

T E R M Ő F Ő L D A D Á S V É T E L I S Z E R Z Ő D É S

amely létrejött egyrészről

Melláry Gyula (sz. n.: Melláry Gyula; születési hely és idő: _____; anyja neve: _____; szem. sz.: _____; adóazonosító jel: _____; szig.: _____; lig.: _____; lakcím: 8245 Pécsely, Fő utca 110.), mint eladó (a továbbiakban: Eladó),

másrészről

Molnár Ferenc (születési neve: Molnár Ferenc; születési hely és idő: _____; anyja neve: _____; szem. sz.: _____; adóazonosító jel: _____; szig.: _____; lig.: _____; lakcíme: 8245 Pécsely, Klárapusztá Dűlő, Magyar Agrár-, Élelmiszergazdasági és Vidékfejlesztési Kamarai agrárkamarai nyilvántartási szám: S824500217925, Nébih tevékenységazonosító száma NEBIH1057257849 és NEBIH1057250404.), mint vevő (a továbbiakban: Vevő)

(a továbbiakban együttes említésük esetén: Felek) között, az alulírott helyen és napon, az alábbi feltételek szerint:

1. A TakarNet rendszerből 20260930/16654 számon lekért e-hiteles tulajdoni lap szerint a **Pécsely külterület 0184/13 hrsz.** alatt felvett, szántó művelési ágú, 3-as és 4-es minőségi osztályba sorolt (3. osztály: 6908 nm, 12,02 AK; 4.osztály: 17372 nm, 22,93 AK), 2 4280 m² alapterületű, 34,95 AK értékű ingatlan (a továbbiakban: **Ingatlan**) 1/1 arányban Eladó kizárólagos tulajdonát képezi. A tulajdoni lap szerint az ingatlan a Balaton-felvidéki Nemzeti Park területén található, per, teher-és igénymentes, azon elintézetlen széljegy nem szerepel.
2. Felek kölcsönösen **megállapodnak**, hogy Eladó ezúton örökre és visszavonhatatlanul, per-, teher- és igénymentesen, szavatosság terhe mellett eladja Vevőnek, Vevő pedig **adásvétel** jogcímén megvásárolja tőle az Ingatlan 1/1 tulajdoni hányadát. A megvásárlásra kerülő tulajdoni hányad kölcsönösen kialakult vételára **2.428.000 Ft**, azaz **kettőmillió-négyszázhuszonnyolcezer forint**. Felek kijelentik, hogy a Vételarat kölcsönösen értékarányosnak tekintik, és a Ptk. 6:98. § (2) bekezdése alapján a jelen Szerződés feltűnő értékaránytalanságon alapuló megtámadásának jogát kölcsönösen kizárják.
3. Vevő a Vételarat az alábbi részletezésben fizeti meg az Eladó részére:
 - a) Vevő a Vételárból **242.800,- (kettőszáznegyvenkettőezer-nyolcszáz) Ft** foglaló jogcímen (továbbiakban: **Foglaló**) a Szerződés aláírásától számított egy banki napon belül fizet meg az Eladó részére, az Eladó által megjelölt _____nél vezetett _____ számú bankszámlára történő átutalás útján.

Felek kijelentik, hogy a foglaló Ptk. 6:185. §-ban meghatározott szabályaival tisztában vannak. Ha a szerződést teljesítik, a foglaló a Vételárba beszámít. Ha a szerződés

Melláry Gyula

Molnár Ferenc

teljesítése olyan okból hiúsul meg, amelyért egyik fél sem felelős, vagy mindkét fél felelős, a foglalo visszajár. A teljesítés meghiúsulásáért felelős fél az adott foglalt elveszti, a kapott foglalt kétszeresen köteles visszatéríteni. A foglalt elvesztése vagy kétszeres visszatérítése a szerződösszegés következményei alól nem mentesít.

