

Dr. Nagy Csilla Ügyvédi Iroda



dr. Nagy Csilla ügyvéd
7100 Szekszárd, Kossuth L. u. 2.
tel: +36 (30) 3853440
e-mail: drnagycsilla@jogosan.hu

Tolna Vármegyei Kormányhivatal	
Földhivatali Főosztály	
Előadó:	2026 OKT 15.

Ügyszám: 79/TFSZ/NCS/2026

TERMŐFÖLD ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről

Vogronics Csaba Lászlóné

állampolgársága: magyar

születési neve:

születési helye:

születési ideje:

anyja neve:

személyi száma:

lakcíme: 7144 Decs, Rákóczi utca 23.

mint **eladó** (továbbiakban: eladó)

másrészről

Gál Miklós

állampolgársága: magyar

születési neve:

születési helye:

születési ideje:

anyja neve:

személyi száma:

lakcíme: 7144 Decs, Rákóczi utca 24.

földműves ig. sz.:

bejegyző földhivatal: Szekszárdi Járási Földhivatal

agrárkamara azonosító sz.:

ÖCSG azonosító:

mint **vevő** (továbbiakban: vevő)

között, az alábbiak szerint:

I. A szerződés tárgya

1./ A szerződő felek rögzítik, hogy **Vogronics Csaba Lászlóné** eladó, 1/1 arányú (kizárólagos) tulajdonában áll a Decs, külterület 0810/14 helyrajzi számon nyilvántartott, 2 ha 6329 m² területű, 71,64

Vogronics Csaba Lászlóné
eladó

Gál Miklós
vevő

dr. Nagy Csilla
ügyvéd

AK értékű, szántó ingatlan, mely egy 3. minőségi osztályú 2 ha 2711 m² területű, 63,14 AK értékű, egy 4. minőségi osztályú 3618 m² területű, 8,50 AK értékű területrészből áll.

2./ Az ingatlan per-, teher- és igénymentes, tulajdoni lapján széljegyzet sem szerepel.

3./ Az I.1./ pontban írt ingatlan a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: Földforgalmi törvény) hatálya alá esik, annak 5. § 17. pontja szerinti mezőgazdasági hasznosítású földnek minősül.

II. Elővásárlási jog, hatósági jóváhagyás

4./ A vevő kijelenti, hogy a Földforgalmi törvény 5. § 7. a) pontja szerinti földműves, továbbá a Decs, külterület 0810/14 helyrajzi számú ingatlan tekintetében elővásárlásra jogosult, mivel a Földforgalmi törvény 18. § (1) bekezdés d) pontja szerinti olyan földműves, aki helyben lakónak minősül, továbbá a 18. § (4) bekezdés a) pontja szerinti – legalább egy éve - őstermelők családi gazdaságának tagja.

5./ A felek rögzítik, hogy jelen adásvételi szerződés a Földforgalmi törvény rendelkezései szerint hatósági jóváhagyáshoz (mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyásához) kötött, a Földforgalmi törvény 36. §-ában felsorolt mentességi okok hiányában.

6./ A felek nyilatkoznak, hogy tudomással bírnak arról, hogy a Földforgalmi törvény 21. §-a szerint a tulajdonosnak (eladónak) az adásvételi szerződést a szerződés aláírásától számított 8 napon belül a területileg illetékes mezőgazdasági igazgatási szerv (földhivatal) részére kell megküldeni jóváhagyás céljából. Amennyiben a területileg illetékes mezőgazdasági igazgatási szerv nem tagadja meg az adásvételi szerződés jóváhagyását, akkor végzésben megállapítja a szerződés közzétételre való alkalmasságát, és hivatalból elrendeli a szerződés közzétételét. A mezőgazdasági igazgatási szerv erről szóló végzését közli a szerződő felekkel és a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat jegyzőjével. A közzétételre való alkalmasság megállapítása nem minősül az adásvételi szerződés hatósági jóváhagyásának.

7./ A föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat jegyzője hirdetményi úton közli a szerződést a törvényen vagy megállapodáson alapuló elővásárlási jog jogosultjaival.

8./ Kijelentik a szerződő felek, hogy az okiratot szerkesztő és ellenjegyző ügyvéd a fentiekben rögzített folyamatról, kötelezettségekről és teendőkről őket tájékoztatta.

