

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről

Földesi Lajos (születési neve:

született:

; anyja neve:

, személyi azonosítója:

, adóazonosító jele:

agrárkamara

nyilvántartási száma: nincs) 7635 Pécs, Donátusi út 23. szám alatti lakos, mint **eladó** (a továbbiakban: eladó),

másrészről pedig

Szekeres Tibor (születési neve:

született:

, anyja neve:

személyi azonosítója:

adóazonosító jele:

földművesi nyilvántartásba vételi száma:

, agrárkamara azonosító száma:

, őstermelők családi gazdaságának száma:

7026 Madocsa,

Mester utca 14. szám alatti lakos, mint **vevő** (a továbbiakban: vevő),

(eladó és vevő a továbbiakban együtt: felek) között a mai napon és helyen az alábbi feltételekkel:

- 1) Felek – az általuk együttesen megtekintett E-hiteles tulajdoni lap alapján – egyezően rögzítik, hogy eladó 1/1 arányú, kizárólagos tulajdonát képezi a Tolna Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály 3. számú Földhivatali Osztályánál **Madocsa külterület 037/7 helyrajzi szám** alatt nyilvántartott, 7 ha 3513 m² területű, 140,41 AK (aranykorona) értékű, „szántó” művelési ágú ingatlan.

Szerződő felek egyezően megállapítják továbbá, hogy az ingatlan-nyilvántartás adatai szerint az ingatlan tehermentes.

Eladó eloadja, hogy a telekkönyv jelen pontban ismertetett adatai a valóságnak megfelelnek, azok a fennálló állapotot helyesen rögzítik. Eladó szavatosságot vállal azért, hogy az ingatlan a jelen szerződés földhivatali benyújtásakor is tehermentes lesz, arra a vevő tulajdonjog-bejegyzési kérelmét rangsorban megelőző kérelem nem kerül bejegyzésre.

- 2) Jelen szerződéssel eladó eladja, vevő pedig – az általa már megtekintett és megismert állapotban – megvásárolja az 1) pontban körülírt teljes ingatlant.

Felek megállapítják, hogy az ingatlan fekvése szerinti települési önkormányzat nem alkotott a *helyi önazonosság védelméről* szóló 2025. évi XLVIII. törvény szerinti rendeletet, így az ingatlan átruházásával kapcsolatos települési szintű korlátozás vagy elővásárlási jog nem áll fenn, és vevő nem minősül betelepülőnek.

- 3) Szerződő felek az adásvétel tárgyát képező ingatlan vételárát – egyező akarattal, azt kifejezetten értékarányosnak tartva – **20.000.000 (húszmillió) Ft** összegben állapítják meg.

- 4) Felek megállapodnak abban, hogy vevő a vételár kifizetésére „A mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról” szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: Földforgalmi törvény) 30. § (4) bekezdése szerinti, a mezőgazdasági igazgatási szerv által hozott döntés közlését követően köteles, amennyiben a mezőgazdasági igazgatási szerv a felek közötti jogügyletet jóváhagyta. Felek egyezően rögzítik, hogy vevő az ingatlan vételárát eladónak az MBH Bank Nyrt.-nél vezetett sorszámu bankszámlára köteles átutalni. Eladó a jelen pontban felvett számlára történő kifizetést kifejezetten kéri, azt a saját kezéhez való joghatályos teljesítésként elismeri.

- 5) Vevő az ingatlan vételárát az alábbiak szerint egyenlíti ki eladó felé:

5.1) Vevő a mezőgazdasági igazgatási szerv által hozott jóváhagyó döntés közlését követő 15 (tizenöt) napon belül megfizet eladó részére 2.000.000 (kettőmillió) Ft összegű vételárrészt, eladónak a 4) pontban rögzített bankszámlájára történő teljesítéssel.

5.2) Vevő a fennmaradó 18.000.000 (tizennyolcmillió) Ft összegű utolsó vételárrészt az MBH Bank Nyrt.-nél (a továbbiakban úgy is, mint: hitelintézet) felvételre kerülő kölcsön útján fizeti meg eladó részére. Felek a bankkölcsön folyósításának végső határidejét 2026. december 1. napjában jelölik meg.

Felek kifejezetten hozzájárulnak, és egyben kérik, hogy a hitelintézet a vevővel kötendő kölcsönszerződés alapján a kölcsön teljes összegét közvetlenül eladónak a 4) pontban felvett teljesítési bankszámlájára utalja ki.

Felek megállapítják, hogy bármely vételár rész akkor minősül teljesítettnek, amikor annak teljes összege a jogosulti bankszámlán hiánytalanul jóváírásra kerül.

