatlant a birtokbaadástól, de legkésőbb az illetékkötelezettség keletkezését követő 12. hónap utolsó napjától számítva 5 évig nem idegeníti el - ide nem értve a kisajátítást, a kisajátítás alapjául szolgáló közérdekű célra történő elidegenítést és a birtokösszevonási célú önkéntes földcserét -, azon vagyoni értékű jogot nem alapít, és egyéni vállalkozóként, mezőgazdasági őstermelőként vagy családi gazdálkodóként a termőföldet mezőgazdasági célra hasznosítja.

5. Eladó kijelenti, hogy az ingatlan az EON Dél-dunántúli Áramhálózati Zrt. javára bejegyzett vezetékJog kivételével, per, teher- és igénymentességéért jogszatavosságot vállal, egyben kijelenti, hogy az ingatlanon a harmadik személynek, - a vevő kivételével, - sem használati, sem egyéb joga nem áll fenn, az ingatlan nem természetvédelmi terület. Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy az ingatlanon 2028. december 31. napjáig fennálló felesbérleti jogviszonyt nem hosszabbítja meg, a lejáratot követően a termőföldet maga használja és eleget tesz a jogszabályban foglalt hasznosítási kötelezettségének. Felek egyezően adják elő, hogy az ingatlan éves felesbérleti díja az ingatlanon megtermelt termés 1/5-öd része.
6. Szerződő felek kijelentik, hogy magyar állampolgárok, szerződéskötési képességüket hatályos jogszabályok nem korlátozzák. Vevő kijelenti, hogy a tulajdonában, illetve a birtokában lévő földek nagysága nem éri el 2013. évi CXXII. tv. 16. §-ában megengedett mértéket. Kijelenti továbbá, hogy a tulajdonában álló részarány-tulajdon összesített Ak értéke mennyiségének huszada és a már tulajdonában és hasznélvezetében álló, továbbá a megszerzésre kerülő földterület ha-ban kifejezett térmértékének együttes összege nem több, mint 300. Vevő vállalja, hogy az ingatlan használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, a használat során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy a termőföldet a 2013. évi CXXII. tv. 13. § (3) bekezdésében foglaltak kivételével más célra nem hasznosítja. Vevő kijelenti, hogy földhasználatért járó ellenszolgáltatásnak teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj- vagy egyéb tartozása nincs. Kijelenti továbbá, hogy a jelen adásvételi szerződés megkötését megelőző 5 éven belül nem állapították meg vele szemben, hogy a földtulajdon szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött. Vevő kijelenti, hogy elővásárlási joga a 2013. évi CXXII. tv. 18. § (1) bek. b) pontja alapján földet használó földművesként, azon is belül a bc) pont alapján olyan földhasználóként áll fenn, akinek az életvitelszerű lakáshasználata helye vagy a mezőgazdasági üzemközpontja 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. *NAK: 871 0000 43 6516*
7. A felek megállapodnak abban, hogy a bankkölcsön folyósítását követően egyik fél sem jogosult a szerződéstől önállóan elállni, vagy a szerződést bármilyen más módon megszüntetni, a szerződést felbontani. Ezek a jogok csak abban az esetben gyakorolhatók, ha ehhez a MBH Bank Nyrt. írásban hozzájárul. A bank írásbeli hozzájárulása nélkül a szerződés felbontása, megszüntetése, vagy az elállás érvényesen nem gyakorolható. Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy a folyósítást követő elállás esetén a folyósított összeget a bank által megadott számlaszámra haladéktalanul visszautalja.
8. Szerződő felek hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy az MBH Bank Nyrt. a 45.000.000,-Ft kölcsönösszeg és járulékal erejéig önálló zálogjogot (jelzálogjogot), valamint elidegenítési és terhelési tilalom jogot jegyeztessen be az ingatlannyilvántartásba a Sárpilis külterület 06/8. hrsz-ú ingatlan egészére.
9. Szerződő felek hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy a vevőt finanszírozó Hitelintézet az adásvételi szerződést megismerhesse, és arról egy másolati példánnyal rendelkezzen, a

benne található adatokat és információkat kezelhesse, a vevő kölcsönigénylésével, a kölcsön folyósításával kapcsolatos feladatok elvégzése céljából.

