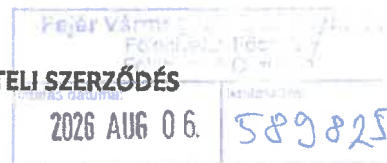




TERMŐFÖLD INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS



amely létrejött

egyrésztől **Sumits András** (születési családi és utónév:

; születési hely, idő:

; anyja neve:

; személyi azonosító jel:

adóazonosító jele:

lakóhelye: 1112 Budapest, Facsete u. 37. fszt. 2; állampolgársága: magyar), mint

eladó (továbbiakban: Eladó)

másrészről **Masuba-Tóth Blanka** (születési családi és utónév:

; születési hely, idő:

; anyja neve:

személyi azonosító jel:

adóazonosító jele:

lakóhelye: 2089 Telki, Zöldike utca 7/b.; állampolgársága:

magyar; a Magyar Agrár- Élelmiszergazdasági és Vidékfejlesztési Kamarának nem tagja), mint vevő (továbbiakban: Vevő I.) valamint

Sipos Bence (születési családi és utónév:

születési hely, idő:

; anyja neve:

személyi azonosító jel:

adóazonosító jele:

lakóhelye: 8000 Székesfehérvár, Bártfai utca 4.; állampolgársága: magyar; a Magyar Agrár-Élelmiszergazdasági és Vidékfejlesztési Kamarának nem tagja), mint vevők (továbbiakban: Vevő II., a vevők együttesen: Vevők)

között az alulírott helyen és napon az alábbi feltételekkel.

1. A szerződés tárgya

- 1.1. Felek megállapítják, hogy jelen jogügylet tárgya az Eladó 1/1 arányú kizárólagos tulajdonában áll a Fejér Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály által vezetett ingatlan-nyilvántartásban **Lovasberény, Zártkert, 2314. helyrajzi szám** alatt nyilvántartott, szántó/és gazdasági épület művelési ágú, 1.627 m² térmértékű, 2,68 aranykorona kataszteri tiszta jövedelmű zártkerti ingatlan (továbbiakban: Ingatlan).

Eladó kijelenti, hogy az Ingatlan hiteles tulajdoni lapja szerint per-, teher- és igénymentes, továbbá azt semmilyen tartozás, adóhátralék, adók módjára behajtandó köztartozás, illetve helyi adótartozás nem terheli, amelyért Eladó szavatol.

- 1.2. Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy a jelen adásvételi szerződés akkor lép hatályba, amennyiben a mezőgazdasági igazgatási szerv a jelen adásvételi szerződést a Vevőkkel jóváhagyja. A hatályba lépés napja a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyó döntésének véglegessé válásáról való értesülés napja.

2. Az Ingatlan vételára, megfizetésének módja

- 2.1. Szerződő Felek az ingatlan forgalmi értékét és vételárát a kölcsönösen kialakított és a Felek által elfogadott **1.000.000 Ft, azaz egymillió forint** összegben határozták meg, amelyből:
- a föld ellenértéke 950.000 Ft, azaz kilencszázötvenezer forint,
 - az ingatlanon lévő felépítmény ellenértéke pedig – annak romos állapotára tekintettel – 50.000 Ft, azaz ötvenezer forint.
- 2.2. Eladó eladja, Vevők pedig megtekintett állapotban megvásárolják az 1. pontban részletesen körülírt Ingatlan egészét fejenként egyenlő, **1/2-1/2 arányban**, az előre kialakított **1.000.000 Ft, azaz egymillió forint** összegű vételárért e szerződés feltételei szerint.

Kifüggesztés napja:

2026 AUG 12.

Elővásárlási nyilatkozattételi határidő

kezdete és vége:

2026.08.13. - 2026.09.01.

Ez a határidő jogvesztő.

Levételi napja:



Ügyvédi szárazbélyegző helye

- 2.3. **Vevők** a teljes vételárat a hatósági jóváhagyás megadását tartalmazó határozat kézhezvételét követő 3 (három) napon belül fizetik meg **Eladó** részére, az **Eladó** UniCredit Banknál vezetett 10918001-00000017-28690047bankszámlájára történő átutalással.
- Eladó** az ezen bankszámlára történő teljesítést a saját kezeihez történő joghatályos teljesítéseknek ismeri el.
- Vevők** hitelt érdemlően kötelesek igazolni eljáró ügyvéd részére a teljes vételár megfizetését.

3. Termőföldre vonatkozó rendelkezések

- 3.1. **Vevők kijelentik**, hogy az Ingatlan vonatkozásában elővásárlási jog nem illeti meg őket.
- 3.2. **Vevők kijelentik továbbá**, hogy nem földművesek, azonban az Ingatlan tulajdonjogát a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: Földforg.tv.) 10. § (2) bekezdés alapján jogosultak megszerezni, mivel a birtokukban álló föld és a megszerezni kívánt Ingatlan területének nagysága együttesen nem éri el az 1 hektárt.
- 3.3. **Eladók tudomással bírnak** arról, hogy az adásvételi szerződés aláírásától számított 8 napon belül kötelesek a föld fekvése szerint illetékes mezőgazdasági igazgatási szerv részére megküldeni jóváhagyás céljából. A Felek tudomással bírnak arról, hogy az 1.1. pontban meghatározott föld megszerzéséhez a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyása szükséges.
- 3.4. **Eladó kijelenti**, hogy az Ingatlant maga használja, azt jelen Szerződés megkötésének napján hatályos vagy még hatályba nem lépett földhasználati szerződés nem érinti.
- 3.5. **Vevők nyilatkoznak**, hogy ismerik a Földforg.tv. rendelkezéseit, melyek szabályozzák a tulajdonszerzési jogosultság további feltételeit, ezért Földforg.tv. 13-14. § szerinti alábbi nyilatkozatokat teszi
- a) nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj- vagy egyéb tartozása;
 - b) vele szemben a jelen szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött;
 - c) vállalja, hogy az adásvételi szerződés szerinti föld használatát - a törvényben meghatározott kivétellel - másnak nem engedik át, azt maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig más célra nem hasznosítja. Amennyiben a tulajdonjog átruházásáról szóló szerződés tárgyát képező föld harmadik személy használatában áll, a vevő kötelezettséget vállal, hogy a fennálló földhasználati jogviszonyt nem hosszabbítja meg és a megszűnést követő időre a Földforg.tv. 13. § (1) bekezdésében foglalt kötelezettségeket vállalja.
- 3.6. **Vevők nyilatkoznak továbbá**, hogy az Ingatlan tulajdoni hányad megszerzése a Földforg.tv. szerinti földszerzési maximum szabályba, illetve törvényben vagy egyéb jogszabályban rögzített szerzési korlátozásba nem ütközik.
- 3.7. **Vevők nyilatkoznak**, hogy részarány-tulajdonnal nem rendelkezik.

4. Ingatlan-nyilvántartási nyilatkozatok

- 4.1. **Eladó** a jelen szerződés 2. pontja szerinti teljes Vételár megfizetéséig a tulajdonjogát fenntartja. Jelen adásvételi Szerződés megkötésével egyidejűleg az **Eladó** 4 eredeti példányban letétbe helyezi az okiratot szerkesztő ügyvédnél az **Eladó** arra vonatkozó feltétlen és visszavonhatatlan írásbeli hozzájáruló nyilatkozatát tartalmazó okiratot (tulajdonjog bejegyzési engedélyt), hogy az Ingatlanra a **Vevők** 1/2-1/2 arányú tulajdonjoga adásvételi jogcímén a **Vevők** javára az Ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön, az **Eladó** tulajdonjogának egyidejű törlése mellett. A tulajdonjog bejegyzési engedélyt **Eladó** azzal a

letéti utasítással helyezi letétbe, hogy azt az eljáró ügyvéd jogosult és köteles a teljes Vételár megfizetését követően az illetékes ingatlanügyi hatósághoz benyújtani.

- 4.2. Amennyiben jelen szerződés a meghatározott időpontban és módon nem teljesülne, úgy az átvett „tulajdonjog bejegyzési engedély” okiratot az ügyvéd az Eladó részére visszaszolgáltatja. Eladó tudomásul veszi, hogy jelen szerződés teljesítési határidejéig az általa átadott nyilatkozatokat nem kérheti vissza és azokat az ügyvéd az Eladó részére nem adhatja át. Az okiratot őrző ügyvéd a jelen szerződéstől eltérő módon a nyilatkozat példányait nem használhatja fel és azok őrzését másnak nem engedheti át, továbbá a nyilatkozat elvesztése vagy megsemmisülése esetén felel az ezzel összefüggésben felmerülő károkért. Eladó és eljáró ügyvéd a jelen szerződésben foglaltakat kifejezetten letéti megállapodásként fogadják el.

5. Az ingatlan birtokának átruházása

- 5.1. Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy az Eladó a jelen szerződés mezőgazdasági szakigazgatási szerv jóváhagyását követő 3 napon belül adja Vevők birtokába az adásvétel tárgyát képező Ingatlant. Ezen időponttól senkinek nem lehet olyan joga, amely a Vevők birtokbalépését és használatát akadályozná, korlátozná vagy kizárná, továbbá földhasználó sem lehet bejegyezve a földhasználati nyilvántartásban.
- 5.2. Vevők a birtokátruházás napjától szedik annak hasznait, továbbá viselik az Ingatlan terheit és az abban beállott azt a kárt, amelynek megtérítésére senkit sem lehet kötelezni.

6. Vegyes rendelkezések

- 6.1. Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy a jelen Szerződés a Felek között megszűnik, amennyiben elővásárlásra jogosult szabályszerűen él elővásárlási jogával, és azt a mezőgazdasági szerv jóváhagyja.
- 6.2. Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy az adásvétellel kapcsolatos költségek a Vevőket terhelik. Felek kijelentik, hogy az adásvételi szerződéssel kapcsolatos illetékfizetési és adózási kötelezettségek vonatkozásában, az okiratszerkesztő ügyvédtől a tájékoztatást megkapták, és azt maradéktalanul megértették. A Szerződő Felek tudomásul veszik, hogy a tulajdonjog bejegyzésének költségei, valamint a visszerthes vagyonszerzési illeték a Vevőket terheli.
- 6.3. Szerződő Felek aláírásukkal meghatalmazzák Szabóné dr. Smid Mária ügyvédet (iroda címe: 8096 Sukoró, Gyepes u. 22., a Fejér Megyei Ügyvédi Kamara tagja, KASZ: 36069074) a jelen adásvételi szerződés elkészítésével és ellenjegyzésével, valamint az adásvételi szerződéssel kapcsolatos földhivatali eljárásban való közreműködéssel őket teljes jogkörrel képviselje. A meghatalmazás kiterjed a mezőgazdasági szakigazgatási szerv előtti eljárásra is. A Felek aláírásukkal meghatalmazzák továbbá okiratszerkesztő ügyvédet a vagyonszerzéssel kapcsolatos, a NAV részére benyújtandó formanyomtatvány kitöltésével és megküldésével azzal, hogy a megbízás és a meghatalmazás az illetékkiszabással kapcsolatos NAV előtti képviseletre nem terjed ki. Okiratszerkesztő ügyvéd a megbízást és a meghatalmazást jelen szerződés egyidejű ellenjegyzésével elfogadja.
- 6.4. Felek rögzítik, hogy az adataik a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény (a továbbiakban: Pmt.) rendelkezéseit alapján jelen szerződésben kerülnek rögzítésre, a felek adatszolgáltatása és az általuk bemutatott, személyazonosság igazolására a Pmt. szabályai szerint alkalmas okirat bemutatása alapján. Eljáró ügyvéd Felek személyes adatait a személyiadat- és lakcímnnyilvántartásból (JÜB) elektronikus úton is ellenőrizte. Felek jelen szerződés aláírásával kifejezetten hozzájárulnak ahhoz, hogy az eljáró ügyvéd a Felek személyi adataikat kezelje.

Ügyvédi szárazbélyegző helye

Adásvételi szerződés Lovasberény, Zártkert, 2314. helyrajzi szám

Felek tudomásul veszik, hogy adataikat az eljáró ügyvéd az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló törvény rendelkezései alapján, kizárólag a jelen adásvételi szerződéshez kapcsolódó megbízás és a Pmt.-ben foglalt kötelezettsége teljesítése érdekében kezelheti.

Jelen szerződés egy példánya biztonsági elemekkel ellátott papír alapú okmányon készült.

Felek jelen adásvételi szerződést elolvasták, azt megértették és mint akaratukkal mindenben megegyezőt, az alulírott helyen és napon jóváhagyólag saját kezűleg aláírták. Aláírásukkal igazolják, hogy a jelen szerződés 1 (egy) biztonsági ellátott papír alapú okmányon, valamint további 7 (hét), egymással megegyező eredeti példányban készült, melyből 1-1 aláírt példányt az okiratszerkesztő ügyvéd részükre átadott. A jelen szerződés a felek vonatkozásában egyben ügyvédi tényvázlatként is szolgál.

Kelt: Székesfehérváron, 2026. július 28. napján

.....
Sumits András
Eladó

.....
Kasuba-Tóth Blanka
Vevő

.....
Sipos Bence
Vevő

Ellenjegyzési záradék

Alulírott Szabóné dr. Smid Mária ügyvéd (8096 Sukoró, Gyepes u. 22., a Székesfehérvári Ügyvédi Kamara tagja, KASZ: 36069074) jelen szerződést ellenjegyzem Székesfehérváron, 2026. július 28. napján.

Nyilatkozom, hogy a jelen szerződés lapjait úgy fűztem össze, hogy az az okirat sérelme nélkül nem bontható meg. Erre tekintettel az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény 43.§ (4) bekezdése értelmében a (2) bekezdésben írt követelmény (az okiratot minden oldalán a feleknek vagy arra az okiratban meghatalmazott félnek kézjegyével kell ellátnia) mellőzhető volt.

.....
Szabóné dr. Smid Mária
ügyvéd



Ügyvédi szárazbélyegző helye