

FÖLD ADÁS-VÉTELI SZERZŐDÉS

Földhasználati Kormányhivatal	
2026 JUL 24.	
Eladó neve:	Sándor Eszter
Vevő neve:	Báthi Attila
Adóazonosító jele:	190952

amely alulírott helyen és időben egyrészről **dr. Sótér Eszter** (született: **Sándor Eszter**,
 anyja neve: _____ személyi azonosítója: _____ adóazonosítója: _____
 óhelye: 3073 Tar, Táncsics utca 49., magyar állampolgár) mint eladó (a továbbiakban:

Eladó);

másrészről **Báthi Attila** (született: Báthi Attila, _____ anyja neve: _____
 személyazonosító jele: _____ adóazonosító jele: _____ lakcíme: 3065 Pásztó, Vár utca
 30., magyar állampolgár, Agrárkamara azonosító: S306500157656-01, ÖCSG szám: OCSG-00021460)
 mint vevő (a továbbiakban: **Vevő**) – együttesen: Felek – között jött létre az alábbi feltételekkel:

1./ Felek rögzítik, hogy jelen adásvételi szerződés tárgyát a **Tar külterület 0145/46 hrsz-ú, 14 ha 1787 m² térmértékű, 378.91 AK értékű ingatlan** (a továbbiakban: Ingatlan) - amely 939 m², 1 min.o., 0.53 AK értékű fásított terület művelési ágú területből, 13 ha 3251 m², 374.13 AK értékű szántó művelési ágú területből (amelyből 5 ha 0663 m², 2 min.o. 158.58 AK értékű és 8 ha 2588 m², 3 min.o. 215.55 AK értékű), és 7597 m², 1 min.o. 4.25 AK értékű fásított terület művelési ágú területből áll - **19052/78408 tulajdoni hányada** képezi, amely Eladó tulajdonában áll. Az Ingatlan tehermentes, az Vevő mint földhasználó használatában áll, a földhasználat időtartama: 2021.02.24.-2027.03.14., ellenértéke: 28 kg búza/AK/év. Vevő mint földhasználó a földhasználat jogát édesapjától néhai Báthi Istvántól örökölte.

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 VezetékJogon túli per-, teher-, és igénymentességét, továbbá azt, hogy az Fftv. szerinti elővásárlási 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 19052/78408 tulajdoni hányadért **5.167.826,- Ft (ötmillió százhatvanhétezer nyolcszázhuszonhat forint) vételárat ajánl fel**, amely vételi ajánlatot Eladó elfogadja. Ennek megfelelően Eladó eladja, Vevő pedig per-, teher-, és igénymentesen megveszi az Ingatlan 19052/78408 arányú tulajdoni hányadát 5.167.826,- Ft vételárért. Vevő a vételárat a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg Eladó _____ knál 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 bankszámlára történő teljesítést saját kezéhez történő joghatályos teljesítésnek ismeri el. Eladó kijelenti, hogy a földrészleten ültetvény, felépítmény vagy a földrészlet forgalmi értékét, illetve hasznait növelő agrotechnikai létesítmény nincs.

4./ Vevő nyilatkozza, hogy **510114/4/2014.04.28. reg.szám** alatt nyilvántartásba vett **földműves**, és mint földet használó olyan földműves, akinek a lakóhelye vagy a mezőgazdasági üzemközpontja legalább 3 éve azon a Magyarország 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 0145/46 hrsz-ú ingatlanon fennálló 19052/78408 arányú tulajdonjogát Vevőre ruházza, és egyúttal feltétlen és visszavonhatatlanul hozzájárul ahhoz, hogy Vevő tulajdonjoga 19052/78408 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 terhet 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.

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 hasznélvezetében 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 közvetlenül a NAV felé teljesíti.

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 képviseléssel. 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 irányadók.

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. 10.

.....
dr. Sótér Eszter
Eladó

.....
Báthi Attila
Vevő



Az okiratot készítettem és ellenjegyzem, egyúttal az abban foglalt megbízást és meghatalmazást elfogadom:
Pásztó, 2026. 07. 10.

dr. Tóth Gabriella

Iroda: 3060 Pásztó, Fő út 46.

KASZ: 36072818

DR. TÓTH GABRIELLA
ügyvéd

3060 Pásztó, Fő út 46.

Tel.: (30) 740 28 11

drtothgabriella.ugyved@gmail.com

Záradék: A kifüggesztés napja: 2026. augusztus 18. A közlés kezdő napja: 2026. augusztus 19.

Az elővásárlásra jogosult jognyilatkozatának megtételére nyitva álló 30 napos határidő utolsó napja: 2026. szeptember 17. Ez a határidő jogvesztő. Szurdokpuszti, 2026.08.18.

Molnár dr. Kontra Bernadett jegyző