

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

Alulírott **Kovács István** sz. (születési helye és ideje: 7020 Dunaföldvár, Iskola utca 14. szám alatti lakos, magyar állampolgár) és **Kovács Dávid** sz. (születési helye és ideje: 7020 Dunaföldvár, Magyar köz 6. szám alatti lakos, magyar állampolgár) mint eladók (a továbbiakban együttesen: **Eladók**), másrészt **Vranyák Róbert** sz. (születési helye és ideje: 7020 Dunaföldvár, Baross dűlő 17. szám alatti lakos, földműves nyilvántartási szám: Paksi Járás Földhivatal 510310/2/2014.04.30, agrárkamara azonosító szám: S702000073492, állampolgársága: magyar), mint vevő (a továbbiakban: **Vevő**) az alábbi szerződést kötik:

1./ Kovács István Eladó 1/2 arányú és Kovács Dávid Eladó 1/2 arányú tulajdonát képezi a **Dunaföldvár külterület 0314/89 helyrajzi szám** alatt felvett, 6 ha 2759 m² területű, 212,75 AK értékű „szántó” művelési ágú ingatlan. Az ingatlan tehermentes. Eladók kijelentik, hogy az ingatlan a MEZŐVÁR Mezőgazdasági, Termelő, Kereskedő és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság (székhely: 7020 Dunaföldvár, Külső Paksi u. 2.) használatában áll haszonbérleti szerződés alapján 2026.12.31. napjáig, 3.000,-Ft/AK/év összegű haszonbérleti díj ellenében. Eladók kijelentik, hogy a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvényben (a továbbiakban: Földforgalmi tv.) foglaltakon túl más jogszabályban vagy szerződésen alapuló elővásárlási jog nem áll fenn.

2./ Eladók eladják, Vevő pedig 1/1 arányban megvásárolja az 1./ pontban körülírt ingatlan 1/1 tulajdoni hányadát az általa megismert és megtekintett állapotban úgy, ahogyan az jelenleg a természetben áll, az összes természetben és jogi tartozékával együtt a kölcsönösen kialakított **19.000.000,-Ft, azaz tizenkilencmillió forint** vételárért, amely a földterület értékével megegyező, mivel az ingatlanon sem ültetvény, sem agrotechnikai berendezés, sem épület nincs. Vevő kijelenti, hogy az 1./ pontban foglalt ingatlanra kötött haszonbérleti szerződést ismeri, annak tartalmát, jelentését az okiratot szerkesztő ügyvéd megmagyarázta részére, amely haszonbérlet tartalmát, jelentését megértette, tudomásul vette, és kijelenti, hogy az 1./ pontban foglalt ingatlant az 1./ pontban foglalt haszonbérleti jogviszony fennállása mellett is jelen adásvételi szerződéssel meg kívánja vásárolni.

3./ Szerződő felek a vételár kifizetésével kapcsolatban az alábbiakban állapodtak meg:
Vevő a **19.000.000,-Ft, azaz tizenkilencmillió forint** vételárát azt követő 15 napon belül köteles az Eladóknak banki átutalással megfizetni akként, hogy

- 9.500.000,-Ft összeget Kovács István eladó néven lévő K&H Banknál vezetett **10400229-83495349-57521009** számú bankszámlájára,
- 9.500.000,-Ft összeget Kovács Dávid eladó néven lévő K&H Banknál vezetett **10400229-86755383-50821021** számú bankszámlájára teljesít, hogy az Eladók igazolják a Vevő számára, hogy a **mezőgazdasági igazgatási szerv a jelen szerződést jogerős határozattal jóváhagyta**. Eladók az összeg átvétele vonatkozásában annak a megjelölt számlán való jóváírását követően kötelesek nyilatkozni. Eladók a vételár megfizetését eljáró ügyvéd felé elektronikusan levélben az **endl.galbrigitta@gmail.com** címre kötelesek jelezni. Felek megállapodnak, hogy amennyiben vevő a fizetési határidő vonatkozásában késedelembe esik, akkor a késedelem idejére évi 10 %, azaz tíz százalékos mértékű késedelmi kamatot köteles fizetni. Fizetési késedelem esetén az eladók írásbeli felszólítással vagy nyilatkozattal 8 napos póthatáridőt kötelesek engedélyezni, és amennyiben ezen póthatáridő is eredménytelenül telik el, akkor további póthatáridő biztosítása és érdekműködés igazolása nélkül jogosultak a jelen szerződéstől az eladók elállni.

4./ Vevő kijelenti, hogy az ingatlan vonatkozásában a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: **Földforgalmi tv.**) **18. § (1) bekezdése c.) pontja**, valamint értelmező rendelkezései szerint **olyan földműves, aki helyben lakó szomszéd** elővásárlási jogosultnak minősül. Vevő nyilatkozik, hogy a Paksi Járás Földhivatal 510310/2/2014.04.30. számú határozatával földművesként nyilvántartásba vették, és nyilatkozik, hogy az életvitelszerű lakáshasználatának a helye a 7020 Dunaföldvár, Baross dűlő 17. szám alatti ingatlanban van több mint három éve, valamint nyilatkozik, hogy több mint egy éve tulajdonosa a Dunaföldvár külterület 0314/88 hrsz-ú ingatlandnak, amely közvetlenül szomszédos az 1./ pontban írt ingatlannal.

Felek tudomásul veszik, hogy a Földforgalmi tv. 23. § (1) bekezdése értelmében a mezőgazdasági igazgatási szerv az adásvételi szerződést először – kizárólag annak tartalma és alaki kellékei alapján – az érvényességi és hatályosulási feltételeknek való megfelelés szempontjából vizsgálja meg, illetve ellenőrzi. A mezőgazdasági igazgatási szerv az okiratok beérkezésétől számított 15 napon belül döntést hoz az adásvételi szerződés jóváhagyásának a megtagadásáról, vagy – a 20. §-ban foglalt esetek kivételével – végzésben megállapítja a szerződés közzétételre való alkalmasságát és elrendeli a szerződés közzétételét. Fent nevezett felek megállapítják, hogy jelen szerződés a Földforgalmi tv. szerint az ingatlan fekvése szerinti települési önkormányzat hirdetőtábláján kifüggesztésre kerül, valamint közzéteszik. Vevő tudomásul veszi, hogy amennyiben őt, mint a jelen pontban részletezett elővásárlási jog jogosultát megelőző elővásárlási jog jogosultságával él, abban az esetben a jelen adásvételi szerződésben az ő helyébe vevőként az őt megelőző elővásárlási jogosult lép. Felek tudomásul veszik tehát, hogy csak akkor marad a vevői pozícióban a jelen adásvételi szerződés vevője, amennyiben a Földforgalmi tv. 18. § szerinti rangsorban vevőt megelőző elővásárlási jog jogosult érvényesen elfogadó nyilatkozatot nem tesz a jelen szerződés önkormányzati jegyző által történő közzététele 30 napos időtartama alatt. Felek tudomásul veszik, hogy amennyiben a Földforgalmi tv. 18. § szerinti rangsorban vevőt megelőző elővásárlási jog jogosult érvényesen elfogadó nyilatkozatot tesz a jelen szerződés önkormányzati jegyző által történő közzététele 30 napos időtartama alatt, abban az esetben a jelen adásvételi szerződés szerinti vevő helyébe a Földforgalmi tv. 18. § szerinti rangsorban vevőt megelőző, érvényesen elfogadó nyilatkozatot tevő elővásárlási jog jogosult lép. Eladók kötelezettséget vállalnak arra, hogy amennyiben a Földforgalmi tv. 18. § szerinti rangsorban Vevővel azonos rangsorban álló elővásárlási jog jogosult elfogadó nyilatkozatot tesz, úgy az őket megillető választási jogosultságot nem gyakorolják Vevő terhére, vagyis ezen esetben a jelen adásvételi szerződés vevője a vevői pozícióban marad. Felek tudomásul vették, hogy Földforgalmi tv. 7. § szerint a jelen adásvételi szerződés érvényességéhez a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyása szükséges.

