Mag/1055/2026

dr. Marosi Ádám ügyvéd

(Kamarai Azonosító Száma: 36080883)

mobil: 06/70-637-2870 8654 Ságvár Fő utca 89. e-mail: drmarosiadam@gmail.com

Ügyszám: 124/2026.

TERMŐFÖLD ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről

P3464

2026 OKT 27.

Baranyainé Csomai Katalin (születési neve: , születési helye, ideje: ., anyja születési neve: , személyi azonosító száma: , adóazonosító jele:) 8175 Balatonfűzfő, Hegyalja utca 15. szám alatti lakos, mint **eladó**

másrészről

Somogyi Károly (születési neve: , születési helye, ideje: , , anyja születési neve: , személyi azonosító száma: , adóazonosító jele:) 7098 Magyarkeszi, Árpád utca 1. szám alatti lakos, mint **vevő** között az alulírott napon és helyen az alábbi feltételek mellett:

1. Az **eladó** eladja, a vevő pedig megveszi az **eladó 1/1 arányú, kizárólagos tulajdonában lévő**, az ingatlan-nyilvántartásban a **Magyarkeszi külterület 0309/7 helyrajzi szám** alatt felvett, **2 ha 7584 m²** területű, 82,92 AK értékű, 3,4,3 minőségi osztályú, **szántó és legelő művelési ágú ingatlant.**

2. A szerződő felek az 1. pontban körülírt, az adásvétel tárgyát képező **ingatlan** kölcsönösen kialkudott **vételárát összesen 5.000.000 Ft**-ban, azaz **ötmillió forintban** állapítják meg.

   Szerződő felek kijelentik, hogy a kialkudott vételáron belül, a szántó értékét 4.900.000 Ft-ban, a legelő értékét 100.000 Ft-ban határozzák meg.

3. Felek a vételár megfizetésében az alábbiak szerint állapodnak meg:

   a.) A vevő a 2. pont szerinti vételárat **5.000.000 Ft**-ban, azaz **ötmillió forintot**, a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyását követően, ezen szerződés hatályba lépését követő 10 munkanapon belül köteles megfizetni az eladónak átutalással.

   b.) Az eladó a tulajdonjog átjegyzéséhez szükséges bejegyzési engedélyt ezen adásvételi szerződés aláírásának a napján az okiratszerkesztő ügyvédnél letétbe helyezi azzal, hogy a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyását és a teljes vételár igazolt megfizetését követően az okiratszerkesztő ügyvéd nyújtsa be az illetékes Kormányhivatal Földhivatali Osztályához a tulajdonjog változás bejegyzése érdekében.

4. Szerződő felek egybehangzóan nyilatkoznak, hogy az adásvételi szerződés tárgyát képező **ingatlan tekintetében jelenleg a földhasználati nyilvántartásban a Keszi Mező Kft. van bejegyezve, 2030. december 31. napjáig, a haszonbérlet mértéke 240.468 Ft/év.**

   Vevő nyilatkozik, hogy a jelenlegi földhasználó, a Keszi Mező Kft., több mint 25 %-os tulajdonában áll, így tulajdonszerzését követően a Keszi Mező Kft. által történő földhasználat nem minősül a használat átengedésének. {Földforgalmi tv. 13. § (2) bekezdés}

5. Szerződő felek tudomásul veszik, hogy a mező-és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (továbbiakban: Földforgalmi tv.) **21.§.-ban** meghatározottak értelmében – ezen szerződés aláírásától számított **8 napon belül** – a **tulajdonosnak** meg kell küldenie a mezőgazdasági igazgatási szerv részére jóváhagyás céljából.

Dr. Marosi Ádám
ügyvéd
8654 Ságvár, Fő u. 89.
[illegible]8360443-1-34
[illegible]

Baranyainé Csomai Katalin	Somogyi Károly	dr. Marosi Ádám
eladó	vevő	ügyvéd

6. A vevő az ingatlant megtekintette, annak állagával, **állapotával** tisztában van, az ingatlant ebben az ismert és megtekintett állapotában vásárolja meg. Eladó az ingatlant a vevő által megtekintett **állapotban** adja el. A vevő az ingatlant, megtekintett állapotában, a szerződés teljesítéseként elfogadja. A Vevő ténylegesen a jelen szerződésnek a javára szóló hatósági jóváhagyása után, haszonbérleti szerződés lejáratát követő napon lép az ingatlan **birtokába**.

7. A **vevő a Földforgalmi tv. előírásainak megfelelően nyilatkozik**, hogy

- **magyar állampolgár**
- **földművesnek** minősül, **regisztrációs száma:**
- **tagja a Magyar Agrár-, Élelmiszergazdasági és Vidékfejlesztési Kamarának, tagsági száma:**
- **több, mint egy éve családi mezőgazdasági társaság tagja**
- Magyarkeszi közigazgatási területén 1992. óta bejelentett **lakóhellyel** rendelkezik és **életvitelszerű lakáshasználatának a helye több mint 3 éve ezen a településen van** (Földforgalmi tv. 5. § 9. pont a) alpont)

  helyben lakó szomszédnak minősül, mert az adásvételi szerződés tárgyát képező ingatlan szomszédos, a Magyarkeszi külterület 0309/77 hrsz- ú ingatlannal, melynek tulajdonosa a vevő több mint egy éve

  Nytv. – 1992. évi LXVI. tv. 26/A. § (2) bekezdés alapján, ha jogszabály valamely jogosultság vagy kötelezettség tekintetében eltérően nem rendelkezik, ellenkező bizonyításig a polgár életvitelszerű lakáshasználata helyének a bejelentett lakóhelyét kell tekinteni, ha tartózkodási hely bejelentésére nem került sor.

- a **Földforgalmi tv. 13.§ - 15.§-ban foglalt szerzési korlátozások hatálya alá nem tartozik**
- a **Földforgalmi tv. 13.§ (1) bekezdésében meghatározottak szerint vállalja,** hogy a föld használatát másnak nem engedi át, azt maga használja és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségnek, továbbá vállalja, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig más célra nem hasznosítja – a Földforgalmi tv. 13.§ (3) bekezdésben foglalt esetek kivételével-
- mivel az adásvételi szerződéssel érintett ingatlan harmadik személy használatában van, úgy a **Földforgalmi tv. 13.§ (4)** bekezdés alapján kötelezettséget vállal arra, hogy a fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg és a megszűnését követő időre vállalja, hogy a Földforgalmi tv. **13.§ (1)** bekezdésében foglalt hasznosítási kötelezettségeket.
- a **Földforgalmi tv. 14.§ (1)** bekezdése alapján, nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása.
- a **Földforgalmi tv. 14.§ (2)** bekezdése alapján, a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.
- a **Földforgalmi tv. 16.§ (1)** bekezdése alapján a szerzési korlátozásnak és a földszerzési jogosultságnak megfelel, mert nincs a tulajdonában oly mértékű föld, hogy ezen szerzést követően a terület nagysága a 300 ha-t meghaladja,
- a **Földforgalmi tv. 16.§ (2)** bekezdésében meghatározottaknak megfelelően földművesként nem használ nagyobb területű földet és ezen szerzést követően sem fog, mint a meghatározott birtokmaximum, azaz 1200 hektár.
- **nem rendelkezik termőföld vonatkozásában részarány-tulajdonnal**. (179/2023. (V. 15.) Korm. rendelet az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény végrehajtásáról **42 §.)**

8. Szerződő felek egybehangzóan kijelentik és tudomásul veszik, hogy vevőnek e szerződés tekintetében elővásárlási joga van. **Vevő elővásárlásra jogosult** a Földforgalmi tv. **18.§ (1) bekezdés c) pontja** alapján, mert **olyan földműves, aki helyben lakó szomszédnak minősül,** illetve Földforgalmi tv. 18.§ (1) bekezdés c)-e) pontjában, valamint (2) és (3) bekezdésben meghatározott jogosultsági csoportokon belül az elővásárlásra jogosultak sorrendjében rá a **(4) bekezdés a) pont** vonatkozik, mivel a vevő több mint 1 éve **családi mezőgazdasági társaság tagjának minősül.**

9. A **Földforgalmi tv. 7.§ (1)** bekezdés értelmében szükséges a mezőgazdasági igazgatási szerv **jóváhagyása.**

10. Szerződő felek tudomásul veszik és kijelentik, hogy **jelen szerződés** a törvényben előírt a mezőgazdasági igazgatási szerv általi eljárás eredményes befejezését (jóváhagyását) követően a **jóváhagyással, a szerződés megkötésének időpontjára visszamenőleg válik hatályossá.** {Ptk. 6:118.§ (1) bekezdés}
Ha a szerződés hatálya nem állt be, vagy a szerződés hatályát vesztette - ideértve azt az esetet is, ha a szerződéshez a harmadik személy beleegyezése vagy a hatóság jóváhagyása hiányzik, vagy azt megtagadták - a szerződés teljesítése nem követelhető.
A hatálytalan szerződés alapján történt teljesítésekre az érvénytelen szerződés jogkövetkezményeit kell megfelelően alkalmazni. {Ptk. 6:119.§ (1) és (2) bekezdés}

11. **Eladó tájékoztatja a vevőt,** hogy ezen adás-vételi szerződéssel érintett ingatlan **per-teher- és igénymentes, azt köztartozás nem terheli,** az ingatlanon harmadik személynek nem áll fenn olyan joga, mely a vevő jogszerzését korlátozná, vagy kizárná.

12. **Eladó** jelen adásvételi **szerződés mezőgazdasági igazgatási szerv általi jóváhagyását követően, külön nyilatkozattal (bejegyzési engedély) járul hozzá feltétlenül és visszavonhatatlanul, hogy a Magyarkeszi külterület 0309/7 helyrajzi szám** alatt felvett szántó, legelő művelési ágú ingatlanra **1/1 arányú tulajdoni hányadára** Vevő tulajdonjogát „adásvétel" jogcímén az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezzék és az eladó tulajdonjogát töröljék.

    Ezen jogok törlését és bejegyzését az okiratszerkesztő ügyvéd által kezdeményezik az illetékes Kormányhivatal Földhivatali Osztályánál.

13. Szerződő felek kijelentik, hogy ügyletkötési és tulajdonszerzési képességgel rendelkező, cselekvőképes, **magyar állampolgárok,** ezért személyükben jelen jogügyletnek akadálya nincsen.

14. A szerződő felek megállapodnak abban, hogy a jelen adásvételi szerződéssel kapcsolatban felmerülő valamennyi költség (földhivatali igazgatási szolgáltatási díj, esetlegesen vagyonszerzési illeték, ügyvédi munkadíj, földhasználati lap díja) a vevőt terheli, és ő tartozik megfizetni.

15. Szerződő felek kijelentik, hogy a vevőnek - ezen szerződés elkészítéséhez kapcsolódó költségként - az ügyvédi munkadíj, tulajdoni lapok költsége, a költségátalány, és igazgatási szolgáltatási díj fizetési kötelezettsége van, összesen 150.000 Ft. A Fétv. 13/A.§ (1) bekezdés alapján a vevő helyébe lépő elővásárlásra jogosultat az adásvételi szerződésnek a vevőre vonatkozó rendelkezései jogosítják és kötelezik.

dr. Marosi Ádám
ügyvéd
r, Fő u. 89.
13-1-34
30883

Baranyaine Csomai Katalin
eladó

Somogyi Károly
vevő

dr. Marosi Ádám
ügyvéd

16. A szerződő felek mindketten ezen szerződés aláírásával, dr. Marosi Ádám ügyvédnek (Kamarai Azonosító Száma: 36080883., székhelye: 8654 Ságvár, Fő utca 89.) adnak **megbízást** jelen adásvételi szerződés elkészítésére és ellenjegyzésére és a hatósági jóváhagyást követően a földhivatali eljárásban történő jogi képviseletük ellátására, valamint a szerződés tárgyát képező ingatlan tulajdoni lapjának lekérésére, ezen tulajdoni lapba történő betekintésre a vevő tulajdonjogának bejegyzéséig terjedő időszakban ezen szerződés aláírásával adnak **megbízást és meghatalmazást.**
Eladó meghatalmazza továbbá az okiratszerkesztő **ügyvédet**, hogy helyette és a nevében eljárjon a föld fekvése szerinti **illetékes Kormányhivatalnál, mint mezőgazdasági igazgatási szervnél** jelen adásvételi szerződés **jóváhagyása iránti eljárás kezdeményezésében** és a "Tulajdonszerzés hatósági jóváhagyására irányuló kérelem" **adatlap aláírására és benyújtására.**
Vevő meghatalmazza továbbá az okiratszerkesztő ügyvédet, hogy a mezőgazdasági igazgatási szerv által, a javára történő jóváhagyást követően helyette és a nevében a **B400E adatlapot** kitöltse,aláírja és benyújtsa. Az ügyvéd ezen szerződés aláírásával a megbízást és a meghatalmazást elfogadja.
Szerződő felek kijelentik, hogy szerződéskötésükhöz szükséges jogi felvilágosítást megkapták. Az ellenjegyző ügyvéd tájékoztatja a feleket az SZJA bevallási-, fizetési szabályokról illetve az illetékekkel kapcsolatos előírásokról. A szerződő felek tudomásul veszik, hogy az eljáró ügyvéd számviteli és adókötelezettségek vonatkozásában nem vállal felelősséget.

Szerződő felek aláírásukkal felhatalmazást adnak az okiratszerkesztő ügyvédnek, hogy bármilyen név-, szám vagy számítási hiba, elírás, kihagyás, javítható hiányosság esetén az értelemszerűen szükséges változtatást, kijavítást a szerződésen elvégezze úgy, hogy a változtatás, illetve javítás a szerződés lényegi tartalmát (vételár, fizetési feltételek, határidők) nem érintheti. A javítást az eredeti szerződésen kell elvégezni, arra kézzel történő írással és bélyegzővel ellátva. Ezen bekezdésben meghatározott javítás nem minősül szerződésmódosításnak.

17. Vevő nyilatkozik, hogy vállalja az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 26.§ (1) bekezdés p) pontjában foglaltakat, - mely szerint a birtokbaadástól, de legkésőbb az illetékkötelezettség keletkezését követő 12. hónap utolsó napjától – vagyoni értékű joggal terhelt termőföld megszerzése 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; - és ez alapján kéri a visszterhes vagyonszerzési illetékmentességet.

18. Eladó kijelentik, hogy az ingatlannak tényleges tulajdonosai és nem minősülnek kiemelt közszereplőnek vagy annak közeli hozzátartozójának, ezen jogügylet során saját nevükben járnak el.

19. Szerződő felek aláírásukkal hozzájárulnak ahhoz, hogy a Pmt. szerinti ügyfél-átvilágítás során bemutatott okiratokból a megbízott ügyvéd a személyes adataikat megismerje és azokat ezen szerződéskötéshez kapcsolódó megbízás teljesítése keretében kezelje. Szerződő felek hozzájárulnak ahhoz, hogy az okiratszerkesztő ügyvéd a jogszabályokban előírt azonosítási kötelezettségének eleget tegyen.

20. Ügyfelek aláírásukkal nyilatkoznak és tanúsítják, hogy a jogszabályokban előírtaknak megfelelően az okiratszerkesztő ügyvéd a szerződéskötéskor az azonosításukat elvégezte a személyi azonosító okmányaik ellenőrzésével. A felek adatai a bemutatott okmányaik (személyazonosító igazolvány, lakcímet igazoló hatósági igazolvány) alapján kerültek felvételre. Szerződő felek egybehangzóan nyilatkoznak, hogy az általuk bemutatott iratok érvényes okmányok, az azokban foglalt tények, adatok a valóságnak megfelelnek és a szerződés aláírásának a napján is fennállnak.

21. Szerződő felek aláírásukkal tudomásul veszik, hogy az okiratszerkesztő ügyvéd jogosult a személyes okmányaik tartalmát és a személyes adataikat a JÜB rendszeren keresztül elektronikusan ellenőrizni, mely adatok ellenőrzéséhez, illetve szükség esetén a személyes okmányaik másolásához kifejezetten hozzájárulnak. Felek tudomásul veszik, hogy ezen jogügylethez kötődő szerződéses kapcsolat fennállása alatt az azonosítás során megadott adataikban történő változásról a tudomásszerzéstől számított 5 napon belül kötelesek az eljáró ügyvédet írásban (e-mailen is elfogadhatóan) értesíteni.

22. Szerződő felek aláírásukkal megerősítve nyilatkoznak, hogy az okiratszerkesztő ügyvéd ezen jogügylethez kapcsolódóan teljeskörű tájékoztatást adott részükre, melyet mindannyian megértettek és tudomásul vettek, ezen tájékoztatás figyelembevételét követően kötnek egymással szerződést. Tekintettel arra, hogy a szerződés mindenben tükrözi akaratukat és szándékukat és a valóságnak is mindenben megfelel, ezért e szerződést az ügyre vonatkozó ügyvédi tényvázlatként is elfogadják.

23. A szerződő felek megállapodnak abban, hogy a jelen adásvételi szerződésben nem részletezett kérdésekben a szerződéskötéskor hatályos Polgári Törvénykönyv adásvételi szerződésre vonatkozó idevágó rendelkezéseit, illetőleg a szerződések közös szabályait, valamint a mező-és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvényt és a mező-és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvény rendelkezéseit tekintik irányadónak.

24. A szerződő felek kijelentik, hogy ezen 24 pontból, 5 oldalból és 3 lapból álló, 7 (hét) mindenben megegyező, eredeti példányban – ebből **1 pld biztonsági papíron** - készült adásvételi szerződést elolvasták, tartalmát megértették, azonosan értelmezték, és az okiratot ezt követően, mint ügyleti akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag az okiratszerkesztő ügyvéd előtt, saját kezűleg írták alá és abból 1-1 eredeti példányt átvettek.

Ságvár, 2026. október 20.

Baranyainé Csomai Katalin eladó	..... **Somogyi Károly** vevő

Készítettem és ellenjegyzem Ságvár, 2026. október 20. napján:

Dr. Marosi Ádám
[illegible] u. 89.
Ügyszám: [illegible]-43-1-34
KASZ: [illegible]883

dr. Marosi Ádám ügyvéd
Somogy Vármegyei Ügyvédi Kamara
Kamarai Azonosító Száma: **36080883**
8654 Ságvár, Fő utca 89.

Záradék:
Kormányzati portálon történő közzététel napja:
2026. 11. 05.
Közlés kezdő napja: 2026. 11. 06.
Jognyilatkozat megtételére nyitva álló határidő utolsó napja:
2026. 12. 07.
Ez a határidő jogvesztő!
Elektronikus közzététel megtörtént.
Levétel napja:
jegyző

Magyarkeszi Közös Önkormányzati Hivatal * Magyarkeszi *