

TERMŐFÖLD-INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről az alábbi eladó (a továbbiakban: **eladó**)

– Molnár Erzsébet (születési neve: _____, született: _____, személyi azonosító jele: _____, adóazonosító jele: _____)

értesítési címe: ugyanaz, magyar állampolgár) és

másrészről az alábbi vevő (a továbbiakban: **vevő**)

– Pásztohy András Péter (születési neve: _____, született: _____, napján, anyja születési

neve: _____, személyi azonosító jele: _____, agrárkamara tagi azonosító száma: S745300378624;

adóazonosító jele: _____, lakóhelye: 7453 Mernye, Arany János utca 1.; értesítési címe: ugyanaz, magyar állampolgár)

eggyüttesen szerződő felek között az alulírt helyen és időben, az alábbi feltételek szerint:

1./ A hatályos ingatlan-nyilvántartási adatok szerint Molnár Erzsébet eladó tulajdonát képezi a

1.1. Felsőmocsolád külterület 052/20 hrsz. alatt felvett, összesen 9 ha 6544 m² területű, „fásított terület, szántó” művelési ágú és megnevezésű, 103.87 AK kataszteri tiszta jövedelmű ingatlan 7809/20774 arányú illetősége (II/6.). Az ingatlant terheli az E.ON Dél-dunántúli Áramhálózati Zrt. (7626 Pécs, Búza tér 8/A) javára bejegyzett vezetékhog 20 KV-os légvezeték (III/1.) és 5513 m² nagyságú területre (III/2. számú bejegyzés).

1.2. Szentgálóskér külterület 0153/16 hrsz. alatt felvett, összesen 19 ha 0664 m² területű, „szántó” művelési ágú és megnevezésű, 259.10 AK kataszteri tiszta jövedelmű ingatlan 10200/310908 arányú illetősége (II/30.)

Mindkét ingatlan szántó alrészletére vonatkozóan 2041. december 31. napjáig – a vevő több mint 25 %-ban tulajdonában lévő – AGRÁRIA Zrt. rendelkezik a földhasználati nyilvántartásba bejegyzett használati joggal, 90.000,- Ft/ha/év haszonbérleti díj ellenében. Az ingatlanok tulajdoni hányadai ezen túlmenően per-, teher és igénymentesek, amelyért az eladó szavatol a vevőnek, továbbá úgy nyilatkozik, hogy az ingatlanokhoz kapcsolódóan sem köztartozása, sem egyéb tartozása vagy kötelezettsége nem áll fenn.

2./ Vevő a jelen szerződés aláírásával vételi ajánlatot tesz az eladó részére az 1.1. pontban részletesen körülírt ingatlan illetőség megvásárlására 6.532.405,- Ft, azaz Hatmillió-ötszázharminckettőezer-négyszázöt forint összegű vételár ellenében és az 1.2. pontban részletesen körülírt ingatlan illetőség megvásárlására 1.125.925,- Ft, azaz Egymillió-egyszázhuszonöt ezer-kilencszázhuszonöt forint összegű vételár ellenében.

3./ Eladó a vevő vételi ajánlatát elfogadja, ezért a szerződés a felek között létrejön abban az esetben, amennyiben a vevőnél rangsorban előrébb álló elővásárlásra jogosult az elővételi jogát nem gyakorolja, továbbá a jogügyletet a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyta. Amennyiben a vevőnél rangsorban előrébb álló elővásárlásra jogosult gyakorolja jogszerűen az elővételi jogát, úgy az adásvételi szerződés az eladó és az elővásárlási jogát jogszerűen gyakorló személy között jön létre a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyásával, a jelen szerződésben foglalt tartalommal.

4./ A 2. pont szerinti vételárak kifizetésére – banki átutalással – azt követő 15 napon belül kerül sor, miután a vevőnél rangsorban előrébb álló elővásárlásra jogosult nem élt az elővásárlási jogával és a mezőgazdasági igazgatási szerv az adásvételi szerződéshez való hatósági jóváhagyását közölte.

5./ Vevő az ingatlanok tulajdonjogát adásvétel jogcímen szerzi meg. Eladó az okirat aláírásával egyidejűleg a tulajdonjog bejegyzési hozzájárulását ügyvédi letétbe helyezi azzal, hogy a letétkezelő ügyvéd a bejegyzési engedélyt kizárólag a vételár vevő által történő teljes kiegyenlítését követően nyújthatja be az illetékes földhivatalhoz. Az ingatlanok birtokba vételére a földhasználat megszűnését követően kerül sor.

6./ Vevő kijelenti, egyúttal nyilatkozik, hogy a Kaposvári Járási Hivatal Járási Földhivatala az 510370/2014.04.30. számú határozatával földművesként nyilvántartásba vette.