5./ Felek megállapodnak, hogy Eladók a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyó határozatának átvétele és a teljes vételár kifizetése napjáig jogosultak húzni az 1./ pontban foglalt ingatlan hasznait, ezen időpontig az Eladók viselik az ingatlan terheit és a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyó határozatának átvétele és a teljes vételár kifizetése napját követő naptól a Vevő szedi az ingatlan hasznait és viseli a terheit és a kárveszélyt függetlenül a tulajdonjog megszerzésétől. Felek megállapodnak a jelen adásvételre tekintettel, hogy 2026.01.01. napjától a birtokbaadás napjáig terjedő időszakra esedékes haszonbérleti díj még az Eladókat illeti, a birtokbaadás napját követő nappal kezdődő időszakra esedékes haszonbérleti díj már a vevőt illeti. A tulajdonos személyében bekövetkező változással az 1./ pontban foglalt haszonbérleti szerződésből fakadó jogok és kötelezettségek tekintetében a Vevő, mint új tulajdonos lép a bérbeadók helyébe.

6./ A Ptk. 6:216. § (1) és (2) bekezdésére figyelemmel a felek megállapodnak abban, hogy az Eladók az ingatlanra vonatkozó tulajdonjogukat a teljes vételár megfizetéséig, legkésőbb 2027. január 31. napjáig fenntartják. Eladók tudomásul veszik, hogy ennek időtartama alatt a Vevő tulajdonszerzésre irányuló jogát a Vevő hozzájárulása nélkül nem csorbíthatják. A jelen pontban írtakra figyelemmel a Ptk. 6:216. § (3) bekezdése és az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény 35. § (1) bekezdés g.) pontja alapján a jelen szerződés aláírásával a felek közösen kérik, továbbá az Eladók feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy a Dunaföldvár külterület 0314/89 helyrajzi szám alatt felvett, 6 ha 2759 m² területű, 212,75 AK értékű „szántó” művelési ágú ingatlan 1/1 tulajdoni hányadára a tulajdonjog fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog Vranyák Róbert Vevő javára a tulajdonjog fenntartására meghatározott időpontig, tehát 2027. január 31. napjáig az ingatlan-nyilvántartásban bejegyzésre kerüljön. E körben az eljáró ügyvéd tájékoztatja a feleket arról, hogy az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény végrehajtásáról szóló 179/2023. (V. 15.) Korm.

Kovács István Eladó

Kovács Dávid Eladó

Vranyák Róbert Vevő

rendelet 45. § (3) bekezdése alapján a felek megállapodásban a tulajdonjog fenntartására megjelölt határozott idő elteltével a tulajdonjog fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog az ingatlan-nyilvántartásban hivatalból törlésre kerül.

Felek közösen kéri, továbbá Eladók ezennel feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy az 1./ pontban megjelölt **Dunaföldvár külterület 0314/89 helyrajzi szám** alatt felvett, 6 ha 2759 m² területű, 212,75 AK értékű „szántó” művelési ágú **ingatlan 1/1** tulajdoni hányadára **Vranyák Róbert Vevő** tulajdonjoga 1/1 arányban az ingatlan-nyilvántartásba a 2./ pontban írt teljes vételár megfizetésével egyidejűleg külön tulajdonjog bejegyzési engedély nyilatkozat ellenében -, amelyet eljáró ügyvédnél **5 darab eredeti példányban letétbe helyeztek - adásvétel jogcímén** bejegyzésre kerüljön az Eladók tulajdonjogának egyidejű törlése mellett. Az okiratszerkesztő ügyvéd jogosult és köteles az eladók tulajdonjog átruházását és a vevő tulajdonjog bejegyzésének engedélyezését tartalmazó - feltétlen és visszavonhatatlan - külön nyilatkozatát (bejegyzési engedélyt) a teljes vételár megfizetését követően a vevő részére kiadni és az illetékes ingatlanügyi hatósághoz két munkanapon belül benyújtani. Eladók kötelezik magukat, hogy elektronikus levélben az endlgalbrigitta@gmail.com címen a vételár megfizetéséről haladéktalanul értesítik eljáró ügyvédet. Az eladói értesítés elmaradása esetén Vevő is jogosult a teljes vételár megfizetését hitelt érdemlően igazolni eljáró ügyvéd felé.

7./ Eladók a vétel tárgyát képező ingatlan per-, teher- és igénymentességét szavatolják az 1./ pontban írt haszonbérleti szerződésen túlmenően. E körben biztosítják arról Vevőt, hogy senkinek sincs a vétel tárgyát képező ingatlanon olyan joga, amely tulajdonszerzését vagy háborítatlan birtoklását korlátozná, részben vagy egészben akadályozná.

8./ Vevő jelen szerződés aláírásával a Földforgalmi tv. 13. § szerint vállalja, hogy az 1./ pontban foglalt termőföld ingatlan használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy a földet, ingatlant a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig más célra nem hasznosítja, illetve kötelezettséget vállal arra, hogy a fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg, és a megszűnését követő időre a 13. § (1) bekezdésben foglalt kötelezettségeket vállalja. Vevő jelen szerződés aláírásával a Földforgalmi tv. 14. § szerint nyilatkozik arról, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználatlalt kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása (a továbbiakban együtt: földhasználati díj tartozás), valamint vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

9./ Felek jelen szerződés aláírásával egyidejűleg megbízást adnak Dr. Endl-Gál Brigitta egyéni ügyvéd (7020 Dunaföldvár, Kossuth Lajos utca 31.) részére a jelen adásvételi szerződés elkészítésére, ellenjegyzésére, és az ingatlan-nyilvántartási eljárás lefolytatására az illetékes ingatlanügyi hatóság előtt, valamint az ingatlannal kapcsolatos valamennyi okirat megtekintésére, továbbá meghatalmazzák az önkormányzati jegyző előtti közzétételi eljárásban, a mezőgazdasági igazgatási szerv előtti eljárásban való képviselőtükkel, aki a meghatalmazást, megbízást jelen szerződés aláírásával elfogadja. Felek tudomásul veszik, hogy az ingatlanügyi hatóság a vevő tulajdonjogának bejegyzéséről szóló határozatot csak a jogi képviselőnek küldi meg, amennyiben az a kérelemmel egyező tartalmú. A bejegyző határozat eljáró ügyvédnél átvethető, annak megküldésére eljáró ügyvéd nem köteles.

10./ Felek a jelen adásvételi szerződésből származó vagy azzal kapcsolatos vitáik eldöntésére pertárgyértéktől függően kikötik a Paksi Járásbíróság, illetve a Szekszárdi Törvényszék kizárólagos illetékességét. Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyv vonatkozó rendelkezései az irányadók.

11./ A jelen szerződés alapján a tulajdonjog bejegyzésével kapcsolatos mindennemű költséget, visszerthes vagyonátruházási illetéket a Vevő viseli. Vevő kéri a NAV Illeték Főosztályát, hogy a termőföld ingatlanon való tulajdonszerzése miatt az illetékről szóló **1990. évi XCIII. törvény 26. § (1) bekezdés p.) pontja szerinti kedvezményt** alkalmazza. **Vevő tudja, hogy 30 napon belül köteles a <https://onva.nav.gov.hu/#!/login> felületen bejelentkezve B400e nyomtatványt kitölteni és elektronikusan vagy postai úton papír alapon a NAV részére beküldeni, eljáró ügyvéd ebben képviselőt nem lát el.**

12./ Felek kijelentik, hogy magyar állampolgárok, akiknek nyilatkozattételi képessége semmilyen formában nincs korlátozva. Vevő a Földforgalmi tv. 16.§-ban foglaltak szerint büntetőjogi felelőssége tudatában nyilatkozik arról, hogy a jelen adásvételi szerződés tárgyát képező termőfölddel együtt a már tulajdonában és a használatában lévő föld területnagysága - a már tulajdonában és a használatában lévő föld területnagyságának a beszámításával - 300 hektár mértéket nem haladja meg (földszerzési maximum), valamint a jelen adásvételi szerződés tárgyát képező termőfölddel együtt már birtokában lévő termőföld területnagysága - a már birtokában lévő föld területnagyságának a beszámításával - az 1200 hektár nem haladja meg (birtokmaximum). Vevő kijelenti, hogy mint vevőnek a tulajdonszerzése nem ütközik a Földforgalmi tv. 16. § szerinti szerzési korlátozásba. Vevő kijelenti, hogy részarány tulajdonnal nem rendelkezik.

13./ Felek kijelentik, hogy a jelen adásvételi szerződést ügyvédi tényállásvázlatként elfogadják és az mindenben az ő akaratukkal megegyező tartalommal a valóságnak megfelelően készült el, továbbá kijelentik, hogy eljáró ügyvéd a vonatkozó adó- és illeték jogszabályokról teljes körű tájékoztatást adott a részükre. Eladók tudomásul veszik, hogy a jelen adásvételi szerződés alapján adófizetési kötelezettségük keletkezhet, melynek bevallására és megfizetésére saját maguk kötelesek. Eljáró ügyvéd tájékoztatta a feleket a szerződésből eredő személyi jövedelemadóról szóló 1995. évi CXVII. törvény (a továbbiakban: Szja tv.) alapján keletkező, valamint illetékfizetési kötelezettségekről, ezt a felek megértették. Vevő az Szja tv. 1. számú mellékletének 9.5. pontjában foglaltak ismeretében nyilatkozik, hogy az Szja tv. 1. számú melléklet 9.5.1. a.) pontban foglalt feltételeknek megfelel, a jelen okirattal kötelezi magát, hogy az 1./ pontban írt ingatlant földművesként legalább 5 évig hasznosítja, eladók pedig kijelentik, hogy élni kívánnak az ebből származó jövedelem 200.000,- Ft-ig terjedő részének adó alóli mentességével, amelyet 2026. évi SZJA bevallásukban feltüntetnek. Felek tudomásul veszik azt az ügyvédi tájékoztatást, hogy az eljáró ügyvéd adó- és illetékügyben eljárást és felelősséget nem vállal.

14./ Felek előtt ismert, hogy az első fokú ingatlan-nyilvántartási eljárásért 10.600,- Ft összegű díjat kell fizetni a változással érintett ingatlanok darabszámának megfelelően. Vevő tudomásul veszi, hogy ezen eljárási díjat ő köteles viselni és köteles azt a jelen szerződést szerkesztő ügyvéd részére a szerződés aláírásával egyidejűleg átadni. A jelen szerződés készítésével kapcsolatos ügyvédi munkadíjat a Vevő viseli. Felek rögzítik, hogy a jelen pontban foglalt minden költséget az elővásárlási jog gyakorlásának esetében az elővásárlási jog gyakorlója az eredeti vevővel egyezően köteles viselni.

15./ Jelen adásvételi szerződés kizárólag írásban, szerződésmódosításra irányuló kifejezett akarral módosítható. Felek a jelen adásvételi szerződés aláírása előtt a tényeket és a rendelkezésre álló iratokat gondosan áttanulmányozták, a jogi fogalmakkal kapcsolatos, továbbá az adó, illeték és egyéb jogszabályokra vonatkozó teljes körű ügyvédi oktatást és tájékoztatást megértették és ezek ismeretében - mint tényvázlattal is - írják alá jelen adásvételi szerződést. Felek kijelentik, hogy jelen adásvételi szerződésben foglalt nyilatkozataik megfelelnek akaratuknak és végleges szándékuknak. Felek kijelentik, hogy a jelen szerződés teljes ügyleti akaratukat tartalmazza és nincs olyan tény, körülmény, szándék vagy elvárás, amely a jelen szerződésben megfogalmazásra ne került volna.

Felek a jelen kettő oldalból álló szerződést elolvasás és értelmezés után mint akaratukkal mindenben egyezőt jóváhagyólag aláírták.

Kelt, Dunaföldváron, 2026. augusztus 12. napján.

.....
Kovács István Eladó

.....
Kovács Dávid Eladó

.....
Vranyák Róbert Vevő

Ellenjegyzem Dunaföldváron, 2026. augusztus 12. napján.

Dr. Endl-Gál Brigitta egyéni ügyvéd (székhely: 7020 Dunaföldvár, Kossuth Lajos utca 31., KASZ: **2026.08.19** Levél napja: **2026.09.21**.)



Jognyilatkozat tehető:
2026.08.20.től - 2026.09.18.ig
A határidő mulasztása jogvesztő.
Az elektronikus közzététel megtörtént.