



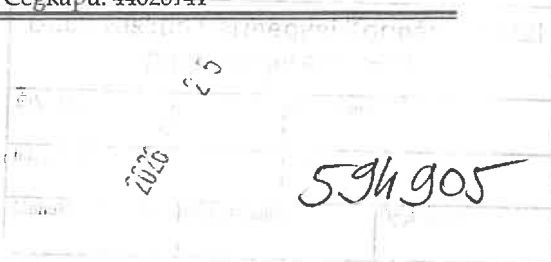
Dr. Klemm Mária

ügyvéd

6500 Baja Deák Ferenc utca 6., e-mail: drklemmmari@gmail.com

Tel: +36-30/235-95-73, +36-70/364-05-82, KASZ:36063270, Cégkapu: 44026141

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS



mely létrejött

egyrésztől: KUSZTOR FERENC

SZ: , SZ: , an:

6346 Sükösd Petőfi Sándor utca 193., adó:

SZSZ:

magyar állampolgár – **Eladó,**

másrészről: HÓDOS PARTI MIKLÓS

SZ: , SZ: , an: , személyisz.: :

6346 Sükösd Szántópuszta Tanya 22., adóaz.:

Nemzeti Agrárgazdasági Kamarai nyilván-

tartási száma: -

, Földműves nyt:

, magyar állampolgár - **Vevő**

Eladó és Vevő együttes említésekor: felek - között az alulírott helyen és időben a következő feltételek szerint:

1.

1.1. A Sükösd külterület HRSZ: 0533/33., szántó művelési ágú, 5997 m2 területű, 20,33 Ak értékű ingatlan 1/1 részben Kusztor Ferenc (fent megnevezett Eladó) tulajdonát képezi.

Az Eladó tájékoztatja a vevőt arról, hogy az ingatlanra 2033.12.31. napjáig terjedő, határozott időre szóló haszonbérleti szerződés került megkötésre, a Sárköz Mezőgazdasági Termelő és Szolgáltató Kft. 6346 Sükösd Szántópuszta tanya 22., bérlővel. A bérleti díj mértéke: 80.000 Ft/ha/év azaz nyolcvanezer Forint/hektár/év. A vevő nyilatkozza, hogy a haszonbérlet társaság, a közeli hozzátartozója 100 %- os tulajdonában áll.

1.2. A Sükösd külterület HRSZ: 0533/39., szántó művelési ágú, 5965 m2 területű, 20,22 Ak értékű ingatlan 1/1 részben Kusztor Ferenc (fent megnevezett Eladó) tulajdonát képezi.

Az Eladó tájékoztatja a vevőt arról, hogy az ingatlanra 2033.12.31. napjáig terjedő, határozott időre szóló haszonbérleti szerződés került megkötésre, a Sárköz Mezőgazdasági Termelő és Szolgáltató Kft. 6346 Sükösd Szántópuszta tanya 22., bérlővel. A bérleti díj mértéke: 80.000 Ft/ha/év azaz nyolcvanezer Forint/hektár/év. A vevő nyilatkozza, hogy a haszonbérlet társaság, a közeli hozzátartozója 100 %- os tulajdonában áll.

1.3. A Sükösd külterület HRSZ: 0533/43., szántó művelési ágú, 5959 m2 területű, 20,2 Ak értékű ingatlan 1/1 részben Kusztor Ferenc (fent megnevezett Eladó) tulajdonát képezi.

Az Eladó tájékoztatja a vevőt arról, hogy az ingatlanra 2033.12.31. napjáig terjedő, határozott időre szóló haszonbérleti szerződés került megkötésre, a Sárköz Mezőgazdasági Termelő és Szolgáltató Kft. 6346 Sükösd Szántópuszta tanya 22., bérlővel. A bérleti díj mértéke: 80.000 Ft/ha/év azaz nyolcvanezer Forint/hektár/év. A vevő nyilatkozza, hogy a haszonbérlet társaság, a közeli hozzátartozója 100 %- os tulajdonában áll.

1.4. A Sükösd külterület HRSZ: 0533/44., szántó művelési ágú, 5959 m2 területű, 20,2 Ak értékű ingatlan 1/1 részben Kusztor Ferenc (fent megnevezett Eladó) tulajdonát képezi.

