

melyet egyrésztől **dr. Marton Éva** sz. , z. , an.: , szem. száma:  
 adóazonosító jele: 1012 Budapest, Mikó u. 3. II/11. szám alatti lakos, mint **eladó**, másrésztől **Pfundtner László** sz.  
 (sz.: , an.: , szem. száma: , adóazonosító jele: , Nemzeti  
 Agrárgazdasági Kamarai azonosító száma: 7144 Decs, Erkel Ferenc u. 15. szám alatti lakos, mint **vevő** a mai napon az  
 alábbi feltételek mellett kötöttek meg:

1.) Felek megállapítják, hogy az ingatlan-nyilvántartás hatályos adatai szerint a **Bikács 073/2 hrsz.** alatt összesen 6 ha 9841 m<sup>2</sup> alapterülettel felvett, 133.40 Ak. értékű szántó megjelölésű külterületi ingatlan eladó kizárólagos (1/1 arányú) tulajdonát képezi per-, teher- és igénymentesen.

Felek megállapítják, hogy a 2013. évi CXXII. törvény, valamint a 2013. évi CCXII. törvény alapján a tulajdonos által elfogadott vételi ajánlatot egységes okiratba foglalt adásvételi szerződésbe kell foglalni és azt a tulajdonosnak a felek aláírásától számított 8 napon belül meg kell küldeni a mezőgazdasági igazgatási szerv részére jóváhagyás céljából. A közzétételre való alkalmasság megállapítását követően a mezőgazdasági igazgatási szerv az adásvételi szerződést megküldi a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat jegyzőjének, aki az adásvételi szerződést hirdetményi úton közli a törvényen vagy megállapodáson alapuló elővásárlási jog jogosultjaival.

Felek megállapítják továbbá, hogy a tulajdonos a jelen adásvételi szerződésben vevő részéről tett vételi ajánlatot – az abban írt nyilatkozatokra és feltételekre figyelemmel – elfogadta.

Felek rögzítik, hogy az ingatlan fekvése szerinti település esetében jogvédelmi eszközök alkalmazását szabályozó helyi önkormányzati rendelet nincsen hatályban.

2.) Az eladó eladja, a vevő pedig per-, teher- és igénymentesen megveszi az 1.) pontban írt ingatlant (1/1) a kölcsönösen kialakult mindösszesen 21.000.000,-Ft, azaz Huszonegymillió forint vételárért.

3.) Vevő a 2.) pontban kikötött teljes vételárat az adásvételi szerződés vele történő hatósági jóváhagyásának közlését követő 8 banki napon belül köteles átutalással megfizetni eladó nevében lévő OTP Banknál vezetett 11773016-00045788 számú bankszámlára történő átutalással kamatmentesen.

A teljesítés itt írt módját a felek kölcsönösen elfogadják, s azt az eladó, mint saját kezeihez történő teljesítést ismeri el. A jelen szerződésben rögzített bankszámlaszám megfelelőségéért és az arra való teljesítés jogszerűségéért az eladó szavatosságot vállal. A vételár megfizetését meghaladóan a vevővel szemben megtérítési igénye az eladónak egyetlen jogcímen sincsen.

4.) Felek megállapítják, hogy az 1.) pontban körülírt ingatlant 2013.12.01. napjától 2033.11.30. napjáig fennálló haszonbérleti jogviszony alapján az Agoraktár Kft. (7044 Nagydorog, Damjanich utca 209/7.) földhasználóként használja és birtokolja. A földhasználati díj a 2022. gazdasági évtől kezdődően 92.500,-Ft/ha/év. A vevő kijelenti, hogy a földhasználó mezőgazdasági termelőszervezet legalább 25%-a tulajdonában áll. Így a fennálló földhasználat tulajdonszerzése esetén saját használatnak minősül. Az itt írtakra figyelemmel az ingatlan birtokbaadására a jelen szerződés szerinti vevő tulajdonjogának bejegyzésekor kerül sor. Az ingatlant terhelő esetleges adókat és egyéb közterheket a vevő a birtokbaadás napjától viseli és ettől az időponttól kezdve húzza annak hasznát azzal, hogy a 2026. évi haszonbérleti díj még az eladót illeti meg.

5.) Tulajdonszerző kijelenti, hogy földműves nyilvántartásba vétele megtörtént, az 1.) pontban írt jogszabályok alapján tulajdonszerzése jogszabályi korlátozásba nem ütközik, s a Földforgalmi Törvény 13-15. § szerinti nyilatkozatokat földművesként az alábbiak szerint teszi meg:

Vevő 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 - a Földforgalmi törvény 13.§ (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével - más célra nem hasznosítja. Vevő kijelenti, hogy a földhasználati kötelezettségének akként tesz eleget, hogy a föld használatát a 25%-ban tulajdonában álló mezőgazdasági termelőszervezetnek engedi át (Földforgalmi törvény 13.§ (2) bekezdés).

Vevő kijelenti, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása (a továbbiakban együtt: földhasználati díjtartozás).

Kijelenti továbbá a vevő, vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött. Vevő pályakezdő gazdálkodónak nem minősül.

Vevő a fent írtakat meghaladóan kötelezettséget vállal arra, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlan vonatkozásában fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg és megszűnését követő időre vállalja, hogy a Földforgalmi Törvény 13. § (1) bekezdésében foglalt – és jelen pontban is vállalt – kötelezettségeinek eleget tesz. Tulajdonszerző fél a 109/1999. (XII.29.) FVM rendelet 68/C.§-ában foglaltakra figyelemmel kijelenti, hogy a tulajdonában álló részarány-tulajdon összesített aranykorona értéke mennyiségének huszada és a már tulajdonában és használatában álló, továbbá a megszerzésre kerülő földterület hektárban kifejezett termértékének együttes összege nem több mint 300.

6.) Felek cselekvőképes magyar állampolgárok (természetes személyek), így szerződéskötési képességeik korlátozás alá nem esnek.

7.) Az adásvétel tárgyát képező ingatlant a vevő megtekintette, annak állapotát megismerte.

8.) Az 1.) pontban írt ingatlan tulajdonjogának átírásával kapcsolatos összes költséget – így a szerződéskészítés kapcsán eljáró jogi képviselő ügyvédi munkadíját is – a vevő köteles viselni.

**Dr. Marton Éva**  
eladó

**Pfundtner László**  
vevő

**Dr. Potoczky Iván**  
ügyvéd

9.) Pfundtner László vevő földművesként kötelezettséget vállal arra, hogy az adásvétel tárgyát képező termőföldet a birtokbaadástól, de legkésőbb az illetékkötelezettség keletkezését követő 12. hónap utolsó napjától számítva 5 évig nem idegeníti el – ide nem értve a kisajátítást, a kisajátítás alapjául szolgáló közérdekű célra történő elidegenítést és a birtokösszevonási célú önkéntes földcserét –, azon vagyoni értékű jogot nem alapít, és azt mezőgazdasági célra hasznosítja. Vevő az Itv. 26.§ (1) bek. p) pontja alapján jogosult illetékmentességre.

10.) Vevő kijelenti, hogy tulajdonszerzése az 1.) pontban írt jogszabályok alapján – különös figyelemmel a Földforgalmi törvény 16.§ (1)-(4) bekezdéseire – szerzési korlátozásba nem ütközik. Vevőt az 1.) pontban körülírt ingatlan vonatkozásában a 2013. évi CXXII. törvény 18.§ alapján elővásárlási jog nem illeti meg.

11.) Az eladó feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy az 1.) pontban írt jogszabályokban rögzítettek teljesülése esetén az adásvétel tárgyát képező ingatlanra a kizárólagos (1/1 arányú) tulajdonjogát a jelen szerződés szerinti vevő ezen szerződés alapján és adásvétel jogcímén az ingatlan-nyilvántartásba bejegyeztesse.

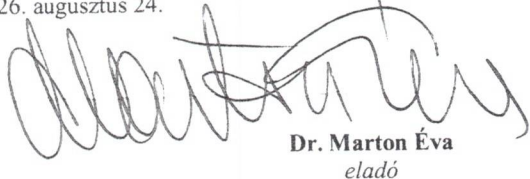
12.) Felek tudomásul veszik, hogy adataik a pénzműködés és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. tv. (a továbbiakban: Pmt.) rendelkezéseiben meghatározott azonosítási kötelezettségnek megfelelően felek által bemutatott személyazonosító igazolványok és lakcímet igazoló hatósági igazolványok alapján kerültek felvételre. Felek a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg úgy nyilatkoznak, hogy a Pmt.-ben foglaltak értelmében a jelen szerződés megkötésekor a saját nevükben, tehát a tényleges tulajdonos és jogszerzők vagy jogosultak nevében járnak el.

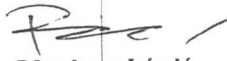
13.) Jelen szerződést szerkesztő és ellenjegyző ügyvéd a feleket azonosító okmányai alapján azonosította. Szerződő felek hozzájárulnak ahhoz, hogy az azonosításhoz felhasznált okmányaikról az eljáró ügyvéd fénymásolatot készítsen és a másolatokat megőrizze.

14.) Szerződő felek ezzel meghatalmazzák a Potoczky Ügyvédi Irodát (7030 Paks, Ady E. u. 4.) és személyében eljáró dr. Potoczky Iván ügyvédet (TMÜK 182., KASZ: 36067391) azzal, hogy a jogügylet szükséges okiratokat megszerkessze, valamint őket a jelen szerződéssel kapcsolatban a földhivatali eljárás, továbbá a B400 adatlap adóhatósághoz történő benyújtása során az Ügyvédi törvényben írt teljes jogkörrel képviselje. A meghatalmazás kiterjed a jogügylet szükséges okiratokban – ideértve az ingatlan-nyilvántartási kérelmet is – esetlegesen található elírások (pl. név, szám, számítási hiba, egyéb adat) kijavítására is.

Ezt az adásvételi szerződést a szerződő felek a mai napon elolvasás és közös értelmezés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt – s úgyis, mint jelen jogügylet kapcsán felvett ügyvédi tényállásvázlatot – helybenhagyólag aláírták.

Paks, 2026. augusztus 24.

  
Dr. Marton Éva  
eladó

  
Pfundtner László  
vevő

Alulírott dr. Potoczky Iván ügyvéd (KASZ: 36067391), mint a Potoczky Ügyvédi Iroda (7030 Paks, Ady E. u. 4.) személyében eljáró ügyvéd a meghatalmazást elfogadom, egyben a jelen adásvételi szerződést Pakson, 2026. augusztus 24. napján ellenjegyzem:

Potoczky Ügyvédi Iroda  
Dr. Potoczky Iván ügyvéd  
KASZ: 36067391  
7030 Paks, Ady E. u. 4.  
Telefon: 0636306739

  
Dr. Potoczky Iván  
ügyvéd

Kifüggetlen közlő: 2026.09.03.  
Közlő kezdő napja: 2026.09.04.  
Határidő jogszert: 2026.10.05.  
Levétel napja: 2026.10.