- b) Vevő a Vételárból fennmaradó **2.185.200,- (kettőmillió-száznyolcvanötezer-kettőszáz) Ft-ot** (továbbiakban: **Vételárhátralék**) a mezőgazdasági igazgatási szerv adásvételi szerződést jóváhagyó határozata véglegessé válásának napjától számított 8 (nyolc) napon belül köteles az Eladó részére megfizetni, szintén az Eladó által-nél vezetett számú bankszámlára történő átutalás útján.

A jelen Szerződésben rögzített bankszámla adatainak helyes közlése és a jelen Szerződésben történő helyes feltüntetése kizárólag az Eladó felelősségi és érdekkörébe tartozik. Eladó jelen Szerződés aláírását megelőzően kifejezetten ellenőrizte, hogy a bankszámlaszám a jelen Szerződésben helyesen került feltüntetésre.

- c) A Vételár akkor minősül teljesítettnek, amikor az jóváírásra kerül az Eladó fent megjelölt bankszámláján.
- d) Amennyiben a Vevő, neki felróható okból késedelembe esik a Vételár fizetési kötelezettségével, úgy az Eladó jogosult a Vevőt legalább 30 (harminc) napos póthatáridő tűzésével felszólítani a teljesítésre, amely eredménytelen letelte esetén Eladó jogosult a Szerződéstől egyoldalú jognyilatkozattal, az érdekmúlása bizonyítása nélkül elállni.
- e) Amennyiben Vevő a fizetési kötelezettségével neki felróható okból késedelembe esik, és az Eladó nem él ezen okból a Szerződéstől való elállási jogával, úgy köteles a késedelem teljes időtartamára minden megkezdett késedelmes nap után 10.000,- (tízezer) Ft mértékű késedelmi kötbért fizetni az Eladó részére. A késedelmi kötbér megfizetése az elmulasztott kötelezettség teljesítése alól nem mentesít.
4. Felek rögzítik, hogy ültetvény, felépítmény, önállóan értékelhető földrészlet és agrotechnikai létesítmény az Ingatlanon nincsen. A Vételárhátralékot Vevő a mezőgazdasági igazgatási szervnek a jelen jogügylet jóváhagyását tartalmazó határozatának vele, vagy a jogi képviselővel való közlésétől (kézhezvételétől) számított 8 napon belül fizeti meg Eladónak a Zrt.-nél vezetett számlájára. Eladó a megjelölt számlára történő teljesítést saját kezéhez történő teljesítésnek ismeri el.
5. A Felek rögzítik, hogy az Ingatlan 1/1 hányadán Vevőnek a földhasználati nyilvántartásba 700235/2/2017/2017.03.06. bejelentési számon bejegyzett földhasználati joga van. A haszonbérlet lejáratí ideje 2026. december 16., a haszonbérletí díj éves mértéke a 2016. december 20. napján kelt haszonbérletí szerződés 4. pontja alapján 25 kg búza/ AK június/ július árutózsdei átlagban vagy természetben, ami minden tárgyév végével esedékes.
6. Eladó kijelenti, hogy az Ingatlan per-, teher- és igénymentes, azt semmilyen közüzemi költségátartozás, adóhátralék, adók módjára behajtandó köztartozás, illetve helyi adóátartozás nem terheli. Abban az esetben, ha a birtokbaadást megelőző időszakra vonatkozóan nézve mégis felmerülne bármilyen ilyen jellegű tartozás, úgy annak kifizetéséért az Eladó maga tartozik helytállni. Eladó szavatosságot vállal továbbá arra, hogy harmadik személynek az ingatlanon nem áll fenn (az ingatlan-nyilvántartásban

rögzítettekén kívül) olyan jogosultsága, amely Vevőt az ingatlan birtoklásában, használatában akadályozza, illetve korlátozza. Eladó büntetőjogi felelőssége tudatában kijelenti, hogy az ingatlanra vonatkozóan más személlyel ezen ügyletkötést megelőzően nem kötöttek sem adásvételi szerződést, sem előszerződést. Eladó kijelenti továbbá, hogy az ingatlan gazdasági társaság vagy más jogi személynek székhelyeként, telephelyeként, fióktelephelyeként nincsen nyilvántartva, nem áll bírói zár alatt, illetve nem képezi hatósági igénybevétel tárgyát, apportként semmiféle üzletnek, vagy vállalkozásnak nem része, nem fedezete.

