

## ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről **Szabó Pálné**

szám alatti lakos, mint **eladó,-**

másrészről **Nagy Béla**

mint **vevő,-**

magyar állampolgár) 6230 Soltvadkert, Kiss Ernő u. 2. szám alatti lakos,

között, alulírott helyen és napon, az alábbi feltételek szerint:

1. Szerződő felek rögzítik, hogy a Soltvadkert külterület 0477/128 hrsz. alatt fekvett, fásított terület és út művelési ágú, 2822 m<sup>2</sup> területű, 1.66 AK értékű ingatlan Szabó Pálné eladó 1/1, kizárólagos tulajdonát képezi. Az ingatlan teher,- per,- és igénymentes.

Eladó szavatol azért, hogy az 1./ pontban írt ingatlant semminemű adó, vagy egyéb behajtandó köztartozás, illetve egyéb tartozás nem terheli. Eladó szavatosságot vállal azért is, hogy harmadik személynek az adásvétel tárgyát képező ingatlanon nincs olyan joga, amely a vevő tulajdonszerzését korlátozná, vagy akadályozná, illetve erre vonatkozó jogot harmadik személynek nem biztosított, és a jelen szerződés hatályba lépéséig sem biztosít.

2. Eladó eladja, vevő megvásárolja a fenti 1./ pontban megjelölt Soltvadkert külterület 0477/128 hrsz.-ú ingatlanban eladó nevén vezetett 1/1 tulajdoni hányad tulajdonjogát úgy, ahogy az a mai napon áll, összes természetes és jogi tartozékaival együtt, megtekintett állapotban, teher,- per,- és igénymentesen, a kölcsönösen kialakított mindösszesen 1.000.000,-Ft azaz Egymillió forint vételárért.

Szerződő felek kijelentik, hogy a fenti 1./ pontban írt földön ültetvény, felépítmény, vagy a földrészlet forgalmi értékét, illetve hasznait növelő agrotechnikai létesítmény nem található.

3. Szerződő felek megállapodnak, hogy a fenti 2./ pontban megjelölt vételár az alábbiak szerint kerül megfizetésre eladó részére:

- a) Szerződő felek rögzítik, hogy vevő jelen okirat aláírását megelőzően egy összegben, átutalással megfizetett eladó részére mindösszesen 500.000,-Ft azaz Ötszázezer forint vételárrészletet. Eladó az 500.000,-Ft hiánytalan megfizetését jelen okirat aláírásával is kifejezetten elismeri és nyugtázza.
- b) Szerződő felek rögzítik, hogy a fennmaradó mindösszesen 500.000,-Ft azaz Ötszázezer forint vételárrészletet vevő jelen okirat aláírását megelőzően egy összegben, átutalással megfizette eladó részére, akként, hogy azt Szabó Pálné eladó nevén az OTP Bank Nyrt.-nél vezetett 11773322-02705464-00000000 számú számlaszámra teljesítette.

Felek előadják, hogy a mindösszesen 1.000.000,-Ft vételárból 100.000,-Ft összeget foglalónak, további 900.000,-Ft összeget vételárrészletnek tekintenek. Felek kijelentik, hogy a 100.000,-Ft foglaló megfizetésére a jelen szerződésben foglalt kötelezettségvállalásuk megerősítéseként került sor, ezért ezen összeget mindkét fél foglalónak tekinti. Felek kijelentik, hogy a foglaló – Polgári Törvénykönyv 6:185 §-ban rögzített - jogi természetével, annak lehetséges jogkövetkezményeivel tisztában vannak, annak alább rögzített jogszabályi rendelkezéseit ismerik: Ha a szerződést teljesítik, a tartozás a foglaló összegével csökken. Ha a szerződés teljesítése olyan okból hiúsul meg, amelyért egyik fél sem felelős, vagy mindkét fél felelős, a foglaló visszajár. A teljesítés megghiúsulásáért felelős fél az adott foglalót elveszti, a kapott foglalót kétszeresen köteles visszatéríteni. Felek nyilatkoznak, hogy a foglaló összegét nem tekintik eltulzottnak.

Eladó a vételár hiánytalan megfizetését jelen okirat aláírásával kifejezetten elismeri és nyugtázza, kijelenti, hogy vevővel szemben a vételár megfizetésével kapcsolatban semmiféle további igénye nincs.

Eladó kijelenti, hogy a jelen szerződésben megjelölt számlaszámra történő átutalást a vételár saját kezéhez történő teljesítéseként elfogadja, szerződésszerű teljesítésnek ismeri el, azzal kapcsolatban utólag kifogást nem támaszt, a számlaszámot ő bocsátotta okiratszerkesztő ügyvéd és vevő rendelkezésére.

