# *TERMŐFÖLD ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS*

mely létrejött

egyrészről **Máthay-Szemler Zsuzsanna született Szemler Zsuzsanna** (születési hely, idő: anyja neve: személyi azonosító: adóazonosító: ) 8000 Székesfehérvár, Móricz Zsigmond utca 63. szám fsz. 5. ajtó alatti lakos, mint eladó és **Szemler János született Szemler János** (születési hely, idő: ., anyja neve: személyi azonosító: adóazonosító: ) 2424 Előszállás, Árpád utca 33. szám alatti lakos, mint eladó és **Szemler Attila született Szemler Attila** (születési hely, idő: ., anyja neve: személyi azonosító: adóazonosító: ) 7011 Alap, Fő út 247/A. szám alatti lakos, mint eladó (továbbiakban együttesen: Eladók), valamint **Szemler Jánosné született Harangozó Mária** (születési hely, idő: anyja neve: személyi azonosító: adóazonosító: 7011 Alap, Béke utca 1. szám alatti lakos, mint holtig tartó haszonélvezeti jog jogosultja (továbbiakban: **Haszonélvező**)

másrészről **Katona Márton született Katona Márton** (születési hely, idő: , anyja neve: személyi azonosító: , adóazonosító: adószáma: , MVH regisztrációs száma: , őstermelői igazolvány száma: őstermelők családi gazdasága azonosító száma: földműves nyilvántartásba felvételt elrendelő határozat száma: agrárkamarai azonosító: P000000608603) 7012 Alsószentiván, Diófa utca 11. szám alatti lakos, mint vevő (továbbiakban: Vevő)

Iktatás dátuma: 2025 NOV 19. Iktatószám: 10293

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

1. Eladók osztatlan közös tulajdonát képezi – egymás közt egyenlő 1/3 – 1/3 – 1/3 tulajdoni arányban – az **Alap külterület 0397/13 hrsz** alatti, 3 ha 5502 m2 területű, „szántó" művelési ágú, 98,70 AK értékű termőföld-ingatlan (továbbiakban: Ingatlan). A szerződő felek megállapodnak, hogy az Eladók eladják, a Vevő megveszi az Ingatlant. Vevő kijelenti, hogy az Ingatlant megtekintett állapotban – a hozzá tartozó esetleges bázisjogosultsággal, nemzeti és Európai Uniós támogatásokkal együtt – veszi meg. Eladók a Földforgalmi törvény 15/A. §-nak megfelelően nyilatkoznak, hogy az Ingatlan hatályos földhasználati jogviszony/haszonbérleti szerződés nem áll fenn, az Ingatlanon a Haszonélvező haszonélvezeti jogon alapuló földhasználata áll fenn 2025.01.01. napjától. Szerződő felek rögzítik, hogy az Ingatlant terheli Haszonélvező holtig tartó haszonélvezeti joga, Eladók kijelentik és szavatolják, hogy az Ingatlan – a holtig tartó haszonélvezeti jog kivételével – per-, teher- és igénymentes, azt semminemű tartozás nem terheli. Haszonélvező jelen szerződés aláírásával haszonélvezeti jogáról ellenérték nélkül, ajándékozás jogcímén Eladók, mint édesgyermekei javára lemond, melyet Eladók a jelen szerződés aláírásával elfogadnak. Haszonélvező a haszonélvezeti joga ingatlan-nyilvántartásbóli törléséhez a jelen szerződés aláírásával a feltétlen és visszavonhatatlan beleegyezését adja, továbbá azt a Felek mindegyike kérelmezi.

2. A szerződő felek az Ingatlan értékét és vételárát 10.000.000,-Ft-ban, azaz tízmillió forintban határozzák meg. A Felek megállapodnak, Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy a vételárat a jelen szerződés hatályosulása, azaz a hatósági jóváhagyó határozat Vevő részére történő kézbesítését követő 8 (nyolc) napon belül fizeti meg az Eladók részére tulajdoni hányadaiknak megfelelő arányban az alábbi bankszámlaszámokra: Máthay-Szemler Zsuzsanna eladó részére a nevén a CIB Banknál vezetett 10700093-56548875-51100005 számú bankszámlájára, Szemler János eladó részére a nevén az OTP Banknál vezetett 11773535-03748978 számú bankszámlájára és Szemler Attila részére, kifejezett rendelkezése alapján Szemler Boglárka nevén az OTP Banknál vezetett 11773360-02482929 számú bankszámlára. Szerződő felek kötelezettséget vállalnak arra, hogy a teljes vételár átutalásáról a Vevő, és annak jóváírásáról az Eladók az okiratszerkesztő ügyvédet a drszabadkai@gmail.com emailcímre küldött elektronikus levélben haladéktalanul értesítik. Fizetési késedelem esetén a Vevő a mindenkori jegybanki alapkamat 20 (húsz) százalékponttal növelt kamatát köteles késedelmi kamatként az Eladók részére megfizetni.