7. Felek rögzítik, hogy a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: Földforgalmi tv.) alapján az ingatlanra harmadik félnek elővásárlási joga van. A vevő nyilatkozik, hogy 510112/3/2014. számon regisztrált több, mint 3 éve az ingatlan fekvése szerinti helyben lakó földműves, az Ingatlan földhasználója, őstermelők családi gazdaságának tagja (ÖCSG szám: OCSG-00083156), elővásárlási jogát így a 2013. évi CXXII. tv. 18. § (1) bekezdésének d) az olyan földművest, aki helyben lakónak minősül; továbbá a 18. § (4) bek. a) pontja - őstermelők családi gazdaságának tagja - alapján kívánja érvényesíteni. FELIR azonosítója: AB3042077, Magyar Agrár-, Élelmiszergazdasági és Vidékfejlesztési Kamarai agrárkamrai nyilvántartási szám: S824500217925, Nébih tevékenységazonosító száma NEBIH1057257849 és NEBIH1057250404).
8. Vevő vállalja és kijelenti, hogy az 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 Földforgalmi tv. 13. § (3) bekezdésében meghatározott esetek kivételével – más célra nem hasznosítja.
9. Vevő kijelenti, hogy a jelen szerződés általi tulajdonszerzést követően nem lépi túl a Földforgalmi tv. 16. §-ában meghatározott földtulajdon, illetve a birtokban tartható összes föld megengedett mértékét. A Vevő részarány-tulajdonnal nem rendelkezik.
10. Vevő kijelenti, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása.
11. Vevő kijelenti, hogy – a jelen szerződés általi – tulajdonszerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.
12. Eladó kijelenti, hogy az Ingatlan a rendeltetésszerű használatra alkalmas, általa ismert szavatossági hibája nincs.
13. Felek egyezően és büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik és jelen szerződés aláírásával megerősítik, hogy belföldi honos, magyar állampolgárok, akiknek a jelen jogügylet szerinti ingatlan elidegenítési és szerzési képességét jogszabály vagy hatósági határozat nem korlátozza, és nem zárja ki, ügyletkötési képességük teljes és csorbitatlan. Felek tudomással bírnak arról, hogy a jelen adásvételi szerződés hatályosságának feltétele, hogy a szerződést a mezőgazdasági igazgatási szerv a Földforgalmi tv. szerinti eljárása során jóváhagyja.

14. Felek kijelentik, hogy az Ingatlan jelenleg is Vevő birtokában van.
15. Felek megállapodnak, hogy Eladó mindaddig, amíg a Vételár teljes összege nem kerül a részére megfizetésre, addig az Ingatlanon fennálló tulajdonjogát fenntartja, és ehhez kapcsolódó vevői jogot alapítanak Vevő javára az Ingatlannak a jelen adásvétel tárgyát képező 1/1 hányadára. Eladó tudomásul veszi, hogy a tulajdonjog fenntartásának időtartama alatt a Vevő tulajdonszerzésre irányuló jogát a Vevő hozzájárulása nélkül nem csorbíthatja. **Eladó és Vevő a jelen szerződés aláírásával ezúton feltétlenül és visszavonhatatlanul hozzájárulnak ahhoz, hogy a jelen pontban alapított tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog az ingatlan-nyilvántartásba Vevő javára 1/1 arányban legfeljebb 6 hónap időtartamra bejegyzésre kerüljön és együttesen kérik a földhivatalt ennek bejegyzésére.**

