4 számú melléklet a

2026 OKT 19.

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

576387

a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (továbbiakban: Földforgalmi törvény) hatálya alá tartozó, a tulajdonos által elfogadott, egységes okiratba foglalt vételi ajánlat

Mely létrejött egyrészről

POZSÁR FERENC sz. (., an.: , sz.a.: szig.sz.: lakcímk.sz.: , adóazonosító jel: magyar állampolgár) 6645 Felgyő, IV. kerület tanya 32. szám alatti lakcímű és értesítési című lakos, mint **eladó**,- míg másrészről

HOLLÓ KÁROLY sz. ., an.: sz.a.: , adóazonosító jel: szig.szám: , lakcímk.sz.: magyar állampolgár, NAK nyilv.szám: . MVH reg.szám: őstermelők családi gazdaságának tagja - OCSG szám: földműves - földműves nyilv. hat. szám: , adószám:) 6645 Felgyő, Jókai Mór u. 1. szám alatti lakcímű és értesítési című lakos, mint **földműves vevő** között alulírott napon és helyen a következő feltételekkel:

1.) Szerződő felek rögzítik, hogy a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (továbbiakban: Földforgalmi törvény) 21.§ (1) bekezdése alapján a jelen szerződés tárgyát képező ingatlan illetőségek tulajdonosának a jelen adásvételi szerződést a felek aláírásától számított 8 napon belül a mezőgazdasági igazgatási szerv részére meg kell küldeni jóváhagyás céljából. Ha a mezőgazdasági igazgatási szerv az előzetes vizsgálat eredményeként nem tagadja meg az adásvételi szerződés jóváhagyását, akkor végzésében megállapítja a szerződés közzétételre való alkalmasságát és hivatalból elrendeli a szerződés közzétételét. A föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat jegyzője hirdetményi úton közli az adásvételi szerződést a törvényen vagy megállapodáson alapuló elővásárlási jog jogosultjaival. Az elővásárlási jog jogosultja 30 napos jogvesztő határidőn belül tehet az adásvételi szerződésre elfogadó, vagy az elővásárlási jogáról lemondó nyilatkozatot. Szerződő felek tudomásul veszik, hogy a hirdetményi kifüggesztési határidő lejártát követően az adásvételi szerződés hatósági jóváhagyása iránti eljárás kerül lefolytatásra az illetékes mezőgazdasági igazgatási szerv előtt. Amennyiben az adásvételi szerződés jóváhagyására kerül sor, arról a mezőgazdasági igazgatási szerv önálló határozatot hoz és az adásvételi szerződést záradékkal látja el.

2.) A fentiek rögzítését követően **eladó eladja, vevő pedig megveszi – adásvétel jogcímén** – az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett terheivel terhelten, egyébként per-, teher- és igénymentesen, szavatosság terhe mellett, vevő által megtekintett és ismert állapotban, úgy, ahogyan az jelenleg áll, törvényes tartozékaival és alkotórészeivel együtt a

2.1. **FELGYŐ Külterület 0261/25 hrszám** alatt felvett mindösszesen 0,8280 ha területű 17,56 Ak értékű 3 és 4 min.o. szántó ingatlan-nyilvántartási megjelölésű külterületi **ingatlan egészét (1/1)** a felek között kölcsönösen kialkudott **830.000,-Ft, azaz Nyolcszázharmincezer forint vételárért** (az ingatlant terheli III/3. sorszám alatt az MVM ÉGÁZ-DÉGÁZ Földgázhálózati Zrt. jogosult javára 2323 m2 területre bejegyzett bányaszolgalmi jog)

2.2. **FELGYŐ Külterület 0261/26 hrszám** alatt felvett mindösszesen 1,8546 ha területű 40,60 Ak értékű 3 és 4 min.o. szántó ingatlan-nyilvántartási megjelölésű külterületi **ingatlan egészét (1/1)** a felek között kölcsönösen kialkudott **1.870.000,-Ft, azaz Egymillió-nyolcszázhetvenezer forint vételárért**

Csongrád, 2026. október 14.

....

HOLLÓ KÁROLY vevő **POZSÁR FERENC eladó**

Ellenjegyzem: Dr. Pap Gabriella ügyvéd
6640 Csongrád, Fő u. 1/B. I/4.
KASZ: 36066768
Csongrád, 2026. október 14.

2.3. Szerződő felek rögzítik, hogy jelen szerződés tárgyát képező ingatlan illetőségek mindösszesen **2.700.000,-Ft, azaz Kétmillió-hétszázezer forint** vételára **egybefoglalt vételár**. (Földforgalmi törvény 19.§ (5) bek. a) pontja: az érintett földek egymással szomszédosak)

3.) Vevő megveszi a 2.) pont 2.1. és 2.2. pontokban írt ingatlan illetőségeket az ott írt vételárért, mely szerződéses **vételár teljes összegét vevő a mai napon banki átutalással** megfizette az eladónak, mint számlatulajdonosnak a **HU88 1040 5073 8676 7470 4884 1008** számú bankszámlájára. Eladó a teljes szerződéses vételár eladói bankszámlán történt banki jóváírását a jelen szerződés aláírásával elismeri és nyugtatja.

4.) **Vevő** a jelen szerződés tárgyát képező ingatlan illetőségekre vonatkozóan **az elővásárlási jog szempontjából a Földforgalmi törvény 18.§ (1) bekezdés c) pontja szerinti *olyan földműves, aki helyben lakó szomszédnak minősül,*** továbbá vevő az elővásárlási jogosultak sorrendjében **a Földforgalmi törvény 18.§ (4) bekezdés a) pontja szerinti *legalább egy éve őstermelők családi gazdaságának tagja.***

A jelen vevő több, mint 3 éve a haszonbérlője a jelen szerződés tárgyát képező ingatlanokkal közvetlenül szomszédos, Felgyő 0261/27 hrszámú ingatlannak.

5.) **Eladó** feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy a jelen szerződés 2.1. és 2.2. pontjában írt **ingatlanok egészének (1/1) a tulajdonjoga – adásvétel jogcímén – HOLLÓ KÁROLY vevő nevére 1/1 arányban az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön, egyidejűleg eladó tulajdonjoga az ingatlan-nyilvántartásból törlésre kerüljön.**

6.) Szerződő felek rögzítik, hogy jelen vevő a megvásárolt ingatlan illetőségek birtokába a mai napon lép, innentől húzza azok hasznait, viseli terheit, közterheit és kárveszélyét.

6.1. Szerződő felek rögzítik, hogy *a jelen szerződés tárgyát képező földeket hatályos vagy a szerződéskötés időpontjában még hatályba nem lépett földhasználati szerződés vagy többlethasználati megállapodás nem érinti.*

6.2. Vevő a jelen szerződés hatósági jóváhagyását követően, a tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzése után a tulajdonosi földhasználatának az illetékes CSCSMKH Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztályánál vezetett földhasználati-nyilvántartásba történő bejegyzését kéri. A földhasználati nyilvántartásba vétellel kapcsolatos ügyintézés nem képezi az ügyvédi megbízás tárgyát.

7.) Szerződő felek rögzítik, hogy jelen szerződéssel kapcsolatos valamennyi költség (tulajdoni lapok kiváltási költsége, Posta költség, ügyvédi munkadíj) és az igazgatási szolgáltatási díj (10.600,Ft/ingatlan tulajdonjog bejegyzési díj: 10.600,-Ft/ingatlan) vevő terhét képezi azzal, hogy **az igazgatási szolgáltatási díjakat közvetlenül a vevő fizeti meg esedékességkor.**

8.) Vevő az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény (továbbiakban: Illetéktörvény) **26. § (1) bekezdés p.) pontja** szerinti illetékmentességet kívánja igénybe venni, figyelemmel arra, hogy a termőföldnek a földműves általi, ellenérték fejében történő megszerzése során vevő vállalja, hogy a birtokbaadástól, de legkésőbb az illetékkötelezettség keletkezését követő 12. hónap utolsó napjától - **vagyoni értékű joggal terhelt termőföld szerzése esetén a vagyoni értékű jog megszűnésétől, megszüntetésétől, de legkésőbb az illetékkötelezettség keletkezését követő 5. év utolsó napjától** - számítva 5 évig a termőföld tulajdonjogát nem idegeníti el, a termőföldön vagyoni értékű jogot nem alapít, és a termőföldet mező-, illetve erdőgazdasági tevékenység céljára hasznosítja.

Csongrád, 2026. október 14.

.....	.....
HOLLÓ KÁROLY vevő	**POZSÁR FERENC eladó**

Ellenjegyzem: Dr. Pap Gabriella ügyvéd
6640 Csongrád, Fő u. 1/B. I/4.
KASZ: 36066768
Csongrád, 2026. október 14.

9.) Felek megbízzák Dr. Pap Gabriella 6640 Csongrád, Fő u. 1/B. I/4. szám alatti ügyvédet (KASZ: 36066768) jelen adásvételi szerződés okiratba foglalásával, ellenjegyzésével, a szerződés előzetes jóváhagyása, kifüggesztése és a hatósági jóváhagyása iránti eljárásában valamint az illetékes Földhivatal előtti tulajdonjog bejegyzési eljárásban a teljes körű ügyintézéssel, valamint az ONYA rendszerben a B400E NAV adatlap benyújtásával, azzal azonban, hogy jelen ügyvédi megbízásnak nem tárgya a földhasználati nyilvántartásba vételi eljárás. *Ügyvéd a neki adott megbízást jelen okirat ellenjegyzésével elfogadja.* Felek – a törvényben foglalt felhatalmazással élve, eltérően rendelkezve – kifejezetten kérik, hogy a 2016. évi CL. törvény (Ákr) 13. § (6) bekezdésében foglaltakra figyelemmel az illetékes hatóságok a hozott határozataikat közvetlenül számukra is küldjék meg.

10.) Szerződő felek rögzítik, hogy a képviseletükben és érdekükben eljáró ügyvéd a pénzmosás megelőzésével kapcsolatos jogszabályi kötelezettségeinek eleget tett, a megbízott ügyvéd a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény (továbbiakban: Pmt.) valamint a vonatkozó egyéb hatályos jogszabályok és szabályzatok szerinti ügyfél-átvilágítás során az őt megbízó szerződő fél személyazonosságát ellenőrizte, személyi okmányait – az ő hozzájárulásával – lefénymásolta és megőrzi. Felek a jelen szerződéssel, és az ügyvédi megbízással kapcsolatban – a jelen szerződés aláírásával – nyilatkoznak arról, hogy a saját nevükben járnak el.

11.) Szerződő felek kijelentik, hogy nagykorú, cselekvőképes magyar állampolgárok és devizabelföldiek; ingatlan átruházási és –szerzési képességeikben nem korlátozottak.

12.) Vevő nyilatkozza, hogy a Földforgalmi törvény 5.§ 7. pontja szerinti földműves.

13.) Vevő a Földforgalmi törvény 13. § (1) bekezdésére figyelemmel jelen szerződésbe foglalt nyilatkozatban 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 - a törvényben meghatározott esetek kivételével - más célra nem hasznosítja.

14.) Vevő nyilatkozza és vállalja, hogy és amennyiben a tulajdonjog átruházásáról szóló szerződés tárgyát képező föld harmadik személy használatában van, úgy vevő kötelezettséget vállal, hogy a fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg, és megszűnését követő időre a Földforgalmi törvény 13. § (1) bekezdésben foglalt kötelezettségeket vállalja. (Földforgalmi törvény 13.§ (4) bek.)

15.) Vevő a Földforgalmi törvény 14. § (1) bekezdés alapján jelen szerződésbe foglaltan 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).

16.) Vevő a Földforgalmi törvény 14. § (2) bekezdés alapján jelen szerződésbe foglaltan nyilatkozik arról, hogy vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

17.) Vevő nyilatkozza és rögzíti, hogy jelen adásvételi szerződéssel létrejött tulajdonszerzése nem ütközik szerzési korlátba: a megvásárolt termőföld a már tulajdonában és a haszonélvezetében lévő föld területnagyságának a beszámításával sem haladja meg a 300 hektár mértéket. Vevő nyilatkozza továbbá, hogy jelen adásvételi szerződéssel létrejött tulajdonszerzése nem ütközik szerzési korlátba abból a szempontból sem, hogy a részarány-tulajdon megszerzése esetében a földszerzési maximumot azzal az eltéréssel kell alkalmazni, hogy a szerző fél tulajdonában és haszonélvezetében álló földterület hektárban kifejezett térmértéke mennyiségének hússzorosa, valamint a már tulajdonában álló és megszerzésre kerülő részarány-tulajdon összesített aranykorona értéke mennyiségének együttes összege legfeljebb 6000 lehet.

Csongrád, 2026. október 14.

....

HOLLÓ KÁROLY vevő **POZSÁR FERENC eladó**

Ellenjegyzem: Dr. Pap Gabriella ügyvéd
6640 Csongrád, Fő u. 1/B. I/4.
KASZ: 36066768
Csongrád, 2026. október 14.

17.1. Egyidejűleg vevő nyilatkozza, hogy jelen földszerzése a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 16.§ (2)-(3) bekezdésében foglalt birtokmaximum és kedvezményes birtokmaximum alábbiakban részletezett korlátjába sem ütközik:

(2) A földműves, valamint mezőgazdasági termelőszervezet - a (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével - a föld birtokát - a már birtokában lévő föld területnagyságának a beszámításával - legfeljebb 1200 hektár mértékig szerezheti meg (birtokmaximum).

(3) Az állattartó telep üzemeltetője, a szántóföldi és kertészeti növényfajok vetőmagjának előállítója esetében - a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló törvényben meghatározottak szerint - a birtokmaximum mértéke - a (2) bekezdésben meghatározottaktól eltérően - 1800 hektár területnagyság (kedvezményes birtokmaximum).

18.) Vevő nyilatkozza, hogy **részarány-tulajdonnal <u>nem rendelkezik</u>.**

19.) Eladó jelen okirat aláírásával tudomásul veszi megbízott ügyvéd általános tájékoztatását a jelen szerződéses vételárból származó jövedelemmel kapcsolatos vonatkozó adójogszabályi - különösen a személyi jövedelemadóról szóló 1995. évi CXVII. törvény (SZJA) – rendelkezésekre azzal, hogy ez nem minősül adószakértő tanácsadásnak. Megbízott ügyvéd a vételárból származó jövedelem kiszámítása, az adó mértéke, a megfizetendő összege, az adó megfizetésének módja és határideje stb. tekintetében külön adószakértő megbízását vagy e tárgyban az illetékes NAV Kirendeltség felkeresését javasolja.

20.) Szerződő felek tudomásul veszik, hogy az SZJA törvény szerint „ingatlan átruházása esetén a jövedelem a számított összeg 100 százaléka a megszerzés évében és az azt követő évben, 90 százaléka a megszerzés évét követő második évben, 60 százaléka a megszerzés évét követő harmadik évben, 30 százaléka a megszerzés évét követő negyedik évben, 0 százaléka a megszerzés évét követő ötödik és további évben." A jövedelem után az adó mértéke az adóalap 15 %-a.

21.) A jelen szerződés 19.-20. pontjában írtakon túlmenően szerződő felek tudomásul veszik, hogy az SZJA törvény 1. számú melléklete 9.5.1. alpontja szerint adómentes a termőföld átruházásából származó jövedelem összegéből az évi 200 000 forintot meg nem haladó rész, ha a magánszemély a termőföldet regisztrációs számmal rendelkező olyan magánszemélynek adja el, aki azt egyéni vállalkozóként, mezőgazdasági őstermelőként legalább 5 évig hasznosítja, vagy a termőföldet regisztrált mezőgazdasági társas vállalkozás olyan alkalmazottjának adja el, aki azt az őt alkalmazó mezőgazdasági társas vállalkozásnak legalább 10 évre bérbe adja. Az 5 vagy 10 éves időszak kezdőnapja a birtokbaadás napja, de legkésőbb az adásvételi szerződés keltét követő 12. hónap utolsó napja, vagy ha a termőföld harmadik féllel kötött szerződés alapján haszonbérletben van, a haszonbérleti szerződés lejártát követő december 31.

22.) A jelen szerződés 21). pontjában írtakra figyelemmel **<u>jelen vevő nyilatkozza, hogy az 1995. évi CXVII. törvény 1. számú mellékletének 9.5.1. alpontja szerinti mentességi feltételeknek megfelel.</u>** A vevő ezen nyilatkozatát az eladó az adó megállapításához való jog elévüléséig köteles megőrizni. A valótlan tartalmú nyilatkozat miatt keletkező adóhiányt és jogkövetkezményeit az adóhatóság a vevő terhére állapítja meg.

23.) **Eladó nyilatkozza, hogy a jelen szerződés tárgyát képező ingatlanokat öröklés jogcímén szerezte akként, hogy az örökhagyó 2021. évben hunyt el, melyre tekintettel jelen jogügyletből eredő SZJA adóköteles jövedelme nem származik.**

Mely ekként létrejött adásvételi szerződést felek, mint akaratukkal mindenben megegyezőt - elolvasás és egyező értelmezés után - helybenhagyólag írták alá.

Csongrád, 2026. október 14.

.....	.....
HOLLÓ KÁROLY vevő	**POZSÁR FERENC eladó**

Ellenjegyzem: Dr. Pap Gabriella ügyvéd
6640 Csongrád, Fő u. 1/B. I/4.
KASZ: 36066768
Csongrád, 2026. október 14.

Záradék

Kormányzati portálon/hirdetőtáblán történő közzétételi felfüggesztés időpontja:
20 26. 11. 04.
Elővásárlásra/előhaszonbérletre jogosult jognyilatkozatának megtételére nyitva álló határidő
első napja: 20 26. 11. 05. utolsó napja: 20 26. 12. 04.
Figyelem: e határidő jogvesztő! Levétel napja: 20____.____.____.
Igazolom az elektronikus közzététel megtörténtének tényét.
Figyelem: a felfüggesztés nem minősül az adásvételi/haszonbérleti szerződés közzétételnek!

jegyző