3. A felek valamennyien kérelmezik, az Eladók a jelen szerződés aláírásával feltétlenül és visszavonhatatlanul hozzájárulnak ahhoz, hogy a Vevő a tulajdonjogát minden további megkérdezésük nélkül adásvétel jogcímén, 1/1 tulajdoni arányban az Ingatlanra az ingatlan-nyilvántartásba bejegyeztesse, továbbá, hogy az Eladók tulajdonjoga egyidejűleg törlésre kerüljön. A felek megállapodnak, hogy az Ingatlan birtokbaadása a teljes vételár megfizetésének napján történik. A földhasználati nyilvántartásba a Vevő köteles bejelentkezni, annak szabályaival tisztában van.

4. A szerződő felek cselekvőképes magyar állampolgárok, akik kijelentik, hogy a szerződés megkötésének velük szemben törvényes akadálya nincs. Tudomásul veszik, hogy jelen szerződés hatályosulásának feltétele a 2013. évi CXXII. törvényben és a 474/2013 (XII.12.) kormányrendeletben foglaltak betartása. Eladók kijelentik, hogy az adásvétellel érintett ingatlanilletőség vonatkozásában a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. tv. 18-19.§-ai szerint elővásárlási jog áll fenn, így a jelen okirat tartalmát, mint vételi ajánlatot az Eladóknak az elővásárlási jogosultakkal közölniük kell. Az elővásárlási jog gyakorlására a közléstől számított 30 nap áll fenn. Az Eladókat olyan jognyilatkozat köti, amelyet az elővásárlásra jogosult határidőn belül tesz meg és a jognyilatkozatában az adásvételi szerződést magára nézve teljes körűen elfogadja. A Jelen szerződés megkötésével, illetőleg az Ingatlan megszerzésével kapcsolatos mindennemű költség (tulajdoni és földhasználati lapok költsége, ügyvédi díj, földhivatali eljárási díjak) azt terheli, akinek a tulajdonszerzését a földügyi hatóság jóváhagyta.

Vevő maga is elővásárlásra jogosult. Vevő akként nyilatkozik, hogy belföldi természetes személy, olyan fiatal földműves, és legalább egy éve őstermelők családi gazdaságának tagja, akinek az életvitelszerű lakáshasználata helye és a mezőgazdasági üzemközpontja legalább 3 éve olyan, Magyarország területén fekvő településen van, amelynek közigazgatási határa az adás-vétel tárgyát képező föld fekvése szerinti település közigazgatási határától közúton vagy közforgalom elől el nem zárt magánúton legfeljebb 20 km távolságra van, a Földforgalmi törvény 18 § (1) bekezdés e) pontja és a (4) bekezdés a) és b) pontjai szerinti jogosult.

5. Vevő a jelen okirat aláírásával nyilatkozik, hogy tulajdonszerzése a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. tv. vonatkozó rendelkezéseibe nem ütközik, azaz földtulajdona a jelen szerződés szerinti tulajdonszerzéssel - már tulajdonában és a haszonélvezetében lévő föld területnagyságának a beszámításával - sem éri el a 300 hektárt (földszerzési maximum) illetőleg a jelen szerződéssel birtokába kerülő földdel - a már birtokában lévő föld területnagyságának a beszámításával – sem éri el az 1200 hektár birtokmaximumot. (Földforgalmi tv.: 16.§. (1)-(2)). Vevő nyilatkozik, hogy részarány-tulajdonnal nem rendelkezik. Vevő kötelezettséget vállal arra, a birtokba vételt követően a 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 mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. tv. 13.§ (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével - más célra nem hasznosítja. Amennyiben a föld harmadik személy használatában van, vállalja, hogy a fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg és a fenti kötelezettségeket a fennálló földhasználati jogviszony megszűnését követő időre vállalja. (Földforgalmi tv.: 13.§. (1)-(4). Vevő nyilatkozik, hogy a birtokában álló föld jogellenes más célú hasznosítása, vagy hasznosítási kötelezettség megsértése miatt az ingatlanügyi hatóság - az adás-vételi szerződés közlését megelőző 5 éven belül - jogerősen földvédelmi bírságot nem szabott ki. (Földforgalmi tv.: 27.§. (2) bb). 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) és vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött. (Földforgalmi tv.: 14.§ (1)-(2)).

6. A Szerződő Felek kijelentik, hogy illetékfizetési, személyi jövedelemadó és egyéb jogszabályokban előírt bevallási illetve fizetési kötelezettségeiket ismerik és azoknak eleget fognak tenni, továbbá a szükséges tájékoztatást e kötelezettségeik tekintetében megkapták az eljáró ügyvédtől. A szerződéskötés költségei, a vagyonátruházási illeték, továbbá a tulajdonjog ingatlan-nyilvántartási átjegyzésével kapcsolatos mindennemű költség és illeték a Vevőt terheli. Ugyancsak a Vevő kötelessége a jelen szerződésnek az előírt határidőn belül illeték-kiszabás végett történő bemutatása. Vevő - büntetőjogi felelőssége tudatában - az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. tv. 26.§. (1) bekezdés p) pontjára hivatkozással kijelenti, hogy mint földműves, ellenérték fejében szerzi meg a termőföldet, az így vásárolt termőföldet a birtokbaadástól, de legkésőbb az illetékkötelezettség keletkezését követő 12. hónap utolsó napjától számítva 5 évig nem idegeníti el, azon vagyoni értékű jogot nem alapít, és egyéni vállalkozóként, mezőgazdasági őstermelőként vagy családi gazdálkodóként a termőföldet mező- illetve erdőgazdasági tevékenység céljára hasznosítja. A vagyonszerző Vevő tudomásul veszi, ha a termőföldet az 5 év letelte előtt elidegeníti, vagy azon vagyoni értékű jogot alapít, igazolhatóan nem mezőgazdasági célra hasznosítja, az egyébként járó illeték kétszeresét kell megfizetnie. Vevő kéri az illetékmentesség alkalmazását.

7. Szerződő felek jelen adásvételi szerződés elkészítésével és a földhivatali eljárásban, továbbá az előzetes vizsgálat, az illetékes kormányhivatal és a jegyző előtti, az elővásárlási joggal kapcsolatos eljárásban, a B400 NAV adatlap aláírásával a Dr. Szabadkai Ügyvédi Irodát (7000 Sárbogárd, Ady Endre út 160/B, 25/520-180) bízzák és hatalmazzák meg, dr. Szabadkai Tamás ügyvéd (KASZ: 36068780) ügyintézésében, aki a megbízást és meghatalmazást a jelen szerződés aláírásával, ellenjegyzésével elfogadja. A megbízás és meghatalmazás hatálya a tulajdonjog bejegyzéséig tart. A felek jelen szerződést egyben tényvázlatnak is tekintik. A Felek meghatalmazzák az eljáró ügyvédet (továbbá a Dr. Szabadkai Ügyvédi Iroda más ügyvédjét, alkalmazott ügyvédjét), hogy a Felek jogait és kötelezettségeit nem érintő esetleges név, adat, számelírás vagy hiba, számítási hibát vagy hiányt szükség esetén a szerződésen egyszemélyben a kijavítás szabályai szerint (egyértelmű jelöléssel, továbbá szignóval és pecséttel) az okiraton átvezesse. A szerződő felek kijelentik, hogy a jelen szerződés megkötése során a saját nevükben járnak el.

8. A jelen szerződést a felek elolvasás és megmagyarázás után, mint akaratukkal megegyezőt jóváhagyólag aláírták.

Szemler Jánosné és Máthay-Szemler Zsuzsanna részéről Székesfehérváron, 2026. november 17. napján, a többi fél részéről Sárbogárdon, 2026. november 16. napján

Máthay-Szemler Zsuzsanna
sz. Szemler Zsuzsanna
Eladó

Szemler János
sz. Szemler János
Eladó

Szemler Attila
sz. Szemler Attila
Eladó

Szemler Jánosné sz. Harangozó Mária
Haszonélvező

Katona Márton sz. Katona Márton
Vevő

Ellenjegyzem: dr. Szabadkai Tamás ügyvéd (KASZ: 36068780) dr. Szabadkai Ügyvédi Iroda - 7000 Sárbogárd, Ady Endre út 160/B)
Székesfehérváron, 2026. november 17. napján:

dr. Szabadkai Tamás ügyvéd 7000

Önkormányzati Hivatal Alapi Szabolcs

Záradék:
Kormányzati portálon történő közzététel időpontja: 2026. 11. 23.
A jognyilatkozat megtételére nyitva álló 30 napos határidő
Elő napja: 2026. 11. 24.
Utó napja: 2026. 12. 23.
Ezen határidő jogvesztő!
Lezárul napja: 2026. 12. 24.