

Termőföld adásvételi szerződés

(Földműves vevő)

amely létrejött egyrészről

- ❖ **Bánhidi Jánosné, mint eladó és használati jogról lemondó** (születési neve: [REDACTED], születési helye: [REDACTED] születési ideje: [REDACTED], anyja neve: [REDACTED], személyi száma: [REDACTED], adóazonosító jele: [REDACTED], 2427 Baracs, Széchenyi utca 110. sz. alatti lakos
- ❖ **Eper Józsefné, mint eladó** (születési neve: [REDACTED], születési helye: [REDACTED] születési ideje: [REDACTED], anyja neve: [REDACTED], személyi száma: [REDACTED], adóazonosító jele: [REDACTED], 2427 Baracs, Széchenyi utca 161. sz. alatti lakos,
- ❖ **Fazekas Jánosné, mint eladó** (születési neve: [REDACTED], születési helye: [REDACTED] születési ideje: [REDACTED], anyja neve: [REDACTED], személyi száma: [REDACTED], adóazonosító jele: [REDACTED], 2427 Baracs, Széchenyi utca 110. sz. alatti lakos másrésről
- ❖ **Balogh Tamás, mint vevő** (születési neve: [REDACTED], születési helye: [REDACTED] születési ideje: [REDACTED], anyja neve: [REDACTED], személyi száma: [REDACTED], adóazonosító jele: [REDACTED], 1016 Budapest, Piroska utca 11. 2/2. sz. alatti lakos

között az alulírott napon és helyen az alábbi feltételek mellett:

I. A SZERZŐDÉS TÁRGYA, SZAVATOSSÁGI NYILATKOZAT

1. Eladók kijelentik, hogy a Baracs külterületi 057/12 hrsz-ú, 6275 m² területű, 13,11 AK-értékű, szántó megnevezésű ingatlan az ingatlan-nyilvántartás adatai szerint 2/4-ed részben Bánhidi Jánosné, 1/4-ed részben Eper Józsefné, , 1/4-ed részben Fazekas Jánosné tulajdonát képezi.

2. Eladók kijelentik, hogy az ingatlant az alábbi terhek terhelik:

2026 OKT 06. 59 00 96

- 2.1. tul.lap III/3. sorszám alatt **jelzálogjog** terheli 3.090,- Ft illetéktartozás és járulékaik erejéig a 47571/2006.09.22. határozat alapján, jogosult: Tolna Megyei Illetékhivatal
Eladók kötelezettséget vállalnak arra, hogy a fenti terhet **legkésőbb 90 napon belül** töröltetik az ingatlan-nyilvántartásból, tekintettel arra, hogy a **követelés befizetésre** került, illetve már el is évült. A NAV-nál a törlési eljárást megindították.

- 2.2. tul.lap III/4. sorszám alatt Bánhidi Jánosné javára bejegyzett **holtig tartó használati jog** a tul. lap II/7-8 tulajdoni illetőségekre.

Eladók kijelentik, hogy az ingatlan egyebekben per-, igény- és tehermentes, annak rejtett hibájáról tudomása nincs, azt adó vagy adók módjára behajtható köztartozás nem terheli, harmadik személynek nincs olyan joga, amely a vevő tulajdonszerzését, valamint az ingatlan birtokbavételét korlátozná vagy akadályozná.

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

3. Eladók eladják, vevő 1/1 arányban megvásárolja az általa ismert, megtekintett állapotban, per-, igény- és tehermentesen az 1.) pontban körülírt ingatlant 1.600.000,-Ft, azaz Egymillió-hatszázezer forint vételárért, mely a használati jog ellenértékét is tartalmazza; Bánhidi Jánosné használati jogáról gyermekei javára ellenérték nélkül mond le.
4. A vevő a vételárat a mezőgazdasági igazgatási szerv jelen szerződést jóváhagyó határozatának okiratszerkesztő ügyvéd általi kézhezvételétől számított **8 napon belül** fizet meg banki átutalással az eladók részére, eladók részére az alábbiak szerint:
 - 4.1. 800.000 Ft-ot, azaz Nyolcszázezer forintot Eper Józsefnének az OTP banknál vezetett 11773360-02832939-00000000
 - 4.2. 800.000 Ft-ot, azaz Nyolcszázezer forintot Fazekas Jánosnénak a 70600061-11000389-00000000 sz. bankszámlájára.

III. INGATLAN NYILVÁNTARTÁSI RENDELKEZÉSEK

5. Tulajdonjog-fenntartással történő eladás és vevői jog

Szerződő felek abban állapodnak meg, hogy az Eladók a tulajdonjogukat a Vételár teljes összegű kiegyenlítéséig fenntartják, azaz az Eladók az Ingatlant a Vételár hiánytalan megfizetéséig a Ptk. 6:216. §-a szerinti ún. tulajdonjog-fenntartással adják el. Az Eladók a tulajdonjog-fenntartás időtartama alatt a Vevő tulajdonszerzésre irányuló jogát - hozzájárulása nélkül - nem csorbíthatja. Az Eladók a Vevő tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséhez külön tulajdonjog bejegyzési engedélyben járul hozzá.

Jelen szerződés aláírásával az **Eladók feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják** ahhoz, hogy az adásvétel tárgyát képező Ingatlanra a **Vevő javára**, a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog bejegyzése iránti kérelem ingatlanügyi hatósági benyújtásától számított **6 hónapos időtartamra tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog** kerüljön bejegyzésre az ingatlan-nyilvántartásba, melynek bejegyzését **Eladók és Vevő közösen kéri**, és a bejegyzéshez **feltétlen és visszavonhatatlan beleegyezésüket adják**.

Felek tudomással bírnak arról, hogy amennyiben a tulajdonjog bejegyzési engedély a fenti időtartam lejártát megelőzően benyújtásra kerül az ingatlanügyi hatósághoz, ebben az esetben a tulajdonjog bejegyzése a **korábbi időpontban megtörténik**. A Felek tisztában vannak vele, hogy a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog bejegyzése esetén az Ingatlanra vonatkozó **további jogok**, tények bejegyzése iránti eljárást az ingatlanügyi hatóság a tulajdonjog bejegyzése iránti kérelem elbírálásáig, de legfeljebb a jelen pontban írt határidő elteltéig felfüggeszti.

Bánhidi Jánosné

Eper Józsefné

Fazekas Jánosné

Balogh Tamás

Dr. Bozsitsné dr. Pető Erzsébet
ügyvéd
2400 Pannafőcsanak, Dózsa Gy. út 9. fszt. 1.
30/434-5954; 25/500-760
E-mail: ugyved@bozsits.hu

6. Bejegyzési engedély és kérelem

Eladók jelen okirat aláírásával egyidejűleg okiratszerkesztő ügyvédnél **ügyvédi letétbe helyezik** az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény 32. §-a szerinti, ingatlan tulajdonjogának bejegyzéséhez szükséges **feltétlen és visszavonhatatlan tulajdonjog bejegyzési engedélyt**, melyben ahhoz adják hozzájárulásukat, hogy velük szemben a tulajdonjog **adásvétel jogcímén 1/1 arányban** bejegyzést nyerjen az ingatlan-nyilvántartásba a vevő javára, egyidejűleg az **eladók tulajdonjoga törlésre** kerüljön az ingatlan nyilvántartásból.

Vevő kéri tulajdonjogának adásvétel jogcímén történő bejegyzését **1/1 arányban** a fentiek szerint.

A tulajdonjog bejegyzési engedély **abban az esetben adható ki** a felek, valamint az ingatlanügyi hatóság részére, ha a tulajdonjog bejegyzési engedélyt letétként kezelő ügyvéd előtt a felek bármelyike hitelt érdemlően igazolja, hogy a teljes vételár kiegyenlítésre került. (Hitelt érdemlő igazolásnak minősül pld.: eladók részéről a teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt nyilatkozat, vagy a mariabanhidi@gmail.com e-mail címről az ugyved@bozsits.hu e-mail címre megküldött nyilatkozat a teljes vételár megfizetéséről, vevő részéről eredeti banki igazolás, hogy a vételár visszavonhatatlanul átutalásra vagy ügyvédi letétbe helyezésre került.)

7. Bánhidi Jánosné jelen okirat aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan beleegyezését adja ahhoz, hogy a vevő tulajdonjogának bejegyzésével egyidejűleg holtig tartó használati joga törlésre kerüljön az ingatlan-nyilvántartásból (tul.III/4. sorszám, utalás tul.II/7-8. sorszám).**8. A felek büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy cselekvőképes magyar állampolgárok, szerződéskötési képességükben korlátozva nincsenek.**

Bánhidi Jánosné és Eper Józsefné jelen okirat aláírásával meghatalmazzák tulajdonostársukat és Fazekas Jánosnét, hogy jelen jogügylettel kapcsolatosan a jövőben képviselőjükben eljárjon, bármilyen jognyilatkozatot tegyen, őket bármely hatóság és más szerv előtt teljeskörűen képviselje.

IV. TERMŐFÖLDDEL KAPCSOLATOS NYILATKOZATOK**9. Mezőgazdasági igazgatási szerv előzetes vizsgálata, hirdetményi közlés, hatósági jóváhagyás**

Felek tudomással bírnak arról, hogy jelen szerződést a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló Mező és Erdőgazdasági Földek Forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban **Földforgalmi törvény**) 21. §. (1) bekezdése alapján a tulajdonosnak a felek aláírásától számított 8 napon belül a **mezőgazdasági igazgatási szerv** részére meg kell küldeni jóváhagyás céljából. Ha a 23. § (1) bekezdése szerinti **előzetes vizsgálat** eredményeként a mezőgazdasági igazgatási szerv nem tagadja meg az adásvételi szerződés jóváhagyását, akkor - a 20. §-ban foglalt esetek kivételével - végzésben megállapítja a szerződés közzétételre való alkalmasságát és hivatalból elrendeli a szerződés közzétételét. A közzétételre való alkalmasság megállapítása nem minősül az adásvételi szerződés hatósági jóváhagyásának. A 21. §. (1b) bekezdése szerint a mezőgazdasági igazgatási szerv az (1a) bekezdés szerinti döntését közli az eladóval, az adásvételi szerződés szerinti vevővel, valamint az adásvételi szerződést megküldi a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat jegyzőjének.

10. Hirdetményi közzététel

A **jegyző** hirdetményi úton közli az adásvételi szerződést a törvényen vagy megállapodáson alapuló elővásárlási jog jogosultjaival. Az adásvételi szerződés hirdetményi úton történő közlése az elektronikus tájékoztatási rendszer keretében működő **kormányzati honlapon** történő **közzététellel** valósul meg. A szerződés tájékoztató jelleggel a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat polgármesteri hivatala hirdetőtábláján is kifüggeszthető az elektronikus közzététellel megegyező időtartamra.

11. A vevő a Földforgalmi törvény 18. §-a szerinti elővásárlási joggal nem rendelkezik.**12. Hatósági jóváhagyás**

A szerződés érvényességéhez az illetékes mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyása szükséges.

Felek jelen okirat aláírásával **megbízást és meghatalmazást** adnak Dr. Bozsitsné dr. Pető Erzsébet ügyvéd (2400 Dunaújváros Dózsa Gy. út 9. fszt. 1.) részére, hogy őket az illetékes **mezőgazdasági igazgatási szerv** előtt a hatósági engedélyezési eljárás során, továbbá a települési önkormányzat **jegyzője** előtt a hirdetményi úton történő közzététel során teljes jogkörrel képviselje.

13. Törvény által előírt nyilatkozatok

13.1.) A vevő kijelenti, hogy földművesnek minősül	földműves	nyilvántartásba	vételi	száma:
	540033/2025.04.25.			
13.2.) Vevő kijelenti, hogy a Nemzeti Agrárkamara tagja	nyilvántartási száma: P000000876437			

13.3.) A vevő a Földforgalmi törvény **13. §. (1)** bekezdésére tekintettel kijelenti, hogy a föld használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, és eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig más célra a földet nem hasznosítja.

13.4.) A vevő a Földforgalmi törvény. **14. §. (1)** bekezdésre tekintettel nyilatkozik, hogy földhasználati díjtartozása vagy egyéb tartozása nincs (a továbbiakban együtt: földhasználati díjtartozás).

Bánhidi Jánosné

Eper Józsefné

Fazekas Jánosné

Balogh Tamás

Dr. Bozsitsné dr. Pető Erzsébet
ügyvéd2400 Dunaújváros Dózsa Gy. út 9. fszt. 1.
30/134 5954; 25/500 760
E-mail: ugyved@bozsits.hu
KÖZSÉGI REGISZTER

- 13.5.) A vevő a Földforgalmi törvény 14. §. (2) bekezdésre tekintettel nyilatkozik, hogy a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.
- 13.6.) A vevő a Földforgalmi törvény 16. §. (1) és (2) bekezdéseire tekintettel nyilatkozik, hogy a tulajdonában és hasznélvezetében lévő termőföldterület nagysága – beleértve a jelen szerződéssel érintett ingatlant is – nem éri el 300 ha nagyságot, illetve a birtokában lévő termőföldterület nagysága – a jelen szerződéssel érintett ingatlant is beleértve – nem haladja meg a 1200 hektárt.
- 13.7.) Vevő az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény végrehajtásáról szóló 179/2023. (V. 15.) Korm. rendelet 42. §-a alapján kijelenti, hogy részarány-tulajdonnal nem rendelkezik.

13.8.) Földhasználat

A vevő a Földforgalmi törvény 13. §. (4) bekezdésére tekintettel kijelenti, hogy kötelezettséget vállal arra, hogy a fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg, és megszűnését követő időre a 13. §. (1) bekezdésben foglalt kötelezettségeket vállalja.

Földhasználati jog jogosullja: Gulyás Tamás, időtartama: 2013.05.15. – 2028.12.31., földhasználati díj mértéke: 3.000 Ft/AK/év.

V. BIRTOKÁTRUHÁZÁS

14. Eladók kötelezettséget vállalnak arra, hogy a szerződés tárgyát képező ingatlant a mezőgazdasági igazgatási szerv hatósági jóváhagyását követő 8 napon belül a vevő birtokába adják.
- A vevő a birtokbavétel napjától szedi az ingatlan hasznait, és viselik annak terheit, valamint a kárveszélyt.

VI. EGYÉB RENDELKEZÉSEK

15. A tulajdonjog megszerzésével kapcsolatos illetéket a vevő viseli, melyet – amennyiben a vevő illetékmentességben nem részesülne – a NAV felhívásától számított 30 napon belül köteles átutalással megfizetni a NAV részére.

A vevő tudomással bír arról, hogy a jogügylet az alábbi feltételek teljesülése esetén mentes a visszerthes vagyonátruházási illeték alól:

ltv. 26. §. (1) bek. p) pontja alapján,

„A termőföldnek a földműves általi ellenérték fejében történő megszerzése, feltéve, ha a birtokba adástól, de legkésőbb az illetékkötelezettség keletkezését követő tizenkettedik hónap utolsó napjától – vagyoni értékű joggal terhelt termőföld esetén a vagyoni értékű jog megszerzésétől, megszűnésétől, de legkésőbb az illetékkötelezettség keletkezését követő 5. év utolsó napjától – számítva 5 évig

pa) a termőföld tulajdonjogát nem idegeníti el

pb) a termőföldön vagyoni jogot nem alapít, és

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

A fenti feltételek teljesítését a vevő vállalja, és a NAV-tól, mint illetékhatóságtól illetékmentesség biztosítását kéri.

16. A szerződés készítésével és az ingatlan-nyilvántartási eljárással kapcsolatos ügyvédi munkadíjat a vevő viseli, melyet legkésőbb a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyó határozatának okiratszerkesztő ügyvéd általi kézhezvételétől számított 8 napon belül köteles megfizetni a szerződést készítő ügyvéd részére.

