

Tolna Vármegyei Kormányhivatal	
Földhivatali Főosztály	
Érkezési dátum:	Melérőszám:
2026 JÚL 28.	

Termőföld adásvételi szerződés 12561

amely létrejött egyrészről:

- **Turócziné Bodony Szilvia** (születési családi és utóneve: , születési helye és ideje: , anyja neve: személyi azonosítója: adóazonosító jele: személyazonosító igazolvány száma: , 2145 Kerepes, Wéber Ede utca 3. szám alatti lakos, magyar állampolgár, **mint tulajdonjog eladó,**

(továbbiakban: **eladó**), másrészt:

- **Dr. Eszteri Zoltán Endre** (születési családi és utóneve: , születési helye és ideje: , anyja neve: személyi azonosítója: adóazonosító jele: személyazonosító igazolvány száma: agrárkamara azonosító száma: földműves nyilvántartásba vételi határozat száma: 7100 Szekszárd, Bezerédj utca 16. szám alatti lakos, magyar állampolgár, földműves, **mint tulajdonjog vevő,**

(továbbiakban: **vevő**, mindösszesen: felek vagy szerződő felek) között az alulírott helyen és napon a következők szerint:

1. Szerződő felek nyilatkozata és a bemutatott E-hiteles tulajdoni lap - teljes másolat - szerint az **eladó tulajdonát képezi II/2. sorszám alatt 1/1 tulajdoni hányad arányban a Bátaszék, Külterület, 0332/3 helyrajzi számú, összesen 3 hektár 6966 négyzetméter területű, összesen 17,08 AK értékű termőföld ingatlan, amelynek „a” alrészlete 3 hektár 4825 négyzetméter területű, 3. minőségi osztályba tartozó, 15,67 AK értékű, „erdő” művelési ágú terület, míg „b” alrészlete 2141 négyzetméter területű, 5. minőségi osztályba tartozó, 1,41 AK értékű, „legelő” művelési ágú terület.**

Eladó kijelenti, hogy a tulajdoni lap adataiban jelen megállapodás aláírásakor változás nincs, valamint elintézetlen széljegy sincs. A fenti ingatlan per-, teher- és igénymentes.

Az „a” alrészlet nem minősül Natura 2000 területnek, és a mai napon hatályos ingatlan nyilvántartási adatok szerint nem része vízvédelmi területnek, továbbá az Országos Erdőállomány Adattárban erdőkért, erdőgazdálkodási tevékenységet közvetlenül szolgáló földterületként van nyilvántartva, mint üzemtervezett erdő. A „b” alrészlet sem minősül Natura 2000 területnek, és a mai napon hatályos ingatlan nyilvántartási adatok szerint nem része vízvédelmi területnek.

Eladó nyilatkozik arról, hogy a tulajdoni lap a tényleges és valós tulajdoni viszonyokat tartalmazza. Kijelenti, hogy ingatlan-nyilvántartáson kívül harmadik személynek az ingatlanra tulajdoni, vagyoni közösségi vagy egyéb más igénye nem áll fenn. A szomszédokkal a telekhatárt érintő vita vagy egyéb más vitatott, függő kérdés nincs.

Eladó kijelenti, hogy az ingatlan minden lényeges tulajdonságát a vevő elé tárta, semmi olyan körülményt, amely az ingatlan használhatóságát, értékét befolyásolná el nem hallgatott. Eladó kijelenti, hogy az ingatlan rejtett hibában nem szenved, azért szavatol. Vevő az ingatlant kellő körültekintéssel megtekintette, annak használhatósági jellemzőivel tisztában van.

[1]

Az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény 43. § (4) bekezdése alapján a felek minden oldalon levő kézjegye mellőzhető, ha a papíralapú okirat lapjait az ellenjegyző ügyvéd úgy fűzi össze, hogy az az okirat sérelme nélkül ne legyen megbontható.

Az esetleges hibás teljesítésre, és a kellékszavatossági igényekre a Polgári Törvénykönyv idevonatkozó szakaszai az irányadóak, amelyekről az okiratot szerkesztő ügyvédtől a szerződő felek tájékoztatást kaptak.

A tulajdonjog átruházása és a birtokátruházás akadályba nem ütközik. Az ingatlan cég vagy egyéb más jogi személy, szervezet székhelyéül, telephelyéül nem szolgál.

A mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (földforgalmi törvény) 15/A. §-ára is figyelemmel eladó kijelenti, hogy az ingatlant érintően hatályos, vagy még hatályba nem lépett földhasználati szerződést nem kötött és arról sincs tudomása, hogy más személy ilyet kötött volna. A földterületet többtelehasználati megállapodás sem érinti.

2. Vevő az „erdő” és a „legelő” művelési ágú ingatlan aranykorona értékét és a termőföld 3. és 5. minőségi osztályát értékelve, a vételárat arányosnak tartja. Mindezek alapján állapodtak meg a szerződő felek a jelen adásvételi szerződés megkötésében az alábbiak szerint:

2.1. Fent nevezett eladó ezennel eladja a fent nevezett vevőnek a Bátaszék, Külterület, 0332/3 helyrajzi számú, összesen 3 hektár 6966 négyzetméter területű, összesen 17,08 AK értékű „erdő” és a „legelő” művelési ágban nyilvántartott ingatlan 1/1 tulajdoni hányadát, a megtekintett jelen állapotában, per-, teher- és igénymentesen, a kölcsönösen kialakított 7.750.000,- Forint, azaz hétmillió-hétszázötvenezer Forint vételárért.

2.2. Fent nevezett vevő a fent nevezett eladótól a Bátaszék, Külterület, 0332/3 helyrajzi számú, összesen 3 hektár 6966 négyzetméter területű, összesen 17,08 AK értékű „erdő” és a „legelő” művelési ágban nyilvántartott ingatlan 1/1 tulajdoni hányadát, a megtekintett jelen állapotában, per-, teher- és igénymentesen, a kölcsönösen kialakított 7.750.000,- Forint, azaz hétmillió-hétszázötvenezer Forint vételárért megveszi.

2.3. Az ingatlanon felépítmény nem található. Az ingatlan „a” alrészlet lábon álló faállományának értékét a szerződő felek a teljes vételáron belül 5.000.000.- Forintban, azaz ötmillió Forintban állapítják meg. Az ingatlan „a” alrészlete kapcsán önmagában a termőföld értékét a szerződő felek a teljes vételáron belül 2.400.000.- Forintban, azaz kettőmillió-négyszázezer Forintban állapítják meg. Az ingatlan „b” alrészlete kapcsán a termőföld értékét a szerződő felek a teljes vételáron belül 100.000.- Forintban, azaz egyszázezer Forintban állapítják meg.

3. Vevő a szerződésbeli ingatlanon adásvétel jogcímén per-, teher- és igénymentes tulajdonjogot szerez, a vevő per-, teher- és igénymentes tulajdonjog szerzéséért az eladó jogszatossági felelősséggel tartozik.

4. Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy a teljes vételárat a mezőgazdasági szakigazgatási szerv jóváhagyását követően haladéktalanul banki átutalással megfizeti az eladó zámú bankszámlájára.

Eladó kijelenti, hogy a fenti bankszámlára történő teljesítést a saját kezéhez történő joghatályos teljesítésnek ismeri el. Az utalás akkor tekintendő teljesítettnek, amikor az a megadott bankszámlán jóváírásra került.

[2]

Az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény 43. § (4) bekezdése alapján a felek minden oldalon levő kézjegye mellőzhető, ha a papíralapú okirat lapjait az ellenjegyző ügyvéd úgy fűzi össze, hogy az az okirat sérelme nélkül ne legyen megbontható.

5. Eladó a jelen adásvételi szerződés aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan kötelezettséget vállal arra, hogy a szerződésbeli Bátaszék, Külterület, 0332/3 helyrajzi számú, összesen 3 hektár 6966 négyzetméter területű, összesen 17,08 AK értékű, „erdő” és a „legelő” művelési ágban nyilvántartott ingatlan 1/1 tulajdoni hányadának vonatkozásában a vevő tulajdonjogának bejegyzéséhez a hozzájáruló nyilatkozatát későbbi időpontban, az okirat ingatlanügyi hatósági (földhivatali) benyújtásától számított legfeljebb hat hónapos határidő elteltéig (ezen időtartamon belül pedig a teljes vételár kifizetésekor) feltétel nélkül és visszavonhatatlanul megadja.

Eladó kéri az eljáró illetékes Földhivatali Osztályt, hogy a Ptk. 6:216.§ (1)-(3) bekezdésére figyelemmel, az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. tv. (továbbiakban: Inytv.) 48. § (1) bekezdése a) pontja alapján és az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény végrehajtásáról szóló 17/2023. (V.15) kormányrendelet 45.§-ában foglaltak alapján az ingatlan tulajdoni lapjára a tulajdonjog - fenntartásához kapcsolódó vevői jogot jegyezzen be a tulajdonjog bejegyzése iránti kérelem elbírálásáig, de legfeljebb a tulajdonjog - fenntartásához kapcsolódó vevői jog bejegyzése iránti kérelem ingatlanügyi hatósági benyújtásától számított hat hónapig.

Felek tudomásul veszik, hogy jelen szerződés földhivatali benyújtásától számított 6 hónapos határidőt követően a széljegyben lévő tulajdonjog bejegyzés iránti kérelmet az illetékes földhivatali osztály határozatával elutasítja, amennyiben ezen időtartam alatt a bejegyzési engedély nem kerül benyújtásra.

Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy az okiratszerkesztő és ellenjegyző ügyvéd drfodoreniko90@gmail.com címére a teljes vételár megfizetését követő 2 munkanapon belül értesítést küld a vételár hiánytalan kiegyenlítéséről. Az Eladó értesítésének elmaradása esetén vevő is jogosult a teljes vételár megfizetéséről az eljáró ügyvédet hitelt érdemlő módon tájékoztatni.

Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy az adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg aláírja a vevő tulajdonjogának bejegyzéséhez szükséges tulajdonjog bejegyzési engedélyt, amit az okiratszerkesztő ügyvédnél ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre alkalmas formában, 6 példányban letétbe helyeznek azzal, hogy azt a letétkezelő ügyvéd a vételár hiánytalan kifizetésének hitelt érdemlő igazolását követő 2 munkanapon belül köteles a földhivatalhoz a Vevő tulajdonjogának bejegyzése érdekében benyújtani. Egyebekben a letétre az Eladó által megkötött letéti megállapodás az irányadó.

6. Eladó szavatol azért, hogy a birtokátruházásnak akadálya nincs. A szerződésbeli ingatlan birtokátruházása a termőföld adásvételével kapcsolatos hatósági eljárás befejezését követően nyomban, a teljes vételár kifizetésével egyidejűleg, de legkésőbb 2026. október 30. napjáig megvalósul.

A birtokbaadás/birtokátruházás az ingatlan megtekintett jelen állapotában, törvényes és természetes tartozékaival együtt történik, úgy és olyan állapotban, ahogy az jelenleg van.

7. Az Eladó és a vevő kijelentik, hogy teljes cselekvőképességgel rendelkező nagykorú magyar állampolgárok, jog-nyilatkozattételi képességükben korlátozás alatt nem állnak.

8. A szerződéskötés költségeit, az ügyvédi munkadíjat, továbbá a földhivatali eljárási díjat a Vevő fizeti meg.

[3]

Az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény 43. § (4) bekezdése alapján a felek minden oldalon levő kézjegye mellőzhető, ha a papíralapú okirat lapjait az ellenjegyző ügyvéd úgy fűzi össze, hogy az az okirat sérelme nélkül ne legyen megbontható.

9. Vevő büntetőjogi felelőssége tudatában kijelenti, hogy

- a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (továbbiakban földforgalmi törvény) 10. § (1) bekezdése értelmében a szerződés tárgyát képező, termőföldnek minősülő ingatlan tulajdonjogának megszerzésére jogosult,

- a földforgalmi törvény 16. § (1) bekezdése értelmében földművesnek minősül, akit a Tolna Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 5. a számú határozatával vett a földműves nyilvántartásba, mint olyan személyt, akinek üzemközpontja a lakóhelyével nem azonos, de Szekszárd közigazgatási határán belül, a Szekszárd, Zártkert, 11003 hrsz.-ú ingatlanon található, továbbá az általa megszerezni kívánt földterület nagyságával együtt a tulajdonában és hasznélvezeti évében lévő földterület nagysága a 300 hektárt nem haladja meg (földszerzés maximum), továbbá a földforgalmi törvény 16. § (2) bekezdésére figyelemmel a már birtokában lévő földterület nagyságának a beszámításával, a birtokában lévő földterület nagysága az 1200 hektárt nem haladja meg (a birtokmaximum),

- a földforgalmi törvény 13. § (1) bekezdése alapján vállalja, hogy a termőföld használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy a termőföldet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig - a (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével - más célra nem hasznosítja, egyúttal elismeri, hogy tájékoztatást kapott eljáró ügyvédtől arról, hogy nem minősül a használat átengedésének, ha a föld használatát földművesnek minősülő közeli hozzátartozója, vagy legalább egy éve legalább 25 %-ban tulajdonában, vagy közeli hozzátartozójának legalább egy éve legalább 25 %-ban tulajdonában álló mezőgazdasági termelő szervezet javára engedi át a földforgalmi törvény 13. § (2) bekezdésében foglaltak szerint,

- a földforgalmi törvény 14. § (1) és (2) bekezdésében foglaltaknak megfelel, azaz nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásnak teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása, továbbá, hogy vele szemben a jelen jogügylettel történő szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött,

- a földforgalmi törvény 18. § (1) bekezdése e) pontja alapján a föld eladása esetén elővásárlási jog illeti meg ötödik ranghelyen, mint olyan földművest, akinek az életvitelszerű lakáshasználata helye vagy a mezőgazdasági üzemközpontja legalább 3 éve olyan településen van, amelynek közigazgatási határa az adás-vétel tárgyát képező föld fekvése szerinti település közigazgatási határától közúton vagy közforgalom elől el nem zárt magánúton legfeljebb 20 km távolságra van,

- az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény és az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény végrehajtásáról szóló 17/2023. (V.15) kormányrendelet rendelkezéseire figyelemmel részarány-tulajdonnal nem rendelkezik, továbbá a földforgalmi törvény 16. § (4) bekezdése szerint részarány-tulajdonnal sem rendelkezik.

10. A Szerződő Felek ezennel kijelentik, hogy jelen okiratba foglalt ügyleti akaratuk - a termőföld megszerzésére vonatkozó jogszabályi rendelkezésekkel összhangban - úgynevezett vételi ajánlatnak is minősül. A felek tudomásul veszik, hogy az adásvételi szerződést a felek aláírásától számított 8 napon belül a mezőgazdasági igazgatási szerv részére meg kell küldeni jóváhagyás céljából.

[4]

Az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény 43. § (4) bekezdése alapján a felek minden oldalon levő kézjegye mellőzhető, ha a papíralapú okirat lapjait az ellenjegyző ügyvéd úgy fűzi össze, hogy az az okirat sérelme nélkül ne legyen megbontható.

Ha az előzetes vizsgálat eredményeként a mezőgazdasági igazgatási szerv nem tagadja meg az adásvételi szerződés jóváhagyását, akkor végzésben megállapítja a szerződés közzétételre való alkalmasságát és hivatalból elrendeli a szerződés közzétételét.

A mezőgazdasági igazgatási szerv a döntését közli az eladóval, az adásvételi szerződés szerinti vevővel, valamint az adásvételi szerződést megküldi a föld fekvése szerinti illetékes települési önkormányzat jegyzőjének. A jegyző hirdetményi úton közli az adásvételi szerződést a törvényen vagy megállapodáson alapuló elővásárlási jog jogosultjaival. Az elővásárlásra jogosultak 30 napos jogvesztő határidőn belül tehetnek az adásvételi szerződésre elfogadó jognyilatkozatot.

11. Eladó a személyi jövedelemadó törvény irányadó szabályairól, vevő a vagyonszerzési illetékről, illetve az idevonatkozó eljárásról tájékoztatást kaptak, amelyet tudomásul vettek.

Vevő kijelenti, hogy az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 26. § (1) bekezdés p) pontja értelmében élni kíván a visszatértes vagyónáruházási illeték alóli mentességgel. A törvény értelmében mentes a visszatértes vagyónáruházási illeték alól a termőföldnek a földműves általi, ellenérték fejében történő megszerzése, feltéve, ha a birtokbaadástól, de legkésőbb az illetékkötelezettség keletkezését követő 12. hónap utolsó napjától - vagyoni értékű joggal terhelt termőföld szerzése esetén a vagyoni értékű jog megszűnésétől, megszüntetésétől, de legkésőbb az illetékkötelezettség keletkezését követő 5. év utolsó napjától - számítva 5 évig

pa) a termőföld tulajdonjogát nem idegeníti el,

pb) a termőföldön vagyoni értékű jogot nem alapít, és

pc) a termőföldet mező-, illetve erdőgazdasági tevékenység céljára hasznosítja.

12. A szerződésben nem szabályozott kérdések tekintetében a Polgári Törvénykönyv idevonatkozó szakaszai, a földforgalmi törvény, valamint a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvény rendelkezései az irányadók.

13. Együttesen jelen lévő szerződő felek ezen okirat aláírásával meghatalmazzák Dr. Fodor Enikő egyéni ügyvédet (székhely: 7100 Szekszárd, Arany János u. 23-25. szám 2. emelet 206. ajtó, KASZ: 36085249, telefon: +36 30 966 6866, e-mail: drfodoreniko90@gmail.com) az adásvételi szerződés elkészítésére, ellenjegyzésére, továbbá a tulajdonjog változás bejegyzésével összefüggésben a Tolna Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 5., valamint vevő a NAV illetékes Tolna Vármegyei Adó- és Vámigazgatósága Adóigazgatósági Osztály 2. előtti illetékekkel kapcsolatos eljárásokban a jogi képviselő ellátásával is az ügyvédi törvény szerint azzal, hogy a jogi képviselő nem terjed ki a NAV esetleges helyszíni eljárásra szóló végzés átvételére és a helyszíni eljárás a vevők jogi képviselőjének ellátására.

