T/2087/2026

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

2026 OKT 29

mely létrejött egyrészről:
BORSÓDI ÁDÁM sz.n.: an.: nélyi száma:
lóazonosító jele: 6500 Baja, Béla Király utca 10. szám alatti lakos, mint eladó;

másrészről:
SZERDAHELYI ANETT sz.n. . an lyi
száma: emzeti Agrárgazdasági Kamarában fennálló tagságának azonosító száma:
adóazonosító jele 51 Tataháza, Új utca 36. szám alatti lakos, mint vevő között
az alulírott helyen és időben az alábbi feltételek mellett:

1.) Egyezően adják elő felek, hogy eladó kizárólagos tulajdonát képezi 1/1 tulajdoni arányban a
- ***Tataháza külterület 0103/16. hrsz.*** alatt nyilvántartott, 5 ha 4019 m2 nagyságú, „szántó" megjelölésű, 142,68 AK értékű ingatlan,
- ***Tataháza külterület 0103/17. hrsz.*** alatt nyilvántartott, 4 ha 2325 m2 nagyságú, „szántó" megjelölésű, 124,53 AK értékű ingatlan.

A fentiek előre bocsátása után megállapodnak abban szerződő felek, hogy eladó ezennel eladja a fent megjelölt ingatlanait vevőnek, aki azokat 1/1 tulajdoni arányban ezennel megveszi.

Szerződő felek egyezően adják elő, hogy a fenti földeken ültetvény, felépítmény, vagy a földek forgalmi értékét, illetve hasznait növelő agrotechnikai létesítmény nem található.

2.) Megállapodnak abban szerződő felek, hogy a vétel tárgyát képező ingatlanok egybefoglalt vételára - a Földforgalmi törvény 19. § (5) bekezdése a) pontja alapján – 31.793.520 Ft azaz Harmincegymillió-hétszázkilencvenháromezerötszázhúsz forint, mely összeget vevő a szakigazgatási szerv jóváhagyó határozata átvételét követő 30 napon belül vállalja megfizetni átutalással eladó OTP Bank által vezetett
számú bankszámlájára.
Az utalás akkor tekinthető teljesítettnek, amikor az az eladó által fent megadott bankszámlára jóváírásra került.
Felek rögzítik, hogy a Tataháza 0103/16. hrsz-ú ingatlan vételára: 17.826.270 Ft, Tataháza 0103/17. hrsz-ú ingatlan vételára: 13.967.250 Ft.

Az ellenérték megállapításánál felek az alábbiakat vették figyelembe:
A vétel tárgyát képező ingatlanokat 1/1 tulajdoni arányban vásárolja meg vevő, így azok a kizárólagos tulajdonába kerülnek. Az ingatlanok megközelítése könnyű, mivel közúthoz közel fekszenek, betonozott útról megközelíthetőek. A vétel tárgyát képező ingatlanok egymással szomszédosak, továbbá a vevő tulajdonát képező Tataháza 0103/18. hrsz-ú ingatlan szomszédos az ingatlanokkal, ez egybeművelést tesz lehetővé, mely költséghatékony gazdálkodást eredményez.

3.) Vevő az ingatlanokat az általa megtekintett állapotban szerzi meg, így azok fekvését, határait, használati viszonyait ismeri. Eladó tájékoztatja vevőt, hogy az ingatlanok földhasználója saját maga. Vevő az ingatlanok birtokába a teljes vételár megfizetésének napján lép. A birtokba lépés napjától viseli azok terheit, a kárveszélyt és szedi hasznaikat.

4.) Eladó tájékoztatja vevőt, hogy a Tataháza 0103/17. hrsz-ú ingatlant terheli jelzálogjog 10.000.000 Ft tőke és járulékai erejéig. Eladó előadja, hogy ez a jelzálogjog már rendezett, törlésének intézése folyamatban van. A fentieken túl eladó az ingatlanok per-, igény- és tehermentességéért szavatosságot vállal. Az eladó a tulajdonjogát fenntartja, vevő tulajdonjogának bejegyzése az ingatlanokra vonatkozóan a teljes vételár eladó részére történt megfizetését követően lehetséges. Szerződő felek jelen adásvételi szerződés aláírásával kérik az illetékes ingatlanügyi hatóságot, hogy az ingatlanok (azok jelen szerződés tárgyát képező 1/1 tulajdoni hányada) vonatkozásában a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jogot vevő javára a bejegyzés hatályának kezdetére

Dr. BURÁNY M[illegible]KA
ÜGYVÉD
6500 Baja, Dózsa Gy. ut 86.
Tel/fax.:

Borsódi Ádám eladó Szerdahelyi Anett

T/2067/2028

irányadó időponttól számított 6 (hat) hónapos időtartamra szíveskedjék bejegyezni, melyhez eladó feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja jelen szerződés aláírásával.
Felek megállapodnak abban, hogy eladó jelen okirat aláírásával egyidejűleg jelen okiratot szerkesztő ügyvédnél letétbe helyezi 4 db egymással egyező, ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre alkalmas formában azon nyilatkozatát, melyben feltétlenül és visszavonhatatlanul hozzájárul ahhoz, hogy vevő tulajdonjoga az 1.) pontban megjelölt ingatlanok 1/1 tulajdoni hányada vonatkozásában 1/1 tulajdoni arányban – adásvétel jogcímén - bejegyzésre kerüljön az ingatlan-nyilvántartásba, minden tehertől mentesen, eladó tulajdonjogának egyidejű törlésével.
Eladó kifejezett letéti utasítása alapján Dr. Burány Monika ügyvéd jelen okirat aláírásával vállalja, hogy amint eladó jelzi felé, hogy a teljes vételár bankszámlájára megérkezett, úgy 5 munkanapon belül benyújtja a tulajdonbaadási nyilatkozatot a Földhivatalba.

