

Záradék

A kifüggesztés napja: 2026.08.14

A közlés kezdő napja: 2026.08.15

Az elővásárlási jogosult jognyilatkozatának megtételére nyitva

álló 30 napos határidő utolsó napja: 2026.09.14 Ez a határidő jogvesztő.

Levétel napja 2026.09.15

Tar, 2026.08.14

Molnár dr. Kontra Bernadett Jegyző
nevében és megbízásából

FÖLD ADÁS-VÉTELI SZERZŐDÉS

amely alulírott helyen és időben egyrészről **Rózsa Lajos** (született: **1967.08.28.**, anyja neve: **...**, személyi azonosítója: **...**, adóazonosítója: **...**, lakóhelye: **...**, 3073 Tar, Szondy György út 2/B., magyar állampolgár) mint eladó (a továbbiakban: **Eladó**);

másrészről **Báthi Attila** (született: **...**, anyja neve: **...**, személyazonosító jele: **...**, adóazonosító jele: **...**, lakcíme: 3065 Pásztó, Vár utca 30., magyar állampolgár, Agrárkamara azonosító: **...**, ÖCSG szám: **...**) mint vevő (a továbbiakban: **Vevő**) – együttesen: Felek – között jött létre az alábbi feltételekkel:

1./ Felek rögzítik, hogy jelen adásvételi szerződés tárgyát a **Tar külterület 0144/81 hrsz-ú, 2 ha 8915 m² területű, 87.41 AK értékű szántó** művelési ágú ingatlan (a továbbiakban: Ingatlan), **1/1 tulajdoni hányada** képezi, amely Eladó tulajdonában áll. Az Ingatlant a Magyar Távközlési Rt. javára 234 m² területre bejegyzett **Vezetékgig** és az ÉMÁSZ Hálózati Kft. javára a VMM-1/2010. engedély számú (ÉMÁSZ azonosító NYO22) LORI-NABA 120 kV-os fennálló vezetékek javára a vázrajz szerinti 1800 m² területre bejegyzett **Vezetékgig** terheli, egyebekben tehermentes, az **Vevő mint földhasználó (felesbérő) használatában áll**, a földhasználat időtartama: 2016.01.01.-2026.08.31., ellenértéke: megtermelt termény 35%-a/év. Eladó kijelenti, hogy a földrészleten ültetvény, felépítmény vagy a földrészlet forgalmi értékét, illetve hasznait növelő agrotechnikai létesítmény nincs.

2./ Felek rögzítik, hogy az Ingatlan a **mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény** (Fftv.) hatálya alá tartozó föld, amelyre tekintettel az adásvétel során az Fftv. 21. §-ában előírt eljárást követik. Eladó szavatolja az Ingatlan tulajdonát képező tulajdoni hányadának a Vezetékgigokon túli per-, teher-, és igénymentességét, továbbá azt, hogy az Fftv. szerinti elővá: árlási jogosultakat kivéve, harmadik személynek nincs olyan joga, amely Vevő tulajdonszerzését korlátozná vagy kizárná.

3./ Vevő az 1. pontban részletesen körülírt ingatlant meg kívánja vásárolni és Eladó Ingatlanon fennálló 1/1 tulajdoni hányadért **4.337.250,- Ft (négy millió háromszázharminchétezer kettőszázötven forint) vételárat ajánl fel**, amely vételi ajánlatot Eladó elfogadja. Ennek megfelelően Eladó eladja, Vevő pedig a Vezetékgigok kivételével per-, teher-, és igénymentesen megveszi az Ingatlan 1/1 arányú tulajdoni hányadát 4.337.250,- Ft vételárért. Vevő a vételárat a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg Eladó Magyar Államkincstárnál vezetett **...** számú számlájára történő banki átutalás útján fizeti meg Eladó részére, aki a vételár teljes, hiánytalan átvételét jelen okirat aláírásával elismeri és nyugtázza. Eladó a fenti számlára történő teljesítést saját kezéhez történő joghatályos teljesítésnek ismeri el. Eladó tudomásul vette, hogy amennyiben a jelen szerződés az elővásárlásra jogosult másik vevővel jön létre, úgy a vételárat a jelen szerződés vevője részére köteles visszafizetni.

4./ Vevő nyilatkozza, hogy **...** **reg.szám** alatt nyilvántartásba vett **földműves**, és mint földet használó olyan földműves, akinek a lakóhelye vagy a mezőgazdasági üzemközpontja legalább 3 éve azon a Magyarországon területén fekvő 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 Fftv. **18. § (1) bek. b) pont bc) alpontjában** foglaltak alapján - **elővásárlásra jogosult**.

5./ Felek tudomásul veszik, hogy a jelen adásvételi szerződés az Fftv. értelmében **hatósági jóváhagyáshoz kötött**, így az a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyásával egyidejűleg lép hatályba.

6./ Eladó a vételár megfizetésére tekintettel a Tar külterület 0144/81 hrsz-ú ingatlanon fennálló 1/1 arányú tulajdonjogát Vevőre ruházza, és egyúttal feltétlen és visszavonhatatlanul hozzájárul ahhoz, hogy Vevő tulajdonjoga 1/1 tulajdoni hányad arányban adásvétel jogcímén az ingatlanra az ingatlan nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön eladó tulajdonjoga egyidejű törlésével.

7./ Felek megállapodnak abban, hogy Eladó az ingatlant a tulajdonjog bejegyzését követő napon bocsátja Vevő **birtokába** és használatába, melytől kezdődően Vevő viseli annak terhét és szedi hasznait.

8./ Vevő az Fftv. 13. § (1) és (4) bekezdése szerint 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 – az Fftv. 13. § (3) bekezdésében meghatározott esetek kivételével - más célra nem használja.

Rózsa Lajos

Báthi Attila

dr. Tóth Gabriella

Vevő az Fftv. 14. § (1) és (2) bekezdése szerint kijelenti, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása (**földhasználati díjtartozás**) és vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött. Vevő az Fftv. 16. § (1) és (2) bekezdése szerint kijelenti, hogy a tulajdonában és a használatában lévő föld területnagysága – a jelen adásvételi szerződéssel megszerzett területtel együtt – nem haladja meg a 300 ha-t (**földszerzési maximum**), valamint a birtokában lévő föld területnagyságának – a jelen adásvételi szerződéssel megszerzett területtel együtt – nem éri el az 1200 ha-t (**birtokmaximum**). Vevő kijelenti továbbá, **részarány tulajdonnal** nem rendelkezik.

9./ Jelen adásvételi szerződést az Eladó az aláírásától számított **8 napon belül** köteles a mezőgazdasági igazgatási szerv részére megküldeni jóváhagyás céljából. Felek kijelentik, hogy az adásvételi szerződés jóváhagyásának teljes folyamatáról az eljáró ügyvédtől részletes tájékoztatást kaptak.

10./ Felek kijelentik, hogy a hatályos adó- és illeték jogszabályokat ismerik. Vevő tudomásul veszi, hogy jelen ingatlan megszerzésére tekintettel őt illetékfizetési kötelezettség terheli. Vevő vállalja, hogy az Ingatlan birtokbaadástól, de legkésőbb az illetékkötelezettség keletkezését követő 12. hónap utolsó napjától számítva 5 évig a termőföld tulajdonjogát nem idegeníti el, a termőföldön vagyoni értékű jogot nem alapít, és a termőföldet egyéni vállalkozóként, mezőgazdasági őstermelőként vagy családi gazdálkodóként mező-, illetve erdőgazdasági tevékenység céljára hasznosítja. A fentieknek megfelelően Vevő mint földműves a termőföld ellenérték fejében történő megszerzésre tekintettel **illetékmentességre** jogosult (Itv. 26. § (1) bek. p) pont). Vevő bejelentési kötelezettségét a B400-as NAV adatlapon tett nyilatkozattal teljesíti, amelyet eljáró ügyvédnek átad.

11./ Felek büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy teljesen cselekvőképes, nagykorú, **magyar** állampolgárok, szerződéskötési készségük és képességük korlátozva nincsen.

12./ Felek megállapodnak, hogy a jelen szerződés megkötésének költségei a Vevőt terhelik.

13./ Szerződő felek ezúton megbízzák és meghatalmazzák dr. Tóth Gabriella (3060 Pásztó, Fő út 46., NMÜK 165. KASZ: 36072818) ügyvédet a jelen – ügyvédi tényvázlatnak is minősülő – adásvételi szerződés elkészítésével és ellenjegyzésével, valamint jelen jogügylettel kapcsolatban az ingatlan-nyilvántartási szerv és a mezőgazdasági szakigazgatási szerv előtti teljes jogkörrel történő képviselettel. Eljáró ügyvéd meghatalmazása kiterjed arra is, hogy az esetlegesen előforduló név-, adat-, vagy számelírást, elütést vagy nyilvánvaló hibát a felek helyett és nevében eljárva a jelen megállapodás és az azzal összefüggő iratok szövegén javítsa, a javítás nem minősül szerződésmódosításnak.

14./ Szerződő felek kijelentik, hogy a jogügylet során saját nevükben és javukra járnak el. Az eljáró ügyvéd tájékoztatta a Feleket, hogy a pénzmosás és terrorizmus finanszírozása megelőzéséről szóló 2017. évi LIII. törvény rendelkezései szerint azonosítási kötelezettség terheli őt az Eladók és Vevő adatai vonatkozásában. A Felek tudomásul veszik, hogy eljáró ügyvéd az azonosításhoz az okmányaikban rögzített adataikat a JÜB keretrendszeren keresztül ellenőrizzé.

15./ Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyv és az Fftv. rendelkezései az irányadóak.

Felek jelen adásvételi szerződést – annak elolvasása és értelmezése után – az azt szerkesztő ügyvéd előtt, mint kinyilvánított akaratukkal mindenben megegyezőt aláírják és a szerződés egy-egy eredeti példányát átveszik.

Kelt: Pásztó, 2026. 07. 28.

.....
Rózsa Lajos
Eladó

.....
Báthi Attila
Vevő

Az okiratot készítettem és ellenjegyzem, egyúttal az abban foglalt megbízást és meghatalmazást elfogadom:
Pásztó, 2026. 07. 28.

dr. Tóth Gabriella

Iroda: 3060 Pásztó, Fő út 46. DR. TÓTH GABRIELLA
KASZ: 36072818


ügyvéd
3060 Pásztó, Fő út 46.
Tel.: (30) 740 28 11
drtothgabriella.ugyved@gmail.com