

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

2025 OKT 20.

590180

mely létrejött egyrészről, **Fungné Csémi Hajnalka**; születési neve: **Csémi Hajnalka**(született:

8126

Sárszentágota, Szabadság tér 7. szám alatti lakos, mint eladó, (a továbbiakban: **Eladó**), -

másrészről **Barabás János**; születési neve: **Barabás János** (

8126 **Sárszentágota, Új utca**

8. szám alatti lakos, mint vevő (a továbbiakban: **Vevő**), -

Együttesen: Szerződő Felek,

között az alulírott helyen és napon az alábbi feltételekkel jött létre:

1. Az adásvétel tárgya az Eladó kizárólagos tulajdonát képező és a Fejér Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 3. ingatlan – nyilvántartásban a **sárszentágotai 035/19 hrsz.** alatt nyilvántartott **3 ha 9190 négyzetméter** területű **108.95 AK** értékű, **szántó és út** művelési ágú külterületi ingatlan. A tulajdoni lap tanúsága szerint az ingatlan tehermentes.
2. Eladó eladja - a Vevő, mint a **S812600221298-01**szám alatt bejegyzett Nemzeti Agrárgazdasági Kamara Tagja, a 2013. évi CXXII. törvény 5. § 7. pontja szerinti – a **Sárbogárdi Járási Hivatal** által az **510584/2014. 05.14. sz. határozattal nyilvántartásba vett - földműves, továbbá a 18. § (1). bek. b). pontja szerint földet használó olyan földműves, aki a bb) szerinti helyben lakónak minősül, valamint a 18. § (4) bek. a. pontja szerinti - OCSG- 00074861 – szám alatt nyilvántartott - **őstermelők családi gazdaságának tagja, képviselője, általa ismert állapotban - megveszi az 1. pontban megjelölt ingatlant.****
3. Eladó nyilatkozik, hogy az 1. pont szerinti termőföld értékesítése során a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 21. § (1) bekezdésében, valamint a 474/2013.(XII.12.) Korm. rendeletben foglaltaknak megfelelően hirdetményi úton történő közlési kérelemmel együtt a szerződés 4 példányát a **Fejér Megyei Kormányhivatal Mezőgazdasági Igazgatási Szerv** részére jóváhagyás céljából – az eljáró ügyvéd közreműködésével – megküldi.
4. A Szerződő Felek tudomásul veszik, hogy a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: Földforgalmi tv.) értelmében több személyt elővásárlási jog illet. Ahhoz, hogy az elővásárlási jogot gyakorolni lehessen, a jelen szerződést az ingatlan fekvése szerinti település önkormányzatának közzé kell tennie. Amennyiben olyan személy jelentkezik, aki a Vevőt sorrendben megelőzi, akkor az Eladó vele köteles – változatlan tartalom mellett – a szerződést megkötni.
5. Az Eladó azonban kötelezi magát arra, hogy amennyiben a Vevővel azonos sorban levő kíván vele szerződést kötni, akkor Ő az adásvételi szerződést a jelen szerződés Vevőjével fogja megkötni.
6. Szerződő Felek az adásvétel tárgyát képező 1.a. pontban foglalt ingatlanhányad vételárát **kölcsönösen 10.500.000.- Ft.** azaz Tízmillió ötszázezer forintban határozzák meg.
7. Vevő az 6. pont szerinti vételárból **2.100.000,- Ft** azaz Kettőmillió százezer forintot **vételárelőlegként, mint saját erőt** jelen szerződés aláírását megelőzően az **Eladó által megadott számú számlaszámra történő utalással megfizetett. Vevő az átutalás megtörténtét az átutalásról szóló banki kivonattal igazolja. Eladó kijelenti, hogy a számláján a 2.100.000,- Ft azaz Kettőmillió százezer forint- vételárelőleg jóváírásra került a vételárelőleg megfizetését teljesítettnek tekinti. Eladó tudatában van azonban annak, hogy amennyiben az adásvételi szerződést a 4. pont foglaltakból kifolyólag más személlyel kell megkötnie, úgy az erről szóló értesítés kézhezvételétől számított 5 munkanapon belül a felvett 2.100.000,- Ft azaz Kettőmillió százezerforintot visszakell fizetnie jelen szerződés Vevőjének.**
8. A vételárhátralékként fennmaradó **8.400.000,- Ft.** azaz Nyolcmillió négyszázezer forintot az **MBH Bank Nyrt. 8000 Székesfehérvár, Bástyá Utca 10. szám** alatti fiókjától felveendő hitel igénybevételével fizeti meg az Eladónak, **legkésőbb 2027. április 30.-ig.** az általa megadott számú számlaszámra történő utalással.
9. Szerződő Felek felhatalmazzák a pénzügyintézetet, hogy a vételárhátralékként fennmaradó **8.400.000,- Ft.** azaz Nyolcmillió névszázezer forintot közvetlenül fizesse meg az **Eladónak az általa megadott számú számlaszámra történő utalással.**
10. **Eladó kijelenti, hogy a 9. pont szerinti bankszámlára történő teljesítést a saját kezéhez történő joghatályos teljesítésnek ismeri el, és a bankszámláján történő jóváírással a teljes vételárat kiegyenlítettnek tekinti, további követelést nem támaszt a Vevővel szemben.**

Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy amennyiben az MBH Bank kevesebb hitelt nyújt, mint a szerződésben rögzített összeg, úgy a kölcsön folyósítását megelőzően e **különbözetet saját erőből megfizeti az Eladó** részére.

Szerződő Felek tudomásul veszik, hogy a Bankkal megkötésre kerülő kölcsönszerződés aláírását követően **nem az Eladó, sem a Vevő nem jogosult** az adásvételi szerződéstől elállni, vagy az adásvételi szerződést bármely módon megszüntetni, az adásvételi szerződést felbontani, módosítani. Ezen jogok csak abban az esetben gyakorolhatók, ha ehhez a Bank írásban hozzájárul.

Szerződő Felek már jelen szerződés aláírásával - de a tényleges folyósítás felfüggesztő hatályával - feltétlenélküli, visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy a Bank **járára a hitel összege erejéig zálogjog és ennek biztosítására elidegenítési és terhelési tilalom**, - a Vevő tulajdonjogának bejegyzésével együtt - az ingatlan - nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön.

Szerződő Felek kölcsönösen kötelezettséget vállalnak arra, hogy a kölcsön folyósítása érdekében együttműködnek egymással, minden ésszerű nyilatkozatot megtesznek (ideértve a jelen szerződésnek a hitelező által megkívánt tartalmú esetleges módosítását) annak érdekében, hogy a **Vevő** hitelfelvételét és a banki hitlből finanszírozandó vételár-részlet határidőben történő folyósítását elősegítsék.

Eladó a tulajdonjogát fenntartja, Vevő tulajdonjogának bejegyzése az Ingatlanra vonatkozóan a teljes vételár Eladó részére történt megfizetését követően lehetséges. **Szerződő Felek** jelen szerződés aláírásával kéri az illetékes ingatlanügyi hatóságot, hogy az Ingatlan - annak jelen szerződés tárgyát képező tulajdoni hányada - vonatkozásában a tulajdonjog-fenntartásához kapcsolódó **vevői jogot Vevő javára a bejegyzés hatályának kezdetére irányuló időponttól számított 6 (hat) hónapos időtartamra szíveskedjék bejegyezni, melyhez Eladó feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja**. Jelen szerződés aláírásával **Szerződő Felek feltétlen, kölcsönös és egybehangzó kötelezettséget vállalnak** arra, hogy amennyiben a tulajdonjog bejegyzési engedély ingatlanügyi hatósághoz történő benyújtására a fenti 6 (hat) hónapos határidő elteltéig nem kerül sor, úgy ezen határidő elteltét követően haladéktalanul a **vevői jog** ismételt beújításához, ezen újabb vevői jog tekintetében a bejegyzés hatályának kezdetétől számított 6 (hat) hónapra vonatkozó ingatlan-nyilvántartási bejegyzéshez szükséges okiratot aláírják, nyilatkozatokat megtesznek, illetve jog ismételt bejegyzéséhez **Eladó feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását megadja**, és kérelmet nyújt be az illetékes hatósághoz a **Vevő** javára szólóan a tulajdonjog-fenntartásához kapcsolódó **vevői jognak** a bejegyzés hatályának kezdetére irányadó időponttól számított 6 (hat) hónapos időtartamra történő bejegyzése iránt.

Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy a **Vevő** adásvétel jogcímén történő tulajdonjogának bejegyzéséhez szükséges feltétlen és visszavonhatatlan hozzájáruló nyilatkozatát jelen, a 2017. évi LXXVIII. Törvény 47 - §. -a alapján a szerződés aláírásával egyidejűleg aláírásra kerülő letéti szerződés szerint külön a szerződés készítő ügyvéd által 6 azaz hat példányban ellenjegyzett okiratban adják meg azzal, hogy annak két példányát az ügyvéd a vételár Eladó részére történő hiánytalan kiegyenlítését, s ennek a Letétkezelő ügyvéd részére történő igazolását követő 2 munkanapon belül köteles az illetékes földhivatalhoz benyújtani. A letéti szerződésnek tartalmaznia kell, hogy Eladó a vételár hiánytalan teljesítésének tényéről haladéktalanul köteles értesíteni a szerződést készítő ügyvédet.

Szerződő Felek kijelentik, hogy az ingatlan jogi helyzetéről tulajdoni lap másolat, illetve a rendelkezésre álló adatok alapján minden tőlük elvárható módon meggyőződtek, és arról is, hogy az 1. pontban írt ingatlan vonatkozásában jelen szerződésben rögzített tények és adatok a valóságnak megfelelnek.

Eladó szavatol az 1. pontban megjelölt és tulajdonát képező ingatlan **per-, teher-, és igénymentességére**, és kijelenti, hogy az ingatlannal kapcsolatban semminemű tartozása nincs.

Szerződő Felek rögzítik, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlan a **Vevő** birtokában van, - külön birtokadási eljárásra nem kerül sor - tekintettel arra, hogy földhaszonbérleti szerződéssel az ingatlanokat használatra, a 0704000000003035 azonosítási számú földhasználati lap tanúsága szerint 2013. 11. hó 01. től - 2033. 10. hó 31. napjáig 20 gazdasági év, a haszonbérleti díj éves összege 60.000.- Ft./ha a mindenkori területalapú támogatás összege.

Eladó jelen szerződés aláírásával nyilatkozik, hogy jelen tulajdonszerzését a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 16. § szerinti szabályozás nem korlátozza és ki sem zárja tekintettel arra, hogy az 1. pont szerinti ingatlanhányad tulajdonjogának megszerzésével, a tulajdonában lévő föld nagysága nem haladja meg a 300 hektárt, illetve értéke nem haladja meg a 6000 AK - t, nem áll fenn a kizáró feltételek sem.

22. Vevő – figyelembe véve a 2013. évi CXII. tv. 13. § - ban foglaltakat - vállalja , 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 más célra nem hasznosítja. Vevő - 2013. évi CXII. tv. 14. § - ban foglaltakat figyelembe véve - kijelenti, hogy nincs a földhasználattal járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló földhasználati díjtartozása. Vevő büntetőjogi felelőssége tudatában kijelenti, hogy jelen szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.
23. Vevő mezőgazdasági termelő, regisztrációs számmal rendelkező, őstermelők családi gazdaságának tagja - OCSG- - 00074861 - aki **nyilatkozik**, hogy az 1. pontban írt termőföldet birtokbaadástól, de legkésőbb az illetékkötelezettség keletkezését követő 12. hónap utolsó napjától számítva **5 évig nem idegeníti el, azon vagyonértékű jogot nem alapít, és mezőgazdasági célra hasznosítja. Kéri a NAV Fejér Megyei Adó- és Vámigazgatóságot, hogy a módosított 1990. évi XCIII. tv. 26. § (1) bekezdés p) pontja alapján illetékmentes- séget szíveskedjen biztosítani.**
24. **Szerződő Felek** kijelentik és a jelen adásvételi szerződés aláírásával, megerősítik, hogy **cselekvőképes magyar állampolgárok**, így a jogügylet szerinti elidegenítést, jogról történő lemondást az ingatlan adásvételére vonatkozó jogszabályi rendelkezések nem akadályozzák, illetve nem korlátozzák.
25. A jelen szerződés szerkesztésében és ellenjegyzésében eljáró **ügyvéd tájékoztatja a Feleket**, hogy a pénzmosás és terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény (a továbbiakban: Pmt.) alapján **azonosítási kötelezettség terheli** az Eladó és a Vevők adatai vonatkozásában. Szerződő felek jelen szerződés aláírásával kifejezetten hozzájárulnak ahhoz, hogy eljáró ügyvéd a **személyi adataikat tartalmazó okmányaikról másolatot készítsen, személyazonosságukat és személyazonosító igazolványukat a KEKKH által működtetett kormányzati portálon keresztül lekérdezze, és adataikat kezelje.** Szerződő Felek adatait az eljáró ügyvéd az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló törvény rendelkezései alapján, kizárólag a jelen szerződéshez kapcsolódó megbízás és a Pmt.-ben foglalt kötelezettsége teljesítése érdekében kezelheti.
26. **A Szerződő Felek** megállapodnak abban, hogy a szerződéskötés költsége és a tulajdon átruházási illeték a bejegyzési költséggel együtt **a tulajdonjogot ténylegesen megszerző Vevőt terheli.**
27. **A Szerződő Felek** jelen szerződés aláírásával – amely egyben tényvázlatként is elfogadott – megbízzák Dr. Hortyi Sándor ügyvédet a HORTYI – SIMON ÜGYVÉDI IRODA (7000 Sárbogárd, Attila u. 2/B.) tagját – aki a megbízást elfogadja - a szerződés elkészítésével, ellenjegyzésével, és az illetékes földhivatalhoz történő benyújtásának ügyintézésével, valamint azzal, hogy őket a FMKH Mezőgazdasági Igazgatási Szerv előtti eljárásban teljes jogkörrel képviselje.
28. A tulajdonjogot szerző **Vevő** jelen szerződés aláírásával egyidejűleg megbízza a szerződést készítő ügyvédet – aki a megbízást elfogadja – a B400E nyomtatvány elkészítésével és az illetékes adóhatósághoz történő benyújtásával.
29. A szerződésben nem szabályozott kérdésekben a **Polgári Törvénykönyvnek** az ingatlan adásvételére vonatkozó rendelkezései az irányadók.

Szerződő Felek – a jelen adásvételi szerződés elolvasása és értelmezése után – írásban rögzített akaratnyilatkozatukat jóváhagyólag írták alá.

Sárbogárd, 2026. október hónap 13. napján

Fungné Csémi Hajnalka
Eladó

Barabas Janos /
Vevő

Készítettem, ellenjegyzem:
Sárbogárd, 2026. október hónap 13. napján
KASZ: 36061641

HORTYI-SIMON ÜGYVÉDI IRODA
DR. HORTYI SÁNDOR
ügyvéd
7000 Sárbogárd, Attila u. 2/B.
Tel./Fax: 25/465-908; 20/9136-354

Záradeki:	
Kormányzati portálon történő közzététel időpontja:	2026.10.27.
A jognyilatkozat megételére nyitva álló	
napos határidő	30
Első napja:	2026.10.28.
Utolsó napja:	2026.11.26.
Ezen határidő jogvesztő!	
Levétel napja:	