Kormányzati portálon történő közzététel napja: 2026. 11. 26.
Elővásárlási ajánlattétel határidő kezdete: 2026. 11. 27.
Ez a határidő jogvesztő! vége: 2026. 12. 28.

TERMŐFÖLD ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

mely létrejött

egyrészről **Palotás László született** (születési hely, idő: , anyja neve: , személyi azonosítója: , adóazonosítója:) 7000 Sárbogárd, Salamon utca 22. szám alatti lakos (tartózkodási hely: 8000 Székesfehérvár, Mezei utca 52.), mint eladó (továbbiakban: Eladó1) és **Palotás Péter született** (születési hely, idő: , anyja neve: , személyi azonosítója: , adóazonosítója:) 7000 Sárbogárd, Kinizsi utca 16. szám alatti lakos, mint eladó (továbbiakban: Eladó2) (továbbiakban Eladó1 és Eladó2 együttesen: Eladók)

másrészről **Somogyvári András született** (születési hely, idő: , anyja neve: , személyi azonosító: , adóazonosító: , Agrár Kamarai azonosító: , földművesi nyilvántartásba vételt elrendelő határozat száma: őstermelők családi gazdaságának nyilvántartási száma:) 7000 Sárbogárd, Szegfű utca 12. szám alatti lakos, mint vevő (továbbiakban: Vevő)

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

2026 NOV 19 10503

1. Eladó1 kizárólagos tulajdonát képezi a **Sáregres külterület 035/71 hrsz** alatti, 2 ha 2358 m2 területű, „szántó" művelési ágú, 62,16 AK értékű termőföld-ingatlan és a **Sáregres külterület 035/70 hrsz** alatti, 1 ha 8951 m2 területű, „szántó" művelési ágú, 52,68 AK értékű termőföld-ingatlan (továbbiakban: Ingatlanok). Továbbá Eladó1, Eladó2 és Kisteleki Ferencné osztatlan közös tulajdonát képezi a **Sáregres külterület 035/49 hrsz** alatti, 8 ha 5612 m2 területű, „szántó" művelési ágú, 215,50 AK értékű termőföld ingatlan, melyben Eladó1 47427/129300 tulajdoni hányaddal és Eladó2 47427/129300 tulajdoni hányaddal, összesen 94854/129300 tulajdoni hányaddal (továbbiakban: Ingatlan Tulajdoni Hányad) rendelkeznek. A szerződő felek megállapodnak, hogy az Eladók eladják, a Vevő megveszi az Ingatlanokat és az Ingaltan Tulajdoni Hányadot. A Felek megállapodnak, Vevő kijelenti, hogy az Ingatlanokat és az Ingatlan Tulajdoni Hányadot megtekintett állapotban – a hozzá tartozó esetleges bázisjogosultsággal, nemzeti és Európai Uniós támogatásokkal együtt – veszi meg. Eladók a Földforgalmi törvény 15/A. §-nak megfelelően nyilatkoznak, hogy az Ingatlanok és az Ingatlan Tulajdoni Hányad hatályos haszonbérleti szerződés keretében az AGRO-NATUR 2003 Kft. 80.000,- Ft/ha/év bérleti díj ellenében használatában van. A földhasználat kezdete: 2015.01.01., lejárati ideje: 2034.12.31. Az Ingatlanokat és az Ingatlan Tulajdoni Hányadot terheli a Magyar Távközlési Rt. Helyközi Távbeszélő Igazgatóság építési tilalma. Eladók kijelenti és szavatolják, hogy az Ingatlanok és az Ingatlan Tulajdoni hányad – a fenti építési tilalom kivételével – per-, teher- és igénymentesek, azokat semminemű tartozás nem terheli.

2. A szerződő felek a Sáregres külterület 035/71 hrsz ingatlan értékét és vételárát 7.825.300,-Ft-ban, azaz hétmillió-nyolcszázhuszonötezer-háromszáz forintban, a Sáregres külterület 035/70 hrsz ingatlan értékét és vételárát 6.632.850,-Ft-ban, azaz hatmillió-hatszázharminckettőezer-nyolcszázötven forintban, a Sáregres külterület 035/49 hrsz ingatlan összesen 94854/129300 tulajdoni hányadának értékét és vételárát 21.981.626,-Ft-ban, azaz huszonegymillió-kilencszáznyolcvanegyezer-hatszázhuszonhat forintban határozzák meg. A Felek megállapodnak, Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy az Ingatlanok és az Ingatlan Tulajdoni Hányad vételárait a jelen szerződés hatályosulása, azaz a hatósági jóváhagyó határozat Vevő részére történő kézbesítését követő 8 (nyolc) napon belül fizeti meg az Eladók részére átutalással Eladó1 K&H Banknál vezetett számú bankszámlájára és Eladó2 K&H Banknál vezetett számú bankszámlájára tulajdoni hányadaiknak megfelelő arányban. Szerződő felek kötelezettséget vállalnak arra, hogy a vételár átutalásáról 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 Eladók részére megfizetni.

3. A felek valamennyien kérelmezik, az Eladók a jelen szerződés aláírásával feltétlenül és visszavonhatatlanul hozzájárulnak ahhoz, hogy a Vevő javára a tulajdonjog fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog az Ingatlanokra és az Ingatlan Tulajdoni Hányadra 1 (egy) hónap időtartamra, adásvétel jogcímén, 1/1 tulajdoni arányban az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezésre kerüljön. A felek megállapodnak, hogy az Ingatlanok és az Ingatlan Tulajdoni Hányad birtokához fűződő tulajdonosi jogosultságok átruházása a vételár megfizetése napján történik. A földhasználati nyilvántartásba a Vevő köteles bejelentkezni. Az Eladók a tulajdonjogukat a vételár megfizetéséig fenntartják és a tulajdonjog átruházására vonatkozó bejegyzési engedélyt az okiratszerkesztő ügyvédnél 6 (hat) példányban letétben elhelyezik, azzal a rendeltetéssel, hogy az okiratszerkesztő ügyvéd a vételár megfizetésének okirattal történő igazolását avagy az Eladók átvételi elismervényének átadását (melynek minősül az Eladók bármelyike 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 Eladók 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 Eladók kötelesek 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 Eladók által elfogadott vételi ajánlatnak is tekintik.

Eladók kijelentik, 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 Eladóknak a jogszabályban előírt módon az elővásárlási jogosultakkal közölniük 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 e pontja szerinti jogosult (tekintettel, hogy az életvitelszerű lakáshasználatának helye legalább három éve olyan Magyarországon fekvő településen van, amelynek közigazgatási határa az Ingatlan szerinti település közigazgatási határától közúton vagy közforgalom elől el nem zárt magánúton legfeljebb 20 km távolságra van), 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 - 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. A jelen szerződést a felek elolvasás és megmagyarázás után, mint akaratukkal megegyezőt jóváhagyólag aláírták.

Sárbogárd, 2026. november 6.

.....
Palotás László sz. 1
Eladó1

.....
Palotás Péter sz.
Eladó2

.....
Somogyvári András sz. [illegible]
Vevő

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