

**VÉTELI AJÁNLATTAL EGYSÉGES SZERKEZETBE FOGLALT
ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS**

amely egyrészről:

Guzsván Miklósné (születési neve: _____, aki _____, napján született _____, anyja születési neve: _____, személyi azonosító jele: _____, adóazonosító jele: _____)

(6351 Bátya, Temető utca 4. szám alatti lakóhelyű és értesítési című lakos **eladó** (a továbbiakban: eladó),-
másrészről:

Sztrányóczi Imréné (születési neve: _____, aki _____, napján született _____, anyja születési neve: _____, személyi azonosító jele: _____, adóazonosító jele: _____)

(Magyar Agrár-, Élelmiszer-gazdasági és Vidékfejlesztési Kamarai tagsági azonosító száma: _____, földműves nyilvántartásba vételi száma: _____) 6351 Bátya, Kalocsai út 2/B. szám alatti lakóhelyű és értesítési című lakos **vevő** (a továbbiakban: vevő),-

(eladó és vevő a továbbiakban együtt: szerződő felek)

között jött létre az alulírott helyen és időben, az alábbi feltételek mellett:

1./ Ajánlattevő vevő a jelen okirat aláírásával ajánlatot tesz eladónak a jelen okirat 2./ pontjában körülírt ingatlanok adásvételére, a jelen okiratban részletesen körülírt feltételekkel, amely vételi ajánlatot eladó a jelen okirat aláírásával elfogad.

Szerződő felek tudomással bírnak arról, a jelen okiratban foglalt adásvétel jogügyletre a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény szabályait kell alkalmazni, így tudomással bírnak az elővásárlási jog lehetőségéről és arról is, a jelen okiratban foglalt adásvétel jogügylet mezőgazdasági igazgatási szerv általi jóváhagyására várhatóan a jelen okirat keltétől számítottan legkorábban hozzávetőlegesen öt hónap elteltével kerülhet sor.

2./ Eladó a jelen okirat aláírásával eladja az eszmei 1/1-d arányban tulajdonában álló **Bátya zártkert 2315 helyrajzi szám** alatt felvett, összesen 526 m² területű és 2,28 AK értékű „kert” művelési ágú ingatlan tulajdonában álló egészét (a továbbiakban: ingatlan I. vagy föld I. vagy termőföld I.) minden jogi és természetes alkatrészeivel együtt, úgy ahogy az jelenleg áll, megtekintett állapotban, MEZŐFORSZI Kft. jogosult javára haszonbérlet jogcímén 2024.04.14. napjától 2034.13.31. napjáig terjedő időre bejegyzett földhasználati joggal (haszonbér mértéke: 80.000,-Ft/ha/év, haszonbér fizetési határideje: tárgyév december 31., haszonbér fizetési módja: bankszámlára utalás vagy belföldi postai utalvány), ezt meghaladóan tehermentesen, a kölcsönösen kialakított 100.000,-Ft, azaz Százezer forint vételárért és az eszmei 1/1-d arányban tulajdonában álló **Bátya zártkert 2317 helyrajzi szám** alatt felvett, összesen 887 m² területű és 3,85 AK értékű „kert” művelési ágú ingatlan tulajdonában álló egészét (a továbbiakban: ingatlan II. vagy föld II. vagy termőföld II.) minden jogi és természetes alkatrészeivel együtt, úgy ahogy az jelenleg áll, megtekintett állapotban, MEZŐFORSZI Kft. jogosult javára haszonbérlet jogcímén 2024.04.14. napjától 2034.13.31. napjáig terjedő időre bejegyzett földhasználati joggal (haszonbér mértéke: 80.000,-Ft/ha/év, haszonbér fizetési határideje: tárgyév december 31., haszonbér fizetési módja: bankszámlára utalás vagy belföldi postai utalvány), ezt meghaladóan tehermentesen, a kölcsönösen kialakított 150.000,-Ft, azaz Százötvenezer forint vételárért.

Ingatlan I. és ingatlan II. a továbbiakban együtt: ingatlanok vagy földek vagy termőföldek.

A földeken ültetvény, felépítmény, hasznait növelő agrotechnikai létesítmény nem található.

3./ Vevő az ingatlanokat a jelen okirat 2./ pontjában írt vételárért megvásárolja.

I. Ajánlattevő vevő a vételárát a jelen okirat aláírását megelőzően a jelen okiratot szerkesztő és ellenjegyző dr. Beszedics Orsolya ügyvédnél, mint letéteményesnél letétbe helyezte. Eladó a vételárát a jelen okirat aláírását megelőzően készpénzben átvette letéteményestől. Eladó a jelen

okirat aláírásával elismeri, hogy a vételár teljes összege részére megfizetésre került.

II. Elfogadó nyilatkozatot benyújtó harmadik személy vevő a vételárat, mint letéti összeget (a továbbiakban: letéti összeg) az elfogadó nyilatkozat jegyzőhöz történő benyújtását megelőzően köteles megfizetni a jelen okiratot szerkesztő és ellenjegyző dr. Beszedics Orsolya ügyvéd letéteményes ERSTE Bank Hungary Zrt.-nél vezetett 11600006-00000000-77317294 számú ügyvédi letéti számlájára (a továbbiakban: letéti számla) utalással, a közleményben feltüntetve az ingatlanok fekvése szerinti település nevét és az ingatlanok helyrajzi számát. A letéti összeg letéti számlán történő jóváírását követő két munkanapon belül köteles letéteményes kiadni letévőnek a letéti igazolást. Az elfogadó nyilatkozat kötelezően benyújtandó melléklete az ügyvédi letéti igazolás.

Eredményes elfogadó nyilatkozat esetén a mezőgazdasági igazgatási szerv határozata közlését követő öt banki munkanapon belül köteles letéteményes kifizetni eladónak, míg eladó ezzel egyidejűleg köteles elszámolni ajánlattevő vevővel. Eredménytelen elfogadó nyilatkozat esetén a mezőgazdasági igazgatási szerv határozata közlését követő öt banki munkanapon belül köteles visszafizetni letéteményes a letévő részére a letétbe helyezett összeget. A kifizetés költsége a letévőt terheli. Szerződő felek és letéteményes ezen rendelkezést kifejezetten letéti rendelkezésként fogadják el.

A fenti fizetési módot és határidőt szerződő felek a jelen okirat aláírásával tudomásul veszik.

4./ Vevő az ingatlanok birtokába a földhasználati szerződés megszűnésével, megszüntetésével egyidejűleg lép be.

5./ Szerződő felek büntetőjogi felelősségük teljes tudatában kijelentik, hogy teljes cselekvőképes magyar állampolgárok, szerződéskötési képességük nem korlátozott.

Vevő büntetőjogi felelőssége teljes tudatában kijelenti, hogy termőföld-szerzési képességét a 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: Földforgalmi tv.) korlátozza, azonban az ingatlan tulajdonjogát jogosult megszerezni, annak megszerzésével sem esik a Földforgalmi tv. 16. §-ában meghatározott tulajdonszerzési- és birtoklási korlátozás alá, így a már tulajdonában (ideértve a haszonélvezetet is) lévő föld területnagysága nem éri el a jelen szerzéssel a földszerzési maximumot (300 hektár), továbbá a már birtokában lévő föld területnagyságának beszámításával sem éri el az általa használt föld területe a birtokmaximumot (1200 hektár).

6./ Eladó az ingatlanok teher-, igény- és permentességéért – a jelen okirat 2./ pontjában írtakon túlmenően - a teljes szavatosságot magára vállalja.

Eladó kijelenti, hogy a Földforgalmi tv.-ben meghatározottakon kívül más személyt (szervezetet) elővásárlási jog nem illet meg.

7./ Szerződő felek megállapodnak az alábbiakban: kérik, egyben feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy a jelen okirat alapján, a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyó határozata közlése után a földhivatal, mint ingatlanügyi hatóság:

- a.) az ingatlanokra eladó javára bejegyzett tulajdonjogot az Ingatlan-nyilvántartásból törölje,-
- b.) eladó tulajdonjoga törlésével egyidejűleg az ingatlanokra, eladó törölt ingatlan-illetőségeire vevő tulajdonjogát adásvétel jogcímén az Ingatlan-nyilvántartásba jegyezze be.

Harmadik személy vevő esetére eladó kötelezettséget vállal arra, hogy a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyó határozata közlését követő öt munkanapon belül aláírja és a jelen okiratot ellenjegyző ügyvédnek átadja azon okirat öt példányát (amelyből egy példány biztonsági okmányon szerkesztett), amelyben feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja, hogy az ingatlanok tulajdonjoga harmadik személy vevő javára, adásvétel jogcímén az Ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön.

Vevő kijelenti, hogy nem rendelkezik részarány-tulajdonnal.

8./ Vevő tudomással bír a Földforgalmi tv. 13-14. §-iban foglaltakról.

