ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

2026 NOV 16.

Alulírott **Sógor Krisztina** sz. aki . napján született, anyja neve: 7020 Dunaföldvár, Püspök utca 15. szám alatti lakos, személyi szám: , adóazonosító jele: . magyar állampolgár), mint eladó (a továbbiakban: **Eladó**), másrészről **Csizmadia István** sz. a (aki). napján született, anyja neve: személyi szám: , adóazonosító jele: , 7020 Dunaföldvár, Kodály Zoltán utca 12. szám alatti lakos, agrárkamarai azonosító szám: S702000024553-01, magyar állampolgár), mint vevő (a továbbiakban: **Vevő**) az alábbi szerződést kötik:

1./ Eladó összesen 1/1 arányú tulajdonát képezi a **Dunaföldvár zártkert 7803 hrsz-ú**, összesen 1338 m2 területű, „kert" művelési ágú, összesen 2,33 AK értékű ingatlan. Az ingatlan tehermentes. Eladó kijelenti, hogy az ingatlan Csizmadia István (7020 Dunaföldvár, Kodály Zoltán utca 12.) használatában áll haszonbérleti szerződés alapján 2027.02.28. napjáig, 2.500,-Ft/AK/év összegű haszonbérleti díj ellenében. Eladó kijelenti, hogy a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvényben (a továbbiakban: Földforgalmi tv.) foglaltakon túl más jogszabályban vagy szerződésen alapuló elővásárlási jog nem áll fenn.

2./ Eladó eladja, Vevő pedig 1/1 arányban megvásárolja az 1./ pontban körülírt ingatlan 1/1 tulajdoni hányadát az általa megismert és megtekintett állapotban úgy, ahogyan az jelenleg a természetben áll, az összes természetes és jogi tartozékával együtt. Vevő kijelenti, hogy az 1./ pontban foglalt ingatlanra kötött haszonbérleti szerződést ismeri, annak tartalmát, jelentését az okiratot szerkesztő ügyvéd megmagyarázta részére, amely haszonbérlet tartalmát, jelentését megértette, tudomásul vette, és kijelenti, hogy az 1./ pontban foglalt ingatlant az 1./ pontban foglalt haszonbérleti jogviszony fennállása mellett is jelen adásvételi szerződéssel meg kívánja vásárolni.

3./ Szerződő felek az 1./ pontban meghatározott ingatlan vételárát - a kölcsönös alkut követően – összesen **400.000,-Ft, azaz négyszázezer forintban** határozzák meg, amely a földterület értékével megegyező, mivel az ingatlanon sem ültetvény, sem agrotechnikai berendezés, sem épület nincs.
Felek a vételár kifizetésével kapcsolatban az alábbiakban állapodtak meg:
Vevő az ingatlan 400.000,-Ft, azaz négyszázezer forint vételárát azt követő 15 napon belül köteles az Eladónak banki utalással megfizetni eladó rendelkezése szerint eladó édesanyja, aki Sógor Lászlóné nevén lévő MBH Banknál vezetett **50438541-10001143-00000000** számú bankszámlájára, hogy az Eladó igazolja a Vevő számára, hogy a mezőgazdasági igazgatási szerv a jelen szerződést jogerős határozattal jóváhagyta. Eladó a vételár megfizetését eljáró ügyvéd felé elektronikus levélben az endigalbrigitta@gmail.com címre köteles jelezni.
Felek megállapodnak, hogy amennyiben vevő a fizetési határidő vonatkozásában késedelembe esik, akkor a késedelem idejére évi 10 %, azaz tíz százalék mértékű késedelmi kamatot köteles fizetni. Fizetési késedelem esetén az eladó írásbeli felszólítással vagy nyilatkozattal 8 napos póthatáridőt köteles engedélyezni, és amennyiben ezen póthatáridő is eredménytelenül telik el, akkor további póthatáridő biztosítása és érdekmúlás igazolása nélkül jogosult a jelen szerződéstől az eladó elállni.

4./ Vevő kijelenti, hogy az ingatlan vonatkozásában a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: Földforgalmi tv.) **18. § (1) bekezdése b.) pontja, annak bb.) alpontja,** valamint értelmező rendelkezései szerint olyan **földet használó földműves, aki helyben lakó** és azon belül a **18. § (4) bekezdése a.) pontja szerint őstermelők családi gazdaságának tagja** elővásárlási jogosultnak minősül. Vevő nyilatkozik, hogy a Paksi Járási Hivatal Földhivatali Osztály 510341/2015.12.16. számú határozatával földművesként nyilvántartásba vették, továbbá nyilatkozik, hogy a Nemzeti Agrárgazdasági Kamara által OCSG-00068039 szám alatt nyilvántartásba vett őstermelők családi gazdaságának tagja, valamint nyilatkozik, hogy az életvitelszerű lakáshasználatának a helye a 7020 Dunaföldvár, Kodály Zoltán utca 12. szám alatti ingatlanban van több mint három éve.
Felek tudomásul veszik, hogy a Földforgalmi tv. 23. § (1) bekezdése értelmében a mezőgazdasági igazgatási szerv az adásvételi szerződést először – kizárólag annak tartalma és alaki kellékei alapján – az érvényességi és hatályosulási feltételeknek való megfelelőség szempontjából vizsgálja meg, illetve ellenőrzi. A mezőgazdasági igazgatási szerv az okiratok beérkezésétől számított 15 napon belül döntést hoz az adásvételi szerződés jóváhagyásának a megtagadásáról, vagy – a 20. §-ban foglalt esetek kivételével – végzésben megállapítja a szerződés közzétételre való alkalmasságát és elrendeli a szerződés közzétételét. Fent nevezett felek megállapítják, hogy jelen szerződés a Földforgalmi tv. szerint az ingatlan fekvése szerinti települési Önkormányzat hirdetőtábláján kifüggesztésre kerül, valamint közzéteszik. Vevő tudomásul veszi, hogy amennyiben őt, mint a jelen pontban részletezett elővásárlási jog jogosultat megelőző elővásárlási jog jogosult jogosultságával él, abban az esetben a jelen adásvételi szerződésben az ő helyébe vevőként az őt megelőző elővásárlási jogosult lép. Felek tudomásul veszik tehát, hogy csak akkor marad a vevői pozícióban a jelen adásvételi szerződés vevője, amennyiben a Földforgalmi tv. 18. § szerinti rangsorban vevőt megelőző elővásárlási jog jogosult érvényesen elfogadó nyilatkozatot nem tesz a jelen szerződés önkormányzati jegyző által történő kifüggesztése 30 napos időtartama alatt. Felek tudomásul veszik, hogy amennyiben a Földforgalmi tv. 18. § szerinti rangsorban vevőt megelőző elővásárlási jog jogosult érvényesen elfogadó nyilatkozatot tesz a jelen szerződés önkormányzati jegyző által történő kifüggesztése 30 napos időtartama alatt, abban az esetben a jelen adásvételi szerződés szerinti vevő helyébe a Földforgalmi tv. 18. § szerinti rangsorban vevőt megelőző, érvényesen elfogadó nyilatkozatot tevő elővásárlási jog jogosult lép. Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy amennyiben a Földforgalmi tv. 18. § szerinti rangsorban Vevővel azonos rangsorban álló elővásárlási jog jogosult elfogadó nyilatkozatot tesz, úgy az őt megillető választási jogosultságot nem gyakorolja Vevő terhére, vagyis ezen esetben a jelen adásvételi szerződés vevője a vevői pozícióban marad. Felek tudomásul vették, hogy Földforgalmi tv. 7. § szerint a jelen adásvételi szerződés érvényességéhez a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyása szükséges.

5./ Eladó a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyó határozatának átvételével és a teljes vételár kifizetésével egyidejűleg köteles Vevő részére az ingatlant birtokba adni. Vevő a birtokbaadás napjától jogosult az ingatlant használni és köteles a terheit és a kárveszélyt viselni. Az ingatlan használatával kapcsolatos költségek és közterhek a birtokba vétel napjáig Eladót, utána pedig Vevőt terhelik. Az ingatlan birtokba vételével száll át az ingatlannal kapcsolatos kárveszély viselésének kötelezettsége is.

6./ A Ptk. 6:216. § (1) és (2) bekezdésére figyelemmel a felek megállapodnak abban, hogy az Eladó az ingatlanra vonatkozó tulajdonjogát a teljes vételár megfizetéséig, legkésőbb 2027. május 31. napjáig fenntartja. Az Eladó tudomásul veszi, hogy ennek időtartama alatt a Vevő tulajdonszerzésre irányuló jogát a Vevő hozzájárulása nélkül nem csorbíthatja. A jelen pontban írtakra figyelemmel a Ptk. 6:216. § (3) bekezdése és az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény 35. § (1) bekezdés g.) pontja alapján a jelen szerződés aláírásával a felek közösen kérik, továbbá az Eladó feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy a Dunaföldvár zártkert 7803 hrsz-ú, összesen 1338 m2 területű, „kert" művelési ágú, összesen 2,33 AK értékű ingatlan 1/1 tulajdoni hányadára a tulajdonjog fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog Csizmadia István Vevő javára a tulajdonjog fenntartására meghatározott időpontig, tehát 2027. május 31. napjáig az ingatlan-nyilvántartásban bejegyzésre kerüljön. E körben az eljáró ügyvéd tájékoztatja a feleket arról, hogy az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény végrehajtásáról szóló 179/2023. (V. 15.) Korm. rendelet 45. § (3) bekezdése alapján a felek megállapodásban a tulajdonjog fenntartására megjelölt határozott idő elteltével a tulajdonjog fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog az ingatlan-nyilvántartásban hivatalból törlésre kerül.
Felek közösen kérik, továbbá Eladó ezennel feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy az 1./ pontban megjelölt **Dunaföldvár zártkert 7803 hrsz-ú**, összesen 1338 m2 területű, „kert" művelési ágú, összesen 2,33 AK értékű **ingatlan 1/1 tulajdoni hányadára Csizmadia István Vevő** tulajdonjoga 1/1 arányban az ingatlan-nyilvántartásba a 3./ pontban írt teljes vételár megfizetésével egyidejűleg külön tulajdonjog bejegyzési engedély nyilatkozat ellenében -, **amelyet eljáró ügyvédnél 5 darab eredeti példányban letétbe helyezett - adásvétel jogcímén** bejegyzésre kerüljön az eladó tulajdonjogának egyidejű törlése mellett. Az okiratszerkesztő ügyvéd jogosult és köteles az eladó tulajdonjog átruházását

Sógor Krisztina Eladó Csizmadia István Vevő

és a vevő tulajdonjog bejegyzésének engedélyezését tartalmazó - feltétlen és visszavonhatatlan - külön nyilatkozatát (bejegyzési engedélyt) a teljes vételár megfizetését követően a vevő részére kiadni és az illetékes ingatlanügyi hatósághoz két munkanapon belül benyújtani. Eladó kötelezi magát, hogy elektronikus levélben az endlgalbrigitta@gmail.com címen a vételár megfizetéséről haladéktalanul értesíti eljáró ügyvédet. Az eladói értesítés elmaradása esetén Vevő is jogosult a teljes vételár megfizetését hitelt érdemlően igazolni eljáró ügyvéd felé.

7./ Eladó a vétel tárgyát képező ingatlan per-, teher- és igénymentességét szavatolja az 1./ pontban írt fennálló haszonbérleti jogviszonyon túlmenően. E körben biztosítja arról Vevőt, hogy senkinek sincs a vétel tárgyát képező ingatlanon olyan joga, amely tulajdonszerzését vagy háborítatlan birtoklását korlátozná, részben vagy egészben akadályozná.

8./ Vevő jelen szerződés aláírásával a Földforgalmi tv. 13. § szerint vállalja, hogy az 1./ pontban foglalt termőföld ingatlan 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, illetve kötelezettséget vállal arra, hogy a fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg, és a megszűnését követő időre a 13. § (1) bekezdésben foglalt kötelezettségeket vállalja. Vevő jelen szerződés aláírásával a Földforgalmi tv. 14. § szerint nyilatkozik arról, 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), valamint vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

9./ Felek jelen szerződés aláírásával egyidejűleg megbízást adnak Dr. Endl-Gál Brigitta egyéni ügyvéd (7020 Dunaföldvár, Kossuth Lajos u. 31.) részére a jelen adásvételi szerződés elkészítésére, ellenjegyzésére, és az ingatlan-nyilvántartási eljárás lefolytatására az illetékes földhivatal előtt, valamint az ingatlannal kapcsolatos valamennyi okirat megtekintésére, továbbá meghatalmazzák az önkormányzati jegyző előtti közzétételi eljárásban, a mezőgazdasági igazgatási szerv előtti eljárásban való képviseletükkel, aki a meghatalmazást, megbízást jelen szerződés aláírásával elfogadja. Felek tudomásul veszik, hogy az ingatlanügyi hatóság a vevő tulajdonjogának bejegyzéséről szóló határozatot csak a jogi képviselőnek küldi meg, amennyiben az a kérelemmel egyező tartalmú. A bejegyző határozat eljáró ügyvédnél átvehető, annak megküldésére eljáró ügyvéd nem köteles.

10./ Felek a jelen adásvételi szerződésből származó vagy azzal kapcsolatos vitáik eldöntésére pertárgyértéktől függően kikötik a Paksi Járásbíróság, illetve a Szekszárdi Törvényszék kizárólagos illetékességét. Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyv vonatkozó rendelkezései az irányadóak.

11./ A jelen szerződés alapján a tulajdonjog bejegyzésével kapcsolatos mindennemű költséget, visszterhes vagyonátruházási illetéket a Vevő viseli. Vevő kijelenti, hogy nyilvántartási számmal (regisztrációs számmal) rendelkező mezőgazdasági tevékenységet végző földművesként vásárolja meg az 1./ pontban foglalt ingatlant és vállalja, hogy azt a birtokbaadás napjától legalább 5 évig mezőgazdasági célra hasznosítja, el nem idegeníti, művelésből ki nem vonja. Erre tekintettel az illetékről szóló 1990. évi CXIII. törvény 26. § (1) bekezdés p.) pontja alapján illetékmentesség illeti meg vevőt, amelyet a szerződés mellékletét képező nyilatkozattal jelent be a NAV Illeték Osztályánál. Erre tekintettel kéri a NAV Illeték Osztályát, hogy a termőföld ingatlanon való tulajdonszerzése miatt **az illetékről szóló 1990. évi XCIII. törvény 26. § (1) bekezdés p.) pontja szerinti kedvezményt** alkalmazza. **Vevő tudja, hogy 30 napon belül köteles a https://onya.nav.gov.hu/#!/login felületen bejelentkezve B400e nyomtatványt kitölteni és elektronikusan vagy postai úton papír alapon a NAV részére beküldeni, eljáró ügyvéd ebben képviseletet nem lát el.**

12./ Felek kijelentik, hogy magyar állampolgárok, akiknek nyilatkozattételi képessége semmilyen formában nincs korlátozva. Vevő a Földforgalmi tv. 16.§-ban foglaltak szerint büntetőjogi felelőssége tudatában nyilatkozik arról, hogy a jelen adásvételi szerződés tárgyát képező termőföldderl együtt a már tulajdonában és a haszonélvezetében lévő föld területnagysága - a már tulajdonában és a haszonélvezetében lévő föld területnagyságának a beszámításával - 300 hektár mértéket nem haladja meg (földszerzési maximum), valamint a jelen adásvételi szerződés tárgyát képező termőföldderl együtt már birtokában lévő termőföld területnagysága - a már birtokában lévő föld területnagyságának a beszámításával – az 1200 hektárt nem haladja meg (birtokmaximum). Vevő kijelenti, hogy mint vevőnek a tulajdonszerzése **nem ütközik a Földforgalmi tv. 16. § szerinti szerzési korlátozásba.** Vevő kijelenti, hogy **részarány tulajdonnal nem rendelkezik.**

13./ Felek kijelentik, hogy a jelen adásvételi szerződést ügyvédi tényállásvázlatként elfogadják és az mindenben az ő akaratukkal megegyező tartalommal a valóságnak megfelelően készült el, továbbá kijelentik, hogy eljáró ügyvéd a vonatkozó adó- és illeték jogszabályokról teljes körű tájékoztatást adott a részükre. Eladó tudomásul veszi, hogy a jelen adásvételi szerződés alapján adófizetési kötelezettsége keletkezhet, melynek bevallására és megfizetésére saját maga köteles. Eljáró ügyvéd tájékoztatta a feleket a szerződésből eredő személyi jövedelemadóról szóló 1995. évi CXVII. törvény (a továbbiakban: Szja tv.) alapján keletkező, valamint illetékfizetési kötelezettségekről, ezt a felek megértették. Felek tudomásul veszik azt az ügyvédi tájékoztatást, hogy az eljáró ügyvéd adó- és illetékügyben eljárást és felelősséget nem vállal.

14./ Felek előtt ismert, hogy az első fokú ingatlan-nyilvántartási eljárásért 10.600,-Ft összegű díjat kell fizetni a változással érintett ingatlanok darabszámának megfelelően. Vevő tudomásul veszi, hogy ezen eljárási díjat ő köteles viselni és köteles azt a jelen szerződést szerkesztő ügyvéd részére a szerződés aláírásával egyidejűleg átadni. A jelen szerződés készítésével kapcsolatos ügyvédi munkadíjat a Vevő viseli. Felek rögzítik, hogy a jelen pontban foglalt minden költséget az elővásárlási jog gyakorlásának esetében az elővásárlási jog gyakorlója az eredeti vevővel egyezően köteles viselni.

15./ Jelen adásvételi szerződés kizárólag írásban, szerződésmódosításra irányuló kifejezett akarattal módosítható. Felek a jelen adásvételi szerződés aláírása előtt a tényeket és a rendelkezésre álló iratokat gondosan áttanulmányozták, a jogi fogalmakkal kapcsolatos, továbbá az adó, illeték és egyéb jogszabályokra vonatkozó teljes körű ügyvédi kioktatást és tájékoztatást megértették és ezek ismeretében – mint tényvázlatot is – írják alá jelen adásvételi szerződést. Felek kijelentik, hogy jelen adásvételi szerződésben foglalt nyilatkozataik megfelelnek teljes ügyleti akaratuknak és végleges szándékuknak.

Felek a jelen két számozott oldalból álló szerződést elolvasás és értelmezés után mint akaratukkal mindenben egyezőt jóváhagyólag aláírták.

Kelt, Dunaföldváron, 2026. november 10. napján.

Sógor Krisztina Eladó

Csizmadia István Vevő

Ellenjegyzem Dunaföldváron, 2026. november 10. napján.
Dr. Endl-Gál Brigitta egyéni ügyvéd (székhely: 7020 Dunaföldvár, Kossuth Lajos u. 31., KASZ: 36060397)

Kifügg. napja: 2026.11.23 Levét. napja: 2027.01.04.

Jognyilatkozat tehető:
2026.11.24.-tól - 2026.12.23.-ig
A határidő mulasztása jogvesztő.
Az elektronikus közzététel megtörtént.