**Szerződő felek kézjegyei/aláírásai:**

Szerződő felek megállapodnak abban, hogy amennyiben a hatósági jóváhagyási eljárás eredményeként a jelen szerződés jóváhagyását az illetékes mezőgazdasági igazgatási szerv megtagadja, vagy elővásárlásra jogosulttal hagyja jóvá, úgy eladó köteles a 2./ pontban írt vételárat a jelen szerződés szerinti vevő részére – a mezőgazdasági igazgatási szerv döntésének eladó általi kézhezvételét követő – **15 napon belül igazolható módon, egy összegben, átutalással, kamatmentesen visszafizetni.**

Amennyiben jelen szerződés szerinti vevő helyébe elővásárlásra jogosult lép, úgy az elővásárlásra jogosult köteles az általa korábban letétbe helyezett 2./ pontban írt vételárat eladó részére egy összegben, átutalással legkésőbb a mezőgazdasági igazgatási szerv erről szóló döntésének - elővásárlásra jogosult általi - kézhezvételétől számított **15 napon belül kifizetni.**

4. Szerződő felek megállapodnak, hogy eladó az ingatlan birtokát a jóváhagyott adásvételi szerződésnek a Földhivatali Osztályhoz történő benyújtásának napjával ruhazza át vevő részére azzal, hogy vevő az ingatlant ugyanezen napon veszi birtokba, e naptól kezdve húzza hasznait, viseli terheit és azt a kárt, amelynek megtérítésére senkit nem lehet kötelezni. A birtokbaadás napjáig az ingatlannal összefüggésben felmerülő teher és kárveszély viselése az eladó kötelezettsége, a birtokbaadás napjáig eladó a jó gazda gondosságával köteles az ingatlant megművelni. **Eladó előadja, hogy az ingatlan tekintetében ő maga a bejelentett földhasználó, saját tulajdon jogcímen, határozatlan időre.**

**Eladó nyilatkozik, hogy a földet a szerződéskötés időpontjában még hatályba nem lépett földhasználati szerződés nem érinti.**

5. Vevő nyilatkozik, hogy a jelen szerződés tárgyát képező fenti 1./ pontban körülírt írt ingatlant megtekintette, annak elhelyezkedését, környezeti állapotát, hatályos ingatlan-nyilvántartási térképi ábrázolását a jelen szerződés aláírását megelőzően kellő körültekintéssel megismerte, s azt a **jelenlegi állapotában** a szerződés teljesítéseként elfogadja.
6. Szerződő felek kérik, eladó minden további feltétel nélkül **feltétlen és visszavonhatatlan** hozzájárulását adja ahhoz, hogy az 1./ pontban írt **Soltvadkert külterület 0477/128 hrsz-ú** ingatlanban nevén vezetett 1/1 tulajdoni hányad tekintetében a tulajdonjog a mezőgazdasági igazgatási szerv általi jóváhagyását követően **adásvétel jogcímen Nagy Béla vevő** javára az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre, eladó tulajdonjoga egyidejűleg törlésre kerüljön.
7. Szerződő felek tudomásul veszik, hogy az 1./ pontban írt ingatlan vonatkozásában **elővásárlási jog** áll fenn a hegyközségekről szóló 2012. évi CCXIX. törvény, valamint a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: Földforgalmi törvény) alapján. Eladó nyilatkozik, hogy nincs tudomása arról, hogy egyéb jogszabály vagy szerződés alapján elővásárlási jog állna fenn.

Szerződő felek tudomásul veszik, hogy több elővásárlásra jogosult elfogadó jognyilatkozata esetén a jelen adásvételi szerződés szerinti vevő helyébe a sorrendben előrébb álló elővásárlásra jogosult, több, azonos ranghelyen álló elővásárlásra jogosult esetén pedig az eladó választása szerinti elővásárlásra jogosult lép.

8. Vevő nyilatkozik, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlan vonatkozásában elővásárlásra jogosult. Elővásárlási jogát a **hegyközségekről szóló 2012. évi CCXIX. törvény 20/A. § (1) bekezdés b.) pontjában** foglaltak alapján **gyakorolja**, mivel az adásvétel tárgyát képező, borszőlő termőhelyi kataszterében nyilvántartott ingatlannal szomszédos - borszőlő termőhelyi kataszterében nyilvántartott – Soltvadkert külterület 0477/127 hrsz-ú és 0477/15 hrsz-ú ingatlanok tulajdonosa, használója, valamint több mint 24 hónapja folyamatosan tagja a Soltvadkerti Hegyközségnek.