A 13. §-ban foglaltakra kötelezettséget vállal: a földek használatát másnak nem engedi át, azokat maga használja és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy a földeket a tulajdonszerzés időpontjától számított öt évig – a Földforgalmi tv. 13. § (3) bekezdésében meghatározott esetek kivételével – más célra nem hasznosítja. Amennyiben a Földforgalmi tv. 13.§ (4) bekezdése értelmében az ingatlanok bármelyike érvényes földhasználati szerződéssel terhelt, harmadik személy használatában van, a fennálló földhasználati jogviszonyt nem hosszabbítja meg és a megszűnését követő időre vállalja a 13. § (1) bekezdésben foglaltakat. Továbbá kijelenti, hogy a 14. §-ban körülírt kizáró okok vele szemben nem állnak fenn, nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatás teljesítéséből eredő semmilyen korábbi földhasználattal kapcsolatosan jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása (elfogadja és tudomásul veszi, hogy amennyiben utólagosan elvégzett ellenőrzés során jogerősen megállapításra kerül ezen nyilatkozata valótlanosága, úgy az a Büntető Törvénykönyv szerinti büntetőjogi felelősségre vonását, továbbá az adásvétel tárgyát képező termőföld területre vonatkozóan a jogsértő állapot fennállásának időtartama alatt részére folyósított költségvetési vagy Európai Unió támogatásnak megfelelő pénzösszeg visszafizetési kötelezettségét vonja maga után); vele szemben a szerzést megelőző öt éven belül nem állapították meg, hogy szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

9./ Vevő kijelenti, hogy földműves, a földműves nyilvántartásba bejegyzésre került, a nyilvántartásból a törlése iránti eljárás nincs folyamatban.

Ajánlattevő vevő elővásárlási joga ingatlanok tekintetében egyaránt a Földforgalmi tv. 18. § (1) bekezdés c) pontja alapján áll fenn (olyan földműves, aki helyben lakó szomszédnak minősül).

10./ Vevő tudomással bír arról, hogy ingatlan visszterhes átruházása esetén az 1990. évi XCIII. törvény (a továbbiakban: Itv.) alapján a szerző fél visszterhes vagyonátruházási illeték fizetésére köteles, a visszterhes vagyonátruházási illetéket az ingatlan forgalmi értéke alapján a Nemzeti Adó- és Vámhivatal állapítja meg, illetve szabja ki.

Vevő kijelenti, hogy a termőföldek tekintetében az Itv. 26 § (1) bekezdés p.) pontja szerinti illetékmentességre jogosult, valamint kötelezettséget vállal ezen jogszabályhelyben foglaltakra, amely tényre tekintettel a termőföldek tekintetében kéri illetékmentessége megállapítását.

11./ A jelen szerződés kapcsán esetlegesen kiszabásra kerülő visszterhes vagyonátruházási illetéket, a tulajdonjog bejegyzésével, valamint a szerződés elkészítésével felmerülő valamennyi költséget és díjat a jóváhagyott vevő viseli.

Eladó tudomással bír arról, hogy az ingatlanok tulajdonjoga szerzésének időpontjára tekintettel azok értékesítése után öt személyi jövedelemadó bevallási kötelezettség nem terheli.

12./ A jelen okiratot szerkesztő és ellenjegyző dr. Beszedics Orsolya ügyvéd tájékoztatja szerződő feleket, hogy a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény (a továbbiakban: „Pmt.”) - alapján azonosítási kötelezettség terheli szerződő felek adatai tekintetében. Szerződő felek adatai a Pmt. rendelkezései alapján a jelen szerződésben kerülnek rögzítésre az általuk bemutatott, személyazonosság igazolására a Pmt. szabályai szerint alkalmas okirat bemutatása alapján. Szerződő felek tudomásul veszik, hogy a szerződéses kapcsolat fennállása alatt az azonosítás során megadott adatokban, illetve amennyiben nem saját nevükben járnak el az ügylet során, a tényleges tulajdonos adataiban bekövetkezett változásról a tudomásszerzéstől számított 5 (öt) napon belül kötelesek eljáró ügyvédet írásban értesíteni. Szerződő felek a jelen szerződés aláírásával kifejezetten hozzájárulnak ahhoz, hogy a vonatkozó ügyvéd a Pmt. szerinti ügyfél-átvilágítás során szerződő felek által bemutatott, személyi

adataikat tartalmazó okmányaikról fénymásolatot készítsen, és adataikat a megbízás keretében kezelje. Szerződő felek hozzájárulnak ahhoz, hogy a Pmt. 18.-19. §-ai szerinti, más szolgáltató által végzett ügyfél-átvilágításhoz a vonatkozó ügyvéd az átvilágítás során rögzített azonosító adatokat átadja. Szerződő felek adatait a vonatkozó 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. Szerződő felek tudomásul veszik, hogy a jelen szerződést szerkesztő és ellenjegyző ügyvéd az Ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény alapján jogosult szerződő felek személyazonosságának megállapítása céljából a személyi adat- és lakcímnnyilvántartás, útiokmány-nyilvántartás, járművezetői-engedély-nyilvántartás adatait feldolgozó hatóságot megkeresni és a fenti célból adatot igényelni. Szerződő felek az ellenőrzés elvégzéséhez a jelen szerződés aláírásával visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják.

13./ Szerződő felek a jelen okirat aláírásával megbízzák dr. Beszedics Orsolya (6300 Kalocsa, Szent István király út 55. I/2., KASZ: 36057588) ügyvédet a jelen adásvételi szerződés és mellékletei szerkesztésével és ellenjegyzésével, továbbá meghatalmazzák képviselőjük teljes körű ellátásával a BKVMKH Földhivatali Főosztály, mint mezőgazdasági igazgatási szerv előtt a közzétételre való alkalmasság megállapítása és a hatósági jóváhagyás eljárásban, az adásvételi szerződés közzététele eljárásban, továbbá a BKVMKH Földhivatali Főosztály, mint ingatlanügyi hatóság előtt a tulajdonjog-változás átvezetése (eladó tulajdonjoga törlése mellett vevő tulajdonjog-bejegyzése) eljárásban, a szükséges jognyilatkozatok megtételével, a jelen szerződés, valamint a jelen szerződéshez kapcsolódó okiratok, ingatlan-nyilvántartási kérelem esetleges névcseré, hibás névelírás javításával, adminisztratív jellegű szám-, vagy számítási hiba, betűelírás vagy más hasonló elírás javításával, a javítás körében az ingatlan-nyilvántartási kérelem jelen okirathoz igazításával, valamint az ingatlanok tulajdoni lapjaiba történő betekintéssel, azokról jegyzet vagy másolat készítésével. Vevő továbbá meghatalmazza az ingatlanvagyon-szerzés adóhivatali bejelentése B400E adatlap kitöltésével, aláírásával és benyújtásával. A meghatalmazás nem terjed ki az adóhivatal előtt a vagyonszerzés miatt induló illetékfizetési eljárásban történő képviselőre. Alulírott, dr. Beszedics Orsolya ügyvéd a jelen okirat aláírásával a megbízást elvállalom, a meghatalmazást elfogadom. Szerződő felek és ellenjegyző ügyvéd egyezően nyilatkoznak arról, hogy a jelen okirat szerkesztését megelőzően külön okiratban szerkesztett ügyvédi megbízást vettek fel.

Az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény 43. § (4) bekezdése alapján mellőzött az okirat valamennyi oldalának szerződő felek általi aláírása.

A jelen adásvételi szerződést elolvasás és megértés után, mint akaratunkkal mindenben egyezőt helybenhagyólag aláírtuk.

Bátya, 2026. augusztus „23”

A kormányzati portálon közzétételre: 2026.08.17.
Közzététel napja: 2026.08.18. Előnévelőre jogosultak
jognyilatkozata nyitva álló határidő: 2026.09.16.
A fenti határidő jogi határidő. Lejár: 2026.09.17.
Bátya,

Guzsván Miklósné eladó

Sztrányóczi Imréné vevő

Alulírott, eljárásra meghatalmazott jogi képviselő, dr. Beszedics Orsolya (6300 Kalocsa, Szent István király út 55. I/2., KASZ: 36057588) ügyvéd, aláírással igazolom, hogy jelen okirat mindenben megfelel a hatályos jogszabályi rendelkezéseknek, az okiratban megjelölt szerződő felek nyilatkoztak arról, hogy az okiratban foglaltak megfelelnek az akaratuknak, az okiratban megjelölt szerződő felek azonosítását elvégeztem, továbbá tanúsítom, hogy az okiratot az okiratban megjelölt szerződő felek a személyi azonosságuk igazolása után előttem írták alá. Nyilatkozom továbbá, hogy megfelelek a 2007. évi LXIV. tv., valamint a Magyar Ügyvédi Kamara 2/2007.(XI.19.) számú Szabályzatában meghatározott, elektronikus aláírással kapcsolatos követelményeknek, illetve minősített elektronikus aláírással rendelkezem, ezért az okiratot **ellenjegyzem**: Bátya, 2026. augusztus „23”

DR. BESZEDICS ORSOLYA
ügyvéd
6300 Kalocsa, Szt. István u. 55. I/2.
tel./fax: 78/467 482 / 20/339 23 49
Állás: 534 18528-1-23