TERMŐFÖLD ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

2025 NOV 12

Amelyet egyrészről Bircsár Gábor születési neve (szül.: , an.: személyi száma:), személyi ig. sz.: , adóazonosító jele: , magyar állampolgár) 7020 Dunaföldvár, Deák tér 2. szám alatti lakos
Bircsár Gáborné születési neve (szül.: , an.: személyi száma: személyi ig.sz.: , adóazonosító jele: magyar állampolgár) 7020 Dunaföldvár, Deák tér 2. szám alatti lakos mint *eladók*, másrészről
Bari Nikolett születési neve (szül.: , an.: , személyi száma: személyi ig.sz.: adóazonosító jele: magyar állampolgár) 2400 Dunaújváros, Széchenyi István utca 3. 3. em. 4. ajtó alatti lakos mint *vevő* az alulírott napon és helyen az alábbi feltételekkel kötöttek meg:

1. *Bircsár Gábor eladó* eladja, a vevő megvásárolja Bircsár Gábor eladó 1/1 arányú tulajdonát képező :
a dunaföldvári tulajdoni lapon zártkert 7921. hrsz. alatt felvett, a) sorszám alatt 967 m2 területű, 3,87 AK értékű, 4. minőségi osztályú, kert művelési ágú, b) sorszám alatt 3013 m2 területű, 12,05 AK értékű, 4. minőségi osztályú, gyümölcsös művelési ágú, összesen 3980 m2 területű, 15,92 AK értékű, 4. minőségi osztályú, kert, gyümölcsös művelési ágú ingatlan egészét a megtekintett és megismert állapotban minden jogi és természetes tartozékával együtt a kölcsönösen kialkudott 2.000.000,-Ft azaz kettőmillió forint vételárért. A felek a kert művelési ágú földrészlet értékét 380.000,-Ft azaz háromszáznyolcvanezer forint összegben, a gyümölcsös művelési ágú földrészlet értékét 1.620.000,-Ft azaz egymillió-hatszázhúszezer forint összegben állapítják meg, amelyből a földterület értéke 820.000,-Ft azaz nyolcszázhúszezer forint, a gyümölcsös ültetvény értéke 800.000,-Ft azaz nyolcszázezer forint.
2. *Bircsár Gábor és Bircsár Gáborné eladók* eladják, a vevő megvásárolja az eladók 1/2 – 1/2 arányú tulajdonát képező: dunaföldvári tulajdoni lapon zártkert 7922. hrsz. alatt felvett, 3182 m2 területű, 9,39 AK értékű, 4. minőségi osztályú, *szőlő és épület* művelési ágú ingatlan egészét a megtekintett és megismert állapotban minden jogi és természetes tartozékával együtt a kölcsönösen kialkudott 1.500.000,-Ft azaz egymillió-ötszázezer forint vételárért. A felek a szőlő művelési ágú földrészlet értékét 1.300.000,-Ft azaz egymillió-háromszázezer forint összegben állapítják meg, amelyből a földterület értéke 650.000,-Ft azaz hatszázötvenezer forint, a szőlő ültetvény értéke 650.000,-Ft azaz hatszázötvenezer forint. Az alap nélkül épült, döngölt falu, 6 m2 területű, cseréptetős, közmű nélküli épület értékét 200.000,-Ft azaz kétszázezer forint összegben határozzák meg. A két darab ingatlant együttesen 3.500.000,-Ft azaz hárommillió-ötszázezer forint egybefoglalt vételárért vásárolja meg a vevő. Az adásvétel tárgyát képező földek egymással szomszédosak, azonos járás területén fekszenek és a földek bejegyzett földhasználója az eladó, így egybefoglalt vételáron történő eladásuk a Földforgalmi törvény 19. § (5) bekezdése alapján megengedett. Szerződő felek nyilatkoznak, hogy a vételárat az ingatlanok állapotának és a piaci viszonyoknak megfelelőnek, kölcsönösen értékarányosnak tartják. Szerződő felek nyilatkoznak, hogy a helyi önazonosság védelméről szóló 2025. évi XLVIII. törvénnyel kapcsolatos jogvédelmi eszközök alkalmazását szabályozó helyi önkormányzati rendelet nincs hatályban Dunaföldvár településen.
A földhasználati nyilvántartás adatai szerint a 7921. hrsz-ú ingatlanra Bircsár Gábor eladó földhasználati joga van bejegyezve saját tulajdon jogcímén határozatlan időre. A használat kezdete 2011.01.01., a bejelentés iktatószáma: 700104/1/2011/2011.01.24. A 7922. hrsz-ú ingatlanra Bircsár Gábor földhasználati joga van bejegyezve, egyketted részben saját tulajdon, egyketted részben szívességi használat (Ptk. 685 §-a alapján) jogcímén, a használat kezdete 2003.04.02., a bejelentés iktatószáma: 700291/1/200/2005.04.07., eredeti bejegyzés: 700877/2003.06.05.
2. Felek a vételár megfizetésére kölcsönös megegyezéssel és véglegesen az alábbiakban állapodnak meg:
A vevő a vételár teljes összegét 3.500.000,-Ft azaz hárommillió-ötszázezer forint összeget az adásvételi szerződés mezőgazdasági igazgatási szerv által történő jóváhagyását követő nyolc napon belül köteles megfizetni Bircsár Gábor és Bircsár Gáborné eladók MBH Bank Nyrt.-nél vezetett 70600016-11011585-00000000 számú közös számlájára. A felek rögzítik, hogy a hivatkozott bankszámlaszámot Eladók jelölték meg és az arra való átutaláshoz jelen szerződés aláírásával kifejezetten hozzájárulnak. Eladók kijelentik, hogy a fenti bankszámlára történő teljesítést saját kezükhöz történő joghatályos teljesítésnek ismerik el. Az utalás akkor tekinthető teljesítettnek, amikor az az eladók fenti bankszámláján jóváírásra kerül.
3. A vevő az 1. és 2. pontban írt ingatlanok birtokába a vételár teljes összegének megfizetése napján lép, a birtokba lépés napjától jogosult az ingatlanokat használni és köteles a terheit és a kárveszélyt viselni.
4. Eladók szavatolnak az átruházott ingatlanok per-, teher- és igénymentességéért. A vevő tudomásul veszi, hogy a tulajdonos változást a tulajdonjog bejegyzésétől számított 15 napon belül Dunaföldvár Város Önkormányzata részére be kell jelenteni.
5. Eladók *feltétlen és visszavonhatatlan* beleegyezésüket adják ahhoz, hogy az 1. és 2. pontban megjelölt ingatlanok egészére a vevő tulajdonjoga a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyását és a vételár teljes összegének megfizetését *követően külön nyilatkozat ellenében* 1/1 tulajdoni arányban az ingatlan-nyilvántartásba adásvétel jogcímén bejegyzésre kerüljön, ezzel egyidejűleg Bircsár Gábor eladó tulajdonjoga a 7921. hrsz-ú ingatlan 1/1 tulajdoni hányadáról adásvétel jogcímén törlésre kerüljön, valamint Bircsár Gábor eladó tulajdonjoga a 7922. hrsz-ú ingatlan 1/2 tulajdoni hányadáról és Bircsár Gáborné eladó tulajdonjoga a 7922. hrsz-ú ingatlan 1/2 tulajdoni hányadáról adásvétel jogcímén törlésre kerüljön.
Eladók a vevő 1/1 arányú tulajdonjogának adásvétel jogcímen történő bejegyzéséhez szükséges nyilatkozatot az adásvételi szerződés megkötésével egyidejűleg külön ügyvéd által ellenjegyzett okiratban adják meg, és ügyvédi letétbe helyezik.
6. A szerződő felek nagykorú cselekvőképes magyar állampolgárok, szerződéskötési képességük korlátozva nincs.
Szerződő felek kijelentik, hogy egymásnak nyújtott szolgáltatásaikat értékarányosnak tekintik, a Ptk. 6 : 98. § (2) bekezdése alapján kizárják jelen szerződés feltűnő értékaránytalanságon alapuló megtámadás jogát.

Bircsár Gábor	Bircsár Gáborné	Bari Nikolett	Nagyné dr. Ruff Erzsébet
eladó	eladó	vevő	ügyvéd

7. Szerződő felek – Bircsár Gábor és Bircsár Gáborné eladó és Bari Nikolett vevő - az adásvételi szerződés elkészítésével és Dunaföldvár Város Jegyzője, a mezőgazdasági igazgatási szerv előtti képviselettel és a Tolna Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztálya 3. (7030 Paks, Szentháromság tér 6.) előtti képviselettel meghatalmazzák Nagyné dr. Ruff Erzsébet (7020 Dunaföldvár, Fehérvári utca 26.) ügyvédet, aki azt jelen szerződés ellenjegyzésével elfogadja. Jelen meghatalmazás kiterjed arra is, hogy az ügyvéd az ingatlan, vagy azzal kapcsolatos jog megszerzését bejelentse illetékkiszabásra – az illeték kiszabásával kapcsolatos adóhatósági eljárás során történő jogi képviseletre azonban nem. Szerződő felek felhatalmazzák a szerződést készítő ügyvédet, hogy a szerződésben, illetve az ingatlan-nyilvántartási kérelemben rögzített adatokban történt esetleges név-, vagy számelírást külön módosító okirat készítése nélkül, önállóan, szignójával javítsa, amelyet eljáró ügyvéd jelen okirat ellenjegyzésével elfogad.
8. A vevő a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: Földforgalmi törvény) 13. § (1) bekezdése alapján – ide nem értve a 11. §-ban, a 17. §-ban, valamint a 36. § (1) bekezdés *d)* pontjában foglalt eseteket –, a tulajdonjog átruházásáról szóló szerződésben vállalja, hogy 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 (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével – más célra nem hasznosítja. A 13. § (2) bekezdés g) pont szerint Az (1) bekezdés alkalmazásában nem minősül a használat átengedésének az, ha a tulajdonjogot szerző fél g) haszonbérleti szerződés keretében engedi át a használatot. Amennyiben az adásvétel tárgyát képező föld harmadik személy használatában van, a vevő a 13. § (4) bekezdése alapján vállalja, hogy a fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg, a megszűnést követő időre az (1) bekezdésben foglalt kötelezettségeket vállalja. A vevő a Földforgalmi törvény 14. § (1) és (2) bekezdése alapján nyilatkozik, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatása teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása (a továbbiakban együtt: földhasználati díjtartozás), illetve vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött. A vevő a Földforgalmi törvény 10. § (2) bekezdése alapján nyilatkozik, hogy a már birtokában levő föld területnagysága – a megszerezni kívánt föld területnagyságának beszámításával – az 1 hektárt nem haladja meg. A vevő nyilatkozik, hogy a Földforgalmi törvény 5. § 7. pontja szerint *nem minősül földművesnek*. A vevő kijelenti, hogy a Földforgalmi törvény 18. § -a alapján elővásárlási jog nem illeti meg. A vevő a 179/2023. (V.15.) Korm. rendelet 42. § alapján nyilatkozik, részarány tulajdonnal nem rendelkezik. Eladók kijelentik, amennyiben a Földforgalmi tv. 18. § szerinti rangsorban a vevővel azonos rangsorban álló elővásárlási jogosult elfogadó nyilatkozatot tesz, abban az esetben jelen szerződés vevőjét választják és jelen szerződés vevőjével kérik jóváhagyni a szerződést. A vevő a Földforgalmi törvény alapján nyilatkozik, hogy tulajdonszerzése nem ütközik szerzési korlátozásba. Eladók nyilatkoznak, hogy a Földforgalmi törvény és a Polgári Törvénykönyv kivételével más jogszabályban meghatározott elővásárlási joga a termőföldön senkinek nem áll fenn.
10. Szerződő felek jelen szerződés aláírásával hozzájárulnak ahhoz, hogy adataik ellenőrzése érdekében a személyi igazolványukat, lakcímkártyájukat, valamint adókártyájukat az eljáró ügyvéd ellenőrizze és ezekről másolatot készítsen, továbbá a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény és a vonatkozó egyéb jogszabályokban előírtak szerint adataikat a központi nyilvántartásokban ellenőrizze, valamint ezen eljárása során keletkezett iratokat az ügy iratai között megőrizze.
11. Jelen szerződés kizárólag írásban, szerződésmódosításra irányuló kifejezett akarattal módosítható. Szerződő felek kijelenik, hogy jelen szerződést ügyvédi tényvázlatként elfogadják és az mindenben az ő akaratukkal megegyező tartalommal a valóságnak megfelelően készült el, továbbá kijelentik, hogy eljáró ügyvéd a vonatkozó jogszabályokról teljes körű ügyvédi tájékoztatást adott részükre. Felek kijelentik, hogy jelen szerződésben foglalt nyilatkozataik megfelelnek akaratuknak és végleges szándékuknak. Felek jelen szerződés aláírásával büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy jelen szerződés aláírása során saját nevükben járnak el. A felek jelen szerződés aláírásával igazolják a szerződés 1-1 aláírt és ellenjegyzett példányának átvételét.
12. Az adásvételi szerződés megkötésével felmerülő minden költség és illeték, valamint a tulajdonjog ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzésének költsége a vevőt terheli. A vevő helyébe lépő elővásárlásra jogosultat az adásvételi szerződésnek a vevőre vonatkozó rendelkezései jogosítják és kötelezik.
13. Felek tudomásul veszik, hogy jelen szerződés a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyásával válik hatályossá.
14. Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk. adásvételre, valamint a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (Földforgalmi törvény), valamint a Földforgalmi törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvény (Fétv.) rendelkezései az irányadók.

A fenti adásvételi szerződést a felek elolvasás és megértés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt helyben hagyólag aláírták.
Kelt Dunaföldváron, 2026. november 06. napján.

Bircsár Gábor
eladó

Bircsár Gáborné
eladó

Bari Nikolett
vevő

Ellenjegyzem:
Dunaföldvár, 2026. november 06.

Nagyné dr. Ruff Erzsébet
ügyvéd

NAGYNÉ dr. RUFF ERZSÉBET
ügyvéd
Dunaföldvár, Fehérvári u. 26
341-795; 0670/453-6592
Adószám: 52952544-1-37

Székhely: 7020 Dunaföldvár, Fehérvári utca 26.,
Nyilvántartó kamara: Tolna Megyei Ügyvédi Kamara,
KASZ : 36066081.

Kifügg. napja: 2026.11.23 Levét. napja: 2027.01.04.

Jognyilatkozat tehető:
20.26.11.24.-tól - 20.26.12.23.-ig

A határidő mulasztása jogvesztő.

Az elektronikus közzététel megtörtént.