

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

Alulírott **Győrfi Csabáné** sz.n.: (aki _____) napján született, anyja neve: _____, 7026 Madocsa, Kender utca 8. szám alatti lakos, személyi szám: _____ adóazonosító jele: _____, magyar állampolgár), mint eladó (a továbbiakban: **Eladó**), másrészt **Vincze Sándor** sz. (aki _____) napján született, anyja neve: _____, 7026 Madocsa, Ady Endre utca 51. szám alatti lakos, személyi szám: _____ adóazonosító jele: _____ magyar állampolgár, agrárkamara azonosító szám: _____ mint vevő (a továbbiakban: **Vevő**) az alábbi szerződést kötik:

1./ Eladó 1/1 arányú tulajdonát képezi a **Madocsa külterület 044/94 helyrajzi szám** alatt felvett, természetben „címképzés alatt” lévő, 5000 m² területű, 9,55 AK értékű, „szántó” művelési ágú ingatlan. Az ingatlan tehermentes. Eladó kijelenti, hogy az ingatlan 2026. december 31. napjáig Vincze Sándor Vevő, mint haszonbérlet használatában áll haszonbérleti szerződés alapján 130.000,-Ft/ha/év haszonbérleti díjért. 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 **1.500.000,-Ft, azaz egymillió-ötszáz ezer 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 kötött haszonbérleti szerződést ismeri, annak tartalmát, jelentését az okiratot szerkesztő ügyvéd megmagyarázta részére, amely haszonbérleti tartalmát, jelentését megértette, tudomásul vette, és kijelenti, hogy az 1./ pontban foglalt ingatlant az 1./ pontban foglalt haszonbérleti jogviszony fennállása mellett is jelen adásvételi szerződéssel meg kívánja vásárolni.

3./ Vevő az 1.500.000,-Ft összegű vételárát a jelen adásvételi szerződés aláírását megelőzően az Eladónak banki átutalással megfizette, amely 1.500.000,-Ft vételár hiánytalan átvételét Eladó jelen szerződés aláírásával elismeri és nyújtatja.

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 b.) pontja bb.) alpontja, valamint értelmező rendelkezései szerint földet használó 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, továbbá több, mint 3 éve földhasználati nyilvántartásba bejegyzett földhasználója az 1./ pontban írt ingatlandnak.

Felek tudomásul veszik, hogy a Földforgalmi tv. 23. § (1) bekezdése értelmében a mezőgazdasági igazgatási szerv az adásvételi szerződés először – kizárólag annak tartalma és alaki kellékei 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 jogosultat megelőző elővásárlási jog jogosult 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 mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyó határozatának átvételével egyidejűleg köteles Vevő részére az ingatlant birtokba adni. Vevő a birtokbaadás napjától jogosult az ingatlant használni és köteles a terheit és a kárveszélyt viselni. Az ingatlan használatával kapcsolatos költségek és közterhek a birtokba vétel napjáig Eladót, utána pedig Vevőt terhelik. Az ingatlan birtokba vételével száll át az ingatlannal kapcsolatos kárveszély viselésének kötelezettsége is. A tulajdonos személyében bekövetkező változással az 1./ pontban foglalt haszonbérleti szerződésből fakadó jogok és kötelezettségek tekintetében a Vevő, mint új tulajdonos lép az eladó, mint bérbeadó helyébe.

6./ Felek közösen kérik, továbbá Eladó ezennel feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy az 1./ pontban megjelölt **Madocsa külterület 044/94 helyrajzi szám** alatt felvett, természetben „címképzés alatt” lévő, 5000 m² területű, 9,55 AK értékű, „szántó” művelési ágú ingatlan 1/1 tulajdoni hányadára **Vincze Sándor Vevő** tulajdonjoga 1/1 arányban az ingatlan-nyilvántartásba **adásvétel jogcímén** bejegyzésre kerüljön az eladó tulajdonjogának egyidejű törlésével.

7./ Eladó a vétel tárgyát képező ingatlan per-, teher- és igénymentességét szavatolja a fennálló haszonbérleti jogviszony 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 a 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 földhasználatlal kapcsolatos jogerősen megállapított

Győrfi Csabáné Eladó

Vincze Sándor Vevő

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 ingatlanhoz kapcsolatos valamennyi okirat megtekintésére, továbbá meghatalmazzák az önkormányzati jegyző előtti közzétételi eljárásban, a mezőgazdasági igazgatási szerv előtti eljárásban való képviselőjükkel, 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 őstermelőként, 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 Osztályát, hogy a termőföld ingatlanon 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://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 haszonélvezetében lévő föld területnagysága - a már tulajdonában és a haszonélvezetében 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 bevallására és megfizetésére saját maga köteles. 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 megfelel, 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. Eljáró ügyvéd tájékoztatta a feleket a Ft-ig terjedő részének adó alóli mentességéről szóló 1995. évi CXVII. törvény (a továbbiakban: Szja 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 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, szerződés módosításra irányuló kifejezett akaratral 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 teljes ügyleti akaratuknak és végleges szándékuknak.

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

Kelt, Dunaföldváron, 2026. szeptember 28. napján.

Győrfi Csabáné Eladó

Vincze Sándor Vevő

Ellenjegyzem Dunaföldváron, 2026. szeptember 28. napján
Dr. Endl-Gál Brigitta egyéni ügyvéd (székhely: 7020 Dunaföldvár)

31., KASZ:

Közzététel napja: 2026.10.03.
Közlés első napja: 2026.10.10.
Jognyilatkozat megtevése nyitva álló
határidő utolsó napja: 2026.11.08.
Ez a határidő jogvesztő!
Madocsi, 2026.10.03.