Vevő kijelenti, hogy a jelen alpont szerinti kifizetéssel a hitelintézet hitelszerződésből eredő kötelezettségét teljesítettnek tekinti.

Vevő kéri továbbá a hitelintézetet, hogy amennyiben az ingatlan teljes vételárát az eladó részére előzetesen és igazoltan önerőből megfizeti, és emellett a bankkölcsönre jogosulttá válik, úgy a kölcsön összegét – utófinanszírozásként – a vevő részére utalja ki.

- 6) Felek kötelezettséget vállalnak arra, hogy a teljes vételár kifizetésének igazolását az okiratszerkesztő ügyvéd részére átadják. Felek tudomással bírnak arról, hogy a szerződés létrejöttéhez a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyása szükséges, és az adásvételi szerződést – az ingatlan-nyilvántartási kérelemmel együtt – a jóváhagyástól (záradékolástól) számított 30 napon belül kell az ingatlanügyi hatósághoz benyújtani.
- 7) Felek kölcsönös kötelezettséget vállalnak arra, hogy a bankkölcsön folyósítása érdekében együttműködnek egymással, minden ésszerű nyilatkozatot megtesznek – ideértve a jelen szerződésnek a hitelezintézet által megkívánt tartalmú esetleges módosítását is – annak érdekében, hogy a vevő hitelfelvételét és az ehhez kapcsolódó vételár részlet határidőben történő folyósítását elősegítsék. Vevő akként nyilatkozik továbbá, miszerint ismeri és tudomásul veszi azon körülményt, hogy amennyiben bármelyik fél eláll a szerződéstől, akkor a kölcsönből megfizetett vételárát eladó közvetlenül az azt folyósító hitelintézet részére köteles visszautalni.
- 8) Vevő a jelen szerződés aláírásával vállalja, hogy a hitelintézet felé a bankkölcsön igénylése érdekében az adásvételi szerződést benyújtja, valamint a kölcsön összegének mielőbbi kifizetése érdekében késedelem nélkül eljár. Amennyiben a hitelintézet által folyósítandó kölcsön összege – a hitelintézet előzetes nyilatkozata alapján – az ingatlan szerződés szerinti vételárát nem fedezi, úgy vevő a hiányzó vételár részletet saját forrásból fedezi, akként, hogy a hitelintézeti teljesítéssel, mint utoljára esedékes vételár résszel az ingatlan teljes vételára kifizetésre kerüljön. Felek már előzetesen hozzájárulnak ahhoz, hogy a folyósítást követően az ingatlan-nyilvántartást vezető közigazgatási szerv a vevő tulajdonjogának bejegyzésével egyidejűleg a hitelintézet javára a kölcsöntőke és járulékaik erejéig a jelzálogjogot, továbbá az azt biztosító elidegenítési és terhelési tilalmat az ingatlan-nyilvántartásba első jelzálogi ranghelyen bejegyezze.
- 9) Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy amennyiben az utoljára folyósítandó bankkölcsön összege az ingatlan szerződés szerinti vételárát nem fedezi, úgy annak kiutalását megelőzően – a hitelintézet kérése esetén – a különbözet és szükség esetén az önerő kifizetéséről – a hitelintézet ezirányú elvárása esetén – ügyvéd által ellenjegyzett okiratban nyilatkozatot tesz, ezzel elismerve, hogy vevő a fizetési kötelezettségének eleget tett. Vevő kijelenti, hogy az

utolsó vételár rész kifizetését megelőzően az eladó által kiadott nyilatkozatot a hitelintézet részére benyújtja.

- 10) Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy az ingatlanban lévő tulajdonjoga átruházását, azaz a saját tulajdonjoga törlését és a vevő (vagy a helyébe lépő elővásárlásra jogosult) 1/1 arányú tulajdonjogának bejegyzését engedélyező külön nyilatkozatát tartalmazó okiratot (bejegyzési engedélyt) négy eredeti példányban, az ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre alkalmas okiratra megszabott alakban, ezen szerződés megkötését követően az okiratszerkesztő ügyvédnél letétbe helyezi, azzal, hogy annak kiadására csak a 11) pontban foglaltak szerint kerülhet sor. Vevő ezen bejegyzési nyilatkozatban maga is kéri a fentiek szerinti tulajdonjog átvezetését a földhivaltól. Felek megállapítják, hogy a tulajdonjog bejegyzési engedély átvételéhez kapcsolódó letétkezelés vonatkozásában közöttük letéti szerződés jött létre, amelyben a felek, mint letevők, az okiratszerkesztő ügyvéd pedig mint letéteményes részes. Felek és az okiratszerkesztő ügyvéd a jelen megállapodást a benne foglalt tartalommal egyezően letéti szerződésnek elfogadják, amelynek érvényes létrejöttét a megállapodás aláírásával kölcsönösen megerősítik. Felek megállapítják, hogy az okiratszerkesztő ügyvéd jogosult a tulajdonjog bejegyzési engedélyek földhivatali benyújtására. A letétkezelés költségét az okiratszerkesztés ügyvédi munkadíja magában foglalja.
- 11) Eladó visszavonhatatlanul akként nyilatkozik, hogy amennyiben az ingatlan teljes vételára hiánytalanul megfizetésre kerül, és ez az okiratszerkesztő ügyvéd felé eladó nyilatkozatával vagy a felek bármelyike által szolgáltatott eredeti banki okirattal hitelt érdemlően igazolásra kerül, akkor minden további feltétel kikötése nélkül az okiratszerkesztő ügyvéd a földhivatalhoz benyújthatja a felek által az okiratszerkesztő ügyvédnél letétben elhelyezett írásbeli nyilatkozatot (bejegyzési engedélyt), annak érdekében, hogy a földhivatal az adásvétel tárgyát képező ingatlanról az eladó 1/1 arányú tulajdonjogát törölje, és a vevő (vagy a vevő helyébe lépő elővásárlásra jogosult) tulajdonjoga adásvétel jogcímen, 1/1 tulajdoni arányban bejegyzésre kerüljön. Felek kötelezettséget vállalnak arra, hogy a teljes vételár kifizetésének tényéről az okiratszerkesztő ügyvédet 2 (kettő) napon belül igazolható módon értesítik.

Az okiratszerkesztő ügyvéd kötelezettséget vállal arra, hogy a jelen pontban foglaltak teljesülése esetén a bejegyzési engedélyeket 2 (kettő) munkanapon belül a földhivatal, illetve a hitelintézet részére – annak külön kérése esetén – benyújtja. Amennyiben a jelen szerződés a benne foglalt feltételek szerint nem teljesülne, úgy az átvett tulajdonjog bejegyzési engedélyeket az okiratszerkesztő ügyvéd az eladó részére visszaszolgáltatja. Eladó tudomásul veszi ugyanakkor, hogy a jelen szerződésben foglalt teljesítési határidőig az általa letétbe helyezett nyilatkozatokat nem kérheti vissza, azokat a letéteményes ügyvéd a részére nem adhatja ki.

Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy a tulajdonjog bejegyzési engedély földhivatalhoz történő benyújtásának tényét a bankközi folyósítást követő 5 (öt) munkanapon belül igazolja a hitelintézet felé, az illetékes földhivatal által érkeztetett kérelem másolati példányával.

- 12) Eladó a jelen adásvételi szerződés aláírásával feltételen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, és a felek egyezően kéri, hogy az ingatlan 1/1 arányú tulajdoni hányadára a vevő javára 1/1 arányban a tulajdonjog fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog az *ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény végrehajtásáról* szóló 179/2023. (V. 15.) Korm. rendelet 45. §-a alapján az ingatlan-nyilvántartásba a szerződés benyújtásának napjától számított 6 (hat) hónapig terjedő határozott időre bejegyzésre kerüljön.

Az eladó a tulajdonjogát így a vételár kiegyenlítéséig fenntartja, ennek időtartama alatt a vevő tulajdonszerzésre irányuló jogát hozzájárulása nélkül nem csorbíthatja.

Felek tudomással bírnak arról, hogy a tulajdonjog fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog esetében a bejegyzés hatályának kezdetére irányadó időponttól számított hat hónap elteltét követően a bejegyzés hatálya azonos a szerződésen alapuló elidegenítési és terhelési tilalomra vonatkozó bejegyzés hatályával. Az ingatlanügyi hatóság a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jogot a felek megállapodásában a tulajdonjog fenntartására meghatározott határozott idő elteltével az ingatlan-nyilvántartásból hivatalból törli. A törölt tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog a felek megállapodása esetén ismételt bejegyezhető.

Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy amennyiben szerződésszegése miatt az eladó gyakorolja az elállási jogát, úgy a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog törléséhez szükséges nyilatkozatot az elállás közlését követő 8 (nyolc) napon belül aláírja.

- 13) Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a hitelintézeti kölcsönszerződés aláírását követően egyik fél sem jogosult e szerződéstől elállni vagy a szerződést bármilyen módon megszüntetni, illetve a szerződést módosítani. Ezeknek a jogoknak a gyakorlásához a hitelintézet írásos hozzájárulása szükséges, ennek hiányában a szerződés módosítása vagy megszüntetése érvényesen nem gyakorolható. Szerződő felek hozzájárulnak 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 hiteligénylésével, valamint a kölcsön folyósításával kapcsolatos feladatok elvégzése céljából.
- 14) Eladó feltétlen szavatosságot vállal arra, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlant a vevő tulajdonba kerülését gátló jog, vagy körülmény nem terheli. Eladó szavatosságot vállal azért is, hogy az ingatlan a jelen szerződés földhivatalba történő benyújtásakor is per-, igény- és tehermentes lesz. Eladó a Földforgalmi törvény 15/A. §-ára figyelemmel előadja, hogy az adásvételi szerződés tárgyát képező ingatlan haszonbérleti szerződéssel érintett, amelyek lejáratra 2030. december 31. napja, a megállapított haszonbér összege pedig évente hektáronként 100.000 Ft.
- 15) Vevő kijelenti, hogy a Földforgalmi törvény 5. § 7. pontjában foglalt földművesnek minősül (nyilvántartásba vételi száma: _____), egyúttal előadja, hogy a Földforgalmi törvény 18. § (1) bekezdés d) pontja és a 18. § (4) bekezdés a) pont II. fordulója alapján elővásárlási joggal rendelkezik, azaz olyan helyben lakó földművesnek minősül, aki östermelők családi gazdaságának tagja.
- 16) Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy az 1) pont szerinti ingatlan tulajdonjogának megszerzését követően a föld használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségnek, továbbá vállalja, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig – a törvényben meghatározott esetek kivételével – más célra nem hasznosítja. Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy amennyiben a szerződés tárgyát képező föld harmadik személy használatában van, abban az esetben a fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg, és annak megszűnését követő időre az előzőekben foglalt kötelezettségeknek eleget tesz. Vevő kijelenti, hogy a használat átengedésének és a más célra történő hasznosítás kivételeiről okiratszerkesztő ügyvéd részéről tájékoztatást kapott. Eladók az ingatlan tulajdonjogának átruházásával együtt a birtokláshoz való jogot is átruházzák a vevőre. Vevő az ingatlant a haszonbérlet lejáratát követően jogosult birtokba venni.
- 17) Vevő a Földforgalmi törvény 14. § (1)-(2) bekezdése alapján akként nyilatkozik, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása, továbbá vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

- 18) Vevő kijelenti, hogy az e szerződésben foglalt tulajdonszerzése nem ütközik a Földforgalmi törvény 16. § (1)-(2) bekezdése szerinti szerzési korlátozásba, vagyis az e szerződéssel megszerzett termőfölddel együtt sem lesz a tulajdonában és a hasznélvezetében összesen 300 hektár nagyságú termőföld (földszerzési maximum), illetve birtokában 1200 hektár nagyságú termőföld (birtokmaximum). Vevő kijelenti, hogy részarány-tulajdonnal nem rendelkezik.
- 19) Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy a Földforgalmi törvény 21. § (1) bekezdésében foglaltaknak eleget tesz, azaz tudomással bír arról, hogy az adásvételi szerződést – az aláírásától számított 8 (nyolc) napon belül – meg kell küldenie a mezőgazdasági igazgatási szerv részére, a Földforgalmi törvény 23. § (1) bekezdés szerinti előzetes vizsgálat lefolytatása érdekében, majd ezt követően kerül sor az adásvételi szerződés hirdetményi úton történő közzétételére.
- 20) Felek kijelentik, hogy mindketten cselekvőképes nagykorú magyar állampolgárok, így az elidegenítést, illetve a tulajdonszerzést jogszabályi rendelkezések nem akadályozzák, és nem korlátozzák.
- 21) Felek rögzítik, hogy az ingatlan megszerzésével kapcsolatos költségeket – különösen a földhivatali igazgatási szolgáltatási díjat és az ügyvédi munkadíjat – vevő viseli.
- 22) Felek egyezően kijelentik, hogy az okiratszerkesztő ügyvéd részéről az ingatlan tulajdonjogának átruházásával összefüggésben felmerülő adó-, illetve illetékfizetési kötelezettségre vonatkozóan részletes tájékoztatást kaptak. Eszerint eladót a *személyi jövedelemadóról* szóló 1995. évi CXVII. törvény 62. § (1)-(4) bekezdései és az 1. Melléklet 9.5.1. d) alapján számított adófizetési kötelezettség terheli, amíg vevő kötelezettséget vállal arra, hogy a jelen szerződéssel megszerzett termőföldet a birtokbaadástól, de legkésőbb az illetékkötelezettség keletkezését követő 12. hónap utolsó napjától számítva 5 évig nem idegeníti el, azon – a jogszabályban foglalt eseteket kivéve – vagyoni értékű jogot nem alapít, és a termőföldet mező-, illetve erdőgazdasági tevékenység céljára hasznosítja, erre figyelemmel kéri az *Illetékekről* szóló 1990. évi XCIII. törvény 26. § (1) bekezdés p) pontjában foglalt illetékmentesség alkalmazását a jogügylet során.
- 23) A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekre a Földforgalmi törvény és a *Polgári Törvénykönyvről* szóló 2013. évi V. törvénynek az adásvételre és a letételre vonatkozó szabályai az irányadók.

