ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

2026 NOV 10

melyet egyrészről **Dudla Zoltán** s
Gerjen, Jókai u. 18. szám alatti lakos, mint *állagtulajdonos* és **Dudla Istvánné** s
7134 Gerjen, Jókai u. 18. szám alatti lakos
mint, *özvegyi jog jogosult*. a továbbiakban együtt, mint **eladók,** másrészről **Prancz Jenő**
7130 Tolna, Bajcsy-Zs. u. 12. szám alatti lakos (életvitelszerű tartózkodási helye: 7134 Gerjen, Rákóczi Ferenc u. 25.), mint **vevő** a mai napon az alábbi feltételek mellett kötöttek meg:

1.) Felek megállapítják, hogy az ingatlan-nyilvántartás hatályos adatai szerint a **Gerjen 053/125 hrsz.** alatt összesen 14 ha 7003 m^2 alapterülettel felvett, 408.67 Ak. értékű, szántó megjelölésű külterületi ingatlan 963/40867 tulajdoni-illetősége (tulajdoni lapon II/6. sorszám) eladó tulajdonát képezi azzal, hogy eladó tulajdoni-illetőségét Dudla Istvánné jogosult javára bejegyzett özvegyi jog terheli, továbbá az ingatlan egészét az FGSZ Földgázszállító Zrt. jogosult javára 1618 m^2 területre bejegyzett bányaszolgalmi jog terheli, egyebekben az ingatlan-illetőség per-, teher- és igénymentes.
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 rögzítik, hogy az ingatlan fekvése szerinti település esetében jogvédelmi eszközök alkalmazását szabályozó helyi önkormányzati rendelet nincsen hatályban.

2.) Az eladó eladja, a vevő pedig – a fent írt bányaszolgalmi jogot meghaladóan – egyebekben per-, teher- és igénymentesen megveszi az 1.) pontban írt ingatlan-illetőséget a kölcsönösen kialkudott mindösszesen 1.039.200,-Ft, azaz Egymillió-harminckilencezer-kettőszáz forint vételárért. A vételár az eladókat az özvegyi jog értékére is figyelemmel illeti meg, tehát a teljes vételárból Dudla Zoltán jutója 831.360,-Ft, míg Dudla Istvánné jutója 207.840,-Ft.
Dudla Istvánné özvegyi jog jogosult kijelenti, hogy a megváltásra figyelemmel az özvegyi jogáról lemond, egyben feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja annak ingatlan-nyilvántartásból való törléséhez.

3.) Vevő a 2.) pontban kikötött teljes vételárat az adásvételi szerződés vele történő hatósági jóváhagyásának közlését követő 8 banki napon belül köteles átutalással megfizetni akként, hogy abból 831.360,-Ft, azaz Nyolcszázharmincegyezer-háromszázhatvan forint vételárrészt Dudla Zoltán K&H Banknál vezetett 10402238-80505355-55551008 számú bankszámlájára, míg további 207.840,-Ft, azaz Kettőszázhétezer-nyolcszáznegyven forint vételárrészt Dudla Istvánné MBH Banknál vezetett 10101140-36007300-01005005 számú bankszámlájára 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.

4.) Felek megállapítják, hogy az 1.) pontban körülírt ingatlan-illetőséget 2022.01.01. napjától 2036.12.31. napjáig fennálló haszonbérleti jogviszony alapján a Gerjeni Agrár Zrt. (7134 Gerjen, Alkotmány u. 2.) földhasználóként használja és birtokolja. A földhasználati díj 100.000,-Ft/ha/év, s a 2027. évet követő években a bérleti díj mértéke minden év január első napjától kezdődően a KSH által közölt előző évi infláció mértékével emelkedik, de legfeljebb évi 4%-kal. Az 1.) pontban körülírt ingatlan-illetőség birtokába a fennálló földhasználati jogviszony lejártát követő napon kerül a vevő. Az ingatlan-illetőséget terhelő adókat és esetleges egyéb közterheket vevő a tulajdonjogának bejegyzésétől viseli és húzza annak minden használt azzal, hogy a 2026. évre járó haszonbérleti díj még az eladót illeti meg.

5.) Prancz Jenő tulajdonszerző kijelenti, hogy földművesnek minősül, földműves nyilvántartásba vétele megtörtént (TVKH Szekszárdi Járási Hivatal-51089/2014.04.15.) 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 pályakezdő gazdálkodónak nem minősül.
Vevő a fent írtakat meghaladóan kötelezettséget vállal arra, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlan-illetőség vonatkozásában (esetlegesen) 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), így szerződéskötési képességeik korlátozás alá nem esnek.

Potoczky Ügyvédi Iroda
Dr. Potoczky Iván ügyvéd
KASZ: 36067391
7030 [illegible]y E. u. 4.
Adósz [illegible]8357-2-17

Dudla Zoltán	**Dudla Istvánné**	**Prancz Jenő**	**Dr. Potoczky Iván**
állagtulajdonos, eladó	*özvegyi jog jogosult, eladó*	*vevő*	*ügyvéd*

7.) Az adásvétel tárgyát képező ingatlan-illetőséget a vevő megtekintette, annak állapotát megismerte.

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

9.) Vevő kijelenti, hogy tulajdonszerzése az 1.) pontban írt jogszabályok alapján – különös figyelemmel a Földforgalmi törvény 16. § (1)-(4) bekezdéseire – szerzési korlátozásba nem ütközik. Vevő kijelenti, hogy több mint 3 éve életvitelszerűen Gerjen település közigazgatási területén él. Vevőt az 1.) pontban körülírt ingatlan-illetőség vonatkozásában a 2013. évi CXXII. törvény 18.§ (1) bekezdés d) pontja alapján, mint olyan földművest, aki helyben lakónak minősül, illeti meg elővásárlási jog. Az elővásárlási jogát a vevő őstermelők családi gazdaságának tagjaként (OCSG-00067767, FELIR NÉBIH azonosító száma: AA0196523) gyakorolja (Földforgalmi törvény 18.§ (4) bekezdés a) pont). Az elővásárlási jogosultak rangsorában azonos ranghelyen álló ajánlattevők közül az eladók a jelen szerződés szerinti vevőt jelölik meg azon személyként, akivel az adásvételi szerződés létrejön.

10.) Prancz Jenő földművesként kötelezettséget vállal arra, hogy az adásvétel tárgyát képező termőföldet a vagyoni értékű jog megszűnésétől, megszüntetésétől, de legkésőbb az illetékkötelezettség keletkezését követő 5. év utolsó napjától számítva 5 évig nem idegeníti el – ide nem értve a kisajátítást, a kisajátítás alapjául szolgáló közérdekű célra történő elidegenítést és a birtok összevonási célú önkéntes földcserét –, azon vagyoni értékű jogot nem alapít, és azt – más célra nem, csak – mezőgazdasági célra hasznosítja. Vevő az Itv. 26.§ (1) bek. p) pontja alapján jogosult illetékmentességre.

11.) Eladók feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy az 1.) pontban írt jogszabályokban rögzítettek teljesülése esetén az ott körülírt ingatlan-illetőségre a 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 a 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 13.

Dudla Zoltán	**Dudla Istvánné**	**Prancz Jenő**
állagtulajdonos, eladó	*özvegyi jog jogosult, eladó*	*vevő*

Alulírott dr. Potoczky Iván ügyvéd (KASZ: 36067391), mint a Potoczky Ügyvédi Iroda (7030 Paks, Ady E. u. 4.) személyében eljáró ügyvéd a meghatalmazást elfogadom, egyben a jelen adásvételi szerződést Pakson, 2026. november 13. napján ellenjegyzem:

Potoczky Ügyvédi Iroda
Dr. Potoczky Iván ügyvéd
KASZ: 36067391
7030 Paks, Ady E. u. 4.
Adószám: 19868357-2-17

Dr. Potoczky Iván
ügyvéd

Iktatószám: G/565/2026

Közzététel időpontja: 2026.11.26.
Jognyilatkozat megtételére nyitva álló határidő
- első napja: 2026.11.27.
- utolsó napja: 2026.12.28.
E határidő jogvesztő!
Levétel napja: .....

Gerjen Község Önkormányzata