Felek feltétlen, kölcsönös és egybehangzó kötelezettséget vállalnak arra, hogy amennyiben a tulajdonjog-bejegyzési engedély ingatlanügyi hatósághoz történő benyújtásra a fenti 6 hónapos határidő elteltéig bármely okból nem kerül sor, úgy ezen határidő elteltét követően haladéktalanul:

- a vevői jog ismételt benyújtásához, ezen újabb vevői jog tekintetében a bejegyzés hatályának kezdetétől számított 6 hónapra vonatkozó ingatlan-nyilvántartási bejegyzéshez szükséges okiratot aláírják, nyilatkozatokat megteszik, illetve a jog ismételt bejegyzéséhez Eladó feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását megadja, és
- a Felek ismételt kérelmet terjesztenek elő a Vevő javára szólóan a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jognak a bejegyzés hatályának kezdetére irányadó időponttól számított 6 hónapos időtartamra történő bejegyzése iránt.

E körben az eljáró ügyvéd tájékoztatja a feleket arról, hogy az Inyvtv. vhr. 45. § (3) bekezdése alapján a felek megállapodásban a tulajdonjog jog fenntartására a szerződés jelen pontjában megjelölt határozott idő elteltével az tulajdonjog fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog az ingatlan-nyilvántartásban hivatalból törlésre kerül.

16. Felek a tulajdonjog átruházást és Vevő tulajdonjoga Eladó tulajdonjogának törlésével egyidejű bejegyzésének engedélyezését tartalmazó, ügyvédi ellenjegyzéssel ellátott külön nyilatkozatukat (bejegyzési engedélyt) 5 (öt) eredeti példányban (ebből egy példányt biztonsági okmányon) – az ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre alkalmas okiratra megszabott alakban – jelen szerződést készítő és ellenjegyző ügyvéd jelenlétében aláírják és nála letétbe helyezik. A letétbe helyezett okiratok kiadásának feltétele, hogy a jelen szerződést a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyja és Vevő a teljes vételárat hiánytalanul megfizesse. Az ügyvéd köteles a letétből szabadult bejegyzési engedélyt 5 munkanapon belül a földhivatalhoz benyújtani. A dátummal ellátott, Eladó által aláírt és ügyvédi ellenjegyzést tartalmazó okirat a letéti feltételek teljesülésével hatályosul.

A fent körülírt bejegyzési engedélyben a Felek visszavonhatatlan és feltétlen beleegyezésüket adják ahhoz, hogy az 1. pontban körülírt ingatlan 1/1 tulajdoni hányadának tulajdonjoga vétel jogcímén Vevő javára az ingatlan-nyilvántartásba, Eladó tulajdonjogának egyidejű törlése mellett bejegyzésre kerüljön. Felek rögzítik, hogy a tulajdonjog bejegyzését követően Vevő 1/1 tulajdoni arányban lesz az 1. pontban körülírt ingatlan tulajdonosa.

