§ **DR. KLEMM MÁRIA**
ügyvéd
6500 Baja Deák Ferenc utca 6., KASZ:36063270, Cégkapu:44026141
+36-30/235-95-73, +36-70/364-05-82, e-mail: drklemmmari@gmail.com

595781

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

mely létrejött

egyrészről: **CSONGRÁDINÉ DÉR ETELKA**
sz: , sz: ., an: , szsz:
6353 Dusnok Bem József utca 3., adó: . magyar állampolgár - **Eladó**

másrészről: **WALTER JÁNOS**
sz: , sz: ., an: , szsz:
6353 Dusnok Diófa utca 1., adó: magyar állampolgár ,
Nemzeti Agrárgazdasági Kamarai nyilvántartási száma **- Vevő**

között az alulírott helyen és időben a következő feltételek szerint:

1.

1.1. Az **SÜKÖSD külterület HRSZ: 0299/5**. szántó művelési ágú, 3496 m2 területű, 6,61 AK értékű ingatlan, **1/1-ed részben Csongrádiné Dér Etelka** (fent megnevezett Eladó) tulajdonát képezi.
Az Eladó nyilatkozza, hogy a földhasználati nyilvántartásba bejegyzetten, az ingatlanra haszonbérleti szerződés került megkötésre, 2030.11.30. napjáig terjedő időre, a haszonbérlő a VAJAS Agrogép Kft. 6353 Dusnok Izsák puszta 2., a bérleti díj mértéke 110.000.-Ft/ha/év. Eladó nyilatkozza, hogy hatályba nem lépett földhasználati megállapodás az ingatlant nem érinti.
A vevő nyilatkozza, hogy a haszonbérlő Kft-nek legalább 25%-ban tulajdonosa.

1.2. Eladó ezennel eladja az 1.1. pontban megjelölt ingatlannak tulajdonát képező teljes, azaz az ingatlan **összesen 1/1-ed tulajdoni hányadát**, ezen **ingatlan 1/1 részét a Vevő megvásárolja**, az általa ismert természetbeni és ingatlan-nyilvántartási állapotban.

1.3. A felek nyilatkozzák, tudomással bírnak arról, hogy a jelen jogügylet hatósági jóváhagyáshoz kötött, valamint arról, hogy közöttük a jelen jogügylet akkor jöhet létre, ha a jelen szerződés Vevőjét megelőző rangsorban álló elővásárlásra jogosult nem tesz joghatályos elfogadó nyilatkozatot.
Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy az ide vonatkozó rendelkezések szerinti közzétételi kérelmet és hatósági jóváhagyási kérelmet benyújtja az illetékes hatósághoz. **Az Eladó és Vevő, meghatalmazzák ellenjegyző dr.Klemm Mária ügyvédet** hogy a jelen jogügylet okiratát és annak esetleges mellékleteit, a Földforgalmi tv. és ide vonatkozó egyéb rendelkezések szerinti közzétételi, jóváhagyás iránti kérelemmel, az illetékes szervhez benyújtsa, és ezen eljárások során, teljeskörű meghatalmazottként eljárjon.

2. Vevő, anyagi és büntetőjogi felelőssége tudatában nyilatkozza, hogy az 1.1. pontban megjelölt ingatlan vonatkozásában elővásárlásra jogosult:
- a Földforgalmi tv. 18. § (1) bek. c) alapján, mert ő olyan földműves, aki helybenlakó szomszédnak minősül (a Földforgalmi tv. 5.§ 10.b) alapján. A vevő legalább egy éve földhasználója, haszonbérlet jogcímén, a szomszédos Dusnok külterület HRSZ:0286/76. ingatlannak.)
- és a 18.§ (4) bek a) pontja alapján, mert őstermelők családi gazdaságának tagja, OCSG:

A felek rögzítik, hogy **a jelen jogügyletre a 2025.évi XLVIII. tv.(Hövtv.) rendelkezései nem terjednek ki, és** Sükösd település Önkormányzata nem alapított elővásárlási jogot a jogügylet tárgyát képező ingatlanra.

3. Vevő a 2013. évi CXXII tv. és a 2013. évi CCXII. tv. rendelkezéseinek eleget téve, anyagi és büntetőjogi felelőssége tudatában az alábbi nyilatkozatokat teszi:
2013. évi CXXII tv.

- 13. § (1): vállalja, hogy a jelen jogügylettel 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 (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével

- más célra nem hasznosítja.
- 13.§ (4): Ha a tulajdonjog átruházásáról szóló szerződés tárgyát képező föld harmadik személy használatában van, a Vevő kötelezettséget vállal, hogy a fennálló földhasználati jogviszony
  a) időtartamát nem hosszabbítja meg, és
  b) megszűnését követő időre az (1) bekezdésben foglalt kötelezettségeket vállalja.
- 14. § (1) : a Vevő nyilatkozik, 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),
- 14.§ (2) : a Vevő nyilatkozik, hogy jelen szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.
- a Vevő nyilatkozik, hogy megfelel a Földforgalmi tv. 16.§-ban foglalt földtulajdon, illetve a birtokban tartható összes föld megengedett mértéke szerint földszerzési és birtokmaximumnak, a jelen jogügylettel tulajdonába kerülő termőföld esetén sem haladja meg a birtokában és tulajdonában lévő termőföld mennyisége együttesen, a jogszabályban megengedett birtokmaximumot.
- a Vevő nyilatkozik, tudomással bír arról, hogy a Földforgalmi tv-ben és más ide vonatkozó jogszabályokban meghatározott szerzési feltételek, illetve korlátozások, és tilalmak betartását a mezőgazdasági igazgatási szerv ellenőrzi, és a szabályok be nem tartása esetén vele szemben a jogszabályokban rögzített szankció kerül alkalmazásra.
- nyilatkozik, hogy részarány-tulajdonnal nem rendelkezik.
- a Földforgalmi tv. alapján földművesnek minősül.

4. Felek, az 1.1 pontban megjelölt ingatlan **vételárát 1.100.000.-/Egymillió-százezer.-Ft-ban, állapították meg,** melynek a megfizetésére a Vevő kötelezettséget vállal, banki átutalással. A felek rögzítik, hogy a Vevő, jelen szerződés aláírását megelőzően, banki átutalással már megfizette az eladó részére a teljes vételárat. Eladó jelen okirat aláírásával elismeri és nyugtázza, hogy a vételár megfizetése a részére, banki átutalással megtörtént, a pénzösszeg jóváírása az **eladó nevén vezetett . számú bankszámlán megtörtént.** Eladó kötelezettséget vállal arra, amennyiben a szerződés nem a jelen szerződésben megjelölt vevővel kerülne jóváhagyásra, vagy nem kerülne jóváhagyásra, úgy az átvett vételárat azt követő 8 napon belül visszafizeti a jelen szerződésben megjelölt vevő részére, amint az erről szóló határozat, az okiratszerkesztő ügyvéd részéről átvételre került.

5. Eladó kijelenti, hogy ezennel feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy az 1.1. pontban megjelölt ingatlan tulajdonát képező részéről a tulajdonjoga törlésre kerüljön, adásvétel jogcímén, ezzel egyidejűleg a jelen szerződésben megjelölt vevő tulajdonjoga, az ingatlan 1/1 részére, adásvétel jogcímén, minden további megkérdezése nélkül, az ingatlan nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön, az 1.1. pontban megjelölt ingatlan 1/1 részére. Vevő ezennel feltétlen és visszavonhatatlan belegyezését adja ahhoz, hogy a tulajdonjoga 1/1 arányban bejegyzésre kerüljön az 1.1. pontban megjelölt ingatlanra, adásvétel jogcímén, és kéri az eladó tulajdonjogának a törlését.

6. Eladó, a fennálló bérleti szerződésen túl, szavatolja, az ingatlan per-igény és tehermentességét, valamint azt, hogy jelen szerződés földhivatali benyújtásáig sem terheli meg az ingatlant, azt semmilyen módon nem idegeníti el, földhasználati szerződést nem köt rá, továbbá szavatol azért, hogy az ingatlanon másnak nincs olyan joga, mely a Vevőt a birtoklásban és a tulajdonost illető jogok megszerzésében és gyakorlásában megakadályozná vagy korlátozná. Amennyiben ezt Eladó megszegi, köteles e ténynek, bármelyik fél, vagy eljáró ügyvéd általi tudomásszerzésétől számított 8 napon belül tehermentesíteni az ingatlant, ha ez nem történik meg, köteles a Vevő emiatti teljes kárát (ideértve jelen szerződés kötésével kapcsolatos költségeket is) megtéríteni.

7. Az Eladó, az ingatlan főbirtokát, a vevő tulajdonjoga bejegyzésével egyidőben ruházza át a Vevőre, a Vevő e naptól kezdve szedi az ingatlan hasznait, viseli a terheit. A felek megállapodnak abban, hogy a vevő tulajdonjoga bejegyzésével egyidőben, a haszonbérleti szerződés vonatkozásában az eladó jogutódjává válik, a bérbeadói pozícióban. A felek megállapodnak abban, hogy a 2026. évre járó bérleti díj az eladót illeti meg a bérlőtől, az ezt követő időszakra esedékes bérleti díj a vevőt illeti meg a Bérlőtől.

8. Szerződő felek nyilatkoznak arról, hogy **magyar állampolgárok.**

9. Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk., a Földforgalmi tv., a 2013. évi CCXII. tv, és az ide

Csongrádiné Dér Etelka Eladó

Walter János Vevő

Dr.Klemm Mária ügyvéd

vonatkozó hatályos jogszabályi rendelkezések az irányadóak.

10. A felek megállapodnak abban, hogy jelen szerződéssel kapcsolatban felmerülő valamennyi költség és illeték a Vevőt terheli, míg az esetleges tehermentesítés költsége az Eladót terheli. A felek megállapodnak abban, amennyiben a szerződés nem a jelen szerződésben megjelölt Vevővel, jön létre, a felek egymás között visszaállítják az eredeti állapotot a hatósági jóváhagyás iratainak az eljáró ügyvéd általi kézhezvételt követő 8 napon belül. Az addig kifizetett költségek (díjak, illetékek, ügyvédi munkadíj stb.) már nem járnak vissza.
11. A felek meghatalmazzák és megbízzák Dr. Klemm Mária ügyvédet (6500 Baja Deák Ferenc utca 6.), hogy a szerződést ellenjegyezze, valamint járjon el az illetékes Földhivatalnál a jelen szerződésbe foglalt változások ingatlan-nyilvántartási átvezetésével, bejegyzésével kapcsolatban mindennemű eljárásban és hogy a B400E NAV Adatlapot kitöltse. A felek megállapodnak abban, hogy a tulajdonjog ingatlan-nyilvántartási törlésére, bejegyzésre vonatkozó ügyvédi meghatalmazás vagy felhatalmazás, az adásvétel teljesedésbe menésére terjedő ideig szól, és a jelen jogügyletben szereplő vevő tulajdonjogának bejegyzése iránti eljárásban felhasználható. Dr.Klemm Mária ügyvéd kijelenti, hogy a jelen okiratba foglalt valamennyi meghatalmazást elfogadja.
12. A felek kijelentik, hogy az adózással, az illetékfizetéssel és a földhasználati bejelentési kötelezettséggel kapcsolatos ügyvédi tájékoztatást megértették és tudomásul vették.
A Vevő nyilatkozza, hogy mezőgazdasági tevékenységet végző földműves. A Vevő kijelenti, vállalja az előírt feltételek betartását **ennek alapján kéri illetékkedvezmény alkalmazását** az 1990. évi XCIII. tv. 26.§ (1) bekezdés p) pontja alapján.
13. Szerződő felek kijelentik, hogy a szerződésben foglaltak, az ügyvédi kioktatást követően, az akaratuknak megfelelően került írásba foglalásra, az szándékaikat, szerződéses akaratukat és nyilatkozataikat minden tekintetben híven tükrözi és a szerződésben foglaltak egyben ügyvédi tényvázlatnak is minősülnek, a felek külön tényvázlat felvételét nem kérik. A szerződő felek kijelentik, hogy hozzájárulnak ahhoz, hogy „A pénzmosás és terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról" – továbbiakban Pmt. - szóló 2017. évi LIII. törvényben meghatározott ügyfél-átvilágítási kötelezettségének eljáró ügyvéd eleget tegyen, és az általuk bemutatott közokiratokban szereplő adatokat feljegyezze és rögzítse, az iratokról fénymásolatot készítsen. Eljáró ügyvéd a felek adatait kizárólag a jelen Szerződés ellenjegyzése és földhivatali eljárásra vonatkozó megbízás teljesítése céljából kezeli. A felek kijelentik, tudomásul veszik, hogy a jelen okiratban rögzített személyes adataikat a felek, és az eljáró hatóságok teljeskörűen megismerik.
14. A szerződést a felek, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, elolvasás és közös értelmezés után, ügyletkötésnél közreműködő ügyvéd előtt, sajátkezűleg, jóváhagyólag aláírták, és kijelentik, hogy a szerződés egy-egy példányát az aláírást követően átvették.
Kelt: Baja, 2026-10-14

Csongrádiné Dér Etelka Eladó Walter János Vevő

Ügyvédi ellenjegyzés:

Alulírott, eljárásra meghatalmazott jogi képviselő, **dr. Klemm Mária ügyvéd**, (6500 Baja Deák Ferenc utca 6., **KASZ : 36063270**, Bács-Kiskun Megyei Ügyvédi Kamara kamarai lajstrom szám:339.) nyilatkozom, hogy az általam készített okirat megfelel a jogszabályoknak, és tanúsítom, hogy azt az aláíró valamennyi személy nyilatkozott arról, hogy az okiratban foglaltak megfelelnek az akaratának, és az aláíró személy az okiratot a személyi azonossága igazolása után, előttem írta alá. **Kijelentem, hogy az okiratba foglalt valamennyi meghatalmazást elfogadom. ELLENJEGYZEM. Kelt: Baja, 2026-10-14**

Dr.Klemm Mária ügyvéd

Dr. Klemm Mária
ügyvéd
6500 Baja, Deák Ferenc u. 6.
KASZ.: 36063270
Adószám: 44026141-1-23
Tel.: +36-30/235-9573

Kifüggesztés napja: 2026. 11. 13.
Elővásárlásra/előhaszonbérletre jogosultak
jognyilatkozatának megtételére nyitva álló
határidő: első napja: 2026. 11. 14. | utolsó napja: 2026. 12. 14.
A FENTI HATÁRIDŐ JOGVESZTŐ!
Levétel napja: 2026. 12. 15.
Sükösd, 20.....

.....
jegyző megbízásából