Az Eladó tájékoztatja a vevőt arról, hogy az ingatlanra 2033.12.31. napjáig terjedő, határozott időre szóló haszonbérleti szerződés került megkötésre, a Sárköz Mezőgazdasági Termelő és Szolgáltató Kft. 6346 Sükösd Szántópuszta tanya 22., bérlővel. A bérleti díj mértéke: 80.000 Ft/ha/év azaz nyolcvanezer Forint/hektár/év. A vevő nyilatkozza, hogy a haszonbérlet társaság, a közeli hozzátartozója 100 %- os tulajdonában áll.

1.5. A Sükösd külterület HRSZ: 0537/37., szántó és út művelési ágú, 6495 m2 területű, 22,02 Ak értékű ingatlan 1/1 részben Kusztor Ferenc (fent megnevezett Eladó) tulajdonát képezi.

Az Eladó tájékoztatja a vevőt arról, hogy az ingatlanra hatályos vagy még hatályba nem lépett földhasználati szerződés nincs.

Kusztor Ferenc Eladó

Hódos Parti Miklós Vevő

Dr.Klemm Mária ügyvéd

1.2. Eladó ezennel eladja az 1.1., 1.2., 1.3., 1.4., 1.5. pontban megjelölt ingatlanokban meglévő tulajdoni illetőségét teljes egészében, azaz valamennyi ingatlan 1/1 részét, a Vevő az 1. pontban megjelölt valamennyi ingatlan 1/1 részét megvásárolja, az általa ismert természetbeni és ingatlan-nyilvántartási állapotban, ismerve a bérleti jog fennállását.

1.3. A felek nyilatkozzák, tudomással bírnak arról, hogy a jelen jogügylet a 2013. évi CXXII tv. (Földforgalmi tv.) alapján hatósági jóváhagyáshoz kötött, valamint arról, hogy közöttük a jelen jogügylet akkor jöhet létre, ha a jelen szerződés Vevőjét megelőző rangsorban álló elővásárlásra jogosult nem tesz joghatályos elfogadó nyilatkozatot.

Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy az ide vonatkozó rendelkezések szerinti hatósági jóváhagyás iránti kérelmet és közzétételi kérelmet benyújtja az illetékes hatóság részére. **Az Eladó és Vevő meghatalmazzák dr. Klemm Mária ügyvédet** (6500 Baja Deák Ferenc utca 6.), hogy a jelen jogügylet okiratát és annak mellékleteit a Földforgalmi tv. és ide vonatkozó egyéb rendelkezések szerint, az illetékes hatóság részére megküldje, és a hatósági jóváhagyási eljárás valamint a közzétételi eljárás során, teljeskörű meghatalmazottként eljárjon.

2. A Vevő, anyagi és büntetőjogi felelőssége tudatában kijelenti, hogy elővásárlásra jogosult:

- az 1.1., 1.2., 1.4., 1.5. pontban megjelölt ingatlanok vonatkozásában, valamennyi ingatlan esetében, a **Földforgalmi tv. 18. § (1) bek. d) pontja alapján**, és a **18.§ (4) bek. b) pont alapján**, mert fiatal földműves.

- az 1.3. pontban megjelölt ingatlan esetében a **Földforgalmi tv. 18. § (1) bek. c) pontja alapján**, (tulajdonosa a szomszédos Sükösd külterület HRSZ:0533/42. ingatlanak) és a **18.§ (4) bek. b) pont alapján**, mert fiatal földműves.

3. Vevő a Földforgalmi tv. és a 2013. évi CCXII. tv.(Fétv.) rendelkezéseinek eleget téve, anyagi és büntetőjogi felelőssége tudatában, az alábbi nyilatkozatokat teszi, valamennyi ingatlan vonatkozásában:

2013. évi CXXII tv.

