

# ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

Alulírott **Frits Mártonné**

magyar állampolgár, 6088 Apostag, Vasút utca 11. szám alatti lakos) és **Gáspár Istvánné**

magyar állampolgár, 6088 Apostag, Petőfi Sándor utca 26. szám alatti lakos), mint eladók (a továbbiakban együttesen: **Eladók**), másrésztől

**Molnár Annamária** ;

6088 Apostag, Erdő dűlő 4. szám

alatti lakos,

magyar állampolgár,

: **Vevő**) az alábbi szerződést kötik:

1./ Frits Mártonné Eladó 1/2 arányú és Gáspár Istvánné Eladó 1/2 arányú tulajdonát képezi az **Apostag külterület 081/4 helyrajzi szám** alatt felvett, 3094 m<sup>2</sup> területű, 5,63 AK értékű „szántó” művelési ágú ingatlan és az **Apostag külterület 081/6 helyrajzi szám** alatt felvett, 3198 m<sup>2</sup> területű, 5,82 AK értékű „szántó” művelési ágú ingatlan. Az ingatlanokat terheli közös tulajdon rendezésének kötelezettsége ténye 2031.09.08-ig (A felhívást kiadó hatóság adatai: Farkasné dr. Faragó Veronika Közjegyzői Irodája). Egyebekben az ingatlanok tehermentesek. Eladók kijelentik, hogy az ingatlanokra haszonbérleti szerződés vagy egyéb használati jogot megalapozó szerződés nem áll fenn. Eladók kijelentik, 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./ Eladók eladják, Vevő pedig 1/1 arányban megvásárolja az 1./ pontban körülírt ingatlanok 1/1 tulajdoni hányadát az általa megismert és megtekintett állapotban úgy, ahogyan azok jelenleg a természetben állnak, az összes természetes és jogi tartozékaikkal együtt, a kölcsönösen kialakított összesen **1.887.600,-Ft, azaz egymillió-nyolcszáznyolcvanhétezer-hatszáz forint vételárért**, amelyből 928.200,-Ft az Apostag külterület 081/4 hrsz-ú ingatlan vételára, amely a földterület értékével megegyező, mivel az ingatlanon sem ültetvény, sem agrotechnikai berendezés, sem épület nincs és 959.400,-Ft a Apostag külterület 081/6 hrsz-ú ingatlan vételára, amely a földterület értékével megegyező, mivel az ingatlanon sem ültetvény, sem agrotechnikai berendezés, sem épület nincs.

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

Vevő az **1.887.600,-Ft, azaz egymillió-nyolcszáznyolcvanhétezer-hatszáz forint** vételárát jelen szerződés aláírásától számított 5 napon belül köteles az Eladókna banki átutalással megfizetni eladók rendelkezése szerint Frits Mártonné eladó nevében lévő OTP Banknál vezetett **11773322-91120715** számú bankszámlájára és Gáspár Istvánné eladó nevében lévő OTP Banknál vezetett **11773322-91008945** számú bankszámlájára teljesítéssel. Eladók az összeg átvétele vonatkozásában annak a megjelölt számlán való jóváírását követően kötelesek nyilatkozni. Eladók a vételár megfizetését eljáró ügyvéd felé elektronikus levélben az [endlgalbrigitta@gmail.com](mailto:endlgalbrigitta@gmail.com) címre kötelesek jelezni. Felek megállapodnak, hogy amennyiben vevő a fizetési határidő vonatkozásában késedelembe esik, akkor a késedelem idejére évi 10 %, azaz tíz százalék mértékű késedelmi kamatot köteles fizetni. Fizetési késedelem esetén az eladók írásbeli felszólítással vagy nyilatkozattal 8 napos póthatáridőt kötelesek engedélyezni, és amennyiben ezen póthatáridő is eredménytelenül telik el, akkor további póthatáridő biztosítása és érdekmúlás igazolása nélkül jogosultak a jelen szerződéstől az eladók elállni.

