

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

Alulírott **Győrfi Csabáné sz.n.: (aki** **anián született, anyja neve:** **7026 Madocsa, Kender**
utca 8. szám alatti lakos, személyi szám: **adózónnsító jele:** **magyar állampolgár** mint eladó (a továbbiakban: **Eladó**),
másképp **Vincze Sándor sz. (aki** **napján született, anyja neve:** **7026 Madocsa, Ady Endre**
utca 51. szám alatti lakos, személyi szám: 1-710402-4992, adóazonosító jele: 8380763424, magyar állampolgár, agrárkamrai azonosító szám:
(), mint vevő (a továbbiakban: **Vevő**) az alábbi szerződést kötö:

1./ Eladó 1/1 arányú tulajdonát képezi a **Madocsa külterület 0269/39 helyrajzi szám** alatt felvett, összesen 9925 m2 területű, összesen 25,01 AK értékű, „szántó” művelési águ ingatlan. Az ingatlant terheli az FVM. Tolna Megyei Földművelésügyi Hivatal (7100 Szekszárd, Augusz Imre utca 7.) jogosult javára 1.787,-Ft, azaz egyezerhét-száznyolcvanhét forint és járuléai erejéig bejegyzett egyéb (véltetően: költségtérítési kötelezettségvállalás), az ingatlanból 31 m2 területet terhel a Magyar Telekom Távközlési Nyrt. (1097 BUDAPEST, Könyves Kálmán körút 36.) jogosult javára bejegyzett vezetékjog, továbbá az ingatlanból 242 m2 területet terhel az E.ON DÉL-DUNÁNTÚLI Áramhálózati Zrt. (7626 Pécs, Búza tér 8/A.) jogosult javára bejegyzett vezetékjog. Egyebekben az ingatlan tehermentes. Eladó kijelenti, hogy az ingatlanra haszonbérleti szerződés vagy egyéb használati jogot megalapozó szerződés nem áll fenn. Eladó kijelenti, 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./ Eladó eladja, 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 természetes és jogi tartozékával együtt a kölcsönösen kialakított **2.977.500,-Ft, azaz kettőmillió-kilencszázhetvenhétezer-ötszáz forint vételárért**, amely vételár a földterület értékével megegyező tekintettel arra, hogy az ingatlanon sem ültetvény, sem épület, sem agrotechnikai berendezése nincs. Vevő kijelenti, hogy az 1./ pontban foglalt ingatlanra bejegyzett vezetékjog bejegyzések, terhek tartalmát, jelentését az okiratot szerkesztő ügyvéd megmagyarázta részére, amely bejegyzések, terhek tartalmát, jelentését megértette, tudomásul vette, és kijelenti, hogy ezen bejegyzésekről, terhelésekről tudomása van, és a Magyar Telekom Távközlési Nyrt. (1097 Budapest, Könyves Kálmán körút 36.) jogosult javára bejegyzett vezetékjoggal és az E.ON DÉL-DUNÁNTÚLI Áramhálózati Zrt. (7626 Pécs, Búza tér 8/A.) jogosult javára bejegyzett vezetékjoggal terhelten is meg kívánja vásárolni a jelen szerződésben írt ingatlant.

3./ Szerződő felek a vételár kifizetésével kapcsolatban az alábbiakban állapodtak meg:

3.1./ Vevő 2.673.400,-Ft összegű vételárként a jelen adásvételi szerződés aláírását megelőzően az Eladónak banki átutalással megfizetett az Eladó nevén lévő-nél vezetett számú bankszámlájára történő teljesítéssel, amely 2.673.400,-Ft

vételárként hiánytalan átutalást Eladó jelen szerződés aláírásával elismeri és nyugtatja.

3.2./ Vevő kötelezettséget vállal, hogy fennmaradó 304.100,-Ft vételárként a jelen adásvételi szerződés aláírását követő egy napon belül megfizeti Eladónak banki utalással az Eladó nevén lévő-t-nél vezetett számú bankszámlájára történő teljesítéssel.

3.3./ Eladó kijelenti, hogy a fenti bankszámlára történő megfizetést saját kezeihez történő teljesítésnek tekinti. Eladó a vételár megfizetését eljáró ügyvéd felé elektronikus levélben az címre köteles haladéktalanul jelezni.