- 13. § (1): vállalja, hogy a jelen jogügylettel megszerzett földek használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy a földeket a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig - a (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével - más célra nem hasznosítja.
- 13.§ (4): Ha a tulajdonjog átruházásáról szóló szerződés tárgyát képező földek harmadik személy használatában vannak, a Vevő kötelezettséget vállal, hogy a fennálló földhasználati jogviszony
 - a) időtartamát nem hosszabbítja meg, és
 - b) megszűnését követő időre az (1) bekezdésben foglalt kötelezettségeket vállalja.
- 14. § (1) :nyilatkozik, 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),
- 14.§ (2) :nyilatkozik, hogy jelen szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.
- nyilatkozik, hogy megfelel a Földforgalmi tv. 16.§-ban foglalt földtulajdon, illetve a birtokban tartható összes föld megengedett mértéke szerint földszerzési és birtokmaximumnak, a jelen jogügylettel tulajdonába kerülő termőföldek esetén sem haladja meg a birtokában és tulajdonában lévő termőföld mennyisége együttesen, a jogszabályban megengedett birtokmaximumot.
- nyilatkozik, tudomással bír arról, hogy a Földforgalmi tv-ben és más ide vonatkozó jogszabályokban meghatározott szerzési feltételek, illetve korlátozások, és tilalmak betartását a mezőgazdasági igazgatási szerv ellenőrzi, és a szabályok be nem tartása esetén vele szemben a jogszabályokban rögzített szankció kerül alkalmazásra.
- nyilatkozik, hogy részarány-tulajdonnal nem rendelkezik.
- a Földforgalmi tv. alapján földművesnek minősül.

4. Felek az 1.1. ingatlan vételárát 1.000.000.-/egymillió.-Ft-ban, 1.2. ingatlan vételárát 1.000.000.-/egymillió.-Ft-ban, 1.3. ingatlan vételárát 1.000.000.-/egymillió.-Ft-ban, 1.4. ingatlan vételárát 1.000.000.-/egymillió.-Ft-ban , 1.5. ingatlan vételárát 1.000.000.-/egymillió.-Ft-ban határozzák meg, mely vételárak megfizetésére a Vevő kötelezettséget vállal. A Vevő az ingatlanok vételárát azt követő 10 munkanapon belül köteles az Eladó részére

megfizetni, banki átutalással, az eladó által megjelölt, eladó lánya, Kissné Kusztor Edit nevében vezetett számú bankszámlaszámra, amint a tulajdonszerzését jóváhagyó határozat át-vételre került.

5. Eladó szavatosságot vállal arra, hogy az ingatlan-nyilvántartás helyesen tartalmazza a bejegyzett tényeket, adatokat, az ingatlanoknak az ingatlan-nyilvántartáson kívül más tulajdonosa nincs. Eladó szavatol továbbá azért, hogy az ingatlanok vonatkozásában, a mai napon, nincs olyan hatályos szerződés, megállapodás mellyel az ingatlanok tulajdonjogát vagy birtokát más személyre átruházta volna, a megjelölt bérleti szerződésen túl.

Eladó szavatolja, a jelen szerződésben megjelölt haszonbérleti szerződés fennállásán túl, az ingatlanok per-igény és tehermentességét, valamint azt, hogy jelen szerződés földhivatali benyújtásáig sem terheli meg az ingatlanokat, az ingatlanokra újabb bérleti szerződést nem köt, azokat nem idegeníti el. Amennyiben ezt Eladó megszegi, köteles, e ténynek, bármelyik fél, vagy eljáró ügyvéd általi tudomásszerzésétől számított 8 napon belül az ingatlant tehermentesíteni, ha ez nem történik meg, köteles a Vevő emiatti teljes kárát (ideértve jelen szerződés kötésével kapcsolatos költségeket is) megtéríteni.

6. A felek megállapodnak abban, hogy az eladó, az ingatlanok birtokát a vevő tulajdonszerzése napjával ruhazza át a vevőre, a Vevő, a tulajdonszerzésétől kezdve szedi az ingatlanok hasznait és viseli terheit. A felek megállapodnak abban, hogy, az ingatlanra megkötött haszonbérleti szerződés továbbra is fennmarad. A felek megállapodnak abban, hogy a haszonbérleti szerződés vonatkozásában a Vevő, a tulajdonszerzésétől, a bérbeadó jogutódjává válik. A felek megállapodnak abban, hogy a vételár kifizetése évében, a kifizetésig eltelt időre időarányosan az eladót illeti meg a bérleti díj, ezt követő időszakra a vevőt illeti meg a bérleti díj a bérlőtől. A jogutódlásról az Eladó köteles a bérlőt tájékoztatni, és arról, hogy a jövőben a bérleti díjat a jelen megállapodásban foglaltak szerint fizesse ki.

7. Eladó kiköti, hogy a Ptk. 6:216. § alapján a **tulajdonjogát a vételár kiegyenlítéséig fenntartja** és tudomásul veszi, és vállalja, hogy ennek időtartama alatt a vevő tulajdonszerzésre irányuló jogát, a vevő hozzájárulása nélkül, nem csorbíthatja. Eladó kiköti, és vállalja, hogy a vételár kiegyenlítését követően járul majd hozzá, a *Tulajdonjog bejegyzési nyilatkozatban*, azaz külön okiratban ahhoz, hogy az 1.1. pontban megjelölt ingatlanban fennálló tulajdonjoga adásvétel jogcímén törlésre kerüljön és ezzel egyidejűleg a vevő javára, az adásvétel tárgyát képező ingatlan összesen 1/1 részére a tulajdonjog, az ingatlan-nyilvántartásba, adásvétel jogcímén bejegyzésre kerüljön. A felek megállapodnak abban, hogy az eladó kikötését ingatlannyilvántartási bejegyzéssel nem kívánják biztosítani, és megállapodnak abban, hogy a jelen szerződés, és a Tulajdonjog bejegyzési nyilatkozat, egyidejűleg, csak a jóváhagyás és a vételár teljes megfizetését követően nyújtható be a Földhivatalba.

Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a felek, a jelen okirat aláírásával egyidejűleg eljáró ügyvédnél, mint letéteményesnél letétbe helyezik a *Tulajdonjog bejegyzési nyilatkozatot*. Az ügyvéd a *Tulajdonjog bejegyzési nyilatkozatot* akkor jogosult és egyben köteles benyújtani a Földhivatalhoz, amikor a szerződés jóváhagyása megtörtént, és a szerződésben rögzítettek szerint, a vételár maradéktalanul kiegyenlítésre került. A vételár kiegyenlítését eladó köteles az ügyvéd részére, a teljesítést követő 3 munkanapon belül írásban bejelenteni. Amennyiben Eladó ezt elmulasztja, úgy a Vevő, banki igazolással igazolhatja az ügyvéd részére, hogy a vételár a szerződés szerint kiegyenlítésre került.

Ügyletkötésnél eljáró ügyvéd, jelen okirat ellenjegyzésével igazolja, hogy a *Tulajdonjog bejegyzési nyilatkozat* okiratát ügyvédi letétbe vette, a fentiekben rögzített feltételek mellett. Az ügyvéd vállalja, hogy a nála letétben lévő *Tulajdonjog bejegyzési nyilatkozatot* azt követő 3 munkanapon belül benyújtja az illetékes Földhivatalhoz, amikor igazolták a részére, hogy a szerződés jóváhagyása megtörtént, és a vételár kiegyenlítése megtörtént.

A felek rögzítik, hogy a *Tulajdonjog bejegyzési nyilatkozattal* kapcsolatban, jelen okiratban rögzítettek, letéti szerződésnek minősülnek, és ügyvéd jelen okiratban rögzített nyilatkozata egyben letéti igazolásnak is minősül.

8. Szerződő felek nyilatkoznak arról, hogy **magyar állampolgárok**.

9. A felek megállapodnak abban, hogy jelen szerződéssel kapcsolatban felmerülő valamennyi költség és illeték a Vevőt terheli, míg az esetleges tehermentesítés költsége az Eladót terheli.

10. A felek meghatalmazzák és megbízzák Dr. Klemm Mária ügyvédet (6500 Baja Deák Ferenc utca 6.), hogy a szerződést ellenjegyezze, valamint járjon el az illetékes Földhivatalnál a jelen szerződésbe foglalt változások ingatlan-nyilvántartási átvezetésével, bejegyzésével kapcsolatban mindennemű eljárásban és járjon el az illeték-bemutató végett. A felek megállapodnak abban, hogy a tulajdonjog ingatlan-nyilvántartási törlésére, bejegyzésre vonatkozó ügyvédi meghatalmazás vagy felhatalmazás, az adásvétel teljesedésbe menésére terjedő ideig szól, és a jelen jogügyletben szereplő vevő tulajdonjogának bejegyzése iránti eljárásban felhasználható. Dr. Klemm Mária ügyvéd kijelenti, hogy a jelen okiratba foglalt valamennyi meghatalmazást elfogadja.

11. A felek kijelentik, hogy az adózással, az illetékfizetéssel és a földhasználati bejelentési kötelezettséggel kapcsolatos ügyvédi tájékoztatást megértették és tudomásul vették.

A Vevő nyilatkozza, hogy mezőgazdasági tevékenységet végző magánszemély, földműves. Kijelenti, hogy a jogszabályban előírt kötelezettségek betartását vállalja, ezért **a Vevő ennek alapján kéri illetékkedvezmény alkalmazását** az 1990. évi XCIII. tv. 26.§ (1) bekezdés p.) és (18) bek.b) pontja alapján. A vevő kijelenti, hogy a földhasználat a közeli hozzátartozója tulajdonában álló mezőgazdasági termelőszervezeten keresztül valósul meg. Tudomásul veszi, hogy ha bármelyik feltételt nem teljesíti, az egyébként járó illeték kétszeresét kell megfizetnie.

12. Szerződő felek kijelentik, hogy a szerződésben foglaltak, az ügyvédi kiiktatást követően, az akaratuknak megfelelően került írásba foglalásra, az szándékaikat, szerződéses akaratukat és nyilatkozataikat minden tekintetben híven tükrözi és a szerződésben foglaltak egyben ügyvédi tényvázlatnak is minősülnek, külön tényvázlat felvételét nem kérték.

A szerződő felek kijelentik, hogy hozzájárulnak ahhoz, hogy „A pénzmosás és terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról” – továbbiakban Pmt. - szóló 2017. évi LIII. törvényben meghatározott ügyfél-átvilágítási kötelezettségének eljáró ügyvéd eleget tegyen, és az általuk bemutatott közokiratokban szereplő adatokat feljegyezze és rögzítse, azokról fénymásolatot készítsen. Eljáró ügyvéd a felek adatait a jelen Szerződés ellenjegyzése és földhivatali eljárásra vonatkozó megbízás teljesítése céljából kezeli. A felek kijelentik, hogy tudomásul veszik, hogy a jelen szerződésben rögzített személyes adataikat a felek és az eljáró Hatóságok teljeskörűen megismerik.

A szerződést a felek, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, elolvasás és közös értelmezés után, alulírott ügyvéd jelenléteben jóváhagyólag aláírták, egyidejűleg a szerződés 1-1 példányát átvették.

Kelt: Baja, 2026-08-13

Kusztor Ferenc Eladó

Hódos Parti Miklós Vevő

Ügyvédi ellenjegyzés:

Alulírott, eljárásra meghatalmazott jogi képviselő, **dr. Klemm Mária ügyvéd**, (6500 Baja Deák Ferenc utca 6., **KASZ : 36063270**, Bács-Kiskun Megyei Ügyvédi Kamara kamarai lajstrom szám:339.) nyilatkozom, hogy az általam készített okirat megfelel a jogszabályoknak, és tanúsítom, hogy azt az aláíró valamennyi személy nyilatkozott arról, hogy az okiratban foglaltak megfelelnek az akaratának, és az aláíró személy az okiratot a személyi azonossága igazolása után, előttem írta alá. **Kijelentem, hogy az okiratba foglalt valamennyi meghatalmazást elfogadom. ELLENJEGYZEM. Kelt: Baja, 2026-08-13**

Dr. Klemm Mária

ügyvéd

6500 Baja, Deák Ferenc u. 6.

KASZ.: 36063270

Adószám: 44026141-1-23

Tel.: +36-30/235-9573

Ellenjegyzés napja: 2026.09.03.

Elővásárlásra/előhaszonbérletre jogosultak

jognyilatkozatának megtételére nyitva álló

határidő: 2026.09.03. ; utolsó napja: 2026.10.05.

A FENTI HATÁRIDŐ JOGVESZTŐI

Levétel napja: 2026.10.06.

Sükösd, 20.....

Jegyző megbízásából

Kusztor Ferenc Eladó

Hódos Parti Miklós Vevő

Dr. Klemm Mária ügyvéd