Amennyiben jelen jogügylet meghiúsul, úgy a letétbe helyezett hozzájáruló nyilatkozat valamennyi példányát eljáró ügyvéd visszaadja eladónak 15 munkanapon belül – kivéve a biztonsági papírra nyomtatott példányt. Jelen okiratot szerződő felek egyben ügyvédi letéti megállapodásnak is tekintik.

Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy a vételár maradéktalan megfizetésének tényéről - a vételár eladó bankszámláján történő jóváírását követően - haladéktalanul értesíti az eljáró ügyvédet elektronikus úton (dr.buranymonika@gmail.com címen).

Felek megállapodnak abban, hogy a teljes vételár kifizetését banki igazolással vevő is jogosult igazolni eljáró ügyvéd felé - az eladói értesítés elmaradása esetén - és eljáró ügyvéd a vevő általi igazolás alapján is jogosult, valamint köteles a bejegyzési engedély benyújtására. A felek megállapodnak abban, hogy amennyiben a teljes vételár az adásvételi szerződésben foglaltak szerint az eladó részére maradéktalanul megfizetésre került, úgy az ügyvédi letétben tartott tulajdonjog bejegyzési engedély kiadása nem tagadható meg.

5.) Felek büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy cselekvőképes magyar állampolgárok.

6.) Felek kijelentik, hogy megértették eljáró ügyvéd tájékoztatását jelen jogügyletükkel kapcsolatos illeték- és adójogi szabályokról.
Vevő kijelenti, hogy illetékkedvezményt kíván igénybe venni, tekintettel arra, hogy földműves.
Vevő kéri a T. Illeték Főosztályt, hogy az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény (a továbbiakban: Itv.) 26. § (1) bekezdés p) pontja szerinti illetékmentességben részesítse.
Alulírott vevő vállalom, hogy a birtokbaadástól számítva 5 évig az 1.) pontban írt termőföldek tulajdonjogát nem idegenítem el, azokon vagyoni értékű jogot nem alapítok, és mezőgazdasági tevékenységet végző személyként a termőföldeket mező-, illetve erdőgazdasági tevékenység céljára hasznosítom.

Szerdahelyi Anett vevő úgy nyilatkozik, hogy az SZJA törvény 1. számú melléklet 9.5.1. d) pontja da) alpontja alapján jelen jogügylettel *birtok-összevonási céllal* szerzi meg a vétel tárgyát képező ingatlanokat, mivel a szomszédos Tataháza 0103/18. hrsz-ú ingatlan a tulajdona.
A fentiek alapján *eladó teljes személyi jövedelemadó mentességet* kíván igénybe venni. Úgy nyilatkozik, hogy ezen feltételt az elővásárlásra jogosultnak is biztosítania kell részére vagy az értékesítésből származó bevétele után esetlegesen fizetendő adót meg kell részére térítenie. Itt adja elő eladó, hogy az általa most értékesítendő Tataháza 0103/16. hrsz-ú ingatlant 2023-ban örökölte, a Tataháza 0103/17. hrsz-ú ingatlant 2024-ben ajándékozás útján szerezte egyenes ági rokonától, az értékesítésből származó bevétele után fizetendő adó összege: 913.000 Ft, melyet az SZJA törvény szerinti nyilatkozat hiányában kellene megfizetnie.

7.) Jelen adásvételi szerződés elkészítésével, ellenjegyzésével kapcsolatos költségeket valamint a vevői jog és a tulajdonjog földhivatali bejegyzésével továbbá az esetleges vagyonátruházási illetékkel kapcsolatos költségeket vevő viseli és fizeti.

8.) Felek az adásvételi szerződés megszerkesztésével és ellenjegyzésével, továbbá a Bács-Kiskun Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály, a Bács-Kiskun Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 1. (Baja) előtti képviselet ellátásával, az illetékes jegyző előtti képviselet ellátásával valamint a NAV előtt a B400E nyomtatvány elektronikus úton történő benyújtására dr. Burány Monika ügyvédet bízzák illetve hatalmazzák meg vevő tulajdonjogának bejegyzését követő 30. napig terjedő időtartamra, aki azt elfogadja. A meghatalmazás kiterjed a jelen jogügylettel kapcsolatos teljes körű képviseletre, levelek, határozatok átvételére, a jelen üggyel kapcsolatos iratokba történő betekintésre, az iratokról másolat kérésére valamint az 1.) pontban körülírt ingatlanok tulajdoni lapjába történő betekintésre, valamint az adásvételi szerződés adminisztrációs okok miatti (pl. elírás) esetleges módosítására, javítására is.

Borsódi Ádám eladó Szerdahelyi Anett vevő

T/2067/2026

9.) Vevő kijelenti, hogy a földforgalmi törvény 10. § (1) bekezdése szerint belföldi természetes személy és magyar állampolgár, így a földek tulajdonjogát ezen kritériumok szerint jogosult megszerezni. A tulajdonszerzési jogosultsága körében a vevő a földforgalmi törvény 13-15. §-ra tekintettel – figyelemmel a 21. § (1) bekezdés rendelkezéseire - az alábbi nyilatkozatokat teszi:

a.) termőföld tulajdonjogának megszerzésére jogosultsággal rendelkezem; kijelentem, hogy a földforgalmi törvény szerint nyilvántartásba vett földműves, továbbá őstermelők családi gazdaságának tagja is vagyok;

b.) vállalom, hogy a jelen szerződéssel érintett termőföld ingatlanok tulajdonjogának megszerzése esetére megfelelek a földforgalmi törvény 13. § (1)–(4) bekezdésében, valamint a 14. §-ban foglalt feltételeknek (nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásom teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozásom; a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet nem kötöttem és a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötöttem volna);

c.) az adásvétellel érintett termőföldek tekintetében vállalom, hogy azok tulajdonomba kerülése esetén az adott földek használatát másnak át nem engedem, azokat magam használom, ennek során eleget teszek földhasználati, hasznosítási kötelezettségemnek, továbbá vállalom, hogy a földeket a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig más célra nem hasznosítom – kivéve a földforgalmi törvény 13. § (3) bekezdésben foglalt eseteket;

d.) amennyiben a jelen szerződés tárgyát képező földek harmadik személy használatában vannak, úgy kötelezettséget vállalok arra, hogy a fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítom meg, és a megszűnését követő időre vállalom, hogy a földek használatát másnak nem engedem át, azokat magam használom és eleget teszek a c.) pontban foglalt kötelezettségeknek;

e.) kijelentem, hogy a jelen adásvételi szerződéssel tulajdonomba kerülő földek nagysága ezzel együtt sem éri el a Földforgalmi törvény 16. § (1)-(5) bekezdéseiben foglalt mértéket;

f.) a földforgalmi törvény szerinti elővásárlási jogosultsággal rendelkezem a földforgalmi törvény 18. § (1) bekezdés c) pontja ezen belül 18. § (4) bekezdés a) pontja alapján;

g.) elfogadom és tudomásul veszem, hogy ha utólagos ellenőrzés során jogerősen megállapításra kerül a 9.) pont a.)-f.) pontjaiban foglalt nyilatkozataim valótlansága, úgy az a Büntető Törvénykönyv szerinti büntetőjogi felelősségemre vonásomat, továbbá az adásvételi szerződés tárgyát képező földek használata után a jogsértő állapot fennállásának időtartama alatt részemre folyósított költségvetési vagy európai uniós támogatásnak megfelelő összegű pénzösszeg visszafizetését és egyéb büntetéseket, szankciókat vonhat maga után. Alulírott vevő büntetőjogi felelősségem tudatában úgy nyilatkozom, hogy részarány-tulajdonnal nem rendelkezem.

10.) A szerződő felek tudomással bírnak arról a tényről, hogy jelen szerződés hatályba lépésének feltétele a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyása, amely hatósági jóváhagyásnak minősül.

A Három oldalból és Tíz pontból álló adásvételi szerződést felek elolvasták, annak tartalmát megértették és azt, mint akaratukkal mindenben megegyezőt – közös értelmezés után - eljáró ügyvéd előtt helybenhagyólag aláírták.

Kelt Baján, 2026. október hó 20. napján.

Borsódi Ádám eladó **Szerdahelyi Anett vevő**

Ügyvédi ellenjegyzés

Alulírott Dr. Burány Monika ügyvéd (6500 Baja, Dózsa Gy. út 86.; kamarai azonosító: ljárásra meghatalmazott jogi képviselő aláírásommal igazolom, hogy jelen okirat mindenben megfelel a hatályos jogszabályi rendelkezéseknek és szerződő felek kinyilvánított akaratát tartalmazza. Szerződő felek azonosítása megtörtént. Felek az okiratot előttem írták alá, felek aláírásának valódiságát tanúsítom, az okiratot ellenjegyzem.

Baja, 2026. október 20.

Dr. Burány Monika ügyvéd

ZÁRADÉK Kifüggesztés napja: 2026. 11. 12.
Közlés kezdő napja: 2026. 11. 13.
Jognyilatkozat megtételére nyitva álló határidő utolsó napja: 2026. 12. 14. A határidő jogvesztő!
Levétel napja: .....
A közzététel a kormányzati portálon megtörtént.
Tatahuza, 2026. 11. 12. dr. Kovács Róbert aljegyző

Dr. BURÁNY MONIKA
ÜGYVÉD
6500 Baja, Dózsa Gy. út 86.
Tel/fax.: 79/420-115