Felek megállapodnak, hogy amennyiben vevő a fizetési határidők 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 érdekműködés igazolása nélkül jogosult a jelen szerződéstől az eladó 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 d.) pontja**, valamint értelmező rendelkezései szerint olyan **földműves, aki helyben lakó elővásárlási jogosultnak** minősül. Vevő nyilatkozik, hogy földművesként nyilvántartásba bejegyezte a Paksi Járási Földhivatal számú egyszerűsített határozattal, valamint nyilatkozik, hogy az életvitelszerű lakáshasználatának helye több mint három éve a 7026 Madocsa, Ady Endre utca 51. szám alatti ingatlanban van. Felek tudomásul veszik, hogy a Földforgalmi tv. 23. § (1) bekezdése értelmében a mezőgazdasági igazgatási szerv az adásvételi szerződést először – kizárólag annak tartalma és alaki kellei 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 jogosult 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 elfogadott 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 elfogadott 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 elfogadott 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 elfogadott 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 mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyó határozatának átvételével és a teljes vételár kifizetésével egyidejűleg köteles Vevő részére az ingatlant birtokba adni. Vevő a birtokbaadás napjától jogosult az ingatlant használni és köteles a terheit és a kárvesztélyt viselni. Az ingatlan használatával kapcsolatos költségek és közterhek a birtokba vétel napjáig Eladót, utána pedig Vevőt terhelik. Az ingatlan birtokba vételével száll át az ingatlanra kapcsolatos kárvesztély viselésének kötelezettsége is.

6./ A Ptk. 6:216. § (1) és (2) bekezdésére figyelemmel a felek megállapodnak abban, hogy az Eladó az ingatlanra 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 kérik, továbbá az Eladó feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy a **Madocsa külterület 0269/39 helyrajzi szám** alatt felvett, összesen 9925 m2 területű, összesen 25,01 AK értékű, „szántó” művelési águ ingatlan 1/1 tulajdoni hányadára a tulajdonjog fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog Vincze Sándor Vevő javára 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.) Korm. 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 törésre kerül.

Felek közösen kérik, továbbá Eladó ezenel feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy az 1./ pontban megjelölt **Madocsa külterület 0269/39 helyrajzi szám** alatt felvett, összesen 9925 m2 területű, összesen 25,01 AK értékű, „szántó” művelési águ ingatlan 1/1

Győrfi Csabáné Eladó

Vincze Sándor Vevő

tulajdoni hányadára **Vincze Sándor 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 helyezett - adásvétel 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 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./ Az ingatlan terhelő FVM. Tolna Megyei Földművelésügyi Hivatal (Szekszárd, Augusz Imre utca 7.) jogosult javára bejegyzett egyéb (költségtérítési kötelezettségvállalás) határideje lejárt, ezért kérjük a T. Földhivatalt, hogy a Vevő tulajdonjogának bejegyzésével egyidejűleg törölje az ingatlanra a FVM. Tolna Megyei Földművelésügyi Hivatal (Szekszárd, Augusz Imre utca 7.) javára 1.787,-Ft, azaz egyezerhét-száznyolcvanhét forint és járuléka FVM. Tolna Megyei Földművelésügyi Hivatal (Szekszárd, Augusz Imre utca 7.) javára 1.787,-Ft, azaz egyezerhét-száznyolcvanhét forint és járuléka erejéig bejegyzett egyéb bejegyzést. Egyebekben Eladó a vétel tárgyát képező ingatlan per-, teher- és igénymentességét szavatolja az 1./ pontban írt vezetékjog bejegyzések kivételével. E körben biztosítja 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 a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig - a (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével - 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 földhasználati 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./ 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 illetékes földhivatal előtt, valamint az ingatlan 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, visszerhes vagyonátruházási illetéket a Vevő viseli. Vevő kijelenti, hogy nyilvántartási számmal (regisztrációs számmal) rendelkező mezőgazdasági tevékenységet végző földművesként vásárolja meg az 1./ pontban foglalt ingatlant és vállalja, hogy azt a birtokbaadás napjától 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 Osztályt, 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 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./ 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 bevállására és megfizetésére saját maga köteles. 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 megfelelően, a jelen okirattal kötelezi magát, hogy az 1./ pontban írt ingatlant földművesként legalább 5 évig hasznosítja, eladó pedig kijelenti, hogy élni kíván az ebből származó jövedelem 200.000,-Ft-ig terjedő részének adó alóli mentességével, amelyet 2026. évi SZJA bevallásában feltüntet. 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 akaratkal 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 tényvázlattal is - írják alá jelen adásvételi szerződést. Felek kijelentik, hogy jelen adásvételi szerződésben foglalt nyilatkozataik megfelelnek teljes ügyleti akaratuknak és végleges szándékuknak.

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

Kelt, Dunaföldváron, 2026. szeptember 28. napján.

Györfi Csabáné Eladó

Ellenjegyzem Dunaföldváron, 2026. szeptember 28. napj
Dr. Endl-Gál Brigitta egyéni ügyvéd (székhely: 7020 Duna

záradék: 2/33-13/2026

Endl-Gál Brigitta
ügyvéd



Vincze Sándor Vevő

Közzététel időpontja: 2026. 10. 09.

Jognyilatkozat megtételére nyitva

álló határidő

- első napja: 2026. 10. 10.

- utolsó napja: 2026. 11. 09.

E határidő jogvesztő!

Levétel napja: