

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

Alulírott **Árki Ferencné sz.** (születési hely és idő: , anyja neve: 7026 Madocsa, Újkender utca 3. szám alatti lakos, személyi szám: , adóazonosító jel: , állampolgársága: magyar), mint **Eladó** (a továbbiakban: Eladó), másrészt **Szabó Tibor sz.** (anyja neve: , születési hely és idő: , személyi szám: , adóazonosító jel: , magyar állampolgár, 7026 Madocsa, Paksi ut. 14. szám alatti lakos, agrárkamara tagsági azonosító számmal nem rendelkezik), mint **Vevő** (a továbbiakban: Vevő) az alábbi szerződést kötik:

1./ Eladó kizárólagos **1/1 arányú** tulajdonát képezi a **Bölcske zártkert 3317/1 helyrajzi szám** alatt felvett, 1625 m² területű, 5,28 AK értékű, „a) gyümölcsös, b) szőlő” művelési ágú ingatlan. Az ingatlan tehermentes. Eladó kijelenti, hogy az ingatlanra haszonbérleti szerződés vagy egyéb használati jogot megalapozó szerződés nem áll fenn. Eladó kijelenti, hogy a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvényben (a továbbiakban: Földforgalmi tv.) foglaltakon és a Hegyközségekről szóló 2012. évi CCXIX. törvény vonatkozó rendelkezésein túl más jogszabályban vagy szerződésen alapuló elővásárlási jog nem áll fenn.

2./ Eladó eladja, Vevő pedig 1/1 arányban megvásárolja az 1./ pontban körülírt ingatlan összesen 1/1 tulajdoni hányadát az általa megismert és megtekintett állapotban úgy, ahogyan az jelenleg a természetben áll, az összes természetes és jogi tartozékaival együtt a kölcsönösen kialakított 200.000,-Ft, azaz kétszázezer forint vételárért, amelyből a földterület értékével megegyező, mivel az ingatlan rendezetlen, gazos, azon ültetvény, épület, agrotechnikai berendezés nincs.

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

Vevő a **200.000,-Ft**, azaz kétszázezer vételárat a mezőgazdasági igazgatási szerv jelen szerződést jóváhagyó határozatának keltétől számított 15 napon belül köteles az Eladónak banki átutalással megfizetni az Eladó rendelkezése szerint nevében lévő vezetett számú bankszámlájára. Eladó az összeg átvétele vonatkozásában annak a megjelölt számlán való jóváírását követően köteles nyilatkozni. Eladó a vételár megfizetését eljáró ügyvéd felé elektronikusan levélben az endlgalbrigitta@gmail.com címre köteles jelezni. Felek megállapodnak, hogy amennyiben vevő a fizetési határidő vonatkozásában késedelembe esik, akkor a késedelem idejére évi 10 %, azaz tíz százalékos mértékű késedelmi kamatot köteles fizetni. Fizetési késedelem esetén az eladó írásbeli felszólítással vagy nyilatkozattal 8 napos póthatáridőt köteles engedélyezni, és amennyiben ezen póthatáridő is eredménytelenül telik el, akkor további póthatáridő biztosítása és érdekmúlás igazolása nélkül jogosult a jelen szerződéstől az eladó elállni.

4./ Vevő kijelenti, hogy az ingatlan vonatkozásában a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: Földforgalmi tv.) 18. § szerint nem áll fenn elővásárlási jogosultsága.

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 ingatlan 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 jog 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. Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy amennyiben olyan személy tesz elfogadó nyilatkozatot, akinek a Földforgalmi tv. 18. § szerint ugyanúgy nincs elővásárlási joga, mint a Vevőnek, úgy az őt megillető választási jogosultságot nem gyakorolja Vevő terhére, vagyis ezen esetben a jelen adásvételi szerződés vevője a vevői pozícióban marad. Szerződő felek tudomásul bírnak arról, hogy az ingatlan szőlő művelési ágára tekintettel a Hegyközségekről szóló 2012. évi CCXIX. törvény 20. § (2) bekezdése alapján a legalább 24 hónapja hegyközségi tag szomszédos szőlő ingatlanok tulajdonosait elővásárlási jog illeti meg. Szerződő felek előadják, hogy ilyen elővásárlási joga senkinek sem áll fenn, mert a szomszédok nem felelnek meg a jogszabály által meghatározott feltételeknek. Felek tudomásul vették, hogy Földforgalmi tv. 7. § szerint a jelen adásvételi szerződés érvényességéhez a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyása szükséges.

5./ Eladó a teljes vételár kifizetésével egyidejűleg köteles Vevő részére az ingatlant birtokba adni. Vevő a birtokbaadás napjától jogosult az ingatlant használni és köteles a terheit és a kárveszélyt viselni. Az ingatlan használatával kapcsolatos költségek és közterhek a birtokba vétel napjáig Eladót, utána pedig Vevőt terhelik. Az ingatlan birtokba vételével száll át az ingatlannal kapcsolatos kárveszély viselésének kötelezettsége is.

6./ A Ptk. 6:216. § (1) és (2) bekezdésére figyelemmel a felek megállapodnak abban, hogy az Eladó az ingatlanra vonatkozó tulajdonjogát a teljes vételár megfizetéséig, legkésőbb a 2027. március 31. napjáig fenntartja. Eladó tudomásul veszi, hogy ennek időtartama alatt a Vevő tulajdonszerzésre irányuló jogát a Vevő hozzájárulása nélkül nem csorbíthatja. 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 Eladó feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy a Bölcse zártkert 3317/1 helyrajzi szám alatt felvett, 1625 m² területű, 5,28 AK értékű, „a) gyümölcsös, b) szőlő” művelési ágú ingatlan 1/1 tulajdoni hányadára a tulajdonjog fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog Szabó Tibor Vevő javára a tulajdonjog fenntartására meghatározott időpontig, tehát 2027. március 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 törlésre kerül. Felek közösen kérik, továbbá Eladó ezennel feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy az 1./ pontban megjelölt, a **Bölcske zártkert 3317/1 helyrajzi szám** alatt felvett, 1625 m² területű, 5,28 AK értékű, „a) gyümölcsös, b) szőlő” művelési ágú ingatlan 1/1 tulajdoni

hányadára **Szabó Tibor 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 helyezett – „**adásvétel**” jogcímén bejegyzésre kerüljön az Eladó tulajdonjogának egyidejű törlése mellett. Az okiratszerkesztő ügyvéd jogosult és köteles az eladó 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. Eladó kötelezi magát, hogy elektronikus levélben a endlgalbrigitta@gmail.com címen a vételár megfizetéséről haladéktalanul értesíti eljáró ügyvédet. Az eladói értesítés elmaradása esetén Vevő is jogosult a teljes vételár megfizetését hitelt érdemlően igazolni eljáró ügyvéd felé.

7./ Eladó a vétel tárgyát képező ingatlan per-, teher- és igénymentességét szavatolja. E körben biztosítja arról Vevőt, hogy senkinek sincs a vétel tárgyát képező ingatlanon olyan joga, amely tulajdonszerzését vagy háborítatlan birtoklását korlátozná, részben vagy egészben akadályozná. Eladó kijelenti és szavatol azért, hogy a jelen szerződésnek az Eladó által történő aláírása és teljesítése nem sért semmilyen szerződést, kötelezettséget, ítéletet vagy végzést, amelyben az Eladó félként szerepel, vagy amely az ingatlanra kötelező rendelkezést tartalmaz, és nincsen olyan követelés, kereseti kérelem, peres vagy nem peres eljárás, ami az Eladó ellen az ingatlanra vonatkozóan folyamatban vagy függőben lenne, vagy aminek bekövetkezése fenyegetne, és a jelen szerződéssel szándékolott tranzakciót érintené, vagy ami negatív módon befolyásolná az ingatlant, vagy annak jelen szerződésben meghatározott jogi helyzetét.

8./ Vevő jelen szerződés aláírásával a Földforgalmi tv. 13. § szerint vállalja, hogy az 1./ pontban foglalt termőföld 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 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 földhasználattal 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 ingatlannal kapcsolatos valamennyi okirat megtekintésére, továbbá meghatalmazzák az önkormányzati jegyző előtti közzétételi eljárásban, a mezőgazdasági igazgatási szerv előtti eljárásban való képviselőjükkel, 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 bejegyző határozat eljáró ügyvédnél átvethető, annak megküldésére eljáró ügyvéd nem köteles.

10./ Felek a jelen adásvételi szerződésből származó vagy azzal kapcsolatos vitáik eldöntésére pertárgyértéktől függően kikötik a Paksi Járásbíróság, illetve a Szekszárdi Törvényszék kizárólagos illetékességét. Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyv vonatkozó rendelkezései az irányadóak. A jelen szerződés alapján a tulajdonjog bejegyzésével kapcsolatos mindennemű költséget, visszerhes vagyonátruházási illetéket a Vevő viseli. **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.

11./ Szerződő felek kijelentik, hogy magyar állampolgárok, akiknek nyilatkozattételi képessége semmilyen formában nincs korlátozva. Vevő kijelenti, hogy mint vevőnek a tulajdonszerzése nem ütközik a Földforgalmi tv. 16. § szerinti szerzési korlátozásba sem. Vevő nyilatkozik, hogy **földművesnek nem minősülő belföldi természetes személy**, és a birtokában álló földek területnagysága a megszerezni kívánt föld területnagyságával együtt sem haladja meg az 1 hektárt, ezért megszerezheti az ingatlan tulajdonjogát a Földforgalmi tv. 10. § (2) bekezdés alapján. Vevő kijelenti, hogy **részarány tulajdonnal nem rendelkezik**.

12./ 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. Eladó tudomásul veszi, hogy a jelen adásvételi szerződés alapján adófizetési kötelezettsége keletkezhet, melynek bevallására és megfizetésére saját maga köteles.

13./ 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.

14./ Jelen adásvételi szerződés kizárólag írásban, szerződésmódosításra irányuló kifejezett akaratallal 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 kioktatást és tájékoztatást megértették és ezek ismeretében – mint tényvázlato 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. október 15. napján.

Arki Ferencné Eladó

Szabó Tibor Vevő

Ellenjegyzem Dunaföldváron, 2026. október 15. napján.

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

Köszönettel: 2026. 10. 28.
Készítve: 2026. 10. 29.
A jegyzeteket megkér-
tett nyilvántartási hatósá-
goknál: 2026. 11. 27.
Ez a hatósági nyilvántartás-
i eljárás.

Bőrske, 2026. 10. 28. P. B. B. B.