17. Ügyvédi megbízással kapcsolatos rendelkezések

Felek jelen szerződés elkészítésére és ellenjegyzésére, valamint az illetékes ingatlanügyi hatóság előtti képviseletükre, kifejezetten jognyilatkozat tételére is kiterjedően, megbízást és meghatalmazást adnak Dr. Bozsitsné dr. Pető Erzsébet ügyvédnek (2400 Dunaújváros, Dózsa Gy. út 9. fszt. 1., KASZ szám: 36058024, nyil. szám: 06-012378, ügyv.ig.sz: Ü-104784), mely meghatalmazás és megbízás kiterjed kifejezetten arra is, hogy az eljáró ügyvéd az ingatlan tulajdoni lapjára az ingatlanügyi hatóságnál bármikor betekintsen és a NAV, mint illetékhatóság felé a NAV adatlapot (B400E) benyújtsa; a megbízást és meghatalmazást a szerződést készítő ügyvéd elfogadja.

A szerződés szövege egyben az ügyvédnek adott tényvázlatul is szolgál, a szerződés tényleges ügyleti akarataikat tükrözi, minden tekintetben megfelel az ügyvédnek adott utasításuknak. A felek feljogosítják az eljáró ügyvédet, hogy bármilyen név-, szám vagy számítási hiba, elírás, kihagyás, hiányosság esetén, az értelemeszerűen szükséges változtatást, kijavítást a szerződésen a szerződés lényegi tartalmának érintése nélkül elvégezze.

A szerződő felek az illetékfizetési és adózási kötelezettségükről ügyvédi kioktatásban részesültek.

Bánhidiné Jánosné

Eper Józsefné

Fazekas Jánosné

Balogh Tamás

Dr. Bozsitsné dr. Pető Erzsébet
ügyvéd
2400 Dunaújváros, Dózsa Gy. út 9. fszt. 1.
30/434 8954; 20/500-700
E-mail: ügyved@bozsits.hu

A felek az Információs Örendelkezési jogról és az Információ szabadságról szóló 2011. évi CXIII. tv. alapján adataiknak az eljáró ügyvéd részéről történő kezeléséhez, és a személyes adataikat tartalmazó igazolványokról az ellenőrzés körében történő másolatkészítéshez hozzájárulnak, továbbá hozzájárulnak ahhoz, hogy az ügyvéd a Pénzmosás és a Terrorizmus Finanszírozása Megelőzéséről és Megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény szerint ügyfél átvilágítást elvégezze, és a tudomására jutott személyes adatokat a jogszabályoknak megfelelően kezelje és tárolja, kijelentik, hogy az eljáró ügyvéd előzetesen tájékoztatást nyújtott részükre az ellenőrzés céljáról, módjáról és tartalmáról, valamint az ügyvédi közreműködés megtagadásának kötelezettségéről. Szerződő felek a Pmt. 8. § (1) bekezdése előírásának megfelelően nyilatkoznak arról, hogy jelen szerződésben rögzített jogügylet során saját nevükben, illetve érdekükben járnak el, valamint arról, hogy nem minősülnek kiemelt közszereplőnek, kiemelt közszereplő közeli hozzátartozójának, illetve kiemelt közszereplővel közeli kapcsolatban álló személynek. Felek kijelentik, hogy jelen jogügylet nem ütközik a Pmt. rendelkezéseibe.

A felek a szerződésbe egyebeket belevenni nem kívánnak, azt aláírás előtt elolvasták, a szerződést készítő ügyvéd a szerződés tartalmát részükre részletesen elmagyarázta, és ezt követően – mint akaratukkal mindenben megegyezőt – jóváhagyólag aláírják.

Kelt Dunaújvárosban 2026.09.25.

[Redacted signature]

Bánhidi Jánosné eladó és
használati jogról lemondó

[Redacted signature]

Eper Józsefné eladó

[Redacted signature]

Fazekas Jánosné eladó

[Redacted signature]

Balogh Tamás vevő

Ellenjegyzem Dunaújvárosban 2026.09.25.

[Handwritten signature]

Dr. Bozsitsné Dr. Pető Erzsébet
ügyvéd

2400 Dunaújváros, Dózsa Gy. út 9. fszt. 1.
30/434-5954, 25/500-760
E-mail: ugyved@bozsits.hu
KASZ-szám: 36058024