

2026 OKT 01

590086

czimmer-keresztes tf advét.szerz2.odt

Adásvételi szerződés

– módosításokkal egységes szerkezetben –

amely létrejött egyrészről

♦ Németh Józsefné (szül.neve: I. sz: I. szh: I. an: I. szig.sz.: szem.sz.: I. adóazonosító jele: I. I) 7030 Paks, Építők útja 22. 3/10. szám alatti lakos mint eladó1 és

♦ Keresztes Csaba (szül.neve: sz: szh: an: szig.sz.: szem.sz.: adóazonosító jele: I) 7000 Sárbogárd, Nyárfa utca 8. szám alatti lakos mint eladó2 (továbbiakban eladó1 és eladó2 együtt: eladók), másrészről

♦ Nagyné Czimmer Dóra (szül.neve: sz: szh: an: szig.sz.: szem.sz.: adóazonosító jele: I) 2425 Nagykarácsony, Kossuth utca 85. szám alatti lakos, mint vevő (a továbbiakban: eladók és vevő együtt, mint felek) között az alulírott napon és helyen az alábbi feltételek mellett:

I. A SZERZŐDÉS TÁRGYA, SZAVATOSSÁGI NYILATKOZAT

1.) Eladók kijelentik, hogy 3283/50248 - 3283/50248 arányban osztatlan közös tulajdonukat képezi a Nagykarácsony külterület 079/26 hrsz. „címképzés alatt” alatt felvett, „szántó” és „fásított terület” művelési ágú, 10 ha 7886 m² területű, 251,05 AK értékű külterületi ingatlan.

Az eladó1 3283/50248 tulajdoni illetősége természetben 0,6797 ha nagyságú, 16,18 AK értékű, „szántó” művelési ágú és 0,0252 ha nagyságú, 0,23 AK értékű, „fásított terület” művelési ágú területet jelent. Az eladó2 3283/50248 tulajdoni illetősége természetben 0,6797 ha nagyságú, 16,17 AK értékű, „szántó” művelési ágú és 0,0252 ha nagyságú, 0,22 AK értékű, „fásított terület” művelési ágú területet jelent.

2.) Eladók kijelentik, hogy a tulajdonukat képező ingatlanrészeket a Magyar Állam javára 2030.04.05-ig a közös tulajdon rendezésének kötelezettsége terheli, mely teher törlésre kerül.

Egyebekben az ingatlanrészek per,- igény és tehermentesek, azoknak rejtett hibájuk nincs, azokat adó vagy adók módjára behajtható köztartozás nem terheli, harmadik személynek nincs olyan joga, amely a vevő tulajdonszerzését, valamint az ingatlanrészek birtokbavételét korlátozná vagy akadályozná.

Eladók kijelentik, hogy az ingatlanrészek vonatkozásában a tulajdonukat érintő változás, vagy bármely egyéb tartalmú, a tulajdoni lapokról való feljegyzésre vagy bejegyzésre irányuló eljárást nem kezdeményeztek, nem tettek ennek alapjául szolgáló jognyilatkozatot. Nincs tudomásuk olyan, az ingatlan-nyilvántartásban nem szereplő jogról, kötelezettségekről, tényekről vagy ezekre vonatkozó bejegyzési kérelmekről, amelyek a tulajdoni lapon nincsenek feltüntetve.

Eladók kijelentik és szavatolják, hogy az ingatlanrészeknek – sem házassági vagy élettársi vagyontörség jogcímén, sem bármely jogcímén – nincs ingatlan-nyilvántartáson kívüli tulajdonosa. Eladók szavatolják, hogy a jelen pontban írottak vonatkozásában a tulajdonjog átruházásáig nem történik változás.

Eladók szavatolják, hogy az ingatlanrészek gazdasági társaságnak vagy más jogi személynek nem székhelye, nem telephelye, nem fióktelepe, illetve nem állnak bírói zárlat alatt, nem képezik hatósági igénybevétel tárgyát. Kijelentik továbbá, hogy az



ingatlanrészek apportként semmiféle üzletnek vagy vállalkozásnak nem részei, nem fedezetei.

Eladók kijelentik, hogy az ingatlanrészeknek nincs olyan általuk ismert rejtett hibája vagy hiányossága, amelyet a vevő a helyszíni megtekintés során nem vehetett észre vagy amelyre a vevő figyelmét – a hiba vagy hiányosság ingatlanrészek értékére vagy használhatóságára való befolyása miatt – külön fel kellene hívni.

II. A FELEK SZÁNDÉKNYILATKOZATA, A VÉTELÁR ÉS A FIZETÉSI HATÁRIDŐ

3.) Eladók eladják, vevő pedig „adásvétel” jogcímén 1/1 arányban megvásárolja az általa ismert, megtekintett állapotban, per,- igény és tehermentesen az 1.) pontban körülírt ingatlan 3283/50248 - 3283/50248 tulajdoni hányadát a kölcsönösen kialakított összesen 3.000.000,- Ft, azaz Hárommillió forint vételárért, mely vételáron belül az ingatlan Németh Józsefné nevén álló 3283/50248 tulajdon illetőség vételára 1.500.000,- Ft és az ingatlan Keresztes Csaba nevén álló 3283/50248 tulajdoni illetőség vételára szintén 1.500.000,- Ft.

4.) Vevő az ingatlanok vételárát az alábbiak szerint vállalja megfizetni az eladók részére:

- 600.000,- Ft-ot, azaz Hatszázezer forintot foglaló jogcímén jelen szerződés aláírását megelőzően 2026. szeptember 10. napján, egyösszegben, átutalással fizetett meg az eladók részére fele-fele összegben oly módon, hogy 300.000,- Ft-ot Németh Józsefné nevén álló OTP Banknál vezetett 11773463-30789096 számú számlájára és 300.000,- Ft-ot Keresztes Csaba nevén álló K&H Banknál vezetett 10402946-80545651-50541003 számú számlájára, melynek átvételét az eladók jelen okirat aláírásával elismerik és nyugtázzák,
- 2.400.000,-Ft-ot, azaz Kettőmillió-négyszázezer forintot utolsó vételár-részlet jogcímén legkésőbb a jelen szerződés hatósági jóváhagyásáról történt tudomásszerzéstől számított 8 napon belül egyösszegben, átutalással fizeti meg az eladók részére fele-fele összegben oly módon, hogy 1.200.000,- Ft-ot Németh Józsefné nevén álló OTP Banknál vezetett 11773463-30789096 számú számlájára és 1.200.000,- Ft-ot Keresztes Csaba nevén álló K&H Banknál vezetett 10402946-80545651-50541003 számú számlájára.

Eladók kijelentik, hogy a fenti fizetési számlára történő teljesítéseket a saját kezükhöz történő joghatályos teljesítéseknek ismerik el. Az utalások akkor tekinthetők teljesítettnek, amikor az az eladók fentiekben megadott fizetési számláján jóváírásra került.

Szerződő felek a foglaló adásának jogkövetkezményeivel tisztában vannak, mely szerint ha a szerződést teljesítik, a tartozás a foglaló összegével csökken.

Dunaújváros, 2026. szeptember 25. napján

Németh Józsefné
eladó1

Keresztes Csaba
eladó2

Nagyné Czimmer Dóra
vevő

Ellenjegyzem:

Dunaújvárosban 2026. szeptember 10. napján

Dr. Kovács Gyöngyi ügyvéd
KASZ: 36063739

2400 Dunaújváros, Vasúti út 12. 2/2. szám

Ha a szerződés teljesítése olyan okból hiúsul meg, amelyért egyik fél sem felelős, vagy mindkét fél felelős, a foglaló visszajár. A teljesítés meghiúsulásáért felelős személy a foglalót elveszíti a kapott foglalót kétszeresen köteles visszafizetni. A foglaló elvesztése vagy kétszeres visszatérítése a szerződésszegés következményei alól nem mentesít. A kötbér és a kártérítés összege a foglaló összegével csökken. Szerződő felek kijelentik, hogy az ingatlanrészek vételárát kölcsönösen értékarányosnak tekintik és erre tekintettel kifejezetten lemondanak jelen szerződés feltűnő értékaránytalanságon alapuló megtámadásának jogáról.

III. NYILATKOZATOK A FÖLDHIVATAL RÉSZÉRE

- 5.) Eladók kijelentik, hogy amennyiben részükre a teljes vételár megfizetésre kerül, úgy feltétlen és visszavonhatatlan beleegyezésüket adják ahhoz, hogy velük szemben a vevő tulajdonjoga „adásvétel” jogcímén 1/1 arányban bejegyzést nyerjen az ingatlan-nyilvántartásba a Nagykarcsony külterület 079/26 hrsz. „címképzés alatt” alatti ingatlan 3283/50248 - 3283/50248 tulajdoni illetőségeire, azonban a vételár teljes megfizetéséig a tulajdonjogukat fenntartják, azaz az eladók a Nagykarcsony külterület 079/26 hrsz. „címképzés alatt” alatti ingatlan 3283/50248 - 3283/50248 tulajdoni illetőségeit a vételár hiánytalan megfizetéséig a Ptk. 6:216. §-a szerinti ún. tulajdonjog-fenntartással adják el.

Eladók a tulajdonjog-fenntartás időtartama alatt a vevő tulajdonszerzésre irányuló jogát - hozzájárulása nélkül - nem csorbíthatják. Eladók a vevő tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséhez külön tulajdonjog bejegyzési engedélyben járulnak hozzá.

Felek megállapodnak abban, hogy eladók jelen okirat aláírásával egyidejűleg jelen okiratot szerkesztő ügyvédnél letétebe helyezik 7 db egymással egyező, ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre alkalmas formában azon nyilatkozatukat (bejegyzési engedély), melyben feltétlenül és visszavonhatatlanul hozzájárulnak ahhoz, hogy vevő tulajdonjoga az 1.) pontban megjelölt ingatlan eladók nevén álló 3283/50248 - 3283/50248 tulajdoni hányada vonatkozásában – adásvétel jogcímén – bejegyzésre kerüljön az ingatlan-nyilvántartásba, minden tehertől mentesen, eladók tulajdonjogának egyidejű törlésével.

A letéteményes ügyvéd köteles a tulajdonjog bejegyzési engedélyt a vételár eladók részére történt megfizetésének igazolását követően haladéktalanul, de legkésőbb 2 munkanapon belül az illetékes körzeti földhivatalba benyújtani.

Eladók kötelezettséget vállalnak arra, hogy az utolsó vételár-részlet kézhezvételéről, a kézhezvételtől számított 3 napon belül az eljáró ügyvédet teljes bizonyító erejű magánokiratban vagy közokiratban foglalt formában értesítik.

Felek megállapodnak abban, hogy a vételár kifizetését a vevő is jogosult az eljáró ügyvéd felé igazolni az utalást teljesítő hitelintézet eredeti, cégszerű igazolása az utalási megbízás, eladók jelen szerződésben teljesítési helyként megjelölt számlájuk javára való teljesítésének megtörténtéről vagy más hitelt érdemlő módon, amennyiben az eladók a vételár megérkezésétől számított 3 napon belül az értesítést elmulasztják.

Eladók és eljáró ügyvéd a jelen pontban foglaltakat kifejezetten letéti megállapodásként fogadják el.

- 6.) Szerződő felek kijelentik, hogy nagykorú cselekvőképes magyar állampolgárok, szerződéskötési képességükben korlátozva nincsenek.

- 7.) A szerződő felek tudomással bírnak arról, hogy jelen szerződés megküldésre kerül a



FVKH Földhivatali Főosztály részére hatósági jóváhagyás céljából.

Szerződő felek tudomással bírnak arról is, hogy a jelen szerződés tárgyát képező ingatlanrészekre a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (továbbiakban: Fftv.) 18. §-ában meghatározott személyeket elővásárlási jog illeti meg, ezért jelen szerződés egy példánya Nagykarácsony Község Polgármesteri Hivatalban 30 napra kifüggesztésre kerül.

Vevő a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (továbbiakban: Fftv.) 18. § (1) bekezdésének c.) pontja alapján elővásárlási joga áll fenn a jelen szerződés tárgyát képező ingatlanrészek vonatkozásában, mint helyben lakó szomszédnak minősülő földműves, aki az Fftv. 18. § (4) bekezdésének b.) pontja szerinti fiatal földműves.

Vevő kijelenti, hogy figyelemmel arra, hogy tulajdoni illetőséggel rendelkezik a Nagykarácsony külterület 092/35 hrsz. alatt felvett ingatlanban, melyet az adásvételi szerződéssel érintett ingatlanrészeiktől csak egy önálló helyrajzi szám alatt nyilvántartott „út” közbeékelődése választ el.

Eladók nyilatkoznak továbbá arról, hogy a jelen szerződés tárgyát képező Nagykarácsony külterület 079/26 hrsz. „címképzés alatt” alatti ingatlanrészeknek a földhasználati nyilvántartás szerint 2027. december 31. napjáig „haszonbérlet” jogcímén a NAGYKAR Kft. (2425 Nagykarácsony, Alkotmány utca 10. szám) a bejelentett földhasználója. A haszonbérleti díj összege 2.850,- Ft/AK/év.

Vevő nyilatkozik, hogy az esetlegesen fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg és a megszűnését követő időre az Fftv. 13. § (1) bekezdésben foglalt kötelezettségeket.

Vevő nyilatkozik az Fftv. 13. § és 14. § értelmében, 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 Fftv. 13. § (3) bekezdésében meghatározott esetek kivételével – más célra nem hasznosítja.

Vevő nyilatkozik, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatás teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása, továbbá vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

Vevő nyilatkozik továbbá az Fftv. 16. § (1) és (2) bekezdései értelmében, hogy a jelen adásvételi szerződéssel a tulajdonába kerülő ingatlanrészekkel együtt a már tulajdonában lévő földek területnagysága a 300 hektárt és a birtokában lévő földek nagysága az 1200 hektárt nem haladja meg.

Dunaújváros, 2026. szeptember 25. napján

Németh Józsefné
eladói

Keresztes Csaba
eladói

Nagyné Czimmer Dóra
vevő

Ellenjegyzem:
Dunaújvárosban 2026. szeptember 25. napján



Dr. Kovács Gyöngyi ügyvéd

KASZ: 36063739

2400 Dunaújváros, Vasmű út 12. 2/2. szám

Vevő nyilatkozik, hogy részaránytulajdonnal nem rendelkezik.

Vevő nyilatkozik, hogy a Fejér Megyei Kormányhivatal Földhivatali Osztály 2. a 540017/2021.02.09. számú határozatával földművesként 2015.06.15. napján nyilvántartásba vette.

Nyilatkozik továbbá, hogy a Magyar Agrár-, Élelmiszer Gazdasági és Vidékfejlesztési Kamaránál S242500454339 tagsági azonosító számmal rendelkezem, őstermelői családi gazdaság nyilvántartási száma: OCSC-00082497, FELIR azonosító: AA2779353.

Felek kijelentik, hogy tudomással bírnak arról, hogy a jelen szerződés csak a hatósági jóváhagyással lép hatályba, ezért a vevő tulajdonjoga csak a szerződés hatósági jóváhagyását követően jegyezhető be az ingatlan-nyilvántartásba.

IV. BIRTOKBAADÁS

- 8.) Felek megállapodnak abban, hogy eladók az ingatlanrészeket 2028. január 01. napjával a vevő birtokába adja, amikor a NAGYKAR Kft-vel kötött haszonbérleti szerződés megszűnik. Felek rögzítik, hogy a 2027. évre járó haszonbérleti díj már a vevőt illeti meg.

A vevő a birtokátruházás napjától szedi az ingatlanrészek hasznait és viseli azok terheit, valamint a kárveszélyt.

V. EGYÉB RENDELKEZÉSEK

- 9.) A tulajdonjog megszerzésével kapcsolatos költségeket a vevő viseli.

A felek jelen okirat aláírásával kijelentik, hogy az adó-, valamint illetékekre vonatkozó jogszabályokról az ellenjegyző ügyvédtől teljes körű felvilágosítást kaptak. Vevő az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 26. § (1) bekezdés p, pontja alapján illetékmentesség megállapítását kéri a T. Adóhatóságtól és vállalja a birtokba adástól (2027. január 01. napja), de legkésőbb az illetékkötelezettség keletkezését követő 12. hónap utolsó napjától – vagyoni értékű joggal terhelt termőföld szerzése esetén a vagyoni értékű jog megszűnésétől, megszüntetésétől, de legkésőbb az illetékkötelezettség keletkezését követő 5. év utolsó napjától – számítva 5 évig

pa) a termőföld tulajdonjogát nem idegeníti el,

pb) a termőföldön vagyoni értékű jogot nem alapít, és

pc) a termőföldet mező-, illetve erdőgazdasági tevékenység céljára hasznosítja.

- 10.) Szerződő felek jelen okirat aláírásával hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy az eljáró ügyvéd a felek azonosítása és az ügyfél-átvilágítás céljából személyi igazolványukat, lakcímkártyájukat és adókártyájukat lemásolja és azt megőrizzé, tehát azt a pénzmossárról szóló törvényben előírtak szerint kezelje.

Szerződő felek nyilatkoznak, hogy jelen jogügylet során tényleges tulajdonosként, a saját nevükben járnak el.

- 11.) Felek jelen szerződés elkészítésére és ellenjegyzésére megbízást és meghatalmazást adnak Dr. Kovács Gyöngyi Ügyvédi Irodájának (2400 Dunaújváros, Vasmú út 12. 2/2. szám) azzal, hogy jelen jogügyletből fakadóan őket az illetékes földhivatal előtt jelen szerződés hatósági jóváhagyása és a vevő a tulajdonjog átvezetése, valamint a NAV előtt a jelen adásvétel bejelentése ügyében (B400 nyomtatvány benyújtása) teljes jogkörrel képviselje, az eljárás irataiba betekintsén, melyet az eljáró ügyvéd jelen szerződés aláírásával és ellenjegyzésével elfogad.



A felek feljogosítják az eljáró ügyvédet, hogy bármilyen név-, szám vagy számítási hiba, elírás, kihagyás, hiányosság esetén az értelemszerűen szükséges változtatást, javítást a szerződésen a szerződés lényegi tartalmának érintése nélkül elvégezze.

A szerződés szövege egyben az ügyvédnek adott tényvázlatul is szolgál és annak külön íven megfogalmazott okiratba foglalását kifejezetten nem kéri az eljáró ügyvédtől.

- 12.) Szerződő felek kötelezettséget vállálnak arra, hogy a szerződés teljesítése során egymással együttműködnek, a szerződés teljesítésének állásáról, illetve minden, a szerződést érintő lényeges tényről, körülményről egymást rövid úton (telefonon, e-mailben) is értesítik.

Szerződő felek megállapodása értelmében az egymásnak címzett, a szerződő felek jelen szerződésben meghatározott címeire ajánlott postai küldeményként postára adott nyilatkozataikat - elállás stb. - a címzetthez akkor is megérkezettnek kell tekinteni a feladást követő 5. (ötödik) munkanapon, ha a küldeményt a posta "Nem kereste", "Címzett ismeretlen", "Elköltözött" vagy bármely más, ehhez hasonló közleménnyel küldi vissza a feladónak. Amennyiben pedig a címzett a küldemény átvételét megtagadja, a küldemény az átvétel megtagadásának időpontjában minősül kézbesítettnek.

- 13.) A jelen adásvételi szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk. (a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény) vonatkozó rendelkezései, valamint az egyéb hatályos magyar jogszabályi előírások értelemszerűen irányadóak.

- 14.) Szerződő felek rögzítik, hogy jelen szerződés a 2026. szeptember 10. napján beszerzett elektronikus e-hiteles tulajdoni lap adatai alapján készült. Felek kijelentik, hogy együttesen megtekintették az ingatlanrészek tulajdoni lapját, az általuk azonosított adatok a jelen szerződés aláírásának napján megfelelnek a jelen okiratban foglaltaknak.

Felek egybehangzóan kijelentik, hogy a jelen szerződést az eljáró ügyvéd a felek együttes jelenlétében felolvasta és annak tartalmát elmagyarázta, a szerződés teljeskörűen, hiánytalanul és egybehangzóan, valamint helyesen tartalmazza előzetes tárgyalásaik és egyeztetéseik során kölcsönösen kialakított szerződéses akaratukat, amely a jelen szerződésben foglalt nyilatkozataikkal mindenben megegyezik. Felek jelen adásvételi szerződést elolvasás és értelmezés után, mint akaratukkal mindenben egyező dokumentumot, jóváhagyólag aláírták, és abból egy-egy eredeti, aláírt és ügyvéd által ellenjegyzett példányt átvettek.

Dunaújváros, 2026. szeptember 25. napján

Németh Józsefné
eladó1

Keresztes Csaba
eladó2

Nagyné Czimmer Dóra
vevő

Ellenjegyzem:
Dunaújvárosban 2026. szeptember 25. napján

Dr. Kovács Gyöngyi ügyvéd
KASZ: 36063739

2400 Dunaújváros, Vasmű út 12. 2/2. szám

Kifüggesztés napja: 2026. 10. 12.

Első adásvételi nyilatkozattételi határidő

kezdet: 2026. 10. 13.; vége: 2026. 11. 11.

Ez a határidő jogvesztő!

Levétel napja: 2026. 11. 12.

Nagykarácsony 2026. 10. 12.

Takács - Csaba Érika