Vevő kijelenti, hogy a **Hegyközségekről szóló törvény 20/A § (3) bekezdés b.) pontja értelmében szomszédos földhasználónak minősül.**

**Vevő csatolja a hegyközségi igazolást elővásárlási jogcímenek igazolására.**

Vevő nyilatkozik továbbá, hogy a **Földforgalmi törvény 18. § (1) bekezdés c.) pontja** alapján, ezen jogosulti csoporton belül a **18. § (4) bekezdés a.) pontja** alapján is elővásárlásra jogosult, mint olyan **helyben lakó szomszédnak minősülő földműves, aki őstermelők családi gazdaságának tagja/képviselője.**

**Szerződő felek kézjegyei/aláírásai:**

Vevő a nyilatkozik, hogy több, mint egy éve őstermelők családi gazdaságának tagja/képviselője, továbbá nyilatkozik, hogy több, mint egy éve tulajdonában lévő szomszédos termőföld a Soltvadkert külterület 0477/127 hrsz-ú ingatlan, melynek tulajdonosa 2025.07.28. napjától.

9. Vevő a **tulajdonszerzési jogosultsága** körében a **Földforgalmi törvény** alapján az alábbi nyilatkozatokot teszi:
- Alulírott vevő nyilatkozom, hogy:
- földszerzési jogosultsággal rendelkezem, **földművesnek minősülök**, megfelelek a Földforgalmi törvény 5.§ 7. pontjában meghatározott feltételeknek, földműves nyilvántartási számom: **511.081/3/2014.05.15.**
  - vállalom, hogy az 1./ pontban írt föld használatát **másnak nem engedem** át, azt **magam használok**, és ennek során eleget teszek a **földhasznosítási kötelezettségemnek**, továbbá vállalom, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig - a Földforgalmi törvény 13. § (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével - **más célra nem hasznosítom**,
  - amennyiben a jelen szerződés tárgyát képező föld harmadik személy használatában van, úgy kötelezettséget válllok arra, hogy a fennálló földhasználati jogviszony időtartamát **nem hosszabbítom meg**, és a megszűnését követő időre vállalom, hogy a föld használatát **másnak nem engedem** át, azt **magam használok**, és ennek során eleget teszek a **földhasznosítási kötelezettségemnek**, továbbá vállalom, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig - a Földforgalmi törvény 13. § (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével - **más célra nem hasznosítom**,
  - nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatás teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználati kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló **díj-, vagy egyéb tartozásom** (a továbbiakban együtt: földhasználati díjtartozás),
  - velem szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a **szerzési korlátozások megkerülésére** irányuló jogügyletet kötöttem.

Alulírott vevő - büntetőjogi felelősségem tudatában - nyilatkozom, hogy a már tulajdonomban és haszonélvezetemben lévő földek területnagysága a jelen adásvételi szerződéssel tulajdonomba kerülő föld nagyságával együtt **sem éri el a Földforgalmi törvény 16. § (1) bekezdésében foglalt mértéket, vagyis a 300 hektárt**, továbbá az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény végrehajtásáról szóló 179/2023. (V.15.) Korm. rendelet 42. §-a alapján nyilatkozom, hogy **részarány-tulajdonnal nem rendelkezem**.

10. Szerződő felek tudomásul veszik, hogy a jelen adásvételi szerződés **hatályba lépéséhez** az illetékes **mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyása szükséges**. Szerződő felek tudomásul veszik, hogy amennyiben a szerződés hatálya nem áll be, mert a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyása hiányzik, úgy a szerződés teljesítése nem követelhető.
11. Szerződő felek büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy mindketten cselekvőképes nagykorú magyar állampolgárok, szerződéskötési és nyilatkozattételi képességük korlátozva nincs.
12. Vevő kijelenti, hogy az **illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 26. § (1) bekezdés p.) pontjára** tekintettel kéri az illetékmentesség alkalmazását.
13. Szerződő felek megállapodnak, hogy a jelen szerződés elkészítésével felmerülő költségeket, az ügyvédi megbízási díjat, a földhivatali eljárással összefüggésben felmerülő igazgatási szolgáltatási díjat, csakúgy, mint a kiszabandó vagyonátruházási illetéket vevő tartozik megfizetni.
14. Eladó nyilatkozik, hogy az 1./ pontban írt föld értékesítéséből befolyó vételárral kapcsolatos személyi jövedelemadó bevallással, illetve fizetéssel összefüggő kötelezettségeivel tisztában van, azokat ismeri. Eladó kijelenti, hogy az 1./ pontban írt földet több, mint 5 éve szerezte meg, így a jelenleg hatályos SZJA törvény rendelkezései értelmében adóbevallási, illetve fizetési kötelezettsége nincsen. Az ingatlanértékesítéshez kapcsolódó SZJA fizetési kötelezettségek teljeskörű megismeréséhez okiratszerkesztő ügyvéd könyvelő igénybevételét javasolja.
15. Szerződő felek a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény (a továbbiakban: Pmt.) alapján nyilatkoznak, hogy a jelen adásvételi jogügylet során a saját nevükben járnak el, továbbá nyilatkoznak, hogy kiemelt közszereplőnek nem minősülnek.

**Szerződő felek kézjegyei/aláírásai:**

16. Szerződő felek tudomásul veszik okiratszerkesztő ügyvéd arra vonatkozó tájékoztatását, hogy a szerződésben, illetve a szerződéssel összefüggésben megadott személyes adataikat a szerződésből eredő jogok és kötelezettségek gyakorlása, valamint kapcsolattartás céljából szerződés teljesítése jogcímén kezeli, az adatkezelési kikötéseket tartalmazó külön okiratot szerződő felek a mai napon aláírták.
17. Szerződő felek megbízzák a Dr. Molnár Ügyvédi Irodát (ügyintéző ügyvéd: Dr. Molnár Márta Kecskeméti Ügyvédi Kamara; ügyintéző ügyvéd kamarai azonosító száma: 36065608; kamarai lajstromszáma: 560; székhely: 6230 Soltvadkert, Szent István u. 2.) jelen okirat elkészítésével, ellenjegyzésével, valamint határozatlan időtartamra meghatalmazzák, hogy a jelen szerződéssel kapcsolatban az illetékes mezőgazdasági igazgatási szerv előtti hatósági jóváhagyási eljárásban, a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat jegyzője előtti hirdetményi úton történő közlésre vonatkozó eljárásban, az illetékes hegyközség előtti eljárásban, a Magyar Agrár-, Élelmiszergazdasági és Vidékfejlesztési Kamara állásfoglalásával kapcsolatos eljárásban, valamint a Bács-Kiskun Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 5. (Kiskörös) előtti ingatlan-nyilvántartási eljárásban őket teljes jogkörrel képviselje. Jelen meghatalmazás kiterjed arra is, hogy okiratszerkesztő ügyvéd a földhivatali iratokba betekintszen, azokról másolatot kérjen, ügyszámot kérjen, tulajdoni lapba betekintszen. Okiratszerkesztő ügyvéd a megbízást és meghatalmazást jelen okirat aláírásával elfogadja. Felek rögzítik, hogy az okiratszerkesztésre és az ahhoz kapcsolódó jogi képviselő ellátására irányuló ügyvédi megbízási szerződés tartalmi elemeit jelen adásvételi szerződés tartalmazza, azt felek tényvázlatnak elfogadják.

Alulírott szerződő felek kijelentjük, hogy jelen szerződés az általunk lényegesnek tartott, előzetes tárgyalásaink és egyeztetéseink során kölcsönösen kialakított valamennyi szerződéses feltételt, kikötést hiánytalanul, teljes körűen és helyesen tartalmazza, egyéb rendelkezést rögzíteni nem kívánunk, ezért a jelen szerződést - elolvasás és értelmezés után - mint akaratunkkal és nyilatkozatainkkal mindenben megegyezőt, minden kényszersztől és befolyástól mentesen, jóváhagyólag, saját kezűleg írjuk alá, annak 1-1 eredeti példányát átvettük.

Kelt, Soltvadkert, 2026. augusztus 11.

.....  
Szabó Pálné eladó

.....  
Nagy Béla vevő

Alulírott eljárásra meghatalmazott jogi képviselő **Dr. Molnár Márta ügyvéd** – Dr. Molnár Ügyvédi Iroda 6230 Soltvadkert, Szent István u. 2. Kecskeméti Ügyvédi Kamara, kamarai lajstromszám: 560, kamarai azonosító szám: 36065608 – aláírással tanúsítom, hogy jelen okirat mindenben megfelel a hatályos jogszabályi rendelkezéseknek, valamint a szerződő felek kinyilvánított akaratát tartalmazza, azt a szerződő felek személyi azonosságuk igazolása után előttem írták alá, ellenjegyzem. Soltvadkert, 2026. augusztus 11.

Záródek: Soltvadkeri Polgármesteri Hivatal hirdetőtábláján;

Kifüggesztés napja: 2026. 09. 02. Közlés kezdőnapja: 2026. 09. 03.

Jogvesztő lejárati határidő: 2026. 10. 02. Levétel napja: 2026. 10. 05.

Soltvadkeri 2026. 09. 02. Aláírás: .....

DR. MOLNÁR ÜGYVÉDI IRODA  
dr. Molnár Márta  
6230 Soltvadkert, Szent István u. 2. Pf. 23.  
Adószám: 18362033-1-03  
KASZ: 36065608

