Sárbogárdi Polgármesteri Hivatal
Érkezett: 2026 NOV 24.
Szám: 12436-2/2026
Mell.: Előszám: Ügyintéző:
A felhasználót a dokumentumhoz rendelte: Idomsoft Zrt.

1.

TERMŐFÖLD ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

mely létrejött

egyrészről ~~Palotás~~ **László született Palotás László** (születési hely, idő: nyja neve: , személyi azonosítója: adóazonosítója: 7000 Sárbogárd, Salamon utca 22. szám alatti lakos (tartózkodási hely: 8000 Székesfehérvár, Mezei utca 52.), mint eladó (továbbiakban: Eladó)

másrészről **Kovácsné Rafai Adrienn született Rafai Adrienn** (születési hely, idő: anyja neve: , személyi azonosító: adóazonosító: ~~Agrár Kamarai~~ azonosító: földművesi nyilvántartásba vételt elrendelő határozat száma: őstermelők családi gazdaságának nyilvántartási száma: OCSG- 7003 Sárbogárd-Sárszentmiklós, Akácfa utca 7. szám alatti lakos, mint vevő (továbbiakban: Vevő)

Iktatás dátuma: 2026 NOV 19. Iktatószám: 10363

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

1. Eladó kizárólagos tulajdonát képezi a **Sárbogárd külterület 0706/8 hrsz** alatti, 3 ha 4182 m2 területű, „szántó" művelési ágú, 114,29 AK értékű termőföld-ingatlan, a **Sárbogárd külterület 0706/9 hrsz** alatti, 1 ha 6938 m2 területű, „szántó" művelési ágú, 57,14 AK értékű termőföld-ingatlan és a **Sárbogárd külterület 0706/10 hrsz** alatti, 2 ha 0313 m2 területű, „szántó" művelési ágú, 68,58 AK értékű termőföld-ingatlan (továbbiakban: Ingatlanok). A szerződő felek megállapodnak, hogy az Eladó eladja, a Vevő megveszi az Ingatlanokat. A Felek megállapodnak, Vevő kijelenti, hogy az Ingatlanokat megtekintett állapotban – a hozzá tartozó esetleges bázisjogosultsággal, nemzeti és Európai Uniós támogatásokkal együtt – veszi meg. Eladó a Földforgalmi törvény 15/A. §-nak megfelelően nyilatkozik, hogy az Ingatlanokat hatályos haszonbérleti szerződés keretében az AGRO-NATUR 2003 Kft. 80.000,- Ft/ha/év bérleti díj ellenében használatában vannak. A földhasználat kezdete: 2018.01.01., lejárati ideje: 2027.12.31. Eladó kijelenti és szavatolja, hogy az Ingatlanok per-, teher- és igénymentesek, azt semminemű tartozás nem terheli.

Elektronikusan hitelesítve: 2026.11.20. 15:01:59 ELEKTRONIKUS INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS

2. A szerződő felek a Sárbogárd külterület 0706/8 hrsz ingatlan értékét és vételárát 9.443.639,-Ft-ban, azaz kilencmillió-négyszáznegyvenháromezer-hatszázharminckilenc forintban, a Sárbogárd külterület 0706/9 hrsz ingatlan értékét és vételárát 4.679.549,-Ft-ban, azaz négymillió-hatszázhetvenkilencezer-ötszáznegyvenkilenc forintban, a Sárbogárd külterület 0706/10 hrsz ingatlan értékét és vételárát 5.611.978,-Ft-ban, azaz ötmillió-hatszáztizenegyezer-kilencszázhetvennyolc forintban határozzák meg. A felek rögzítik, hogy a jelen vétel egybefoglalt vételáron történik, tekintettel, hogy az Ingatlanok egy településen (járásban) találhatóak, egymással szomszédosak, így az egybefoglalt vételár összesen 19.735.166,-Ft, azaz tizenkilencmillió-hétszázharmincötezer-százhatvanhat forint. 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 Eladó részére átutalással Eladó K&H Banknál vezetett számú bankszámlájára. Szerződő felek kötelezettséget vállalnak arra, hogy a vételár átutalásaról és jóváírásáról 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 Eladó részére megfizetni.

3. A felek valamennyien kérelmezik, az Eladó a jelen szerződés aláírásával feltétlenül és visszavonhatatlanul hozzájárul ahhoz, hogy a Vevő javára a tulajdonjog fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog az Ingatlanokra 1 (egy) hónap időtartamra, adásvétel jogcímén, 1/1 tulajdoni arányban az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezésre kerüljön. A felek megállapodnak, hogy az Ingatlanok birtokához fűződő tulajdonosi jogosultságok átruházása a vételár megfizetése napján történik. A földhasználati nyilvántartásba a Vevő köteles bejelentkezni. Az Eladó a tulajdonjogát a vételár megfizetéséig fenntartja és a tulajdonjog átruházására vonatkozó bejegyzési engedélyt az okiratszerkesztő ügyvédnél 6 (hat) példányban letétben elhelyezi, azzal a rendeltetéssel, hogy az okiratszerkesztő ügyvéd a vételár megfizetésének okirattal történő igazolását avagy az Eladó átvételi elismervényének átadását (melynek minősül az Eladó e-mailcíméről az okiratszerkesztő ügyvéd drszabadkai@gmail.com e-mailcímére küldött eladói e-mail is) követő 8 (nyolc) napon belül jogosult és köteles azt az illetékes földhivatalhoz a Vevő tulajdonjogának bejegyzésére, illetőleg az Eladó tulajdonjogának törlésére vonatkozó kérelemmel egyetemben benyújtani.

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. Ezért a jogügyletet elővásárlásra jogosultakra tekintettel hirdetményi úton közzé kell tenni. A hirdetményi közzététel, előzetes vizsgálat és közzétételre való alkalmasság megállapítása céljára az Eladó köteles a mezőgazdasági igazgatási szerv részére a jelen szerződést 4 (négy) példányban benyújtani. Szerződő Felek kijelentik, hogy a jelen megállapodást azonos tartalommal a Vevő által tett és az Eladó által elfogadott vételi ajánlatnak is tekintik. Eladó kijelenti, 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 Eladónak a jogszabályban előírt módon az elővásárlási jogosultakkal közölnie kell. A Jelen szerződés megkötésével, illetőleg az Ingatlan megszerzésével kapcsolatos mindennemű költség azt terheli, akinek a tulajdonszerzését a földügyi hatóság jóváhagyta. Vevő maga is elővásárlásra jogosult. Vevő a szerződés tárgyát képező Ingatlan vonatkozásában akként nyilatkozik, hogy földművesnek minősülő belföldi természetes személy, a Földforgalmi törvény 18.§ (1) bekezdés c) pontja szerinti helyben lakó szomszéd (legalább egy éve tulajdonában áll a Sárbogárd külterület 0706/11 hrsz-ú szomszédos ingatlan), továbbá legalább egy éve őstermelők családi gazdaságának a tagja, a Földforgalmi törvény 18. § (4) bekezdés a) pontja 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. Tekintettel, hogy 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 adásvételi 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 kijelenti, hogy a jelen vétel a férjével közös vagyoni forrásokból történik, így az Ingatlanok közös vagyont fognak képezni, a tulajdonjoga bejegyzésével. 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, továbbá 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. Felek kérik az eljáró ingatlanügyi hatóságot, hogy – jogi képviselőjüknek történő egyidejű kézbesítés mellett – az ügyben keletkezett tulajdonjog bejegyző határozatot számukra is kézbesíteni szíveskedjen.

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

Sárbogárd, 2026. november 6.

Palotás László
sz. Palotás László
Eladó

Kovácsné Rafai Adrienn
sz. Rafai Adrienn
Vevő

Az adásvételi szerződés Kormányzati portálon történő közzétételének és az önkormányzat hirdetőtábláján történő kifüggesztésének napja: 2026.11.24.
A Földforgalmi törvényben meghatározott, az elővásárlásra jogosult jognyilatkozatának megtételére nyitva álló 10 napos határidő
Első napja: 2026.11.25.
Utolsó napja: 2027.01.04.
E határidő jogvesztő!!
A Kormányzati portálon az elektronikus közzététel megtörtént.
A Kormányzati portálról történő levétel napja: .....
Az Önkormányzat hirdetőtábláján történő levétel napja: .....
Aláírás

Ellenjegyzem, alulírott dr. Szabadkai Tamás ügyvéd (KASZ: 36068780, Dr. Szabadkai Ügyvédi Iroda - 7000 Sárbogárd, Ady Endre út 160/B) Sárbogárdon, 2026. november 6. napján:

Dr. Szabadkai Tamás ügyvéd 7000 Sárbogárd, Ady E. u. 160/B

Sárbogárd Város Jegyzője