17. Felek megállapodnak abban, hogy a jelen szerződés elkészítésével és ellenjegyzésével felmerülő költséget, a visszerthes vagyonátruházási illetéket, a telekkönyvi bejegyzés és hatósági eljárások költségeit Vevő tartozik viselni. Felek kijelentik, hogy a jelen ügyre irányadó hatályos adó- és illetékfizetési jogszabályok rájuk vonatkozó rendelkezéseit megismerték, a jelen szerződést készítő és ellenjegyző ügyvédtől az erre irányuló részletes tájékoztatást megkapták.
18. Felek ezúton megbízzák és meghatalmazzák dr. Molnár Árpád (1025 Budapest, Ali u. 8., KASZ 36065532) ügyvédet a jelen adásvételi szerződés és a kapcsolódó egyéb nyilatkozatok elkészítésével, valamint ellenjegyzésével, továbbá a jelen jogügylettel kapcsolatban az illetékes hatóságok előtti teljes jogkörrel (azzal a korlátozással, hogy a NAV előtti képviselet kizárólag a B400 adatlap aláírására és benyújtására korlátozódik) történő képviselettel, amely megbízást és meghatalmazást a szerződést szerkesztő és ellenjegyző dr. Molnár Árpád ügyvéd ezennel elfogad. Jelen okirat tartalmát a Felek egyben ügyvédi megbízásnak és tényvázlatnak is tekintik. Felek kijelentik, hogy üzleti szándékukat az ellenjegyző ügyvéd a jelen szerződésben helyesen foglalta írásba, a jelen okiratban foglaltak teljes egészében megfelelnek akaratuknak, ezáltal a szerződés tartalmával szemben kifogást nem emelnek. Felek a jelen szerződés aláírásával kijelentik, hogy jelen jogügylettel kapcsolatban a jogszabály által előírt adataik ellenőrzését és a szerződésben való feltüntetését nem tekintik a személyes adatok védelme megsértésének egyúttal hozzájárulnak a személyes adataiknak a 2017. évi LIII. törvényben és a 2017. évi LXXVIII. törvényben foglaltak szerinti ellenőrzéséhez és kezeléséhez. Felek tudomásul veszik, hogy a szerződéses kapcsolat fennállása alatt jelen adásvételi ügylet végleges lezárásáig az azonosítás során megadott adatokban bekövetkezett változásról haladéktalanul kötelesek az eljáró ügyvédet írásban tájékoztatni.
19. Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk. és a Földforgalmi tv. idevonatkozó rendelkezései az irányadók. Jelen szerződésből eredő esetleges jogvitájukat Felek igyekeznek egymás érdekeinek kölcsönös szem előtt tartásával békésen rendezni.

A jelen adásvételi szerződést – amely 5 (öt) számozott oldalból áll és 9 (kilenc) egymással szó szerint megegyező eredeti példányban, ezek közül egy példány biztonsági okmányon készült – a Felek elolvasás és értelmezés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag aláírják.

Pécsely, 2026. október 1. napján

.....
Mellár Gyula
 Eladó

.....
Molnár Ferenc
 Vevő

Az okiratot készítettem és ellenjegyzem Pécselyen, 2026. október 1 napján:

A közzététel napja a Kormányzati portálon:

2026. 10. 15.
 Aközlés kezdő napja a Kormányzati portálon:

2026. 10. 16.
 A levétel napja:

Az elővásárlási jognyilatkozat megtételére
 nyitva álló 30 napos határidő utolsó napja:

2026. 11. 16.
 E határidő jogvesztő

Pécsely, 2026. 11. 15.

.....
 dr. Molnár Árpád ügyvéd
 1025 Budapest, Ali u. 8.
 KASZ: 36065532

dr. Tápmácz Richárd címzetes ügyvezető
 nevében és megbízásából:



Szarvas Zsolt
 ügyvezető

1. The first part of the report is a general introduction to the subject of the study. It discusses the importance of the study and the objectives of the research. It also provides a brief overview of the methodology used in the study.

2. The second part of the report is a detailed description of the study area. It includes information about the location of the study area, the population of the study area, and the characteristics of the study area. It also discusses the data sources used in the study.

3. The third part of the report is a detailed description of the study results. It includes information about the findings of the study, the conclusions drawn from the findings, and the implications of the findings. It also discusses the limitations of the study and the need for further research.

4. The fourth part of the report is a conclusion and recommendations section. It summarizes the main findings of the study and provides recommendations for future research and policy-making.

1. The first part of the report is a general introduction to the subject of the study. It discusses the importance of the study and the objectives of the research. It also provides a brief overview of the methodology used in the study.

2. The second part of the report is a detailed description of the study area. It includes information about the location of the study area, the population of the study area, and the characteristics of the study area. It also discusses the data sources used in the study.