2026 OKT 20.
Földhivatali Főosztály
Érk. száma:
595695
Ügyintéző:

TERMŐFÖLD ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről

GRÚBER TAMÁS születési név: (szül. hely, idő: ; anyja születési neve: személyi azonosító jel: ; adóazonosító jel: magyar állampolgár) 6346 Sükösd, Dózsa György út 12/B. szám alatti lakos, mint eladó (a továbbiakban: Eladó), másrészről

ŐSZI JÁNOS születési név: szül. hely, idő: ; anyja születési neve személyi azonosító jel: adóazonosító jel magyar állampolgár) 6345 Nemesnádudvar, Hosszúhegy-liget 6. szám alatti lakos, mint vevő (a továbbiakban: Vevő),

Eladó és Vevő a továbbiakban együttesen: Felek között, az alulírott helyen és napon, az alábbi feltételekkel.

I. A szerződés tárgya

1. Felek rögzítik, hogy a 2026. október 09. napján lekért tulajdonilap-másolat adatai alapján Eladó kizárólagos, 1/1 arányú tulajdonát képezi a **Nemesnádudvar külterület 0230/50** helyrajzi szám alatt nyilvántartott, összesen **6 ha 0659 m²** területű, **10,41 AK** kataszteri jövedelmű ingatlan (a továbbiakban: **Ingatlan**).
2. Az Ingatlan alrészletei: a) 3 ha 2119 m² területű, 10,41 AK értékű **rét**; b) 4183 m² területű **kivett út**; c) 1 ha 2939 m² területű **kivett vízállás**; d) 1 ha 1418 m² területű **kivett vízállás**.
3. A tulajdoni lap **I/2.** sorszáma alatt az Ingatlan **bányatelek** jogi jellege, az **I/3.** sorszám alatt pedig a Nemesnádudvar külterület 0230/35 hrsz.-ú ingatlant illető **vízvezetési szolgalmi jog** szerepel 19 m² területre.
4. Az Ingatlant terheli **III/3.** sorszám alatt az Ingatlan keletkezésére vonatkozó **önálló szöveges bejegyzés**, továbbá **III/5.** sorszám alatt „**vízvezetési szolgalmi jog** az I/1 alatti ingatlanra a nemesnádudvari 0230/35 hrsz-ú ingatlan mindenkori tulajdonosa javára 19 m² területre".
5. Felek kijelentik, hogy e bejegyzéseket megismerték, és az Ingatlant ezek fennállásával kívánják átruházni.
6. Eladó szavatolja, hogy az Ingatlan a tulajdoni lapon feltüntetett bejegyzéseken túl per-, teher- és igénymentes; azt ingatlan-nyilvántartáson kívüli teher nem terheli; az Ingatlanra más személlyel nem kötött olyan szerződést vagy előszerződést, amely a jelen ügylet teljesítését akadályozná; továbbá szerződésen alapuló elővásárlási, vételi vagy visszavásárlási jog nem áll fenn.
7. Felek rögzítik, hogy az Ingatlan tulajdoni lapjának I/2. sorszáma alatt feltüntetett bányatelek jogi jelleg önmagában nem változtatja meg az Ingatlan felszíni tulajdonjogát, rendeltetését és használatát, ugyanakkor az Ingatlant a bányászati jogszabályok alapján a jövőben kutatási, mérési, bányászati, szolgalmi, használati vagy más hatósági intézkedés érintheti. Vevő kijelenti, hogy a bányatelek jogi jelleg fennállásáról és annak lehetséges jogkövetkezményeiről tájékoztatást kapott, azokat megismerte, és az Ingatlant e jogi jelleg fennállásának tudatában vásárolja meg. Eladó kijelenti, hogy nincs tudomása az Ingatlan tényleges igénybevételére irányuló folyamatban lévő bányászati eljárásról, jóváhagyott igénybevételi ütemtervről, az Ingatlant érintő bányászati szolgalom alapításáról vagy ilyen tárgyú, még el nem bírált megkeresésről, továbbá az Ingatlanhoz kapcsolódóan bányakártalanítást vagy más bányászati tárgyú ellenértéket nem vett át.
8. Eladó kijelenti, hogy az Ingatlan tekintetében harmadik személyt megillető, a birtokbaadást akadályozó földhasználati, haszonbérleti, szívességi földhasználati vagy egyéb használati jogviszony nem áll fenn. Az Ingatlanhoz ültetvény, felépítmény vagy a földrészlet forgalmi értékét, illetve hasznait növelő agrotechnikai létesítmény nem található.
9. Eladó eladja, Vevő pedig megvásárolja az Ingatlan 1/1 arányú tulajdonjogát, annak valamennyi alkotórészével, tartozékával, jogával és kötelezettségével együtt, a Vevő által megismert állapotban, adásvétel jogcímén.

II. Vételár és annak teljesítése

1. Felek az Ingatlan vételárát kölcsönösen kialkudott 15.000.000 Ft, azaz tizenötmillió forint összegben határozzák meg. Felek kijelentik, hogy a vételárat az Ingatlan fekvése, területe, művelési ágai, kataszteri

Grúber Tamás - eladó

Őszi János - vevő

jövedelme, jogi jellege, használhatósága és a tulajdoni lapon szereplő bejegyzések ismeretében állapították meg.

Felek kijelentik, hogy a vételár meghatározásakor kifejezetten figyelembe vették az Ingatlan bányatelek jogi jellegét, az abból eredő jelenlegi és esetleges jövőbeni használati korlátozásokat, továbbá azt, hogy a természetes előfordulási helyén található ásványi nyersanyag az állam tulajdonát képezi, ezért annak értékét a vételár önálló vagyonelemként nem tartalmazza. Vevő a bányatelek jogi jelleg ismert fennállására alapított kellékszavatossági vagy vételár-leszállítási igényt nem érvényesíthet.

2. Vevő a teljes vételárat a mezőgazdasági igazgatási szerv szerződést jóváhagyó határozatának véglegessé válását követő 2 (kettő) munkanapon belül banki átutalással köteles ügyvédi letétbe helyezni dr. Dobó Péter ügyvéd, mint letéteményes K&H Bank Zrt.-nél vezetett számú elkülönített ügyvédi letéti számlájára. Az átutalás közleménye: „Nemesnádudvar 0230/50 - vételár".

   Ha a jelen pont szerinti fizetési határidő kezdőnapjáig a letéteményes a területi ügyvédi kamara visszaigazolását, az abban szereplő egyedi letéti azonosítót és a letéti számlaszámot Vevővel még nem közölte, Vevő fizetési határideje a visszaigazolás közlését követő második munkanapon jár le. Az e határidőn belüli teljesítés nem minősül Vevő késedelmének.

3. Vevő vételárfizetési kötelezettsége azon a napon minősül teljesítettnek, amikor a teljes vételár az elkülönített ügyvédi letéti számlán jóváírásra kerül. Felek rögzítik, hogy a vételár teljesítése valós pénzmozgással és ügyvédi letét alkalmazásával történik.

4. A letéteményes a vételárat akkor köteles Eladó részére kiadni, ha

   a) a jóváhagyó határozat véglegessé vált,
   b) a teljes vételár az elkülönített ügyvédi letéti számlán jóváírásra került,
   c) Eladó külön okiratba foglalt tulajdonjog-bejegyzési engedélye a letéteményes rendelkezésére áll, és
   d) nincs olyan hatósági vagy bírósági döntés, amely a teljesítést akadályozza.

   A letéteményes a vételárat Eladó későbbi írásbeli rendelkezése szerint az Eladó által megjelölt fizetési számlára történő banki átutalással vagy készpénzben köteles kiadni. Eladó a letét kiadásának módjáról a letétkiadási feltételek teljesülését megelőzően vagy azt követően is jogosult rendelkezni. A letéteményes a vételárat a letétkiadási feltételek maradéktalan teljesülését és Eladó kiadási rendelkezésének kézhezvételét követő 5 (öt) munkanapon belül köteles Eladó részére kiadni. A kiadási rendelkezés megtételének és módosításának, a bankszámlaadatok közlésének és ellenőrzésének, a készpénzfelvételnek, a készpénz átvétele igazolásának, valamint a letétkezelésnek az egyéb részletes szabályait a külön ügyvédi letéti szerződés tartalmazza.

5. Ha a szerződés jóváhagyását véglegesen megtagadják, vagy a tulajdonátruházás más okból véglegesen meghiúsul, a letéteményes a letétbe helyezett összeget a befizető Vevő részére banki átutalással fizeti vissza. A visszautalás és a letétkezelés részletes szabályait a külön ügyvédi letéti szerződés tartalmazza.

III. Hatósági jóváhagyás, elővásárlás és földforgalmi eljárás

1. Felek tudomásul veszik, hogy az Ingatlan mező- és erdőgazdasági hasznosítású földnek minősül, ezért a jogügyletre az Fftv., a Fétv. és az egyéb kapcsolódó jogszabályok rendelkezéseit kell alkalmazni. A szerződés hatályosulásához a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyása szükséges.

2. Felek tudomásul veszik, hogy a jelen termőföld-adásvételi szerződés előzetes hatósági vizsgálat és jóváhagyás alá esik. A szerződés közzétételére és az eljárás további menetére a vonatkozó jogszabályok szerint kerül sor.

3. Vevő kijelenti, hogy az Fftv. 5. § 7. pontja szerinti földművesnek minősül, és a mezőgazdasági igazgatási szerv földműves-nyilvántartásában szerepel. Nyilvántartási adatai: Bács-Kiskun Vármegyei Kormányhivatal ügyiratszámú határozata. Vevő Nemzeti Agrárgazdasági Kamarai nyilvántartási száma:

4. Vevő kijelenti, hogy életvitelszerű lakóhelye legalább három éve Nemesnádudvar településen van. Vevő ennek alapján az Fftv. 18. § (1) bekezdés d) pontja szerint **helyben lakó földművesnek minősül.** Vevő kijelenti továbbá, hogy az elővásárlási jog gyakorlásának időpontjában 16. életévét betöltötte, de 40. életévét még nem

Grúber Tamás - eladó

Őszi János - vevő

tölti be, ezért az Fftv. 5. § 6. pontja szerint **fiatal földművesnek minősül**. Vevő az elővásárlási jogát az Fftv. 18. § (1) bekezdés d) pontja és 18. § (4) bekezdés b) pontja alapján, az elővásárlásra jogosultak törvényes rangsorában gyakorolja.

5. Felek megbízzák az okiratszerkesztő ügyvédet, hogy a szerződést és a szükséges mellékleteket a jogszabályban előírt határidőben, előzetes vizsgálat céljából az Ingatlan fekvése szerint illetékes kormányhivatal földhivatali főosztályához küldje meg. A szerződés közzétételre történő megküldéséről a kormányhivatal gondoskodik. Felek kötelesek az eljáráshoz szükséges további okiratot, adatot és nyilatkozatot haladéktalanul rendelkezésre bocsátani.

6. Felek tudomásul veszik, hogy a jelen szerződés a hatósági jóváhagyás megtagadása esetén nem alkalmas tulajdonjog bejegyzésére.

7. Felek kötelesek az okiratszerkesztő ügyvéd felhívására minden olyan nyilatkozatot, okiratot, igazolást és adatot rendelkezésre bocsátani, amely a szerződés hatósági jóváhagyásához, illetve az ingatlan-nyilvántartási eljáráshoz szükséges.

IV. Vevő földforgalmi nyilatkozatai

1. Vevő kijelenti, hogy az Fftv. 5. § 7. pontja szerinti földművesnek minősül és érvényesen szerepel a földműves-nyilvántartásban és a Nemzeti Agrárgazdasági Kamara tagja. Vevő nyilvántartási adatait a III. fejezet 3. pontja tartalmazza.

2. Vevő a Földforgalmi törvény alapján az alábbi nyilatkozatokat és kötelezettségvállalásokat teszi:

   - 16. § (1) bekezdésének rendelkezésére tekintettel, hogy a jelen adásvételi szerződés tárgyát képező föld a már tulajdonában és haszonélvezetében lévő föld területnagyságának beszámításával együtt sem haladja meg a 300 hektárt (földszerzési maximum); továbbá Vevő kijelenti, hogy részarány-tulajdon nincs a tulajdonában, illetve részarány-tulajdonnak megfelelő földterület nincs a használatában (109/1999. (XII.29.) FVM rendelet 68/C. §);
   - 16. § (2) bekezdésének rendelkezésére tekintettel, hogy a jelen adásvételi szerződés tárgyát képező föld a már birtokában lévő föld területnagyságának beszámításával együtt sem haladja meg az 1200 hektárt (birtokmaximum);
   - a 14. § (1) és (2) bekezdésében foglaltak alapján kijelenti, 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), továbbá a szerzést megelőző öt éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

   - Vevő a Földforgalmi törvény alapján nyilatkozik és vállalja, hogy
   - 13. § (1) - (4) bekezdés szerint a jelen jogügylettel tulajdonul megszerzett 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.
   - Kötelezettséget vállal arra, hogy amennyiben az átruházásáról szóló szerződés tárgyát képező föld harmadik személy használatában van, a fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg, és annak megszűnését követő időre az (1) bekezdésben foglalt kötelezettségeket vállalja. [Fftv. 13. § (4) bekezdés]

   Vevő tudomásul veszi, hogy nyilatkozatai valótlanságához vagy vállalásai megszegéséhez az Fftv.-ben és más jogszabályokban meghatározott semmisségi, hatósági, bírság- és egyéb jogkövetkezmények kapcsolódhatnak.

V. Tulajdonjog-bejegyzési engedély és ingatlan-nyilvántartás

1. Eladó a Vevő 1/1 arányú tulajdonjogának adásvétel jogcímén történő bejegyzéséhez szükséges feltétlen és visszavonhatatlan hozzájáruló nyilatkozatát külön okiratba foglalva adja meg, és azt az okiratszerkesztő ügyvédnél jelen szerződés aláírásával egyidejűleg ügyvédi letétbe helyezi.

Grúber Tamás - eladó

Őszi János - vevő

2. A letéteményes a tulajdonjog-bejegyzési engedélyt akkor jogosult és köteles az ingatlanügyi hatósághoz benyújtani, ha a szerződés jóváhagyása megtörtént, a jóváhagyó döntés véglegessé vált, és a teljes vételár a letéti számlán jóváírásra került.

3. Felek kérik az illetékes ingatlanügyi hatóságot, hogy a szükséges feltételek teljesülését követően Eladó tulajdonjogát törölje, és Vevő 1/1 arányú tulajdonjogát adásvétel jogcímén jegyezze be a Nemesnádudvar külterület 0230/50 helyrajzi számú Ingatlanra.

VI. Birtokbaadás

1. Eladó az Ingatlant a szerződést jóváhagyó határozat véglegessé válását és a teljes vételár ügyvédi letétbe történő megfizetését követő 15 (tizenöt) napon belül köteles Vevő birtokába adni harmadik személy használatától mentes állapotban.

2. A birtokbaadás napjáig az Ingatlan hasznai Eladót illetik, terhei, költségei és a kárveszély Eladót terhelik; a birtokbaadás napjától mindezek Vevőt illetik, illetve terhelik.

3. Eladó köteles Vevő részére átadni az Ingatlannal és annak használatával kapcsolatos, birtokában lévő valamennyi okiratot és adatot, továbbá a földhasználat rendezéséhez szükséges nyilatkozatokat megtenni.

VII. Költségek, adók és illetékek

1. A szerződés elkészítésével, ellenjegyzésével, a földforgalmi és az ingatlan-nyilvántartási eljárással, valamint a tulajdonjog bejegyzésével kapcsolatos költségeket Vevő viseli.

2. Az átruházásból eredő esetleges személyi jövedelemadó-kötelezettség Eladót terheli. A visszterhes vagyonátruházási illeték Vevőt terheli, kivéve, ha jogszabály alapján mentesség vagy kedvezmény illeti meg.

3. Vevő kijelenti, hogy az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 26. § (1) bekezdés p) pontja szerinti illetékmentességet igénybe kívánja venni. Vevő ennek érdekében vállalja, hogy az Ingatlan birtokbaadásától, de legkésőbb az illetékkötelezettség keletkezését követő tizenkettedik hónap utolsó napjától számított 5 (öt) évig az Ingatlan tulajdonjogát nem idegeníti el, azon – a jogszabályban meghatározott kivételektől eltekintve – vagyoni értékű jogot nem alapít, és az Ingatlant mező-, illetve erdőgazdasági tevékenység céljára hasznosítja. Vevő tudomásul veszi, hogy az illetékmentesség feltételeinek megszegése esetén az egyébként járó illeték kétszeresének megfizetésére kötelezhető. Vevő meghatalmazza az okiratszerkesztő ügyvédet, hogy az illetékmentesség iránti kérelmét és az annak alapjául szolgáló nyilatkozatait a B400E adatlapon az állami adóhatósághoz benyújtsa.

VIII. Azonosítás és pénzmosás-megelőzési nyilatkozatok

1. Felek kijelentik, hogy cselekvőképes nagykorú magyar állampolgárok, szerződéskötési képességük nem korlátozott, és a jelen szerződés megkötése során saját nevükben és saját javukra járnak el.

2. Felek tudomásul veszik, hogy az okiratszerkesztő ügyvéd a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről szóló jogszabályok alapján azonosításukat elvégzi, adataikat ellenőrzi és nyilvántartja. Felek tényleges tulajdonosi és kiemelt közszereplői nyilatkozatukat külön adatlapon teszik meg.

IX. Meghatalmazás

1. Felek a jelen szerződés elkészítésével és ellenjegyzésével, a mezőgazdasági igazgatási szerv, valamint az illetékes ingatlanügyi hatóság előtti eljárással dr. Dobó Péter ügyvédet (iroda: 6500 Baja, Tóth Kálmán tér 8.; KASZ: 36081037; telefon: +36 30 9595 592; e-mail: dobo.peter1@gmail.com; cégkapu: 79634502#cegkapu) bízzák meg és hatalmazzák meg, hogy képviseletükben teljes jogkörrel eljárjon, kérelmeket és hiánypótlásokat nyújtson be, nyilatkozatokat tegyen, iratokat és döntéseket átvegyen, továbbá az Eladó tulajdonjogának törlése és a Vevő tulajdonjogának bejegyzése érdekében szükséges intézkedéseket megtegye. Az okiratszerkesztő ügyvéd a meghatalmazást az okirat ellenjegyzésével elfogadja.
Vevő meghatalmazza az okiratszerkesztő ügyvédet a vagyonszerzés bejelentéséhez szükséges B400E adatlap elektronikus benyújtására is.

Gruber Tamás - eladó

Őszi János - vevő

X. Záró rendelkezések

1. Feleket a szerződés teljesítése során fokozott együttműködési és tájékoztatási kötelezettség terheli. Kötelesek egymást és az okiratszerkesztő ügyvédet haladéktalanul értesíteni minden olyan körülményről, amely a jóváhagyást, a vételár megfizetését, a birtokbaadást vagy a tulajdonjog bejegyzését akadályozhatja vagy késleltetheti.
2. A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben különösen a Polgári Törvénykönyv, az Fftv., a Fétv., az ingatlan-nyilvántartásról szóló törvény és végrehajtási rendelete, valamint az egyéb hatályos magyar jogszabályok rendelkezései irányadók.
3. Felek kijelentik, hogy az okiratszerkesztő ügyvéd a szerződés jogi tartalmáról, a földforgalmi eljárásról, a vételár ügyvédi letét útján történő teljesítéséről, a birtokbaadásról, valamint az adó- és illetékkövetkezményekről tájékoztatást adott.
4. Felek a jelen, 5 számozott oldalból álló szerződést elolvasás és közös értelmezés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, ügyvédi tényvázlatként is elfogadva, 7 (hét) egyező példányban jóváhagyólag aláírják. A szerződés ingatlan-nyilvántartási bejegyzés alapjául szolgáló egy példánya a jogszabály szerinti biztonsági kellékekkel ellátott papíron készül. Felek egy-egy eredeti példány átvételét elismerik.

Kelt: Baja, 2026. október 12. napján.

GUBER TAMÁS
Eladó

ŐSZI JÁNOS
Vevő

Az okiratot szerkesztettem és ellenjegyzem Baján 2026. október 12. napján. Alulírott dr. Dobó Péter ügyvéd, kamarai azonosító szám: 36081037, tanúsítom, hogy az okirat a felek nyilatkozata szerint akaratukkal mindenben megegyezik, személyazonosságukat megállapítottam, és az okiratot előttem írták alá, illetve aláírásukat előttem sajátjukként ismerték el.

DR. DOBÓ PÉTER
ügyvéd
36081037
+36 30 959 5592
6500 Baja, Tóth Kálmán tér 8.

dr. Dobó Péter
ügyvéd

A szerződés időtartama 2026 NOV 09-ig 30 napra. A közlés kezdő napja: 2026 NOV 10.
Az elővásárlásra jogosult jognyilatkozatának megtétele
nyitvaálló 30 napos határidő utolsó napja 2026 DEC 09
A határidő elmulasztása jogvesztő!
Levétel:

Kucsoráné dr. Drégelyi Zita
jegyző
jegyző