Szerződő felek a jelen szerződés elkészítésére és ellenjegyzésére, a földhivatal és a hitelintézet előtti eljárásban való képviselőikre, továbbá az illetékhivatal EB400-as kódjelű adatlapjának benyújtására megbízást adnak dr. Indich Tamás ügyvéd (7100 Szekszárd, Táncsics Mihály utca 6/1.; Szekszárdi Ügyvédi Kamara azonosítója:) részére, aki a megbízást a szerződés aláírásával kifejezetten elfogadja. Jelen szerződés egyszerűsített ügyvédi tényvázlatként is szolgál. A felek feljogosítják továbbá az eljáró ügyvédet arra, hogy bármilyen név-, szám vagy számítási hiba, elírás, kihagyás, hiányosság esetén az értelemszerűen szükséges változtatást, illetve kijavítást a szerződésben és az ingatlan-nyilvántartási kérelemben a megállapodás lényegi tartalmának érintése nélkül a felek egyező nyilatkozta alapján a földhivatali benyújtást követően is elvégezze.

Felek a jelen okiratban meghatalmazzák az okiratszerkesztő ügyvédet arra is, hogy a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat jegyzője előtt, illetve az adásvételi szerződés előzetes vizsgálata és hatósági jóváhagyása során a mezőgazdasági igazgatási szerv előtt képviselőikben eljárjon, dr. Indich Tamás ügyvéd a meghatalmazást elfogadja.

Az okiratszerkesztő ügyvéd tájékoztatja a szerződő feleket arról, hogy a pénzmossa és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII törvény (a továbbiakban: Pmt.) alapján azonosítási kötelezettség terheli az adataik vonatkozásában. Szerződő felek a jelen szerződés aláírásával kifejezetten hozzájárulnak ahhoz, hogy eljáró ügyvéd a személyi adataikat tartalmazó okmányokról fénymásolatot készítsen és adataikat kezelje. A felek adatait az eljáró ügyvéd az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény rendelkezései alapján kizárólag a jelen jogügylethez kapcsolódó megbízás és a Pmt.-ben foglalt kötelezettsége teljesítése érdekében kezelheti.

Felek a szerződést, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, elolvasás és közös értelmezés után, jóváhagyólag írták alá. A szerződés 8 (nyolc) eredeti példányban készült. Egy példány hat okirati oldalból áll, amelyen az aláírások valamennyi oldalon, amíg a keltezés és az ügyvédi ellenjegyzés a hatodik okirati oldalon található.

A jelen adásvételi szerződés és a tulajdonjog bejegyzési engedély egy eredeti példánya a Földforgalmi törvény 8. §-nak, valamint „A föld tulajdonjogának átruházását, vagy a föld tulajdonjogát érintő más írásba foglalt jogügyletet tartalmazó papír alapú okmány biztonsági kellékeiről és kibocsátásainak szabályairól” szóló 47/2014. (II.26.) kormányrendelet előírásainak megfelelő biztonsági okmányon készült. Eljáró ügyvéd ezen biztonsági okmány felhasználását nyilvántartásában rögzítette.

Bölcske, 2026. július 24.

Földesi Lajos
eladó

Szekeres Tibor
vevő

Az okiratot szerkesztettem, és ellenjegyzem! Igazolom, hogy eladó a vevő javára szóló tulajdonjog bejegyzési engedélyeket nálam ügyvédi letétben elhelyezte.

Bölcske, 2026. július 24.

Közzététel napja: 2026.08.11.

Korábbi első napja: 2026.08.12

Jognyilatkozat megtételére

nyitvaálló határozati utolsó napja: 2026.09.10.

Ez a határozati jogvesztő!

Madocsa, 2026. 08.11

Dr. Indich Tamás
ügyvéd

Szekszárdi Ügyvédi Kamara
KASZ:

