

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS,

Erkezett 2026 AUG 06.
596669 szám. Melléklet:
Ez az azonosító szám: Utóazám: Előadó:

amely létrejött egyrészről **FODOR ATTILA ANTAL**, születési családi és utóneve: (.....), an.: 9561 Tokorcs, Erzsébet u.30. sz. alatti lakos, szem.sz.: adóazonosító jele:) **eladó** (a továbbiakban: eladó), másrészről

TARCZI BARNABÁS, születési családi és utóneve: (.....), an.: 9542 Boba, Rózsa u.1. sz. alatti lakos, szem.sz.: adóazonosító jele:) **vevő** (a továbbiakban: vevő) között az alulírott helyen és időpontban az alábbi feltételek szerint:

1./ A Celldömölk külterület 0571/9. hrsz-ú „Szántó” művelési ágban nyilvántartott, 3.5311 ha térmértékű, 64,27 Ak tiszta értékű ingatlan az eladó kizárólagos tulajdonában áll.

Az ingatlanra az E.ON Észak-Dunántúli Áramhálózati Zrt. jogosult javára a vázrajz szerint meghatározott 1052 m2 területre vezetékJog van bejegyezve, egyebekben tehermentes.

2./ A vevő felelőssége tudatában kinyilatkoztatja, hogy a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. tv-ben (a továbbiakban: törvény) foglaltaknak megfelelő földműves személynek minősül, aki e minőségét a jelen jogügylet ingatlannyilvántartási átvezetése során megfelelően igazolja.

A vevő kamarai azonosító száma:

3./ A vevő kinyilatkoztatja, hogy az 1./ pontban körülírt ingatlanra vonatkozóan az elővásárlási jog a törvény 18.§. /1/. bekezdés e./ pontja alapján illeti meg.

A vevő ezen túlmenően kinyilatkoztatja azt is, hogy őstermelők családi gazdaságának tagja, így az elővásárlás joga a törvény 18.§. /4/. bekezdése alapján az /1/. bekezdés c.-e./ pontjában, valamint a /2/. és /3/. bekezdésben meghatározott jogosulti csoportokon belül az elővásárlási jogosultak sorrendjében az a./ pont alapján áll fenn.

4./ Az eladó az 1./ pontban körülírt ingatlanját eladja, a vevő pedig azt megtekintett állapotban megvásárolja a kölcsönösen kialakított 7.000.000,- (Hétmillió) Ft vételárért.

Fodor Attila Antal
eladó

Tarczi Barnabás
vevő

5./ A vevő az előző pontban írt vételárból az eladónak önerőből vételár előleg címén a mai napon 700.000,- (Hétszázezer) Ft-ot utalt át az eladó nevén az Banknál kezelt számú számlára, amely összeg e jogcímen történt hiánytalan megfizetése tényét az eladó a jelen okirat aláírásával is elismeri.

6./ A vevő a teljes vételárból hiányzó 6.300.000,- (Hatmillió háromszázezer) Ft megfizetéséhez ilyen összegben hitelt vesz fel az Banktól, amely hitelösszeget – a jelen jogügylet mezőgazdasági igazgatási szerv által való jóváhagyását követően - 2026.10.31. napjáig kell átutalni az eladó nevén az előző pontban körülírt számlára.

7./ A vevő vállalja, hogy amennyiben a hitelt nem, vagy nem a remélt összegben ítélnék meg, úgy a hiányzó összeget az eladó részére saját erőből köteles megfizetni (az eladó fentebb közölt számlájára átutalni) az esedékesség időpontjáig.

Az utalás akkor tekinthető teljesítettnek, amikor az az eladó fentebb megadott bankszámláján jóváírásra kerül.

8./ A teljes vételár eladó részére történő rendelkezésre bocsátásáról az eladó és a vevő kötelesek tájékoztatni az okiratot szerkesztő és ellenjegyző ügyvédet. Tekintve, hogy hitel igénybevétele esetén a banki hitel képezi az utolsó vételár részt, a hitel eladó részére történő folyósítását követően az eladó és a vevő közösen felhatalmazzák a bankot arra, hogy tájékoztathatja az ügyvédet a hiányzó vételár eladók részére történő megfizetéséről.

Az ügyvéd köteles az eladó által tett, ügyvédi letétbe helyezett, vevő tulajdonjogának feltétlen és visszavonhatatlan bejegyzéséhez szükséges hozzájáruló bejegyzési engedélyt 2 napon belül benyújtani az illetékes földhivatalba.

9./ A szerződő felek kölcsönös kötelezettséget vállalnak arra, hogy az OTP Bank Nyrt-től felvett kölcsön folyósítása érdekében együttműködnek egymással, minden ésszerű nyilatkozatot megtesznek annak érdekében, hogy a vevő kölcsönfelvételét és a kölcsönből finanszírozandó vételárrészlet határidőben történő folyósítását elősegítsék.

Fodor Attila Antal
eladó

Tárczi Barnabás
vevő

Az eladó kötelezettséget vállal arra, hogy amennyiben az ingatlan adásvétele tárgyában létrejött szerződés felbontásra, megszüntetésre kerül, úgy a hitelező által a vevőnek nyújtott kölcsönből folyósított vételárrészt a hitelező részére egyösszegben, annak törvényben meghatározott kamatával együtt a szerződés felbontását követően haladéktalanul visszafizeti a 3./ pontban írt számlára.

10./ A szerződő felek feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy az adásvétel tárgyát képező, 1./ pontban körülírt ingatlanra a Magyar Állam javára a nyújtott hitel erejéig jelzálogjog és annak biztosítására elidegenítési és terhelési tilalom kerüljön bejegyzésre az ingatlannyilvántartásba.

11./ A szerződő felek kölcsönösen tudomásul veszik, hogy a hitelfolyósító bankkal megkötésre kerülő kölcsönszerződés aláírását követően az adásvételi szerződéstől elállni, vagy azt bármely módon megszüntetni, felbontani csak a bank írásbeli hozzájárulása esetén lehetséges.

A bank írásbeli hozzájárulása nélkül tehát a szerződés felbontása, megszüntetése vagy az elállás érvényesen nem gyakorolható.

12./ A szerződő felek a jelen szerződés aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy a tulajdonjog fenntartáshoz kapcsolódó vevői jogot a jelen okirat ingatlanügyi hatósági benyújtásától számított 6 hónapos határidő elteltéig a földhivatal bejegyezze. A felek tudomásul veszik, hogy a 6 hónap elteltével a tulajdonjog fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog elveszíti az utána beérkező eljárások felfüggesztésével kapcsolatos elsőbbségét, ettől a ponttól elidegenítési és terhelési tilalomként érvényesül.

13./ A szerződő felek kötelezik magukat arra, hogy amennyiben az eladó által megtett, tulajdonjog bejegyzési engedélyt tartalmazó nyilatkozatnak az ingatlanügyi hatósághoz történő benyújtására a tulajdonjog fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog ingatlannyilvántartási bejegyzésétől számított 6 hónapos határidő elteltéig bármely okból nem kerül sor, haladéktalanul ismételt kérelmet terjesztenek elő a vevő javára szólóan a tulajdonjog fenntartáshoz kapcsolódó vevői jognak az ingatlan vonatkozásában a bejegyzés hatályának kezdetére irányadó időponttól számított 6 hónapos időtartamra történő bejegyzése iránt.

Fodor Attila Antal
eladó

Tarczi Barnabás
vevő

14./ Az okiratszerkesztő ügyvéd ügyvédi letétbe vette azt a bejegyzési engedélyt, amelyben az eladó végleges hozzájárulását adta a vevő tulajdonjoga adásvétel jogcímén történő ingatlannyilvántartási bejegyzéséhez.

Ezt az ügyvéd a letéti szerződés alapján akkor – és csak akkor – jogosult, illetve köteles 2 napon belül a földhivatalba benyújtani, ha a hitel felhasználásával vagy egyéb forrásból a hiányzó vételár hiánytalan kiegyenlítése megtörtént.

15./ Az eladó kötelezettséget vállal arra, hogy a hiányzó vételár maradéktalan megfizetésének tényéről az utolsó vételárrészlet bankszámláján történő jóváírását követően haladéktalanul értesíti az eljáró ügyvédet.

A 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 által átadott igazolás alapján is jogosult, valamint köteles a bejegyzési engedély benyújtására.

16./ A vevő kötelezettséget vállal arra, hogy a bejegyzési engedély földhivatalhoz történő benyújtásának tényét a kölcsön folyósítását követő 5 munkanapon belül igazolja a hitelnyújtó felé, az illetékes földhivatal által érkeztetett bejegyzési engedéllyel, vagy annak elektronikus visszaigazolása e-mail-ben történő megküldésével, papír alapú eljárás esetén a bejegyzéssel kapcsolatos igazgatási-szolgáltatási díj megfizetéséről szóló igazolás csatolásával.

17./ A szerződő felek megállapodnak abban, hogy az eladó az adásvétel tárgyát képező ingatlant a hiányzó vételár hitelből, vagy egyéb forrásból történő hiánytalan kiegyenlítésétől számított 3 napon belül jogosult, illetve köteles a vevő birtokába adni.

A vevő a birtokbavétel napjától viseli az ingatlan terheit, s húzza annak hasznait.

Az eladó kötelezettséget vállal arra, hogy a hatósági jóváhagyást követően és a vételár számlájára történő megérkezéssel egyidejűleg a tulajdonjog bejegyzési engedélyt minden további feltétel nélkül aláírja.

Fodor Attila Antal
eladó

Tarczi Barnabás
vevő

18./ Az eladó – az 1./ pontban írt és fennmaradó vezetékJog létén túl - szavatosságot vállal a jelen jogügylettel érintett ingatlanja per-, teher- és igénymentességeért, kijelenti, hogy azt adó- és adók módjára behajtható köztartozások nem terhelik.

19./ A szerződő felek a jelen szerződés aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy a tulajdonjog fenntartáshoz kapcsolódó vevői jogot a jelen okirat ingatlanügyi hatósági benyújtásától számított 6 hónapos határidő elteltéig a földhivatal bejegyezze. A felek tudomásul veszik, hogy a 6 hónap elteltével a tulajdonjog fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog elveszíti az utána beérkező eljárások felfüggesztésével kapcsolatos elsőbbségét, ettől a ponttól elidegenítési és terhelési tilalomként érvényesül.

20./ A szerződő felek kötelezik magukat arra, hogy amennyiben az eladó által megtett, tulajdonjog bejegyzési engedélyt tartalmazó nyilatkozatnak az ingatlanügyi hatósághoz történő benyújtására a tulajdonjog fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog ingatlannyilvántartási bejegyzésétől számított 6 hónapos határidő elteltéig bármely okból nem kerül sor, haladéktalanul ismételt kérelmet terjesztenek elő a vevő javára szólóan a tulajdonjog fenntartáshoz kapcsolódó vevői jognak az ingatlan vonatkozásában a bejegyzés hatályának kezdetére irányadó időponttól számított 6 hónapos időtartamra történő bejegyzése iránt.

21./ Az okiratszerkesztő ügyvéd ügyvédi letétbe vette azt a bejegyzési engedélyt, amelyben az eladó végleges hozzájárulását adta a vevő tulajdonjoga adásvétel jogcímén történő ingatlannyilvántartási bejegyzéséhez.

Ezt az ügyvéd a letéti szerződés alapján akkor – és csak akkor – jogosult, illetve köteles 2 napon belül a földhivatalba benyújtani, ha a hitel felhasználásával vagy egyéb forrásból a hiányzó vételár hiánytalan kiegyenlítése megtörtént.

Smidélisz Sándor Antal
eladó

Tarczai Barnabás
vevő

22./ A szerződő felek kölcsönösen kinyilatkoztatják, hogy a jelen adásvétellel – a vevő személyében – olyan szerző fél szerzi meg az eladó nevén nyilvántartott ingatlant, amely a vevő 3 évet meghaladó időtartam óta fennálló bobai illetőségű életvitelszerű lakáshasználatától 20 km-es körzeten belül helyezkedik el, s aki a jelen szerződés aláírásával kinyilatkoztatja, hogy mint földműves, a jelen szerzést megelőzően bármikor, bármilyen jogcímen megszerzett föld összes területével együtt a jelen szerződéssel megszerzett földrészlet nem éri el az összesen 10 ha területnagyságot.

Erre tekintettel a törvény 20.§. /1/. bekezdés /i/. pontja alapján a jelen jogügyletre elővásárlási jogosultság nem áll fenn, viszont azt a mezőgazdasági igazgatási szervnek jóvá kell hagynia.

(A vevő a 421062LV számú lakcímet igazoló hatósági igazolványából megállapítható, hogy 2022.12.01. napjától kezdve az állandó lakhelye 9542 Boba, Rózsa u.1.)

23./ A jelen szerződés megkötésével járó költséget a vevő viseli.

24./ A szerződő felek kijelentik, hogy az 1./ pontban körülírt földrészletre 2014.01.01-től 2030.10.14-ig terjedő határozott időre a Ság-Agro Kft. földhaszonbérleti joga van bejegyezve.

A haszonbérleti díj mértéke: 40 kg búza/Ak/év.

25./ A vevő kinyilatkoztatja, hogy a jelen adásvétellel érintett földrészletet mint földműves, ellenérték fejében szerzi meg, s vállalja, hogy a birtokbaadástól, de legkésőbb az illetékkötelezettség keletkezését követő 12. hónap utolsó napjától számítva 5 évig a termőföld tulajdonjogát nem idegeníti el, azon vagyoni értékű jogot nem alapít, a termőföldet mező-, illetve erdőgazdasági tevékenység céljára hasznosítja.

A fenti vállalásra tekintettel az Illetékekről szóló 1990. évi XCIII.tv. 26.§. /1/. bekezdés p./ pontja alapján a tulajdonszerzése mentes a visszerthes vagyonátruházási illeték alól.

26./ A vevő 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 más célra nem hasznosítja.

Fodor Attila Antal
eladó

Tarczi Barnabás
vevő

A vevő kinyilatkoztatja, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása, vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

Lévé, hogy az 1./ pontban körülírt földrészlet jelenleg földhaszonbérlet hatálya alatt áll, ezen földrészletre vonatkozóan a vevő kötelezettséget vállal arra, hogy a földrészletre a földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg, s a megszűnését követő időre is 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 más célra nem hasznosítja.

27./ A vevő kinyilatkoztatja azt is, hogy nem rendelkezik részarány-tulajdonnal, így nem lépi túl azon szerzési korlátozást, amely szerint a tulajdonában álló részarány-tulajdon összesített aranykorona értéke mennyiségének huszada és a már tulajdonában és haszonélvezetében álló, továbbá a megszerzésre kerülő földterület hektárban kifejezett térmértékének együttes összege nem több, mint 300.

28./ A szerződő felek egyezően kijelentik, hogy mindketten teljes cselekvőképességgel rendelkező magyar állampolgárok.

29./ A vevő, mint szerző fél kinyilatkoztatja, hogy megértette az általános ügyintézással megbízott ügyvéd tájékoztatását a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. tv. hatályos tartalmáról.

„16.§. (1). A földműves, valamint a 10.§. (3). bekezdésében meghatározott személy a föld tulajdonjogát – a már tulajdonában és a haszonélvezetében lévő föld területnagyságának a beszámításával – 300 hektár mértékig szerezheti meg (földszerzési maximum).

(2). A földműves, valamint mezőgazdasági termelőszervezet – a (3). bekezdésben meghatározott esetek kivételével – a föld birtokát – a már birtokában lévő föld területnagyságának a beszámításával – legfeljebb 1200 hektár mértékig szerezheti meg (birtokmaximum).

Fodor Attila Antal
eladó

Tarczai Barnabás
vevő

(3). Az állattartó telep üzemeltetője, a szántóföldi és kertészeti növényfajok vetőmagjának előállítója esetében – a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló törvényben meghatározottak szerint – a birtokmaximum mértéke – a (2). bekezdésben meghatározottaktól eltérően – 1800 hektár területnagyság (kedvezményes birtokmaximum).

(4). A részarány-tulajdon megszerzése esetén az (1). bekezdésben foglalt földszerzési maximumot azzal az eltéréssel kell alkalmazni, hogy a szerző fél tulajdonában és hasznélvezetében álló földterület hektárban kifejezett térmértéke mennyiségének húszszorosa, valamint a már tulajdonában álló és megszerzésre kerülő részarány-tulajdon összesített aranykorona értéke mennyiségének együttes összege legfeljebb 6000 lehet.

(5). Az (1)-(4). bekezdésben meghatározott földszerzési és birtokmaximum mértékének megállapításánál a területnagyság mértékébe a földdel azonos helyrajzi számon nyilvántartott művelés alól kivett terület (alrészlet) területnagyságát is be kell számítani.

(6). A föld kényszerhasznosítójaként kijelölt személy vagy szervezet esetében a (2)-(4). bekezdésben meghatározott birtokmaximum mértékének megállapításánál figyelmen kívül kell hagyni az általa kényszerhasznosítással hasznosított föld területnagyságát.

(7). A 11.§-ban meghatározott jogi személyekre és a 40.§. (3). bekezdésében meghatározott intézményre az (1)-(4). bekezdésben megállapított korlátozások nem terjednek ki.

17.§. A 2014. május 1-én meglévő

a./ föld kisajátítása folytán kapott kártalanítás összegéből vásárolt,

b./ földön fennálló közös tulajdon megszüntetése során a tulajdonostárs tulajdoni hányadának megfelelő mértékű, illetve

c./ földön fennálló házastársi vagyonközösség megszüntetésével a volt házastársak tulajdonába kerülő

föld területnagyságával a 16.§. (1). bekezdésében meghatározott földszerzési maximum túlléphető.,

A vevő, mint szerző fél kijelenti, hogy a földtulajdon, illetve birtokban tartható összes föld fent idézettekből következő megengedett mértékét a jelen tulajdonszerzéssel nem éri el.

30./ A szerződő felek a jelen okirat elkészítésével dr. Smidéliusz Sándor ügyvédet hatalmazzák meg, aki a meghatalmazásban foglaltakat vállalja és elfogadja.

Fodor Attila Antal
eladó

Tarczi Barnabás
vevő

31./ Az okiratszerkesztő ügyvéd tájékoztatja a szerződő feleket, hogy a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017.évi LIII. tv. (a továbbiakban: Pmt.) alapján azonosítási kötelezettség terheli a szerződő felek adatai vonatkozásában

A szerződő felek jelen szerződés aláírásával büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy jelen szerződés aláírása során saját nevükben járnak el, tudomásul veszik, hogy a szerződéses kapcsolat fennállása alatt az azonosítás során megadott adatokban, illetve amennyiben nem saját nevükben járnak el az ügy során, a tényleges tulajdonos adataiban bekövetkezett változásról a tudomásszerzéstől számított 5 napon belül kötelesek eljáró ügyvédet írásban értesíteni.

A szerződő felek jelen szerződés aláírásával kifejezetten hozzájárulnak ahhoz, hogy eljáró ügyvéd szerződő felek személyi adatait tartalmazó okmányaikról fénymásolatot készítsen és adataikat kezelje.

A szerződő felek adatait az 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 jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyvnek a szerződésekre vonatkozó általános és az adásvételi szerződésre vonatkozó különös szabályai az irányadók.

A jelen szerződést a felek akaratukkal egyezőnek ismerik el és aláírásukkal hitelesítik.

Celldömölk, 2026.08.03.

Fodor Atila Antal
eladó

Tarczi Barnabás
vevő

Készítettem és ellenjegyzem Celldömölkön 2026.08.03-án:

Záradék:

Közzététel napja: 2026. 08. 14.

Az elővásárlásra/előszemélyre jogosult jognyilatkozatának
megtételére nyitva álló 30 napos határidő

első napja: 2026.08.15. utolsó napja: 2026.09.14. A határidő jogvesztő!

NÓRMI DÉLIUSZ SÁNDOR
ÜGYVÉD

9500 Celldömölk, Koptik O. u. 1/A
Tel: 30/939420-005; Mobil: 30/9397 212
Kamatl azonosító: 38068472