III. Adásvétel, vételárfizetés, birtokátruházás

9./ A fentiek ismeretében felek megállapodnak, hogy az eladó eladja a vevőnek, a vevő pedig a megtekintett és megismert állapotban megvásárolja az eladótól a Decs, külterület 0810/14 helyrajzi számú ingatlan egészét úgy, miként az a természetben Decs külterületén megtalálható. Eladó az ingatlan tulajdonjogát és birtokát a vevőre átruházza, vevő pedig azt átveszi, és vállalja a kölcsönösen kialakított vételár megfizetését, melyet a felek 10.531.600.-Ft, azaz tízmillió-ötszázharmincegyezer-hatszáz forintban fogadnak el. Az ingatlanra a felek egyező akaratával meghatározott fenti vételárat a felek a helyben kialakult értékviszonyokkal arányban állónak tekintik.

10./ A vevő a III.9./ pontban megjelölt vételárat a jelen adásvételi szerződés hatósági jóváhagyására vonatkozó határozat részére, ennek hiányában meghatalmazottja részére való kézbesítésétől számított 5 naptári napon belül fizeti meg banki utalással Vogronics Csaba Lászlóné eladó vezetett bankszámlájára.

11./ Az eladó kijelenti, hogy a III.10./ pontban megjelölt bankszámlára történő teljesítést saját kezéhez történő teljesítésnek fogad és ismer el. A bankszámla adatait ellenőrizte, annak esetleges pontatlanságából eredő következményeket viseli.

12./ Az eladó vállalja, hogy a letéteményes ügyvédet haladéktalanul értesíti a vételár vevő általi teljesítéséről. Az eljáró ügyvéd az eladó által megadott telefonszámról és e-mail címről telefonon és egyidejűleg e-mailben írt eladói értestést megfelelőnek fogadja el. Amennyiben az értesítés tekintetében kételye merül fel, további igazolást kérhet a felektől a teljesítés megtörténtére vonatkozóan. A vevő is jogosult a vételár III.10./ pont szerinti hiánytalan teljesítését - a fizetés tényét - az átutalást igazoló, eredeti banki jóváírási igazolás megküldésével az okiratszerkesztő ügyvéd felé igazolni.

13./ Megállapodnak a felek, hogy a vevő a teljes vételár III.10./ pont szerinti megfizetésétől számított 3 naptári napon belül lép az ingatlan birtokába, a birtokbavétel napjától kezdődően húzza az ingatlan hasznait, és viseli az azzal kapcsolatos terheket, továbbá mindazokat a károkat, amelyek megtérítésére senkit sem lehet kötelezni.

IV. Ingatlan-nyilvántartással kapcsolatos rendelkezések, bejegyzési engedély letétbe helyezése

14./ A szerződés hatósági jóváhagyása esetére, amennyiben a vételár maradéktalanul kiegyenlített nyer, az eladó feltétlen, végleges és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy a vevő 1/1 arányú tulajdonjoga a Decs, külterület 0810/14 helyrajzi számú ingatlanra az ingatlan-nyilvántartásba adásvétel címén bejegyzésre kerüljön az eladó 1/1 arányú tulajdonjoga egyidejű törlésével.

15./ A vevő maga is kéri a tulajdonjoga bejegyzését adásvétel címén az I.1./ pontban megjelölt ingatlanra, és kéri az eladó tulajdonjogának a törlését.

16./ Az eladó, illetve a vevő is kifejezetten kéri az ingatlanügyi hatóságot, hogy a bejegyző határozatot részükre közvetlenül kézbesítse.

17./ Az eladó a vevő tulajdonjoga bejegyzéséhez hozzájáruló nyilatkozatát (bejegyzési engedély) 4 példányban jelen adásvételi szerződés megkötésének napján az okiratot szerkesztő ügyvédnél letétbe helyezi. A letétbe helyezés tényét az okiratot szerkesztő ügyvéd jelen okirat aláírásával igazolja.

18./ A letéteményes a bejegyzési engedélyt a hatósági jóváhagyás megtörténte esetén a teljes vételár megfizetésére vonatkozó III.12./ pont szerinti igazolás kézhezvételét követő naptól jogosult és 5 munkanapon belül köteles a vevőnek kiadni, illetve a földhivatalhoz benyújtani.

19./ Jelen okirat aláírásával egyidőben meghatalmazzák a felek a Dr. Nagy Csilla Ügyvédi Irodát (képviseli Dr. Nagy Csilla ügyvéd, KASZ: 36079248, e-mail: drnagycsilla@jogosan.hu, telefon: +36303853440), hogy az adásvételi szerződés szerinti változások földhivatali bejegyzéséhez

szükséges kérelmeket nevükben elkészítse és benyújtsa a mezőgazdasági igazgatási szervhez, valamint a hatóságok előtt a szerződés jóváhagyása és a tulajdonjog bejegyzése iránti eljárásokban őket teljes jogkörrel képviselje. Jelen okirat tartalmát a felek a fentiek tekintetében egyben ügyvédi megbízásnak és tényvázlatnak is tekintik. Az okiratot szerkesztő ügyvéd a megbízást és a meghatalmazásokat jelen okirat aláírásával elfogadja.

V. Egyéb nyilatkozatok, rendelkezések

20./ A felek a jelen szerződés aláírásával a Ptk. 6:98. § (2) bekezdése alapján a szerződés szolgáltatás és ellenszolgáltatás feltűnő értékaránytalansága miatti megtámadásának a jogát kizárják.

21./ A vevő kijelenti, hogy a Földforgalmi törvény 5. § 7. a) pontja szerint földműves, valamint őstermelők családi gazdaságának tagja. A tulajdonszerzését követően saját tulajdon jogcímen maga kívánja az ingatlant használni, a földhasználatra vonatkozó bejelentést a hatóság felé a jogszabályi rendelkezéseknek megfelelően megteszi.

22./ Rögzítik a szerződő felek, hogy mindketten nagykorú, magyar állampolgárok, ügyleti képességük nincs korlátozva, nem minősülnek kiemelt közszereplőnek, deviza belföldi illetőségű adóalanyok, és jelen jogügylet során a saját nevükben járnak el.

23./ A vevő jelen okirat aláírásával – a Földforgalmi törvény 13.§ (4) bekezdésében foglaltakra figyelemmel - vállalja, hogy a föld használatát másnak nem engedi át, továbbá a 13. § (1) bekezdés rendelkezésének megfelelően a földet maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének. Vállalja továbbá, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig – a törvény által meghatározott esetek kivételével – más célra nem hasznosítja.

24./ A vevő akként nyilatkozik, hogy az I.1./ pontban meghatározott ingatlan megszerzésével – a már tulajdonában és a haszonélvezetében lévő föld területnagyságának beszámításával – nem éri el a 300 hektár mértéket, azaz a Földforgalmi törvény 16. § (1) bekezdésében meghatározott földszerzési maximumot, a föld tulajdonjogának megszerzése szerzési korlátba, tilalomba nem ütközik.

25./Kijelenti továbbá a vevő, hogy a Földforgalmi törvény 14. § (1)-(2) bekezdései alapján nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásnak teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj- vagy egyéb tartozása, és vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött. Az Inyvtv. vhr. 68/C. §-a értelmében a vevő jelen okirat aláírásával egyidőben kijelenti, hogy részarány-tulajdonnal nem rendelkezik.

26./ Az eladó külön is szavatolja, hogy a vevő per-, teher- és igénymentes ingatlant szerez. Az eladó akként nyilatkozik továbbá, hogy az ingatlan semmilyen polgárjogi, vagyoni jogi és gazdasági ügyletnek nem szolgál fedezetéül, ennek megfelelően szavatol azért, hogy a jelen jogügylet nem minősül a Ptk.-ban meghatározott fedezetelvonó szerződésnek, bizalmi vagyonkezelés körébe nem tartozik. Az eladó kijelenti és jótáll azért, hogy a jelen jogügylet teljesítése nem sért semmilyen szerződést, kötelezettséget, bírósági, hatósági eljárást vagy határozatot, amelyben az eladó félként szerepel, vagy a tárgyi ingatlanra vonatkozna.

27./ Az eladó kijelenti, hogy az eladásra kerülő ingatlant nem terheli harmadik személynek olyan joga vagy igénye, amely a vevő tulajdonosként történő ingatlan-nyilvántartási bejegyzését, illetve tulajdonosi jogainak gyakorlását korlátozza vagy akadályozza.

28./ Az eljáró ügyvéd tájékoztatja az eladót arról, hogy az ingatlan eladásából származó jövedelme után adófizetési kötelezettsége nem keletkezik a szerzés időpontjára figyelemmel.

29./ Az ügyvéd tájékoztatja a vevőt a visszterhes vagyonátruházási illetékekkel kapcsolatos vonatkozó rendelkezésekről, kedvezményekről, ezek között arról, hogy az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. 26. § (1) bekezdés p) pontja alapján mentes a visszterhes vagyonátruházási illeték alól termőföldnek a földműves általi, ellenérték fejében történő megszerzése, feltéve, ha a birtokbaadástól, de legkésőbb az illetékkötelezettség keletkezését követő 12. hónap 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.

30./ A vevő akként nyilatkozik, hogy az Itv. 26. § (1) bekezdés p) pontja szerinti törvényi mentesség lehetőségével kíván élni, vállalja az ehhez szükséges feltételek teljesítését.

31./ A felek a jelen megállapodás aláírásával kifejezetten elismerik, hogy tájékoztatást kaptak arról, hogy a szerződést készítő és ellenjegyző ügyvéd a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény 7.§ (3) bekezdése szerinti adataikat a központi nyilvántartásokban ellenőrzi és azokat jogszabály szerint kezeli.

32./ Az eljáró ügyvéd tájékoztatja a szerződő feleket, hogy a szerződésben szereplő személyes adatok kezelésének jogalapja az Európai Általános Adatvédelmi Rendelet (GDPR) 6. cikk (1) bekezdés b) pontja, illetve c) pontja. Az adatkezelés határideje öt év, ezt követően az adatok törlésre kerülnek. Az érintettet, megilletik a GDPR 12-22. cikkében meghatározott jogok, így kérelmezheti a rá vonatkozó személyes adatokhoz való hozzáférést, tájékoztatás nyújtását, az ügyvédi iroda által kezelt személyes adatok helyesbítését, törlését vagy kezelésének korlátozását, tiltakozhat a személyes adatainak kezelése ellen, valamint kérheti adatainak továbbítását (hordozhatóságát). Az érintett jogi igényeivel Magyarország területén a Nemzeti Adatvédelmi és Információszabadság Hatósághoz fordulhat, vagy dönthet úgy, hogy igényeit peres úton érvényesíti. A per elbírálása a törvényszék hatáskörébe tartozik. A per az érintett választása szerint az adatkezelő székhelye vagy az érintett lakóhelye előtti törvényszéken indítható meg.

33./ A felek megegyeznek, hogy a hatósági jóváhagyás iránti, valamint a közzétételi eljárás megindítása az eladó kötelezettsége és költsége, míg a tulajdonváltozás ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzésének költségei, az ügyvédi munkadíj, valamint az esetleges illeték a vevőt terhelik.

34./ A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk., a Földforgalmi törvény, továbbá az elővásárlási- és előhaszonbérleti jog gyakorlása érdekében az adás-vételi és haszonbérleti szerződés hirdetményi úton történő közlésére vonatkozó eljárási szabályokról szóló 474/2013. (XII.12.) számú kormányrendelet és a vonatkozó egyéb magyar jogszabályok rendelkezései az irányadóak. Amennyiben a szerződés hatálya a hatósági jóváhagyás megtagadása vagy elmaradása miatt nem áll be, a szerződés alapján történt teljesítésekre az érvénytelen szerződés jogkövetkezményeit kell alkalmazni (Ptk. 6:119.§.).

A szerződést – mely 7 db eredeti /6db normál és 1 db biztonsági okirat/ példányban készült, 6 számozott oldalból és 3 összefűzött lapból áll - elolvasás és azonos értelmezés után, mint akaratukkal mindenben egyezőt helybenhagyólag írták alá a felek az okiratot szerkesztő ügyvéd előtt.

Szekszárd, 2026. október 14. napján

Vogronics Csaba Lászlóné
eladó

Gál Miklós
vevő

Az okiratot szerkesztettem,
ellenjegyzem Szekszárdon, 2026. október 14. napján:

Kifüggesztés időpontja: 2026. 10. 26.
Közlés kezdő napja: 2026. 10. 27.
Elővásárlásra előhaszonbérletre jogosultak jognyilatkozatának megtételére nyitva álló határidő:

2026. 11. 25.

A FENTI HATÁRIDŐ JOGVESZTŐ!

A hirdetőtábláról levétel időpontja:

2026. 11. 26.

Kelemeny
Hanyó



Dr. Nagy Csilla
ügyvéd

Kamarai azonosító szám: 36079248

DR. NAGY CSILLA ÜGYVÉDI IRODA

dr. Nagy Csilla ügyvéd

7100 Szekszárd, Kossuth L. u. 2. l.em.