ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

DR. MOLNÁR ÜGYVÉDI IRODA
dr. Molnár Márta ügyvéd
<230 Soltvadkert, Szent István u. 2.
Adószám: 18362033-1-03
KASZ: 60055608

mely létrejött egyrészről ***Frittmann Anita***

magyar állampolgár) 6230 Soltvadkert, D

Gratzer István u. 6/2. szám alatti lakos, mint ***eladó,-***

másrészről ***Frittmann István***

magyar állampolgár,

6230 Soltvadkert, Eötvös u. 7. szám alatti lakos, mint ***vevő,-***

között, alulírott helyen és napon, az alábbi feltételek szerint:

2026 OKT 22
595756

1. Szerződő felek rögzítik, hogy a ***Soltvadkert külterület 0166/125 hrsz*** alatt felvett, több alrészleten szántó, legelő, nádas művelési ágú, mindösszesen 8407 m^2 területű, 1.65 AK értékű ingatlan Frittmann Anita eladó 1/1 arányú kizárólagos tulajdonát képezi. A tulajdoni lap I/2 sorszám alatti bejegyzése szerint az ingatlan jogi jellege borszőlő termőhelyi kataszterbe sorolt terület. Az ingatlan teher,- per,- és igénymentes.

   Eladó szavatol azért, hogy az 1./ pontban írt ingatlant semminemű adó, vagy egyéb behajtandó köztartozás, illetve egyéb tartozás nem terheli. Eladó szavatosságot vállal azért is, hogy harmadik személynek az adásvétel tárgyát képező ingatlanon nincs olyan joga, amely a vevő tulajdonszerzését korlátozná, vagy akadályozná, illetve erre vonatkozó jogot harmadik személynek nem biztosított, és a jelen szerződés hatályba lépéséig sem biztosít.

2. Eladó eladja, vevő megvásárolja a fenti 1./ pontban megjelölt ***Soltvadkert külterület 0166/125 hrsz-ú*** ingatlanban eladó nevén vezetett ***1/1 tulajdoni hányad tulajdonjogát*** úgy, ahogy az a mai napon áll, összes természetes és jogi tartozékaival együtt, megtekintett állapotban, teher,- per,- és igénymentesen, a kölcsönösen kialkudott ***mindösszesen 400.000,-Ft azaz Négyszázezer forint vételárért.***

   Szerződő felek kijelentik, hogy a fenti 1./ pontban írt ***földön ültetvény, felépítmény,*** vagy a földrészlet forgalmi értékét, illetve hasznait növelő ***agrotechnikai létesítmény nem található.***

3. Vevő a fenti 2./ pontban megjelölt vételárat jelen szerződés aláírásával egyidejűleg, de legkésőbb 2026. október 19. napjáig egy összegben átutalással megfizeti eladó részére, akként, hogy azt ***eladó nevén az OTP Bank Nyrt-nél vezetett 11773322-01554980 számú bankszámlaszámra teljesíti.***

   Eladó a vételárat akkor tekinti teljesítettnek, amikor az a fent megjelölt bankszámlaszámon a javára jóváírásra kerül. ***Eladó a vételár megfizetése esetére*** kijelenti, hogy vevővel szemben a vételár megfizetésével kapcsolatban semmiféle további igénye nem lesz. Eladó kijelenti, hogy a ***jelen szerződésben megjelölt számlaszámra történő átutalást a vételár saját kezéhez történő teljesítéseként elfogadja, szerződésszerű teljesítésnek ismeri el, azzal kapcsolatban utólag kifogást nem támaszt,*** a számlaszámot ő bocsátotta okiratszerkesztő ügyvéd és vevő rendelkezésére. Eladó köteles tájékoztatni okiratszerkesztő ügyvédet a vételár megfizetésének tényéről.

   Szerződő felek megállapodnak abban, hogy amennyiben a hatósági jóváhagyási eljárás eredményeként a jelen szerződés jóváhagyását az illetékes mezőgazdasági igazgatási szerv ***megtagadja, vagy elővásárlásra jogosulttal hagyja jóvá,*** úgy eladó köteles a 2./ pontban írt vételárat a jelen szerződés szerinti vevő részére – a mezőgazdasági igazgatási szerv döntésének eladó általi kézhezvételét követő – ***15 napon belül igazolható módon, egy összegben, átutalással, kamatmentesen visszafizetni.***

   Amennyiben jelen szerződés szerinti vevő helyébe elővásárlásra jogosult lép, úgy az elővásárlásra jogosult köteles az általa korábban letétbe helyezett 2./ pontban írt vételárat eladó részére egy összegben, átutalással legkésőbb a mezőgazdasági igazgatási szerv erről szóló döntésének - elővásárlásra jogosult általi - kézhezvételétől számított ***15 napon belül kifizetni.***

4. Szerződő felek megállapodnak, hogy eladó az ingatlan birtokát a jóváhagyott adásvételi szerződésnek a Földhivatali Osztályhoz történő benyújtásának napjával ruházza át vevő részére azzal, hogy vevő az ingatlant ugyanezen napon veszi birtokba, e naptól kezdve húzza hasznait, viseli terheit és azt a kárt, amelynek megtérítésére senkit nem lehet kötelezni.

Szerződő felek kézjegyei/aláírásai:

A birtokbaadás napjáig az ingatlannal összefüggésben felmerülő teher és kárveszély viselése az eladó kötelezettsége, a birtokbaadás napjáig eladó a jó gazda gondosságával köteles az ingatlant megművelni.

DR. MOLNÁR ÜGYVÉDI IRODA
dr. Molnár Márta ügyvéd
6230 Soltvadkert, Szent István u. 2.
Adószám: 18362033-1-03
KASZ: 36065608

Eladó előadja, hogy az ingatlan tekintetében nincs bejelentett földhasználó. Eladó nyilatkozik, hogy a földet a szerződéskötés időpontjában még hatályba nem lépett földhasználati szerződés nem érinti.

5. Vevő nyilatkozik, hogy a jelen szerződés tárgyát képező fenti 1./ pontban körülírt ingatlant megtekintette, annak elhelyezkedését, környezeti állapotát, hatályos ingatlan-nyilvántartási térképi ábrázolását a jelen szerződés aláírását megelőzően kellő körültekintéssel megismerte, s azt a ***jelenlegi állapotában*** a szerződés teljesítéseként elfogadja.

6. Szerződő felek kérik, eladó minden további feltétel nélkül ***feltétlen és visszavonhatatlan*** hozzájárulását adja ahhoz, hogy az 1./ pontban írt ***Soltvadkert külterület 0166/125 hrsz-ú*** ingatlanban nevén vezetett 1/1 tulajdoni hányad tekintetében a tulajdonjog a mezőgazdasági igazgatási szerv általi jóváhagyását követően ***adásvétel jogcímén Frittmann István vevő*** javára az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre, eladó tulajdonjoga egyidejűleg törlésre kerüljön.

7. Szerződő felek tudomásul veszik, hogy az 1./ pontban írt ingatlan vonatkozásában ***elővásárlási jog*** áll fenn a hegyközségekről szóló 2012. évi CCXIX. törvény, valamint a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: Földforgalmi törvény) alapján. Eladó nyilatkozik, hogy nincs tudomása arról, hogy egyéb jogszabály vagy szerződés alapján elővásárlási jog állna fenn.

   Szerződő felek tudomásul veszik, hogy több elővásárlásra jogosult elfogadó jognyilatkozata esetén a jelen adásvételi szerződés szerinti vevő helyébe a sorrendben előrébb álló elővásárlásra jogosult, több, azonos ranghelyen álló elővásárlásra jogosult esetén pedig az eladó választása szerinti elővásárlásra jogosult lép.

8. Vevő nyilatkozik, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlan vonatkozásában elővásárlásra jogosult. Elővásárlási jogát a ***hegyközségekről szóló 2012. évi CCXIX. törvény 20/A. § (1) bekezdés b.) pontjában*** foglaltak alapján ***gyakorolja,*** mivel az adásvétel tárgyát képező, borszőlő termőhelyi kataszterében nyilvántartott ingatlannal szomszédos - borszőlő termőhelyi kataszterében nyilvántartott – Soltvadkert külterület 0166/124 hrsz-ú, a Soltvadkert külterület 0166/92 hrsz-ú és a Soltvadkert külterület 0166/93 hrsz-ú ingatlanok tulajdonosa, valamint több mint 24 hónapja folyamatosan tagja a Soltvadkerti Hegyközségnek.

   Vevő kijelenti, hogy a ***Hegyközségekről szóló törvény 20/A. § (3) bekezdés b.) pontja értelmében szomszédos földhasználónak minősül.***

   Vevő nyilatkozik továbbá, hogy elővásárlási jog a ***Földforgalmi törvény 18. § (1) bekezdés c.) pontja*** alapján is megilleti, mint ***helyben lakó szomszédnak minősülő földműves.***

   Vevő a nyilatkozik, hogy a több, mint egy éve tulajdonában vannak a szomszédos termőföldek.

   Vevő nyilatkozik, hogy az elővásárlási jogosultságának igazolására csatolja a ***hegyközségi igazolást, egyéb*** bizonyító okiratokat ***nem csatol jelen adásvételi szerződéshez,*** mivel azokat ***közhiteles nyilvántartások tartalmazzák.***

9. Vevő a ***tulajdonszerzési jogosultsága*** körében a ***Földforgalmi törvény*** alapján az alábbi nyilatkozatokat teszi:
   Alulírott vevő nyilatkozom, hogy:
   - földszerzési jogosultsággal rendelkezem, ***földművesnek minősülök***, megfelelek a Földforgalmi törvény 5.§ 7. pontjában meghatározott feltételeknek, földműves nyilvántartási számom: ***510.334/3/2014.04.17.***
   - vállalom, hogy az 1./ pontban írt föld használatát ***másnak nem engedem*** át, azt ***magam használom,*** és ennek során eleget teszek a ***földhasznosítási kötelezettségemnek,*** továbbá vállalom, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig - a Földforgalmi törvény 13. § (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével - ***más célra nem hasznosítom,***
   - amennyiben a jelen szerződés tárgyát képező föld harmadik személy használatában van, úgy kötelezettséget vállalok arra, hogy a fennálló földhasználati jogviszony időtartamát ***nem hosszabbítom meg,*** és a megszűnését követő időre vállalom, hogy a föld használatát ***másnak nem engedem*** át, azt ***magam használom,*** és ennek során eleget teszek a ***földhasznosítási kötelezettségemnek,*** továbbá vállalom, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig - a Földforgalmi törvény 13. § (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével - más célra nem hasznosítom,

Szerződő felek kézjegyei/aláírásai:

DR. MOLNÁR ÜGYVÉDI IRODA
dr. Molnár Márta ügyvéd
6230 Soltvadkert, Szent István u. 2.
Adószám: 18362033-1-03
KASZ: 36065608

- nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatás teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló ***díj-, vagy egyéb tartozásom*** (a továbbiakban együtt: földhasználati díjtartozás),
- velem szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a ***szerzési korlátozások megkerülésére*** irányuló jogügyletet kötöttem.

Alulírott vevő - büntetőjogi felelősségem tudatában - nyilatkozom, hogy a már tulajdonomban és haszonélvezetemben lévő földek területnagysága a jelen adásvételi szerződéssel tulajdonomba kerülő föld nagyságával együtt ***sem éri el a Földforgalmi törvény 16. § (1) bekezdésében foglalt mértéket, vagyis a 300 hektárt,*** továbbá az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény végrehajtásáról szóló 179/2023. (V.15.) Korm. rendelet 42. §-a alapján nyilatkozom, hogy ***részarány-tulajdonnal nem rendelkezem.***

10. Szerződő felek tudomásul veszik, hogy a jelen adásvételi szerződés ***hatályba lépéséhez*** az illetékes ***mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyása szükséges.*** Szerződő felek tudomásul veszik, hogy amennyiben a szerződés hatálya nem áll be, mert a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyása hiányzik, úgy a szerződés teljesítése nem követelhető.

11. Szerződő felek büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy mindketten cselekvőképes nagykorú magyar állampolgárok, szerződéskötési és nyilatkozattételi képességük korlátozva nincs.

12. Vevő kijelenti, hogy az ***illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 26. § (1) bekezdés p.) pontjára*** tekintettel kéri az illetékmentesség alkalmazását.

13. Szerződő felek megállapodnak, hogy a jelen szerződés elkészítésével felmerülő költségeket, az ügyvédi megbízási díjat, a földhivatali eljárással összefüggésben felmerülő igazgatási szolgáltatási díjat, csakúgy, mint a kiszabandó vagyonátruházási illetéket vevő tartozik megfizetni.

14. Eladó nyilatkozik, hogy az 1./ pontban írt föld értékesítéséből befolyó vételárral kapcsolatos személyi jövedelemadó bevallással, illetve fizetéssel összefüggő kötelezettségeivel tisztában van, azokat ismeri. Eladó kijelenti, hogy az 1./ pontban írt földet kevesebb, mint 5 éve szerezte meg, így a jelenleg hatályos SZJA törvény rendelkezései értelmében adóbevallási, illetve fizetési kötelezettsége lehet. Az ingatlanértékesítéshez kapcsolódó SZJA fizetési kötelezettségek teljeskörű megismeréséhez okiratszerkesztő ügyvéd könyvelő igénybevételét javasolja.

15. Szerződő felek a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény (a továbbiakban: Pmt.) alapján nyilatkoznak, hogy a jelen adásvételi jogügylet során a saját nevükben járnak el, továbbá nyilatkoznak, hogy kiemelt közszereplőnek nem minősülnek.

16. Szerződő felek tudomásul veszik okiratszerkesztő ügyvéd arra vonatkozó tájékoztatását, hogy a szerződésben, illetve a szerződéssel összefüggésben megadott személyes adataikat a szerződésből eredő jogok és kötelezettségek gyakorlása, valamint kapcsolattartás céljából szerződés teljesítése jogcímén kezeli, az adatkezelési kikötéseket tartalmazó külön okiratot szerződő felek a mai napon aláírták.

17. Szerződő felek megbízzák a Dr. Molnár Ügyvédi Irodát (ügyintéző ügyvéd: Dr. Molnár Márta Kecskeméti Ügyvédi Kamara; ügyintéző ügyvéd kamarai azonosító száma: 36065608; kamarai lajstromszáma: 560; székhely: 6230 Soltvadkert, Szent István u. 2.) jelen okirat elkészítésével, ellenjegyzésével, valamint határozatlan időtartamra meghatalmazzák, hogy a jelen szerződéssel kapcsolatban az illetékes mezőgazdasági igazgatási szerv előtti hatósági jóváhagyási eljárásban, a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat jegyzője előtti hirdetményi úton történő közlésre vonatkozó eljárásban, az illetékes hegyközség előtti eljárásban, a Magyar Agrár-, Élelmiszergazdasági és Vidékfejlesztési Kamara állásfoglalásával kapcsolatos eljárásban, valamint a Bács-Kiskun Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 5. (Kiskőrös) előtti ingatlan-nyilvántartási eljárásban őket teljes jogkörrel képviselje. Jelen meghatalmazás kiterjed arra is, hogy okiratszerkesztő ügyvéd a földhivatali iratokba betekintsen, azokról másolatot kérjen, ügyszámot kérjen, tulajdoni lapba betekintsen.

Okiratszerkesztő ügyvéd a megbízást és meghatalmazást jelen okirat aláírásával elfogadja. Felek rögzítik, hogy az okiratszerkesztésre és az ahhoz kapcsolódó jogi képviselet ellátására irányuló ügyvédi megbízási szerződés tartalmi elemeit jelen adásvételi szerződés tartalmazza, azt felek tényvázlatnak elfogadják.

Szerződő felek kézjegyei/aláírásai:

Alulírott szerződő felek kijelentjük, hogy jelen szerződés az általunk lényegesnek tartott, előzetes tárgyalásaink és egyeztetéseink során kölcsönösen kialakított valamennyi szerződéses feltételt, kikötést hiánytalanul, teljes körűen és helyesen tartalmazza, egyéb rendelkezést rögzíteni nem kívánunk, ezért a jelen szerződést - elolvasás és értelmezés után - mint akaratunkkal és nyilatkozatainkkal mindenben megegyezőt, minden kényszertől és befolyástól mentesen, jóváhagyólag, saját kezűleg írjuk alá, annak 1-1 eredeti példányát átvettük.

Kelt, Soltvadkert, 2026. október 16.

.....	.....
Frittmann Anita eladó	*Frittmann István vevő*

Alulírott eljárásra meghatalmazott jogi képviselő ***Dr. Molnár Márta ügyvéd*** *– Dr. Molnár Ügyvédi Iroda 6230 Soltvadkert, Szent István u. 2. Kecskeméti Ügyvédi Kamara, kamarai lajstromszám:560, kamarai azonosító szám: 36065608 – aláírásommal tanúsítom, hogy jelen okirat mindenben megfelel a hatályos jogszabályi rendelkezéseknek, valamint a szerződő felek kinyilvánított akaratát tartalmazza, azt a szerződő felek személyi azonosságuk igazolása után előttem írták alá,* ***ellenjegyzem. Soltvadkert, 2026. október 16.***

DR. MOLNÁR ÜGYVÉDI IRODA
dr. Molnár Márta ügyvéd
6230 Soltvadkert, Szent Ist
Adószám: 18362033-1-05
KASZ: 36065608

Záradék: Soltvadkerti Polgármesteri Hivatal hirdetőtábláján:
Kifüggesztés napja: 2026. 11. 20. Közlés kezdőnapja: 2026. 11. 21.
Jogvesztő lejárati határidő: 2026. 12. 21. Levétel napja: 2026. 12. 22.
Soltvadkert 2026. 11. 20. Aláírás: .....

Soltvadkerti Polgármesteri Hivatal * 6230 Soltvadkert * 15.