

TERMSZÖVEG ADÁSVÉTEL MEGKÖTÉS



mely létrejött

egyrészt **Tóth József György** (születési hely, idő: ..., anyja neve: ..., személyi azonosító: ..., adóazonosító: ..., 7041 Vajta, Kossuth utca 5. szám alatti lakos (tartózkodási hely: 7041 Vajta, Kossuth utca 3.), mint eladó (továbbiakban: Eladó)

másrészt **Dr. Szabadkai Tamás** (születési hely, idő: ..., anyja neve: ..., személyi azonosító: ..., adóazonosító: ..., MVH regisztrációs azonosító: ..., Nemzeti Agrárgazdasági Kamara tagja, kamarai azonosítója: ..., földműves, a földművesi nyilvántartásba vett elrendelés határozat száma: ..., 7014 Sáregres, Kossuth utca 47. szám alatti lakos, mint vevő (továbbiakban: Vevő)

között az alulírott helyen és napon, az alábbi feltételek mellett:

2026 JÚL 20.

506778

1. Eladó kizárólagos tulajdonár képezi a Vajta külterület 073/8 hrsz alatti, 2 ha 7894 m² területű, „szántó és út” művelési ágú, 58,3 AK értékű termőföld-ingatlan, a Vajta külterület 073/10 hrsz alatti, 3001 m² területű, „szántó és út” művelési ágú, 18,39 AK értékű termőföld-ingatlan, a Vajta külterület 073/11 hrsz alatti, 8326 m² területű, „szántó és út” művelési ágú, 17,4 AK értékű termőföld-ingatlan, a Vajta külterület 073/14 hrsz alatti, 7332 m² területű, „szántó és út” művelési ágú, 15,32 AK értékű termőföld-ingatlan, a Vajta külterület 073/15 hrsz alatti, 2 ha 5834 m² területű, „szántó és út” művelési ágú, 53,99 AK értékű termőföld-ingatlan, a Vajta külterület 073/16 hrsz alatti, 3 ha 2024 m² területű, „szántó és út” művelési ágú, 66,93 AK értékű termőföld-ingatlan, a Vajta külterület 073/18 hrsz alatti, 7629 m² területű, „szántó és út” művelési ágú, 15,94 AK értékű termőföld-ingatlan, a Vajta külterület 073/29 hrsz alatti, 10 ha 3647 m² területű, „szántó és út” művelési ágú, 188,28 AK értékű termőföld-ingatlan, a Vajta külterület 073/30 hrsz alatti, 5 ha 8663 m² területű, „szántó és út” művelési ágú, 102,39 AK értékű termőföld-ingatlan, és a Vajta külterület 073/31 hrsz alatti, 1 ha 5605 m² területű, „szántó és út” művelési ágú, 27,24 AK értékű termőföld-ingatlan (továbbiakban: Ingatlanok). A szerződő felek megállapodnak, hogy az Eladó eladja, a Vevő megveszi az Ingatlanokat. Vevő kijelenti, hogy az Ingatlanokat megtekintett állapotban – a hozzájuk tartozó esetleges bázisjogosultsággal, nemzeti és Európai Unió támogatásokkal együtt – veszi meg. Eladó kijelenti és szavatolja, hogy az Ingatlanok a 2. pontban foglalt kivételével – per-, teher- és igénymentesen, azokat semminemű tartozás nem terheli. Eladó a Földforgalmi törvény 15/A. §-nak megfelelően nyilatkozik, hogy az Ingatlanok Eladó saját használatában állnak. Szerződő felek rögzítik, hogy az Ingatlanokat ingatlan terhel a MECSEK Hitel- és Pénzügyi Zrt. 62.000.000,- Ft kölcsön és járulékaik erejéig, továbbá 95.000.000,- Ft és járulékaik erejéig fennálló egyetemleges kölcsön jelzálogjoga, valamint azok biztosítására kikötött elidegenítési és terhelési tilalom. A felek rögzítik, hogy a jogosult Pécsen, 2026.07.16. napján kelt Ikt.K-0040/2026.(07.16) számú feltételes törlesztési engedélyében nyilatkozott arról, hogy amennyiben a ... számú fizetési számlájára 117.683.000,- Ft összeg megfizetése kerül, a fenti terhekre vonatkozó törlesztési engedélyét kiadja. A felek megállapítják, hogy az Ingatlanok tehermentesítése a Vevő által fizetendő vételárból történik. Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy ezen terhek törlése érdekében minden szükséges teendőt haladéktalanul elvégez és a vételár megfizetésének feltételével törölteti a terheket az ingatlan-nyilvántartásból. Eladó vállalja, amennyiben a terhek törlésehez további források szükségesek, azokat saját pénzügyi forrása terhére biztosítja, valamint a törléssel kapcsolatos költségeket megfizeti.

2. A szerződő felek a Vajta külterület 073/8 hrsz ingatlan értékét és vételárát 11.157.600,-Ft-ban, azaz tizenegymillió-százötvenhétezer-hatszáz forintban, a Vajta külterület 073/10 hrsz ingatlan értékét és vételárát 3.520.400,-Ft-ban, azaz hárommillió-ötszázhuszszor-négyszázharmincezer forintban, a Vajta külterület 073/11 hrsz ingatlan értékét és vételárát 3.330.400,-Ft-ban, azaz hárommillió-háromszázharmincezer-négyszáz forintban, a Vajta külterület 073/14 hrsz ingatlan értékét és vételárát 932.800,-Ft-ban, azaz kettőmillió-kilencszázharmincezer-nyolcszáz forintban, a Vajta külterület 073/15 hrsz ingatlan értékét és vételárát 10.333.600,-Ft-ban, azaz tízmillió-háromszázharmincezer-hatszáz forintban, a Vajta külterület 073/16 hrsz ingatlan értékét és vételárát 12.809.600,-Ft-ban, azaz tizenkettőmillió-nyolcszázkilencezer-hatszáz forintban, a Vajta külterület 073/18 hrsz ingatlan értékét és vételárát 3.051.600,-Ft-ban, azaz hárommillió-ötvenegyszer-hatszáz forintban, a Vajta külterület 073/29 hrsz ingatlan értékét és vételárát 41.458.800,-Ft-ban, azaz negyvenegymillió-négyszázötvennyolcezer-nyolcszáz forintban, a Vajta külterület 073/30 hrsz ingatlan értékét és vételárát 23.165.200,-Ft-ban, azaz huszonhárommillió-négyszázhatvanötezer-kettőszáz forintban, a Vajta külterület 073/31 hrsz ingatlan értékét és vételárát 6.242.000,-Ft-ban, azaz hatmillió-kettőszáznegyvenkettőezer forintban határozzák meg. A felek rögzítik, hogy a jelen vétel egybefoglalt vételáron történik, tekintettel, hogy az Ingatlanok azonos járás területén fekszenek és azok bejegyzett földhasználója az eladó így az egybefoglalt vételár az Ingatlanok vonatkozásában összesen 118.302.000,-Ft, azaz száztizennyolcmillió-háromszázkettőezer forint. A felek megállapodnak, Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy a vételárból 117.683.000,- Ft összeget a MECSEK Hitel- és Pénzügyi Zrt. ... számú pénzforgalmi számlájára, a fennmaradó összeget pedig az Eladó MBI Banknál vezetett ... számú bankszámlájára átutalással a jelen szerződés hatályosulása, azaz a hatósági jóváhagyó határozat Vevő részére történő kézbesítését követő 8 (nyolc) napon belül fizeti meg. Szerződő felek kötelezettséget vállalnak arra, hogy a vételár átutalásáról a Vevő, annak jóváírásáról az Eladó az okiratszerkesztő ügyvédet a drszabadkai@gmail.com emailcímmel küldött elektronikus levélben haladéktalanul értesítik. Fizetési késedelem esetén a Vevő a mindenkorin jegybanki alapkamat 20 (húsz) százalékponttal növelt kamattal köteles késedelmi kamatként az Eladó részére megfizetni.

3. A felek valamennyien kérelmezik, az Eladó a jelen szerződés aláírásával feltétlenül és visszavonhatatlanul hozzájárul ahhoz, hogy a Vevő a tulajdonjogát az Ingatlanra minden további megkérdezése nélkül adásvétel jogcímén, 1/1 tulajdoni arányban az ingatlan-nyilvántartásba bejegyeztesse, továbbá, hogy az Eladó tulajdonjoga egyidejűleg törlésre kerüljön. A felek megállapodnak, hogy az Ingatlan birtokbavétele a vételár megfizetése napján történik. A földhasználati nyilvántartásba a Vevő köteles bejelentkezni, aki annak szabályaival tisztában van.



4. A szerződő felek irratévképes magyar állampolgárok, akik kijelentik, hogy a szerződés megkötésénél velük szemben fennálló egyes akadályok nem tudomásul vannak, hogy jelen szerződés hatálybalépését feltételül a 2013. évi CXIII. törvényben és a 474/2013. (III.12.) kormányrendeletben foglaltak betartása. Ezen a jogügyletet elővásárlási jogszándékkal kötött földtulajdoni jogi ügyletnek kell lennie. A földtulajdoni község, elvezetési vizsgálat és községi vízvezetési állomás építése az Földt. Törvény a mezőgazdasági jogi ügylet szerződésében jelen szerződést bevezetjük. Szerződő Felek kijelentik, hogy a jelen megállapodás megkötésénél a Vevő által nem és az Eladó által előmozdított vételi ajánlatnak is tekintik. Eladó kijelenti, hogy az adásvétel elbírálása joghatóságát illetően vonatkozásában a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXIII. tv. 18-19.§-ai szerinti elővásárlási jog áll fenn, így a jelen okirat megalapoz, mint vételi ajánlatot az Eladó az elővásárlási jogszándékkal kötött földtulajdoni jogi ügyletnek kell. A jelen szerződés megkötésével, illetőleg az Ingatlan megszerzésével kapcsolatos mindennemű költség (tulajdoni és földhasználati lapok költsége, ügyvédi díj, földhivatali eljárási díjak) azt terheli, ahány a tulajdonszerzés a földügyi hatóság jóváhagyja. Vevő maga is elővásárlási jogszándékkal. Vevő a szerződés tárgyát képező ingatlan vonatkozásában alábbi nyilatkozik, hogy földföldi természetű személyi aki olyan földművesnek minősül, ahány a mezőgazdasági üzemeltető pontja (Származás) legalább 3 éve olyan településen van, amelynek közigazgatási határa az adásvétel tárgyát képező föld fekvése szerinti település (Vásár) közigazgatási határával érintkezik vagy közforgalom elől el nem zárt magántulajdon legfeljebb 20 ha területűre van, továbbá önkormányzat jogkörű gazdaságának a tulajdon, a Földforgalmi törvény 18. § (1) bek. e) pontja és a (4) bekezdés a) pontja szerinti jogszabály. Vevő a jelen okirat aláírásával nyilatkozik, hogy tulajdonszerzése a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXIII. tv. vonatkozó rendelkezéseibe nem ütközik, azaz földtulajdon a jelen szerződés szerinti tulajdonszerzéssel - már tulajdonában és a használatában lévő föld területnyújtásának a beszámításával - sem éri el a 300 hektárt (földszereplési maximum) illetőleg a jelen szerződéssel birtokba kerülő földterület - a már birtokában lévő föld területnyújtásának a beszámításával - sem éri el az 1200 hektár birtokmaximumot. (Földforgalmi tv. 16.§. (1)-(2)). Vevő nyilatkozik, hogy részarány-tulajdonnal nem rendelkezik. Vevő kötelezettséget vállal arra, a birtokba vételi követően a föld használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasználati kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig - a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXIII. tv. 13.§ (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével - más célra nem használja. Amennyiben a föld harmadik személy használatában van, vállalja, hogy a fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg és a fenti kötelezettségeket a fennálló földhasználati jogviszony megszűnését követő időre vállalja. (Földforgalmi tv. 13.§. (1)-(4)). Vevő nyilatkozik, hogy a birtokában álló föld jogellenes más célú használatára, vagy használati kötelezettség megsértése miatt az ingatlanügyi hatóság - az adásvétel szerződés közzétételét megelőző 5 éven belül - jogerősen földvédelmi bírságot nem szabott ki. (Földforgalmi tv. 27.§. (2) bb). Vevő nyilatkozik, hogy nincs a földhasználati járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználati kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj, vagy egyéb tartozása (a továbbiakban együtt földhasználati díjtartozás) és vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megsértésére irányuló jogügyletet kötött. (Földforgalmi tv. 14.§ (1)-(2)).
5. A szerződéskötés költségei, a vagyonátruházási illeték, továbbá a tulajdonjog ingatlan-nyilvántartási bejegyzésével kapcsolatos mindennemű költség és illeték a Vevőt terheli. Ugyancsak a Vevő kötelessége a jelen szerződésnek az előírt határidőn belül illetékfizetés végett történő bemutatása. Vevő - büntetőjogi felelőssége tudatában - az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. tv. 26.§. (1) bekezdés p) pontjára hivatkozással kijelenti, hogy mint földműves, ellenérték fejében szerzi meg a termőföldet, az így vásárolt termőföldet a birtokbavételről, de legkésőbb az illetékkötelezettség keletkezését követő 12. hónap utolsó napjától számított 5 évig nem idegeníti el, azon vagyoni értékű jogot nem alapít, és egyéni vállalkozóként, mezőgazdasági östermettként vagy családi gazdálkodóként a termőföldet mező- illetve erdőgazdasági tevékenység céljára használja. A vagyonszerző Vevő tudomásul veszi, ha a termőföldet az 5 év letelte előtt idegeníti, vagy azon vagyoni értékű jogot alapít, igazolatlanul nem mezőgazdasági célra használja, az egyébként járó illeték kétszeresét kell megfizetnie. Vevő kéri az illetékmentesség alkalmazását.
6. Szerződő felek jelen adásvételi szerződés elkészítésével és a földhivatali eljárásban, továbbá az előzetes vizsgálat, az illetékes kormányhivatal és a jegyző előtti, az elővásárlási joggal kapcsolatos eljárásban, a B-00 NAV adatlap aláírásával a Dr. Szabadkai Ügyvédi Irodát (7000 Sárobgárd, Ady Endre út 160/B, 25/520-180) bízzák és hatalmazzák meg, dr. Szabadkai Tamás ügyvéd (KASZ: 36068780) ügyintézésében, aki a megbízást és meghatalmazást a jelen szerződés aláírásával, ellenjegyzésével elfogadja. A megbízás és meghatalmazás hatálya a tulajdonjog bejegyzéséig tart. A felek jelen szerződést egyben tényvázlatnak is tekintik. A Felek meghatalmazzák az eljáró ügyvédet (továbbá a Dr. Szabadkai Ügyvédi Iroda más ügyvédjét, alkalmazott ügyvédjét), hogy a Felek jogait és kötelezettségeit nem érintő esetleges név, adat, számírás vagy hiba, számítási hibát vagy hiányt szükség esetén a szerződésen egyszemélyben a kijavítás szabályai szerint (egyértelmű jelöléssel, továbbá szignóval és pecséttel) az okiraton átvezesse. Okiratszerkesztő ügyvéd tájékoztatja a feleket, hogy a pénzmoss és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló törvény (Pmt.) alapján azonosítási kötelezettség terheli a felek adatai vonatkozásában. A felek adatai a Pmt. rendelkezései alapján jelen szerződésben, illetőleg az ügyvédi aktához csatolt, az azonosító okirathoz készített fénymásolatban kerülnek rögzítésre, a felek adatszolgáltatása és az általuk bemutatott, személyazonosság igazolására a Pmt. szabályai szerint alkalmas okirat bemutatása alapján. A felek jelen szerződés aláírásával kifejezetten hozzájárulnak ahhoz, hogy eljáró ügyvéd a felek személyi adatait tartalmazó okmányokról fénymásolatot készítsen, és adataikat kezelje. A 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. A szerződő felek kijelentik, hogy a jelen szerződés megkötése során a saját nevükben járnak el.
7. A jelen szerződést a felek elolvasás és megmagyarázás után, mint akaratukkal megegyezőt jóváhagyólag aláírják.

Sárobgárd, 2026. július 17.



Témeg György sz. /Témeg György/
Eladó

Ördög Attila sz. /Ördög Attila/
Vevő

Dr. Szabadkai Tamás ügyvéd (KASZ: 36068780) Dr. Szabadkai Ügyvédi Iroda - 7000 Sárobgárd, Ady Endre út 160/B

Ellenjegyzé
napján:

- Közbizalmi portálon való közzététel napja: 2026. 08. 19. - Közlés első napja: 2026. 08. 19.
- A jognyilatkozat megküldésére nyitva álló határidő utolsó napja: 2026. 09. 09.
- Figyelemfelhívás! Ez a határidő jogerős! - Lezárás napja: 2026. 09. 10.