Dr. Fodor Enikő ügyvéd nyilatkozom, hogy a fenti megbízást elvállalom, a meghatalmazást elfogadom.

14. Felek az ügyvédi megbízás szempontjából a jelen szerződésben foglaltak ügyvédi tényvázlatnak is tekintik. Szerződő Felek személyi adataikat személyes okmányaikkal igazolják, kijelentve, hogy azok teljesek és valósak, azonosításuk az eljáró ügyvéd által megtörtént.

Az eljáró ügyvéd a személyes adatokat az idevonatkozó jogszabályoknak megfelelően kezeli. A szerződő felek e szerződés aláírásával hozzájárulnak ahhoz, hogy az okiratszerkesztő ügyvéd a 2017. évi LIII. törvény (Pmt.) valamint az 14/2018. (VI. 25.) MÜK szabályzatban foglalt kötelezettségének eleget téve, személyazonosító okmányaik adatait a jelen szerződés szerkesztése, valamint a földhivatali bejegyzési eljárás során felhasználja. A szerződő felek a jelen szerződés aláírásával tanúsítják továbbá, hogy az eljáró ügyvéd tájékoztatta őket a személyazonosság ellenőrzése céljáról, módjáról és tartalmáról, az ügyvédi közreműködés megtagadásának kötelezettségéről, a MÜK szabályzatban megjelölt bejelentési kötelezettségről, valamint az ellenőrzés során megismert adatok kezeléséről.

15. Szerződő felek kijelentik, hogy a szerződés teljesíthetősége érdekében egymással együttműködnek és az ehhez szükséges nyilatkozatokat, esetleges szerződésmódosításokat haladéktalanul megteszik.

16. A Szerződő felek kijelentik, hogy ezen szerződést befolyásmentesen, szabad akaratukból kötötték, annak tartalmában nem tévedtek, és a szerződés megkötésére, aláírására senki sem bírta rá egyikőjüket sem jogellenes fenyegetéssel, illetve tisztességtelen befolyással.

17. Szerződő felek kijelentik, hogy a jelen szerződést az ügyvédi tevékenységre vonatkozó jogszabályok (2017. évi LXXVIII. törvény) által lehetővé tett távazonosítás keretében írják alá. Az eljáró ügyvéd a felek személyazonosságát rögzített videóhívás keretében ellenőrizte, az okmányokat megvizsgálta, és meggyőződött a felek ügyleti akaratáról.

A 6 számozott oldalból és 17 pontból álló adásvételi szerződést alulírott szerződő felek elolvasás után, mint akaratuknak mindenben megfelelőt az okiratszerkesztő és ellenjegyző ügyvéd jelenlétében 6 eredeti példányban helybenhagyólag saját kezűleg írják alá és elismerik, hogy a szerződés 1-1 eredeti példányát az okiratszerkesztő ügyvédtől átvették. A szerződés 3 példánya (köztük 1 példány biztonsági okmányon szerkesztett) kerül a közzétételi kérelemmel benyújtásra a Tolna Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztályához, 1 példány okirat a készítő és ellenjegyző ügyvédnél marad.

Kelt Kerepesen, 2026. július 22. napján

Turócziné Bodony Szilvia – eladó

Dr. Eszterik Zoltán Endre – vevő

Ellenjegyzem Szekszárdon, 2026. július 22. napján

Dr. Fodor Enikő ügyvéd, irodája címe: 7100 Szekszárd, Arany János utca 23-25. szám 2. emelet 206. ajtó, KASZ: 36085249

Kormányzati portálon történő

közzététel időpontja: **2026-08-14**

Elővásárlásra/előhasználatra jogosultak
jognyilatkozatának megtételére nyitva

álló határidő: **2026-08-15**

első napja:

utolsó napja: **2026-09-14**

A FENTI HATÁRIDŐ JOGVESZTŐ!

[6]

Az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény 43. § (4) bekezdése alapján a felek minden oldalon levő kézjegye mellőzhető, ha a papíralapú okirat lapjait az ellenjegyző ügyvéd úgy fűzi össze, hogy az az okirat sérelme nélkül ne legyen megbontható.



DR. FODOR ENIKŐ

egyéni ügyvéd

KASZ: 36085249

7100 Szekszárd, Arany János utca 23-25.

Telefon: +36-30/966-6866

Adószám: 91385055-1-37