4./ Vevő kijelenti, hogy az ingatlanok 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** és azon belül a **18. § (4) bekezdése a.) pontja szerint östermelők családi gazdaságának tagja** elővásárlási jogosultnak minősül. Vevő nyilatkozik, hogy a Kunszentmiklósi Járási Hivatal Földhivatali Osztálya 510066/2/2016.03.11. számú határozatával földművesként nyilvántartásba vették, továbbá nyilatkozik, hogy a Nemzeti Agrárgazdasági Kamara által OCSG-00073754 szám alatt nyilvántartásba vett östermelők családi gazdaságának tagja több mint egy éve, továbbá nyilatkozik, hogy az életvitelszerű lakáshasználatának a helye több mint három éve az 6088 Apostag, Erdő dűlő 4. 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 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 ingatlanok 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 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 közzététele 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 közzététele 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. Eladók kötelezettséget vállalnak arra, hogy amennyiben a Földforgalmi tv. 18. § szerinti rangsorban Vevővel azonos rangsorban álló elővásárlási jog jogosult elfogadó nyilatkozatot tesz, úgy az őket megillető választási jogosultságot nem gyakorolják 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./ Eladók a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyó határozatának átvételével és a teljes vételár kifizetésével egyidejűleg kötelesek Vevő részére az ingatlanokat birtokba adni. Vevő a birtokbaadás napjától jogosult az ingatlanokat használni és köteles a terheket és a kárveszélyt viselni. Az ingatlanok használatával kapcsolatos költségek és közterhek a birtokba vétel napjáig Eladókat, utána pedig Vevőt terhelik. Az ingatlanok birtokba vételével száll át az ingatlanokkal kapcsolatos kárveszély viselésének kötelezettsége is.

6./ A Ptk. 6:216. § (1) és (2) bekezdésére figyelemmel a felek megállapodnak abban, hogy az Eladók az ingatlanokra vonatkozó tulajdonjogukat a teljes vételár megfizetéséig, legkésőbb 2027. május 31. napjáig fenntartják. Eladók tudomásul veszik, hogy ennek időtartama alatt a Vevő tulajdonszerzésre irányuló jogát a Vevő hozzájárulása nélkül nem csorbíthatják. 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 Eladók feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy az **Apostag külterület 081/4 helyrajzi szám** alatt felvett, 3094 m<sup>2</sup> területű, 5,63 AK értékű „szántó” művelési ágú ingatlan 1/1 tulajdoni hányadára és az **Apostag külterület 081/6 helyrajzi szám** alatt felvett, 3198 m<sup>2</sup> területű, 5,82 AK értékű „szántó” művelési ágú ingatlan 1/1 tulajdoni hányadára a tulajdonjog fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog Molnár Annamária Vevő javára a tulajdonjog fenntartására meghatározott időpontig, tehát 2027. május 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 Eladók ezen feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy az 1./ pontban megjelölt az **Apostag külterület 081/4 helyrajzi szám** alatt felvett, 3094 m<sup>2</sup> területű, 5,63 AK értékű „szántó” művelési ágú ingatlan 1/1 tulajdoni hányadára és az

Frits Mártonné eladó

Gáspár Istvánné eladó

Molnár Annamária Vevő

**Apostag külterület 081/6 helyrajzi szám** alatt felvett, 3198 m<sup>2</sup> területű, 5,82 AK értékű „szántó” művelési ágú ingatlan 1/1 tulajdoni hányadára **Molnár Annamária 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 helyeztek - adásvételi jogcímén bejegyzésre kerüljön az Eladók tulajdonjogának egyidejű törlése mellett. Az okiratszerkesztő ügyvéd jogosult és köteles az eladók 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. Eladók kötelezik magukat, hogy elektronikus levélben az [endlgalbrigitta@gmail.com](mailto:endlgalbrigitta@gmail.com) címen a vételár megfizetéséről haladéktalanul értesítik eljáró ügyvédet. Az eladói értesítés elmaradása esetén Vevő is jogosult a teljes vételár megfizetését hitelt érdemiően igazolni eljáró ügyvéd felé.

7./ Eladók kijelentik, hogy az 1./ pontban írt ingatlanokat terhelő közös tulajdon rendezésének kötelezettsége ténye, a közös tulajdon megszüntetése jelen adásvételi szerződés eredményeként teljesítve lesz, ezért felek kéri az illetékes földhivatalt, hogy az 1./ pontban foglalt ingatlanokat terhelő, az 1./ pontban foglalt **közös tulajdon rendezésének kötelezettsége tényét** az ingatlan-nyilvántartásból **törölje** a Vevő tulajdonjogának bejegyzésével egyidejűleg. Egyebekben Eladók a vétel tárgyat képező ingatlanok per-, teher- és igénymentességét szavatolják. E körben biztosítják arról Vevőt, hogy senkinek sincs a vétel tárgyat képező ingatlanokon 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 ingatlanok használatát másnak nem engedi át, azokat maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy a földeket a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig 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./ Szerződő 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 ingatlanügyi hatóság előtt, valamint az ingatlanokkal 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 okirat aláírásával elfogadja. Felek tudomásul veszik, hogy az ingatlanügyi hatóság a vevő tulajdonjogának bejegyzéséről szóló határozatot a jogi képviselőnek küldi meg, amennyiben az a kérelemmel egyező tartalmú. A jegyző határozat eljáró ügyvédnél átvethető, annak megküldésére eljáró ügyvéd nem köteles.

10./ Felek a jelen adásvételi szerződésből származó vagy azzal kapcsolatos viták 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, visszerthes vagyonátruházási illetéket a Vevő viseli. Vevő kijelenti, hogy nyilvántartási számmal rendelkező mezőgazdasági tevékenységet végző földművesként vásárolja meg az 1./ pontban foglalt ingatlanokat és vállalja, hogy azokat a birtokbavétel időpontjától 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 ingatlanokon 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 szerződő és nyilatkozattételi képessége semmilyen formában nincs korlátozva. Vevő a Földforgalmi tv. 16.§-ban foglaltak szerint büntetőjogi felelőssége tudatában nyilatkozik arról, hogy a jelen adásvételi szerződés tárgyat képező termőföldekkel együtt 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 tárgyat képező termőföldekkel 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. Eladók tudomásul veszik, hogy a jelen adásvételi szerződés alapján adófizetési kötelezettségük keletkezhet, melynek bevallására és megfizetésére saját maguk kötelesek. 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 megfelel, a jelen okirattal kötelezi magát, hogy az 1./ pontban írt ingatlanokat földművesként legalább 5 évig hasznosítja, eladók pedig kijelentik, hogy élni kívánnak az ebből származó jövedelem 200.000.-Ft-ig terjedő részének adó alóli mentességével, amelyet 2026. évi SZJA bevallásukban feltüntetnek. 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 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 oktatást és tájékoztatást megértették és ezek ismeretében - mint tényvázlatot is - írják alá jelen adásvételi szerződést. Felek kijelentik, hogy jelen adásvételi szerződésben foglalt nyilatkozataik megfelelnek akaratuknak és végleges szándékuknak. Felek kijelentik, hogy a jelen szerződés teljes ügyleti akaratukat tartalmazza és nincs olyan tény, körülmény, szándék vagy elvárás, amely a jelen szerződésben megfogalmazásra ne került volna.

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

Kelt, Dunaföldváron, 2026. szeptember 30. napján.

Frits Mártonné eladó

Gáspár Istvánné eladó

Molnár Annamária Vevő

Ellenjegyzem Dunaföldváron, 2026. szeptember 30. napján.

Dr. Endl-Gál Brigitta egyéni ügyvéd (székhely: 7020 Dunaföldvár, Kossuth Lajos utca 31., KASZ: 36060397)

Konferencián jelenlévő eladók és vevő

napja: 2026. 10. 15.

Közzététel napja: 2026. 10. 16.

A jogügylet megkötésére létrejött határozat

határozat napja: 2026. 11. 16. és a határozat jogerőre