A felhasználót a dokumentumhoz rendelte:
Idomsoft Zrt.

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

melyet egyrészről **Nagy-Borbély Nikoletta** sz. Borbély Nikoletta (sz.: [illegible]) adóazonosító jele: [illegible]) 2030 Érd, János u. 20. szám alatti lakos, mint **eladó**, másrészről **Pfundtnerné Kovács Erika** sz. Kovács Erika ([illegible], szem. száma: [illegible] adóazonosító jele: [illegible], Nemzeti Agrárgazdasági Kamarai nyilv. szám: [illegible]) 7052 Kölesd, Öreg u. 46. szám alatti lakos, mint **vevő** a mai napon az alábbi feltételek mellett kötöttek meg:

1.) Felek megállapítják, hogy az ingatlan-nyilvántartás hatályos adatai szerint a **Kajdacs 0111/3 hrsz.** alatt összesen 7 ha 1147 m² alapterülettel felvett, 187.98 Ak. értékű kivett saját használatú út, szántó megjelölésű külterületi ingatlan eladó kizárólagos (1/1 arányú) tulajdonát képezi per-, teher- és igénymentesen.
Felek megállapítják, hogy a 2013. évi CXXII. törvény, valamint a 2013. évi CCXII. törvény alapján a tulajdonos által elfogadott vételi ajánlatot egységes okiratba foglalt adásvételi szerződésbe kell foglalni és azt a tulajdonosnak a felek aláírásától számított 8 napon belül meg kell küldeni a mezőgazdasági igazgatási szerv részére jóváhagyás céljából. A közzétételre való alkalmasság megállapítását követően a mezőgazdasági igazgatási szerv az adásvételi szerződést megküldi a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat jegyzőjének, aki az adásvételi szerződést hirdetményi úton közli a törvényen vagy megállapodáson alapuló elővásárlási jog jogosultjaival.
Felek megállapítják továbbá, hogy a tulajdonos a jelen adásvételi szerződésben vevő részéről tett vételi ajánlatot – az abban írt nyilatkozatokra és feltételekre figyelemmel – elfogadta.

2.) Az eladó eladja, a vevő pedig per-, teher- és igénymentesen megveszi az 1.) pontban írt ingatlant a kölcsönösen kialkudott mindösszesen 27.500.000,-Ft, azaz Huszonhétmillió-ötszázezer forint vételárért.

3.) Vevő a 2.) pontban kikötött teljes vételárat az adásvételi szerződés megkötését követő 8 banki napon belül köteles átutalással megfizetni az eladó nevén lévő UniCredit Banknál vezetett 10918001-00000044-86080002 számú bankszámlára kamatmentesen.
A teljesítés itt írt módját a felek kölcsönösen elfogadják, s azt az eladó, mint saját kezeihez történő teljesítést ismeri el. A jelen szerződésben rögzített bankszámlaszám megfelelőségéért és az arra való teljesítés jogszerűségéért az eladó szavatosságot vállal. A vételár megfizetését meghaladóan a vevővel szemben megtérítési igénye az eladónak egyetlen jogcímen sincsen.

4.) Szerződő felek megállapítják, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlant 2029.08.31. napjáig fennálló haszonbérleti jogviszony alapján a K&K Agrár Kft. (7051 Kajdacs, Imre major hrsz. 012/13.) földhasználóként használja és birtokolja. A földhasználati díj 130.000,-Ft/ha/év. Vevő az ingatlant a fennálló haszonbérleti jogviszony lejártát követő napon veszi saját használatába. Az ingatlan tulajdonoskénti birtokbaadására a jelen szerződés szerinti vevő tulajdonjogának bejegyzésekor kerül sor. Az ingatlant terhelő esetleges adókat és egyéb közterheket a vevő a birtokbaadás napjától viseli és ettől az időponttól kezdve húzza annak hasznát azzal, hogy a 2026. évre járó haszonbérleti díj még az eladót illeti meg.

5.) Tulajdonszerző kijelenti, hogy földművesnek minősül, földműves nyilvántartásba vétele megtörtént (TVKH Paksi Járási Hivatal 510128/2014.04.17.) és az 1.) pontban írt jogszabályok alapján tulajdonszerzése korlátozásba nem ütközik. Tulajdonszerző a Földforgalmi Törvény 13-15. § szerinti nyilatkozatokat az alábbiak szerint teszi meg:
Vevő 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 Földforgalmi törvény 13.§ (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével – más célra nem hasznosítja.
Vevő kijelenti, 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).
Kijelenti továbbá a vevő, vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.
Vevő a fent írtakat meghaladóan kötelezettséget vállal arra, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlan vonatkozásában fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg és megszűnését követő időre vállalja, hogy a Földforgalmi Törvény 13. § (1) bekezdésében foglalt – és jelen pontban is vállalt - kötelezettségeinek eleget tesz.
Tulajdonszerző fél a 179/2023. (V. 15.) Korm. rendelet 42.§-ában foglaltakra figyelemmel kijelenti, hogy a tulajdonában álló részarány-tulajdon összesített aranykorona értéke mennyiségének huszada és a már tulajdonában és haszonélvezetében álló, továbbá a megszerzésre kerülő földterület hektárban kifejezett térmértékének együttes összege nem több mint 300.

6.) Felek kijelentik, hogy cselekvőképes magyar állampolgárok (természetes személyek), szerződéskötési képességeik korlátozás alá nem esnek.

7.) Az adásvétel tárgyát képező ingatlant a vevő megtekintette, annak állapotát megismerte.

8.) Az 1.) pontban írt ingatlan tulajdonjogának átírásával kapcsolatos összes költséget – így a szerződéskészítés kapcsán eljáró jogi képviselő ügyvédi munkadíját is – a vevő köteles viselni.

Potoczky Ügyvédi Iroda
Dr. Potoczky Iván ügyvéd
KASZ: 36067391
7030 Paks, Ady E. u. 4.
Adószám: 18368357-2-17

Nagy-Borbély Nikoletta	**Pfundtnerné Kovács Erika**	**Dr. Potoczky Iván**
eladó	*vevő*	*ügyvéd*

2026 NOV 18.

9.) Vevő földművesként kötelezettséget vállal arra, hogy az adásvétel tárgyát képező 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, és azt mezőgazdasági célra hasznosítja. Vevő az Itv. 26.§ (1) bek. p) pontja és a 26.§ (18) bekezdés b) pontja alapján jogosult illetékmentességre.
Felek megállapítják, hogy az Itv. 26.§ (18) bekezdés b) pontja bb) alpontja alapján nem minősül az (1) bekezdés p) pont pb) és pc) alpontjaiban foglalt feltételek megszegésének, ha a vagyonszerző a termőföld használatát, hasznosítását legalább 25%-ban tulajdonában, vagy a közeli hozzátartozójának legalább 25%-ban tulajdonában álló, a mező- és erdőgazdasági föld forgalmáról szóló törvény szerinti mezőgazdasági termelőszervezet javára engedi át, feltéve, hogy az 5 éves időtartam hátralévő részére a termőföld használója, hasznosítója vállalja, hogy a termőföldet mező-, illetve erdőgazdasági tevékenység céljára hasznosítja, továbbá mezőgazdasági termelőszervezet részére történő átengedés esetén a vagyonszerző, illetve közeli hozzátartozója vállalja, hogy a mezőgazdasági termelőszervezetben fennálló tulajdoni hányada nem csökken 25% alá.
Vevő kijelenti, hogy az adásvétel tárgyát képező földet az általa, vagy közeli hozzátartozója által legalább 25%-ban tulajdonában álló mezőgazdasági termelőszervezetnek átengedve kívánja használni, aki 5 éves időtartamra vállalja, hogy a termőföldet mező-, illetve erdőgazdasági tevékenység céljára hasznosítja mely használat a fent írt jogszabályhely alapján vevő tekintetében saját használatnak minősül. Kijelenti továbbá vevő, hogy a fennálló releváns tulajdoni hányad nem csökken 25% alá. Vevő az itt írtak alapján jogosult az illetékmentességre.

10.) Vevő kijelenti, hogy tulajdonszerzése az 1.) pontban írt jogszabályok alapján – különös figyelemmel a Földforgalmi törvény 16. § (1)-(4) bekezdéseire – szerzési korlátozásba nem ütközik.
Vevőt az 1.) pontban körülírt ingatlan vonatkozásában a 2013. évi CXXII. törvény 18.§ (1) bekezdés e) pontja alapján, mint olyan földművest, akinek az életvitelszerű lakáshasználata helye legalább 3 éve olyan 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, illeti meg elővásárlási jog. Az elővásárlási jogát a vevő a Földforgalmi törvény 18.§ (4) bekezdés a) pontja alapján, mint őstermelők családi gazdaságának tagja gyakorolja (OCSG-00072311). Az elővásárlási jogosultak rangsorában azonos ranghelyen álló ajánlattevők közül az eladó Pfundtnerné Kovács Erikát jelöli meg azon személyként, akivel az adásvételi szerződés létrejön.

11.) Az eladó feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy az 1.) pontban írt jogszabályokban rögzítettek teljesülése esetén az ott körülírt ingatlanra (1/1) a kizárólagos (1/1 arányú) tulajdonjogát a jelen szerződés szerinti vevő ezen szerződés alapján és adásvétel jogcímén az ingatlan-nyilvántartásba bejegyeztesse.

12.) Felek tudomásul veszik, hogy adataik a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. tv. (a továbbiakban: Pmt.) rendelkezéseiben meghatározott azonosítási kötelezettségnek megfelelően felek által bemutatott személyazonosító igazolványok és lakcímet igazoló hatósági igazolványok alapján kerültek felvételre. Felek a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg úgy nyilatkoznak, hogy a Pmt.-ben foglaltak értelmében a jelen szerződés megkötésekor a saját nevükben, tehát a tényleges tulajdonos és jogszerzők vagy jogosultak nevében járnak el.

13.) Jelen szerződést szerkesztő és ellenjegyző ügyvéd a feleket azonosító okmányaik alapján azonosította. Szerződő felek hozzájárulnak ahhoz, hogy az azonosításhoz felhasznált okmányaikról az eljáró ügyvéd fénymásolatot készítsen, és a másolatokat megőrizze.

14.) Szerződő felek ezennel meghatalmazzák a Potoczky Ügyvédi Irodát (7030 Paks, Ady E. u. 4.) és személyében eljáró dr. Potoczky Iván ügyvédet (TMÜK 182., KASZ: 36067391) azzal, hogy a jogügylethez szükséges okiratokat megszerkessze, valamint őket a jelen szerződéssel kapcsolatban a földhivatali eljárás, továbbá a B400 adatlap adóhatósághoz történő benyújtása során az Ügyvédi törvényben írt teljes jogkörrel képviselje. A meghatalmazás kiterjed a jogügylethez szükséges okiratokban – ideértve az ingatlan-nyilvántartási kérelmet is – esetlegesen található elírások (pl. név, szám, számítási hiba, egyéb adat) kijavítására is.

Ezt az adásvételi szerződést a szerződő felek a mai napon elolvasás és közös értelmezés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt – s úgyis, mint jelen jogügylet kapcsán felvett ügyvédi tényállásvázlatot – helybenhagyólag aláírták.

Paks, 2026. november 9.

Nagy-Borbély Nikoletta
eladó

Pfundtnerné Kovács Erika
vevő

Alulírott dr. Potoczky Iván ügyvéd (KASZ: 36067391), mint a Potoczky Ügyvédi Iroda (7030 Paks, Ady E. u. 4.) képviseletében és személyében eljáró ügyvéd a meghatalmazást elfogadom, egyben a jelen szerződést Pakson, 2026.november 9. napján ellenjegyzem.

ZÁRADÉK:
Kormányzati portálon történő közzététel napja: 2025. 11. 25.
Közlés kezdő napja: 2026. 11. 25.
Jognyilatkozat megtételére nyitva álló határidő utolsó napja: 2026. 12. 28.
Ezen határidő jogvesztő!
Levétel napja: 2026. 12. 29.
Az elektronikus közzététel megtörtént.
Paks, 2026. 12. 24. Aláírás:

Potoczky Ügyvédi Iroda
Dr. Potoczky Iván ügyvéd
KASZ: 36067391
7030 Paks, Ady E. u. 4.
Adószám: 18868357-2-17

Dr. Potoczky Iván
ügyvéd