7./ Mivel a szerződés tárgyát képező ingatlanok illetőségeinek szántó alrészletei harmadik személy használatában állnak, ezen illetőségek vonatkozásában a Földforgalmi törvény 13. § (4) bekezdésében foglaltakra figyelemmel vevő vállalja, hogy a fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg, és a megszűnését követő időre vállalja, hogy a földek használatát másnak nem engedi át, azokat maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy a földeket a fennálló földhasználati jogviszony megszűnését követő 5 évig – a 13. § (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével – más célra nem hasznosítja. A földhasználati szerződéssel nem érintett fásított terület művelési ágú alrészlet vonatkozásában vevő a Földforgalmi törvény 13. § (1) bekezdésében foglaltakra figyelemmel vállalja, hogy 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.

8./ Vevő a Földforgalmi törvény 14. § (1) és (2) bekezdésében foglaltakra figyelemmel nyilatkozik arról, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása, továbbá a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg vele szemben, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

9./ Vevő a Földforgalmi törvény 16. § (1) és (4) bekezdéseiben foglaltakra figyelemmel nyilatkozik arról, hogy a tulajdonában és a haszonélvezetében lévő földek területnagysága a jelen szerződés alapján történő földtulajdonjog megszerzésével sem fogja meghaladni a 300 ha mértéket; ill. részarány-tulajdon megszerzése esetében nem haladja meg a vevő tulajdonában és haszonélvezetében álló földterület hektárban kifejezett térmértéke mennyiségének húszszorosát; valamint a már a vevő tulajdonában álló és vevő által megszerzésre kerülő részarány-tulajdon összesített aranykorona értékében ezek együttes összege nem haladja meg a 6000 Ak értéket. Az előbbieken túlmenően vevő nyilatkozik, hogy nem rendelkezik részarány-tulajdonnal.

Molnár Erzsébet eladó

Pásztohy András Péter vevő

11./ Vevő „a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról” szóló 2013. évi CCXII. törvény 13. § (3) bekezdése alapján kijelenti, hogy elővásárlási joga mindkét föld vonatkozásában a Földforgalmi törvény a 18. § (1) bekezdésének e) pontja szerint áll fenn, tekintettel arra, hogy olyan földműves, akinek a lakóhelye legalább 3 éve azon a településen (Mernye) van, amelynek közigazgatási határa az adás-vétel tárgyát képező földek fekvése szerinti település közigazgatási határáról közúton vagy közforgalom elől el nem zárt magánúton legfeljebb 20 km távolságra van. Vevő nyilatkozik továbbá, hogy a Földforgalmi törvény 18. § (4) bekezdésének a) pontja szerinti őstermelők családi gazdaságának is a tagja (nyilvántartó szerv: Nemzeti Agrárkamara Somogy Megyei Igazgatósága, nyilvántartási szám: OCSG-00081724), ezért a Földforgalmi törvény 18. § (1) bekezdésének e) pontja szerinti csoporton belüli elővásárlási jogosult sorrendben a 18. § (4) bekezdés a) pontja alapján az őstermelők családi gazdaságának tagjaként is megilleti az elővásárlási jog.

12./ Eladó tudomással bír arról, hogy a Földforgalmi törvény 21. § (1) bekezdésében foglaltaknak megfelelően, jelen szerződést a felek aláírásától számított 8 napon belül a mezőgazdasági igazgatási szerv részére meg kell küldeni jóváhagyás céljából.

13./ Felek kijelentik, hogy teljes cselekvőképességgel rendelkező, nagykorú, magyar állampolgárok, szerződésalkötési képességüket sem jogszabály, sem hatósági intézkedés nem zárja ki, nem korlátozza és nem akadályozza. Felek adatai a 2017. évi LIII. törvény szabályai szerint alkalmas okirat bemutatása után és „az ügyvédi tevékenységről” szóló 2017. évi LXXVIII. törvény 32. § (3) bekezdése szerinti központi nyilvántartóból történt adatigénylést követő ellenőrzés után kerültek rögzítésre. Felek büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy a jelen szerződés aláírása során saját nevükben és érdekükben járnak el. Felek a Pmt. 9/A. § alapján kijelentik továbbá, hogy nem minősülnek kiemelt közszereplőnek vagy kiemelt közszereplő közeli hozzátartozójának, avagy kiemelt közszereplővel közeli kapcsolatban álló személynek. Tudomásul veszik az eljáró ügyvéd azon tájékoztatását, hogy személyes adataikat e megbízás, mint szerződés jogcímén kezeli, amelynek keretében az ellenjegyző ügyvéd megbízik valamennyi általuk közölt személyes adatukat kezeli, személyes okmányaikról másolatot, feljegyzést készít.

14./ Szerződő felek kijelentik, hogy jelen szerződést szabad akaratukból kötötték meg, nem tévedtek annak tartalmában, nyilatkozataik megtételére senki nem kényszerítette őket jogellenes fenyegetéssel, tisztességtelen befolyással.

15./ Eladó kijelenti, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlanokat kevesebb, mint öt éve szerezte, ezért az átruházásukból adóköteles jövedelme keletkezhet. Eladó kijelenti, hogy eljáró ügyvéd tájékoztatta őt arról, hogy öt éven belüli szerzés esetén a jogügyletet a tárgyévet követő adóbevallásában fel kell tüntetnie, továbbá – a szerzési és eladási érték esetleges pozitív különbözete után – személyi jövedelemadót kell fizetnie. Vevőt terhelik az ingatlan tulajdonjogának megszerzésével kapcsolatos költségek, és a tulajdonjoga ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzésével kapcsolatban felmerülő 10.600,- Ft összegű igazgatási szolgáltatási díj. Vevő kijelenti, hogy megfelel az Itv. 26. § (1) bekezdés p) pontjában írt feltételeknek, azokat vállalja. Vevő mindezek tényét illetékmentességként kéri figyelembe venni az eljáró Tisztelt NAV illetékhatósága részéről. Vevő tudomásul veszi, hogy amennyiben fenti vállalásának/kötelezettségének nem tesz eleget, úgy az illeték kétszeresét kell megfizetnie.

16./ Szerződő felek az adásvételi szerződés és bejegyzési engedély elkészítésére – az azokban esetlegesen tévesen feltüntetett személyi adatok és más elírások javítására, esetleges kiegészítésére – és ellenjegyzésére, valamint a szerződéshez kapcsolódó mezőgazdasági igazgatási szerv előtti és földhivatali eljárásokban való teljes körű, mindenre kiterjedő képviselőikre, továbbá az Adóhatóság előtti eljárásban való képviselési jog nélkül a vagyonszerző vonatkozásában a vagyonszerző helyett B400E NAV adatbejelentő lap kitöltésére és az Adóhatósághoz történő benyújtására megbízást és meghatalmazást adnak Dr. Csuka Zoltán ügyvédnek (levelezési címe: 7401 Kaposvár, Pf.: 158.; székhelye: 7400 Kaposvár, Somssich Pál utca 5/D. fsz. 2., nyilvántartó kamara: Somogy Vármegyei Ügyvédi Kamara, KASZ-szám: 36059139), aki a megbízást jelen okirat ellenjegyzésével elfogadja.

17./ A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a magyar jog szabályai, elsősorban a Polgári Törvénykönyvben és a hatályos földforgalmi törvény(ek)ben foglaltak az irányadók. Felek jelen – ügyvédi tényvázlat és általuk adott megbízás alapján elkészített – okirat aláírásával tanúsítják, hogy az a szerződéses akaratuknak mindenben megfelel, ill. azt az eljáró ügyvéd a felek adat- és tényközléseiknek megfelelően szerkesztette.

18./ A földforgalmi törvény 8. § alapján jelen szerződés 1 példányának írásba foglalására olyan papír alapú okmányon kerül sor, amely a 2013. évi CXXII. törvény végrehajtására kiadott rendeletben meghatározott biztonsági kellékekkel rendelkezik. Feleknek jelen adásvételi szerződést az eljáró ügyvéd minden részletre kiterjedően megmagyarázta, kérdéseikre kimerítően válaszolt, a feleket az adásvétel, a földvásárlás, az elővásárlási jog, a jövedelemadó és az illetékfizetés szabályairól tájékoztatta, amelynek megtörténte után felek a szerződést maguk is elolvasták és azt megértés és közös értelmezés után, mint szerződési akaratukkal mindenben megegyezőt, az ellenjegyző ügyvéd előtt saját kezűleg aláírták.

Kaposvár, 2026. július 28.

Molnár Erzsébet eladó

Pásztóhy András Péter vevő

Ügyvédi ellenjegyzés

Jelen okiratot a felek megbízásából szerkesztettem és ellenjegyzem Kaposváron, 2026. július 28. napján

Dr. Csuka Zoltán ügyvéd

KASZ-szám: 36059139

7401 Kaposvár, Pf.: 158.; 7400 Kaposvár, Somssich Pál utca 5/D. fsz. 2.

Liftüggelet helye: Keszey közs Önkormányzat.
Hatalal hirdelje, Felhívandó közs hirdelje,
Önkormányzat postát.

Liftüggelet időpontja: 2026.08.13.

Közs kezdő időpontja: 2026.08.14.

Függetlenség megtekintés nyitra alls 30 napos
határidő utols nappá: 2026.09.14.

Nyitólátogat megtekintés elmulasztása jogvesztő!

Levetel nappá: 2026.09.15.

Gondos Edina
jegyző

ZÁRADÉK Az eredeti papír alapú dokumentummal mindenben egyező.

A digitalizáló szervezeti egység elnevezése: Somogy Vármegyei Kormányhivatal

A másolat képi vagy tartalmi egyezéséért felelős az elektronikusan aláíró személy.

Digitalizáló rendszer megnevezése és verziószáma: KEAASZ-2.0.33

Másolatkészítési szabályzat megnevezése és száma: SVKH vezetője 24/2024. (XII.19.) utasítása

Irányadó másolatkészítési rend elérhetősége: <https://kormanyhivatalok.hu/kormanyhivatalok/somogy>

Elektronikus aláírással hitelesített

Digitálisan aláírta: Petz Zsuzsanna

2026.08.11. 13:48:29

