

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

2025 OKT 20.

590109

mely létrejött egyrészről, **Sebestyén Ferenc**; születési neve: **Sebestyén Ferenc**

) 8126

Sárszentágota, József Attila utca 5. szám (Tartózkodási helye: 7014 Sáregres, Erkel Ferenc utca 13.) **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:

- Az adásvétel tárgya az osztatlan közös tulajdonban lévő és a Fejér Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 3. ingatlan – nyilvántartásban:**
 - a sárszentágotai 035/4 hrsz. alatt nyilvántartott 3 ha 4635 négyzetméter területű 84.00 AK értékű, szántó /és út művelési ágú külterületi ingatlanból az Eladó tulajdonát képező 1/3 tulajdoni hányad. (1 ha 1545 m²; 28.00 AK). A tulajdoni lap tanúsága szerint az ingatlanhányad tehermentes.**
 - a sárszentágotai 035/5 hrsz. alatt nyilvántartott 6 ha 2312 négyzetméter területű 152.00 AK. értékű szántó/ és út, művelési ágú külterületi ingatlanból az Eladó tulajdonát képező 1/3 tulajdoni hányad. (2 ha 0771 m²; 50,67 AK). A tulajdoni lap tanúsága szerint az ingatlanhányad tehermentes**
- 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. a. b. pontban megjelölt ingatlanokat.**
- Eladó nyilatkozik, hogy az 1. pont szerinti termőföldek 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.**
- 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 megkötöni.**
- 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 megkötöni.**
- Szerződő Felek az adásvétel tárgyát képező 1.a. pontban foglalt ingatlanhányad vételárát kölcsönösen: 3.290.325,- Ft azaz Hárommillió kettőszázkilencvenezer háromszázhuszonöt forintban, az 1.b. pontban foglalt ingatlan vételárát kölcsönösen: 5.919.735,- Ft. azaz Ötmillió kilencszázötvenkilencezer hétszázharmincnöt forintban, az 1.a. és 1. b. alatti ingatlanok vételárát kölcsönösen mindösszesen: 9.210.060,- Ft. azaz Kilencmillió kettőszázötvenhatvan forintban határozzák meg.**
- Vevő az 6. pont szerinti vételárból 1.842.012,- Ft azaz Egymillió nyolcszáznegyvenkettőezer tizenkettő 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 az 1.842.012,- Ft azaz Egymillió nyolcszáznegyvenkettőezer tizenkettő 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 megkötönie, úgy az erről szóló értesítés kézhezvételétől számított 5 munkanapon belül a felvett 1.842.012,- Ft azaz Egymillió nyolcszáznegyvenkettőezer tizenkettő forintot visszakell fizetnie jelen szerződés Vevőjének.**
- A vételárhátralékként fennmaradó 7.368.048,- Ft. azaz Hétmillió háromszázhatvannyolcezer negyvennyolc forintot az MBH Bank Nyrt. 8000 Székesfehérvár, Bátya 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 7.368.048,- Ft. azaz Hétmillió háromszázhatvannyolcezer negyvennyolc 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 kezeihez történő jog-hatályos teljesítésnek ismeri el, és a bankszámláján történő jóváírással a teljes vételárat kiegyenlítettnek tekinti, további követelést nem támaszt a Vevővel szemben.**
11. **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.**
12. **Szerződő Felek tudomásul veszik, hogy a Bankkal megkötésre kerülő kölcsönszerződés aláírását követően sem 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.**
13. **A Szerződő Felek már jelen szerződés aláírásával - de a tényleges folyósítás felfüggesztő hatályával – feltétel nélküli, visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy a Bank javára a hitel összege erejéig jelzálogjog és ennek biztosítására elidegenítési és terhelési tilalom, - a Vevő tulajdonjogának bejegyzésével együtt – az ingatlan – nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön.**
14. **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 hiteltől finanszírozandó vételárrésztlet határidőben történő folyósítását elősegítsék.**
15. **Az Eladó a tulajdonjogát fenntartja, Vevő tulajdonjogának bejegyzése az Ingatlanra vonatkozóan a teljes vételár Eladó részére történt megfizetését követően lehetséges. Szerződő Felek jelen szerződés aláírásával kérik 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. 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 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 (hat) hónapra vonatkozó ingatlan-nyilvántartási bejegyzéshez szükséges okiratot aláírják, nyilatkozatokat megteszik, illetve a jog ismételt bejegyzéséhez Eladó feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását megadja, és kérelmet terjesztenek elő a Vevő javára szólóan a tulajdonjog-fenntartásához kapcsolódó vevői jognak a bejegyzés hatályának kezdetére irányadó időponttól számított 6 (hat) hónapos időtartamra történő bejegyzése iránt.**
16. **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 – 48. §. –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 eredeti 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.**
17. **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. a.- b. pontban írt ingatlanok vonatkozásában jelen szerződésben rögzített tények és adatok a valóságnak megfelelnek.**
18. **Eladó szavatol az 1. a. – b. pontban megjelölt és tulajdonát képező ingatlanok per-, teher, - és igénymentességéért, és kijelenti, hogy az ingatlanokkal kapcsolatban semminemű tartozása nincs.**
19. **Szerződő Felek rögzítik, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlan a Vevő birtokában van, - külön birtokbadási eljárásra nem kerül sor - tekintettel arra, hogy földhaszonbérleti szerződéssel az ingatlanokat használja, a szerződés időtartama 2017. augusztus 01. től - 2029. december 31. napjáig 12 gazdasági évre szól, a haszonbérleti díj éves összege a mindenkori területalapú támogatás összege, de minimum 100.000.- Ft./ha.**

HORTYI-SIMON ÜGYVÉDI IRODA

DR. HORTYI SÁNDOR

Ügyvéd

7000 Sárospatak, Attila u. 2/B.

Tel./Fax: 25/465-008; 20/9156-954

20. **Vevő** 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 termőföld nagysága nem haladja meg a 300 hektárt, illetve értéke nem haladja meg a 6000 AK – t, nem állnak fenn a kizáró feltételek sem.*
21. **Vevő** az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény végrehajtásáról szóló 179/2022.(V.15.) sz. Korm. rendelet 42. § - a alapján nyilatkozik, hogy nem rendelkezik **részarány-tulajdonnal**.
22. **Vevő** – figyelembe véve a 2013. évi CXXII. 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 CXXII. tv. 14. § - ban foglaltakat figyelembe véve - kijelenti, hogy nincs a földhasználatért 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 **cselekvőképese 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 12. napján

Székelytér Ferencc
Eladó

Barabás János
Vevő

Készítettem, ellenjegyzem:

Sárbogárd, 2026. október hónap 12. napján

KASZ: 36061641

HORTYI-SIMON ÜGYVÉDI IRODA
DR. HORTYI SÁNDOR
ügyvéd
7000 Sárbogárd, Attila u. 2/B.
Tel./Fax: 25/465-008 / 20/9156-954

Záradékok:
Kormányzati portálon történő
közvetítés időpontja: 2026. 10. 27.
A jognyilatkozat megtételére nyitva álló
.....30..... napos határidő
Első napja: 2026. 10. 28.
Utolsó napja: 2026. 11. 26.
Ezen határidő jogvesztő!
Levétel napja: