A felhasználót a dokumentumhoz rendelte:
Idomsoft Zrt.

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről **Katona József** ; 7012 Alsószentiván, Béke utca 70 szám alatti lakos, mint **Eladó** (továbbiakban : **Eladó**)

és **Imre Ferencné** , 7012 Alsószentiván, Béke utca 96 szám alatti lakos, mint **Eladó** (továbbiakban : ketten **Eladók**)

másrészről **Balázs József** ; 7012 Alsószentiván, Béke u.18. szám alatti lakos, mint vevő (továbbiakban: **Vevő**) Eladók és Vevő a továbbiakban együtt: **„Felek"** vagy **„Szerződő felek"** között az alulírott helyen és napon, az alábbi feltételek mellett:

1, Az ingatlan-nyilvántartás adatai szerint Eladók tulajdonát képezi az alsószentiváni külterületi 0306/11 hrsz alatt felvett 1ha7435m2 területű, 31,36 AK értékű, szántó és út , és út művelési ágú ingatlan, mely Alsószentiván területén található (továbbiakban: Ingatlan)

2. Eladók eladják, a Vevő megveszi az 1. pontban körülírt Ingatlant.

3 Vevő kijelenti, hogy az 1. pontban körülírt Ingatlant megtekintett és ismert állapotban, 1/1 tulajdoni arányban veszi meg.

4, Szerződő felek az 1. pontban felvett Ingatlan tulajdoni hányad vételárát 4.184.400,- Ft, azaz négymillió-százhetvennégyezer-négyszáz forintban állapítják meg. Vevő a vételárat a záradékkal ellátott adásvételi szerződés és iratjegyzék, valamint a szükséges hozzájáruló nyilatkozatok eljáró ügyvéd részére történő átadását követő nyolc napon belül fizeti meg Eladók részére átutalással akként, hogy a vételárból Eladó1-t illető összeget az ő nevén lévő és MBH Banknál vezetett 18100002-00125514-11010018 számú számlájára utalja, míg Eladó2-t illető vételárrészt az ő nevén lévő Kereskedelmi és Hitelbank Nyrt-nél vezetett 10404247-93510760-01910000 számú számlára utalja. . Felek az ingatlan vételárát az ingatlan értékével arányosnak tekintik, erre tekintettel egyúttal a Ptk. 6:98§ (2) bekezdése alapján kizárják mind az Eladók, mind a Vevő feltűnő értékaránytalanságon alapuló megtámadási jogát :

5. Szerződő felek rögzítik, hogy az 1. pont szerinti Ingatlan birtokba adása a jelen szerződés megkötését megelőzően megtörtént, Vevő az ingatlan birtokában van és birtokba lépéstől kezdve szedi az Ingatlan hasznait és viseli a terheit. A termőfölddel kapcsolatos valamennyi támogatás – különösen a földalapú és a történelmi bázisjogosultság alapján járó – a birtokbaadástól a Vevőt illeti. Szerződő felek rögzítik, hogy jelen szerződéssel érintett földterületet használati jog terheli, Vevő az ingatlan bérlője haszonbérleti szerződés alapján, annak kezdete 2026.02. 25 napja, vége 2027. 02 25 napja, a bérleti díj 90.000-Ft/ha/év.

6. Azingatlan-nyilvántartás adatai szerint az 1. pont szerinti ingatlan tulajdoni lapján kettő darab önálló szöveges bejegyzés található *„Keletkezett a 0306/2 hrsz megosztásából" és „A földrészlet 3 és 5.min.osztályú szántó művelési ága szántó és út művelési ágra változott térképi egyeztetés folytán"*. Eladók –fentiek kivételével - szavatolnak az adásvétel tárgyát képező ingatlan per-, igény-, és tehermentességéért, és egyben kijelentik, hogy az ingatlannal kapcsolatban semminemű tartozás nem áll fenn. Eladók szavatosságot vállalnak továbbá arra, hogy a leírtak kivételével, harmadik személynek az ingatlanon nem áll fenn olyan jogosultsága, amely a Vevőt az ingatlan birtoklásában, használatában akadályozza, illetve korlátozza, valamint nem áll fenn olyan jogosultság, melyből a birtokbaadást megelőző időszakból származóan vevőnek bármely jogcímen fizetési kötelezettsége keletkezne. Eladók büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy az ingatlanra vonatkozóan más személlyel ezen ügyletkötést megelőzően nem kötöttek sem szerződést, sem előszerződést, ezen ügylet hatályát nem érinti sem –a leírtak kivételével - szerződésen, sem történyen alapuló elővásárlási-, valamint vételi jogi jogosultság. Eladók kijelentik továbbá, hogy az ingatlan gazdasági társaság vagy más jogi személynek székhelyeként, telephelyeként, fióktelephelyeként nincsen nyilvántartva, nem áll bírói zár alatt, illetve nem képezi hatósági igénybevétel tárgyát, apportként semmiféle üzletnek, vagy vállalkozásnak nem része, nem fedezete.