10. Vevő ezúton hatalmazza meg a Dr. Horváth Ügyvédi Irodát (7100 Szekszárd, Garay tér 16., képvis.: Dr. Horváthné dr. Takács Zita ügyvéd) a jelen okirat és a kapcsolódó további iratok szerkesztésével és ellenjegyzésével, továbbá, hogy a jogügylettel kapcsolatos föld- és adóigazgatási eljárásban őt képviselje. Alulírt Dr. Horváthné dr. Takács Zita ügyvéd a megbízást elfogadom.
11. Eladó ezúton hatalmazza meg Dr. Horváth Ügyvédi Irodát (7100 Szekszárd, Garay tér 16., képvis.: Dr. Horváthné dr. Takács Zita ügyvéd), hogy az illetékes földhivatal előtti engedélyezési eljárásban őt képviselje. Alulírt Dr. Horváthné dr. Takács Zita ügyvéd a megbízást elfogadom. Felek együttesen meghatalmazzák az eljáró ügyvédet, hogy a szerződésben esetlegesen ejtett hibákat a földhivatali eljárásban kézzel, hitelesítéssel ellátva, javítsa.
12. Eladó feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy tulajdonjoga az ingatlannyilvántartásból törlésre, míg vevő tulajdonjoga adásvétel jogcímén az ingatlannyilvántartásba bejegyzésre kerüljék azt követően, hogy vevő okirattal igazolta a vételár hiánytalan megfizetését. Vevő feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy tulajdonjoga az ingatlanra bejegyzett vezetékjoggal együtt kerüljék bejegyzésre az ingatlannyilvántartásba. Az eladó a tulajdonjogát fenntartja, vevő tulajdonjogának bejegyzése az ingatlanra vonatkozóan a teljes vételár eladó részére történt megfizetését követően lehetséges. ~~Szerződő felek jelen adásvételi szerződés aláírásával kéri az illetékes ingatlanügyi hatóságot, hogy az ingatlan (annak jelen szerződés tárgyát képező tulajdoni hányada) vonatkozásában a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jogot vevő javára a bejegyzés hatályának kezdetére irányadó időponttól számított 6 (hat) hónapos időtartamra szíveskedjék bejegyezni, melyhez eladó feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja jelen szerződés aláírásával. Felek feltétlen, kölcsönös és egybehangzó kötelezettséget vállalnak arra, hogy amennyiben a tulajdonjog-bejegyzési engedély ingatlanügyi hatósághoz történő benyújtásra a fenti 6 (hat) hónapos határidő elteltéig bármely okból nem kerül sor, úgy ezen határidő elteltét követően haladéktalanul a vevői jog ismételt benyújtásához, ezen újabb vevői jog tekintetében a bejegyzés hatályának kezdetétől számított 6 (hat) hónapra vonatkozó ingatlan-nyilvántartási bejegyzéshez szükséges okiratot aláírják, nyilatkozatokat megteszik, illetve a jog ismételt bejegyzéséhez eladó feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását megadja, és a felek ismételt kérelmet terjesztenek elő a vevő javára szólóan a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jognak a bejegyzés hatályának kezdetére irányadó időponttól számított 6 (hat) hónapos időtartamra történő bejegyzése iránt. Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy a bejegyzési engedély földhivatalhoz történő benyújtásának tényét a kölcsön folyósítását követően 5 munkanapon belül igazolja a hitelnyújtó felé, az illetékes földhivatal által érkeztetett bejegyzési engedéllyel, vagy annak elektronikus visszaigazolásának e-mailben történő megküldésével, papír alapú eljárás esetén a bejegyzéssel kapcsolatos igazgatási-szolgáltatási díj megfizetéséről szóló igazolás csatolásával.~~
13. Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy a vételár maradéktalan megfizetésnek tényéről az utolsó vételár részlet bankszámláján történő jóváírását követően haladéktalanul értesíti az eljáró ügyvédet. Felek megállapodnak abban, hogy a teljes vételár kifizetését banki igazolással a vevő is jogosult igazolni az eljáró ügyvéd felé és az eljáró ügyvéd a vevő általi igazolás alapján is jogosult, valamint köteles a bejegyzési engedély benyújtására az illetékes földhivatal felé. Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy a vevő tulajdonjogának ingatlannyilvántartásba történő bejegyzéshez szükséges, ügyvéd által ellenjegyzett, feltétlen és visszavonhatatlan nyilatkozatát jelen szerződés aláírásával egyidőben ügyvédi letétbe helyezi. Az ellenjegyző ügyvéd a szerződés aláírásával tanúsítja azt, hogy a hitelintézet által

elvárt adásvételi szerződéssel egyező tartalmú ügyvédi letéti szerződés megkötése megtörtént, a nyilatkozatokat letétbe vette, és ezzel az adásvételi szerződés letéti igazolásnak is minősül.

14. Jelen adásvételi szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyv és a termőföldről szóló jogszabályok szabályai az irányadók.

Felek az adásvételi szerződést, melyet ügyvédi tényállásnak is tekintenek, mint kinyilvánított akaratukkal mindenben megegyezőt, helybenhagyólag írták alá azt követően, hogy azt Dr. Horváthné dr. Takács Zita ügyvéd hangosan felolvasta, annak tartalmát és a kapcsolódó jogszabályokat, különös tekintettel az illetékszabályokra, elmagyarázta. Szerződő felek büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy a szerződésben szereplő adatok a valóságnak megfelelnek. A szerződő felek jelen okirat aláírásával kijelentik, hogy az okiratszerkesztő ügyvéd az okiratkészítés előtt tájékoztatta a feleket a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény (a továbbiakban: Pmt) előírásai szerint azonosítási kötelezettség terheli a felek adatai vonatkozásában. Ennek keretében az eljáró ügyvéd – a felek előzetes hozzájárulása alapján – a felek személyi igazolványairól, lakcím és adókétyáiról másolatot készített, mely másolatkészítéshez és az ezzel kapcsolatos adatkezeléshez a felek jelen okirat aláírásával is hozzájárulnak. Felek rögzítik, hogy egymás személyes adatait, okmányait megismerték, azok beazonosításához a Jogügyletek Biztonságát Erősítő Adatszolgáltatási Keretrendszeren keresztül kifejezetten hozzájárulnak.

Szekszárd, 2026. július 14.

Hegecs János
eladó

Pártai Lászlóné
vevő

Ellenjegyzem Szekszárdon, 2026. július 14. napján.

Dr. Horváthné dr. Takács Zita
ügyvéd KASZ: 36069971

Kormányzati portálon történő közzététel időpontja:

..... 2026. 08. 05

Elővásárlásra/előhaszonbérletre jogosultak jognyilatkozatának megtételére nyitva álló határidő első napja:

..... 2026. 08. 06.

Utolsó napja: 2026. 09. 04

A fenti határidő jogvesztő!

DR. HORVÁTH ÜGYVÉDI IRODA
7100 Szekszárd, Garay tér 16.
Telefon/Fax: 74/412-693
Adószám: 18859311-1-17



Hegecs János
eladó

Pártai Lászlóné
vevő

Dr. Horváthné dr. Takács Zita
ügyvéd