

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

Ért. dátum:

személyi szám:

Alulírott **Páli Zoltán** sz. (anyja neve: születési hely és idő: személyi szám: adóazonosító jel: adóazonosító jel: **Végh Dániel** sz. (születési hely és idő: an.: személyi szám: adóazonosító jel: 6320 Solt, Mikszáth Kálmán utca 71. szám alatti lakos. magyar állampolgár, agrárkamara tagsági szám: földműves nyilvántartási száma: Bács-Kiskun Megyei Kormányhivatal), mint vevő (a továbbiakban: **Vevő**) az alábbi szerződést kötik:

1./ Eladó 1/1 arányú tulajdonát képezi a **Dunapataj zártkert 6480 hrsz.** alatt felvett, összesen 3497 m² területű, összesen 6,08 AK értékű, „szántó” művelési ágú ingatlan és a **Dunapataj külterület 05/37 hrsz.** alatt felvett, összesen 3082 m² területű, összesen 5,36 AK értékű, „szántó” művelési ágú ingatlan. A Dunapataj zártkert 6480 hrsz-ú ingatlanra bejegyzett végrehajtási jog bejegyzés iránti megkeresés elutasítása tény tartalmát, jelentését az okiratot szerkesztő ügyvéd megmagyarázta részére, amely végrehajtási jog bejegyzés iránti megkeresés elutasítása ténye tartalmát, jelentését megértette, tudomásul vette, és kijelenti, hogy az 1./ pontban foglalt ingatlanokat az 1./ pontban írt Dunapataj zártkert 6480 hrsz-ú ingatlant terhelő végrehajtási jog bejegyzés iránti megkeresés elutasítása ténye bejegyzéssel terheltlen is megvásárolja a jelen adásvételi szerződéssel. Eladó jelen szerződés aláírásával nyilatkozik és szavatolja, hogy nem áll fenn tartozása az INTRUM Zártkörűen Működő Részvénytársaság felé.

2./ Eladó eladja, Vevő pedig 1/1 arányban megvásárolja az 1./ pontban körülírt ingatlanok 1/1 tulajdoni hányadát az általa megismert és megtekintett állapotban úgy, ahogyan azok jelenleg a természetben állnak, az összes természetes és jogi tartozékaikkal együtt. Vevő kijelenti, hogy az 1./ pontban foglalt Dunapataj zártkert 6480 hrsz-ú ingatlanra bejegyzett végrehajtási jog bejegyzés iránti megkeresés elutasítása tény tartalmát, jelentését az okiratot szerkesztő ügyvéd megmagyarázta részére, amely végrehajtási jog bejegyzés iránti megkeresés elutasítása ténye tartalmát, jelentését megértette, tudomásul vette, és kijelenti, hogy az 1./ pontban foglalt ingatlanokat az 1./ pontban írt Dunapataj zártkert 6480 hrsz-ú ingatlant terhelő végrehajtási jog bejegyzés iránti megkeresés elutasítása ténye bejegyzéssel terheltlen is megvásárolja a jelen adásvételi szerződéssel. Eladó jelen szerződés aláírásával nyilatkozik és szavatolja, hogy nem áll fenn tartozása az INTRUM Zártkörűen Működő Részvénytársaság felé.

3./ Szerződő felek az 1./ pontban meghatározott ingatlanok vételárát - a kölcsönös alkuat követően - összesen 1.000.000,-Ft, azaz egymillió forintban határozzák meg, amelyből 531.540,-Ft a Dunapataj zártkert 6480 hrsz-ú ingatlan vételára, amely a földterület értékével megegyező, mivel az ingatlanon sem ültetvény, sem épület, sem agrotechnikai berendezés nincs, 468.460,-Ft a Dunapataj külterület 05/37 hrsz-ú ingatlan vételára, amely a földterület értékével megegyező, mivel az ingatlanon sem ültetvény, sem épület, sem agrotechnikai berendezés nincs.

Vevő az összesen **1.000.000,-Ft, azaz egymillió forint** vételárát azt követő 15 napon belül köteles az Eladónak banki átutalással megfizetni az Eladó nevében lévő MBH Banknál vezetett számu bankszámlájára teljesítéssel, hogy az Eladó igazolja a Vevő számára, hogy a

mezőgazdasági igazgatási szerv a jelen szerződést a felek közti viszonyban jogerős határozattal jóváhagyta. Eladó az összeg átvétele vonatkozásában annak a megjelölt számlán való jóváírást követően köteles nyilatkozni. Eladó a vételár megfizetését eljáró ügyvéd felé elektronikus levélben az endlgalbrigitta@gmail.com címre köteles jelezni.

Felek megállapodnak, hogy amennyiben vevő a fizetési határidő vonatkozásában késedelembe esik, akkor a késedelem idejére évi 10 %, azaz tíz százalék mértékű késedelmi kamatot köteles fizetni. Fizetési késedelem esetén az eladó írásbeli felszólítással vagy nyilatkozattal 8 napos póthatáridőt köteles engedélyezni, és amennyiben ezen póthatáridő is eredménytelenül telik el, akkor további póthatáridő biztosítása és érdekmulas igazolása nélkül jogosult a jelen szerződéstől az eladó elállni.

4./ Vevő kijelenti, hogy az ingatlanok vonatkozásában a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: Földforgalmi tv.) **18. § (1) bekezdése e.) pontja, valamint értelmező rendelkezései szerint olyan földműves, akinek az életvitelszerű lakáshasználata helye vagy a mezőgazdasági üzemközpontja legalább 3 éve olyan, 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, ezen belül a Földforgalmi tv. 18. § (4) bekezdés a.) pontja szerinti családi mezőgazdasági társaság tagja** elővásárlási jogosultnak minősül. Vevő nyilatkozik, hogy a Bács-Kiskun Megyei Kormányhivatal

számú határozatával földművesként nyilvántartásba vették, valamint nyilatkozik, hogy az életvitelszerű lakáshasználatának a helye a 6320 Solt, Mikszáth Kálmán utca 71. szám alatti ingatlanban van több mint három éve, továbbá nyilatkozik, hogy a Nemzeti Agrárgazdasági Kamara Bács-Kiskun Megyei Igazgatósága által nyilvántartásba vett Végh-Várkert Kft családi mezőgazdasági társaság tagja több mint egy éve, amelyet igazolandó jelen szerződéshez csatolja a Nemzeti Agrárgazdasági Kamara Bács-Kiskun Megyei Igazgatósága számú határozatát.

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 megfelelésről 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 ingatlanok fekvése szerinti települési Önkormányzat hirdetőtábláján kifüggesztésre kerül, valamint közzéteszik. Vevő tudomásul veszi, hogy amennyiben őt, mint a jelen pontban részletezett elővásárlási jog jogosultat megelőző elővásárlási jog jogosultságával él, abban az esetben a jelen adásvételi szerződésben az ő helyébe vevőként az őt megelőző elővásárlási jog 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 kifüggesztése 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 kifüggesztése 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. Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy amennyiben a Földforgalmi tv. 18. § szerinti rangsorban Vevővel azonos rangsorban álló elővásárlási jog jogosult elfogadó nyilatkozatot tesz, úgy az őt megillető választási jogosultságot nem gyakorolja 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./ Eladó a teljes vételár kifizetésével egyidejűleg köteles Vevő részére az ingatlanokat birtokba adni. Vevő a birtokbaadás napjától jogosult az ingatlanokat használni és köteles a terheiket és a kárveszélyt viselni. Az ingatlanok használatával kapcsolatos költségek és közterhek a birtokba vétel napjáig Eladót, utána pedig Vevőt terhelik. Az ingatlanok birtokba vételével száll át az ingatlanokkal kapcsolatos kárveszély viselésének kötelezettsége is.

6./ A Ptk. 6:216. § (1) és (2) bekezdésére figyelemmel a felek megállapodnak abban, hogy az Eladó az ingatlanokra vonatkozó tulajdonjogát a teljes vételár megfizetéséig, legkésőbb 2027. március 31. napjáig fenntartja. Eladó tudomásul veszi, hogy ennek időtartama alatt a Vevő tulajdonszerzésre irányuló jogát a Vevő hozzájárulása nélkül nem csorbíthatja. 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 kéri, továbbá a Eladó feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy a Dunapataj zártkert 6480 hrsz. alatt felvett, összesen 3497 m² területű, összesen 6,08 AK értékű, „szántó” művelési ágú ingatlan 1/1 tulajdoni hányadára és a Dunapataj külterület 05/37 hrsz. alatt felvett, összesen 3082 m² területű, összesen 5,36 AK értékű, „szántó” művelési ágú ingatlan 1/1 tulajdoni hányadára a tulajdonjog fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog Végh Dániel Vevő javára 1/1 arányban a tulajdonjog fenntartására meghatározott időpontig, tehát 2027. március 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.)

Páli Zoltán Eladó

Végh Dániel Vevő

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

Felek közösen kéri, továbbá Eladó ezennel feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy az 1./ pontban megjelölt **Dunapataj zártkert 6480 hrsz.** alatt felvett, összesen 3497 m² területű, összesen 6,08 AK értékű, „szántó” művelési ágú ingatlan 1/1 tulajdoni hányadára és **Dunapataj külterület 05/37 hrsz.** alatt felvett, összesen 3082 m² területű, összesen 5,36 AK értékű, „szántó” művelési ágú ingatlan 1/1 tulajdoni hányadára **Végh Dániel Vevő** tulajdonjoga 1/1 arányban az ingatlan-nyilvántartásba a 3./ pontban írt teljes vételár megfizetésével egyidejűleg külön tulajdonjog bejegyzési engedély nyilatkozat ellenében -, amelyet eljáró ügyvédnél 5 darab eredeti példányban letétbe helyezett - adásvételi jogcímén bejegyzésre kerüljön az Eladó tulajdonjogának egyidejű törlése mellett. Az okiratszerkesztő ügyvéd jogosult és köteles az eladó 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. Eladó kötelezi magát, hogy elektronikus levélben az endlgalbrigitta@gmail.com címen a vételár megfizetéséről haladéktalanul értesíti eljáró ügyvédet. Az eladói értesítés elmaradása esetén Vevő is jogosult a teljes vételár megfizetését hitelt érdemlően igazolni eljáró ügyvéd felé.

7./ Eladó a vétel tárgyat képező ingatlanok per-, teher- és igénymentességét szavatolja az 1./ pontban írt végrehajtási jog bejegyzés iránti megkeresés elutasítása ténye kivételével. E körben biztosítja arról Vevőt, hogy senkinek sincs a vétel tárgyat képező ingatlanokon 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 ingatlanok használatát másnak nem engedi át, azokat maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy a földeket a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig más célra nem hasznosítja, illetve kötelezettséget vállal arra, hogy az esetlegesen 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 földhasználatl kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása (a továbbiakban együtt: földhasználati díjtartozás), valamint vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

9./ Szerződő felek jelen szerződés aláírásával egyidejűleg megbízást adnak Dr. Endl-Gál Brigitta egyéni ügyvéd (7020 Dunaföldvár, Kossuth Lajos u. 31.) részére a jelen adásvételi szerződés elkészítésére, ellenjegyzésére, és az ingatlan-nyilvántartási eljárás lefolytatására az ingatlanügyi hatóság előtt, valamint az ingatlanokkal kapcsolatos valamennyi okirat megtekintésére, továbbá meghatalmazzák az önkormányzati jegyző előtti közzétételi eljárásban, a mezőgazdasági igazgatási szerv előtti eljárásban való képviselőiükkel, aki a meghatalmazást, megbízást jelen okirat 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, visszerhes vagyonátruházási illetéket a Vevő viseli. Vevő kijelenti, hogy nyilvántartási számmal rendelkező mezőgazdasági tevékenységet végző földművesként vásárolja meg az 1./ pontban foglalt ingatlanokat és vállalja, hogy azokat a birtokbavétel időpontjától legalább 5 évig mezőgazdasági célra hasznosítja, el nem idegeníti, művelésből ki nem vonja. Erre tekintettel az illetékről szóló 1990. évi CXIII. törvény 26. § (1) bekezdés p.) pontja alapján illetékmentesség illeti meg vevőt, amelyet a szerződés mellékletét képező nyilatkozattal jelent be a NAV Illeték Osztályánál. Erre tekintettel kéri a NAV Illeték Osztályát, hogy a termőföld ingatlanokon való tulajdonszerzése miatt az illetékről szóló **1990. évi CXIII. törvény 26. § (1) bekezdés p.) pontja szerinti kedvezményt** alkalmazza. Vevő tudja, hogy 30 napon belül köteles a <https://onya.nav.gov.hu/#!/login> felületen bejelentkezve **B400e nyomtatványt kitölteni és elektronikus** vagy postai úton papír alapon a NAV részére **beküldeni**, eljáró ügyvéd ebben képviselőt nem lát el.

12./ Felek kijelentik, hogy magyar állampolgárok, akiknek szerződő és nyilatkozattételi képessége semmilyen formában nincs korlátozva. Vevő a Földforgalmi tv. 16.§-ban foglaltak szerint büntetőjogi felelőssége tudatában nyilatkozik arról, hogy a jelen adásvételi szerződés tárgyat képező termőföldekkel együtt már tulajdonában és a hasznélvezetében lévő föld területnagysága - a már tulajdonában és a hasznélvezetében lévő föld területnagyságának a beszámításával - 300 hektár mértéket nem haladja meg (földszerzési maximum), valamint a jelen adásvételi szerződés tárgyat képező termőföldekkel együtt már birtokában lévő termőföld területnagysága - a már birtokában lévő föld területnagyságának a beszámításával - az 1200 hektárt 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./ Szerződő 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. Eladó tudomásul veszi, hogy a jelen adásvételi szerződés alapján adófizetési kötelezettsége keletkezhet, melynek bevallására és megfizetésére saját maga köteles. Eljáró ügyvéd tájékoztatta a feleket a szerződésből eredő személyi jövedelemadóról szóló 1995. évi CXVII. törvény (a továbbiakban: Sza tv.) alapján keletkező, valamint illetékfizetési kötelezettségekről, ezt a felek megértették. 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 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 kioktatást és tájékoztatást megértették és ezek ismeretében - mint tényvázlatot 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 számozott oldalból álló szerződést elolvasás és értelmezés után mint akaratukkal mindenben egyezőt jóváhagyólag aláírták.

Kelt, Dunaföldváron, 2026. augusztus 12. napján.

Páli Zoltán Eladó

Ellenjegyzem Dunaföldváron, 2026. augusztus 12. napján.

Dr. Endl-Gál Brigitta egyéni ügyvéd (székhely: 7020 Dunaföldvár, Kossuth Lajos u. 31. KASZ: 36060397)

Végh Dániel Vevő

(napja): 2026.10.03.

Elővásárlásra jogosult jognyilatkozatának megtételére

nyitva álló 30 napos határidő

első napja: 2026.09.04. utolsó napja: 2026.10.05.

E határidő jogvesztő!

Elektronikus közzététel megtörtént.

Levétel napja: aláírás