7. Eladók az 1. pont szerinti Ingatlan tulajdonjogát a vételár teljes kiegyenlítéséig fenntartják. Az eljáró földhivatali osztály az Ingatlan tulajdonjogát Vevő javára, adásvétel jogcímén, 1/1 arányban a vételár teljes kiegyenlítését követően, az Eladók tulajdonátruházó nyilatkozataik benyújtását követően jegyezheti be. Eladók a tulajdonátruházó nyilatkozatuk benyújtásának esetére, már most kérik és feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy a Vevő tulajdonjoga adásvétel jogcímén – 1/1 arányban - az 1. pontban körülírt Ingatlanra az ingatlan-nyilvántartásba adásvétel jogcímén – bejegyzésre kerüljön, továbbá feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz hogy saját tulajdonjoguk az ingatlan-nyilvántartásból törlésre kerüljön az 1. pont szerinti ingatlant érintően. Eladók kötelezettséget vállalnak jelen okirat aláírásával arra, hogy a vételár maradéktalan kifizetése esetén minden egyéb kikötés nélkül kiadják az 1. pont szerinti ingatlan tulajdonjogának átruházására irányuló nyilatkozatukat, melyben kérik és feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy a Vevő tulajdonjoga adásvétel jogcímén – 1/1 arányban - az 1. pontban körülírt Ingatlanra bejegyzésre kerüljön, egyúttal feltétlenül és visszavonhatatlanul hozzájárulnak saját tulajdonjoguk törléséhez.. Egyúttal a vételár maradéktalan megfizetésének esetére **Vevő is feltétlen és visszavonhatatlan módon engedélyezi és kéri, hogy** fent meghatározott ingatlan tekintetében **1/1 arányú tulajdonjoga az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön adásvétel jogcímén, illetve Vevő feltétlen és visszavonhatatlan módon kéri és engedélyezi, hogy** fent meghatározott ingatlan tekintetében **Eladók tulajdonjoga az ingatlan-nyilvántartásból törlésre kerüljön, mely nyilatkozatát a tulajdonátruházó nyilatkozatban is megteszi**

8. A szerződéskötés költségei, a tulajdonjog ingatlan-nyilvántartási átírásával kapcsolatos költségeket és a vagyonátruházási illeték költségeit Vevő viseli. Felek kijelentik, hogy jelen jogügylettel kapcsolatos illeték- és adójogi szabályokról, illetve azok várható mértékéről tudomással rendelkeznek, továbbá az eljáró ügyvéd részletes tájékoztatását megértették azzal, hogy az nem minősül adótanácsadásnak.

9. Eladók kijelentik, hogy sem ők, sem megbízásukból más nem kezdeményezett az 1. pont szerinti Ingatlan tulajdonjogát vagy a jelen szerződés célját érintő változást, az ingatlan-nyilvántartás a mai napon a jelen szerződésben foglaltakat tartalmazza és annak tartalma egyebekben a valóságnak mindenben megfelel.

10 Vevő kijelenti, hogy jelen jogügylet szerinti tulajdonszerzése nem esik a Földforgalmi törvényben foglalt tulajdonszerzési korlátozás hatálya alá. Így különösen a tulajdonában álló termőföld nagysága a jelen szerződés megkötésével megszerzett ingatlan tulajdonjogával együtt sem haladja meg a 300 ha-t, illetve a birtokában lévő földterületek összessége nem haladja meg a 1200 hektárt, vevő kijelenti, hogy részarány tulajdonnal nem rendelkezik. Vevő kijelenti, hogy a Földforgalmi törvény értelmében földművesnek minősül. Vevő vállalja, hogy a föld használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségnek, továbbá vállalja, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig – *a) talajvédelmet szolgáló létesítmény megvalósítása; b) öntözéshez szükséges létesítmény megvalósítása; c) öntözőcsatorna és belvízcsatorna létesítése; d) tájgazdálkodási célú vízpótló csatorna és víztározó létesítése; e) védett természeti területek természetvédelmi kezeléséért felelős szerv által jogszabályban, vagy e szerv alapító okiratában foglalt, valamint közösségi vagy hazai költségvetési forrás felhasználásával megvalósuló természetvédelmi célú feladatok ellátása; f)* mezőgazdasági termeléshez, erdőgazdálkodáshoz szükséges gazdasági épület és annak megközelítését szolgáló, legfeljebb 200 négyzetméter területű út létesítése; g)* lakóépület és ahhoz tartozó, legfeljebb 500 négyzetméter területű udvar, illetve út létesítése; h) a föld megközelítését, illetve a föld használatát biztosító út kialakítása; i)* állandó jellegű növényház létesítése; j)* a föld művelési ágának megfelelő műveléshez, mezőgazdasági termeléshez vagy erdőgazdasági tevékenységhez közvetlenül kapcsolódó eszköz telepítése vagy építmény elhelyezése; k)* ha a föld igénybevétele olyan területen történik, amelyet a Kormány a Magyar Közlönyben közzétett határozatával beruházási célterületté nyilvánított.*- más célra nem hasznosítja. 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).valamint vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött. **Vevő kijelenti, hogy a Földforgalmi tv. szerint elővásárlási joggal rendelkezik, a törvény 18§ (1) bek. d alpontja és(4)**

Dr. Barzavicz Gábor
ügyvéd
7000 Sárbogárd, Ady Endre u. 153.
KASZ: 36057581

bek. a) pontja alapján , tekintettel arra, hogy Vevő életvitelszerű lakáshasználatának helye több ,mint 3 éve az 1. pont szerinti ingatlan fekvése szerintitelepülésen van és legalább egy éve családi mezőgazdasági társaság tagja vagy őstermelők családi gazdaságának tagja,. Vevő nyilatkozik, hogy ha és amennyiben a jelen jogügyletekkel érintett földterületeken 3. személynek használati joga állna fenn, úgy azt a jogviszonyt nem hosszabbítja meg, és a Földforgalmi törvény 13§(1) bek szerinti kötelezettségeket a (4) bek. szerinti időre vállalja. Felek rögzítik, hogy a 2013 évi CXXII törvény 21§ (1d) és (1e) bekezdésében hivatkozott törvényi felhatalmazáson alapuló elővásárlási jog az adott ingatlan tulajdoni hányadokokat érintően nem áll fenn, a föld fekvése szerinti önkormányzat a helyi önazonosság védelméről szóló 2025. évi XLVIII. törvény felhatalmazása alapján elővásárlási jogot nem alapított az adott ingatlan tulajdoni hányadokokra. továbbá magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény (a továbbiakban Méptv.) 127. §-a szerinti elővásárlási jog sem érinti az adott ingatlan tulajdoni hányadokokat. Vevő kijelenti, hogy a vásárolt termőföldet a birtokbaadástól, de legkésőbb az illetékkötelezettség keletkezését követő 12. hónap utolsó napjától számítva 5 évig nem idegeníti el – ide nem értve a kisajátítást, a kisajátítás alapjául szolgáló közérdekű célra történő elidegenítést és a birtokösszevonási célú önkéntes földcserét –, azon vagyoni értékű jogot nem alapít, - nem minősül vagyoni értékű jog alapításának a termőföld használatának, hasznosításának közeli hozzátartozó javára történő átengedése, feltéve, hogy a közeli hozzátartozó a vagyonszerző helyett földművesként mező-, illetve erdőgazdasági tevékenység céljára hasznosítja a termőföldet, és az 5 éves időtartam hátralévő részében az Illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény (továbbiakban: Itv.) 26. § (1) bekezdés *p)* pontja szerinti feltételeket vállalja- és egyéni vállalkozóként, mezőgazdasági őstermelőként vagy családi gazdálkodóként a termőföldet mezőgazdasági célra hasznosítja. Tudomásul veszi, hogy ha a vagyonszerző az eredetileg vállalt 5 év letelte előtt a termőföldet – az Itv 26§ (18) bekezdésben meghatározott tulajdonszerzési módok kivételével - elidegeníti, vagy a termőföldön - használatának, hasznosításának a Itv 26§ (18) bekezdésben meghatározott közeli hozzátartozója javára, az ott meghatározott módon történő átengedése kivételével - vagyoni értékű jogot alapít, vagy termőföldet saját maga vagy az Itv 26§ (18) bekezdésben meghatározott közeli hozzátartozója igazolhatóan nem mező-, illetve erdőgazdasági tevékenység céljára hasznosítja, az egyébként járó illeték kétszeresét kell megfizetnie, kivéve a vagyonszerző elhalálozásának az esetét. Vevő a fentiekre tekintettel kéri az eljáró Illetékhivatalt, hogy az illetéket a regisztrált mezőgazdasági termelőkre vonatkozó, az Itv. 26. § (1) p) pontja szerinti illetékkedvezmény figyelembevételével szíveskedjenek kiszabni.

11 Szerződő felek kijelentik, hogy cselekvőképes magyar állampolgárok, és a szerződéskötésnek velük szemben törvényi akadálya nincs.

12 Jelen szerződés módosítása kizárólagosan írásban, a felek konszenzusa alapján lehetséges.

13 Felek kötelezettséget vállalnak, hogy jelen jogügyletből esetlegesen felmerülő vitáikat elsődlegesen egymás között, közös megegyezéssel, bíróságon kívül rendezik. Egy felmerülő peres eljárás esetén a polgári perrendtartásról szóló 2016. évi CXXX. alapján hatáskörrel és illetékességgel rendelkező bíróság jogosult eljárni.

14 Felek kötelezettséget vállnak továbbá, hogy együttműködési és tájékoztatási kötelezettségüknek eleget tesznek, illetve nyilatkoznak, hogy jelen jogügylet kapcsán jóhiszeműen járnak el.

15 Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a magyar jogszabályok, elsősorban a Ptk. és a Földforgalmi törvény vonatkozó rendelkezései az irányadók.

16 Szerződő felek kijelentik, hogy az irányadó jogszabályok lényegi részei és az ezekből eredő kötelezettségek tekintetében kiterjedt jogi tájékoztatásban részesültek az eljáró ügyvéd részéről. A felek rögzítik, hogy valós, kinyilvánított szándékukat, akaratukat az okiratot szerkesztő ügyvéd által elkészített jelen adásvételi szerződés teljes terjedelmében és mindenre kiterjedően tartalmazza, azt az eljáró ügyvéd teljes terjedelmében és mindenre kiterjedően feltárta, tisztázta. A felek tudomásul veszik, hogy az eljáró ügyvéd a fentiek szerint kinyilvánított akaratukat, nyilatkozataikat valóságosnak és hitelesnek elfogadva jár el. A felek az adásvételi szerződés aláírásával elismerik, hogy az aláírt adásvételi szerződésnek minden pontjára és annak jogkövetkezményére kiterjedő, részletes tájékoztatást kaptak az eljáró ügyvédtől, amelyet megértettek és az adásvételi szerződést ennek tudatában írják alá.

17 Felek adatai a Pmt. rendelkezései alapján jelen szerződésben kerülnek rögzítésre, felek adatszolgáltatása és az általuk bemutatott, személyazonosság igazolására a Pmt. és a JÜB szabályai szerint alkalmas okirat bemutatása alapján. Felek jelen okirat aláírásával büntetőjogi felelősségük

tudatában kijelentik, hogy jelen jogügylet során saját nevükben járnak el. Felek tudomásul veszik, hogy a szerződéses kapcsolat fennállása alatt az azonosítás során megadott adatokban bekövetkezett változásról a tudomásszerzéstől számított 5 (öt) munkanapon belül kötelesek eljáró ügyvédet írásban értesíteni. A felek nyilatkoznak, hogy az EU 2016/679. számú általános adatvédelmi rendelet (GDPR) szerint az okiratot szerkesztő ügyvéd a személyes adataikat jogszerűen kezeli, és az adásvételi szerződés aláírásával ahhoz kifejezetten hozzájárulnak. Vevő nyilatkozik arról, hogy a fenti adatvédelmi rendelet szerint az eladó a személyes adatait jogszerűen kezeli, és az adásvételi szerződés aláírásával ahhoz kifejezetten hozzájárul.

18. Szerződő felek jelen szerződés megszerkesztésére és a mezőgazdasági igazgatási szerv előtt, hatósági jóváhagyási eljárásban történő teljes körű képviseletre továbbá a szerződés kapcsán történő tulajdonjogi változás átvezetésével kapcsolatos ingatlan-nyilvántartási eljárása történő benyújtásra meghatalmazzák Dr. Berzeviczy Gábor ügyvédet, Kasz: 36057581 (7000 Sárbogárd, Ady Endre utca 153.). Alulírott Dr. Berzeviczy Gábor ügyvéd kijelentem, hogy a meghatalmazást elfogadom.

Szerződő felek kijelentik, hogy jelen szerződést, mint tényvázlatot is elfogadták, és elolvasás illetve közös értelmezés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag aláírták.

Sárbogárd, 2026 november 06.

.....

Balázs József sz: Balázs József Vevő

.....

Katona József sz: Katona József Eladó

.....

Imre Ferencné sz: Katona Irén Eladó

A szerződést szerkesztettem, és Sárbogárdon, 2026. november 06 napján ellenjegyzem:

Dr. Berzeviczy Gábor ügyvéd KASZ szám: 36057581

Dr. Berzeviczy Gábor ügyvéd 7000 Sárbogárd, Ady Endre u. 153. KASZ: 36057581

A kormányzati portálon és a hirdetőtáblán történő közzététel időpontja: 2026. november 24. Elővásárlásra jogosult elfogadó nyilatkozatának megtételére nyitvaálló határidő kezdete: 2026. november 25. Vége: 2026. december 24. Ez a határidő jogvesztő! Levétel napja: 2026. december 28. Igazolom az elektronikus közzététel tényét. A hirdetőtáblán történő kifüggesztés nem minősül az adásvételi szerződés közlésének.

Acsószentiván, 2026. november 24.

Husváth Kl.
ig. pü. ügyint.

Cecei Közös Önkormányzati Hivatal Alsószentiváni Kirendeltsége