

Fejér Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Osztály Földhivatali Osztály	
Külső száma:	588892
2025. FEBR 28.	

TERMŐFÖLD ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről

A./ Apró Antalné (Születési neve: Tóth Katalin, Születési hely, idő: anyja neve: , Lakcím: 2440 Százhalombatta, Borostyán utca 52. fszt 1.a., Szem száma.: Adóazonosító jele: , magyar állampolgár), mint Eladó (a továbbiakban: **Eladó**), és

B./ Szőnyegi Györgyné (Születési neve: Borostyán Erzsébet, Születési hely, idő: anyja neve: lakcím: 7000 Sárbogárd, Árpád utca 72., szem szám: adóazonosító jele: magyar állampolgár), mint Vevő (a továbbiakban: **Vevő**), mint Vevő (a továbbiakban: **Vevő**) - Eladó és Vevő, a továbbiakban együttesen **Felek**- között a mai napon az alábbi feltételek szerint:

1. Eladó nyilatkozik, hogy összességében **223131/233131** hányadban tulajdonát képezi a Fejér Vármegyei Kormányhivatal Sárbogárdi Járási Hivatal Földhivatala ingatlan-nyilvántartásban Sárbogárd külterület 0437/23 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, természetben Sárbogárd külterület 0437/23 hrsz. alatt található, 23.3131 m² alapterületű, 591.92 AK értékű szántó (3. min.osztály: 15.1701 nm, 421.73 AK, 4. min. osztály: 8.1430 nm, 170.19 AK) – a továbbiakban *Ingatlan*. Az Ingatlan 2025.02.21. napján kelt nem hiteles tulajdoni lap másolat tanúsága szerint az alábbi széljegy található az Ingatlanon: Széljegy: 100967/2025 2025.02.05 Tulajdonjog beadvázése iránti kérelem, Szőnyeginé Nagy Andrea sz.név: Nagy Andrea a.név: cím: 7000 SÁRBOGÁRD Árpád utca 9/A. Eladó nyilatkozata alapján a tulajdonjog bejegyzésre irányuló kérelem a tulajdonostárs részéről érkezett, és az Ingatlan 20000/ 233131 tulajdoni hányadára vonatkozik, így teljes kártérítési felelősségének tudatában nyilatkozik, hogy a jelen szerződésben foglalt értékesíteni kívánt tulajdoni hányad kizárólag az Eladó tulajdonában van.

Az Ingatlan egyebekben per,- teher,- és igénymentes – a hasznobérleti megállapodást bele nem értve – , melyért Eladó szavatol.

2. Felek kijelentik, hogy tudomással bírnak arról, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlan a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (*Földforgalmi törvény*) rendelkezéseinek hatálya alá esik, így az adásvételhez hatósági jóváhagyás szükséges, továbbá az adásvétel kapcsán a törvényben meghatározott jogosulti kör vonatkozásában elővásárlási jog érvényesül. Az Ingatlan osztatlan közös tulajdonban van, így a tulajdonostárs elővásárlási joga is fennáll. Eladó vállalja, hogy a kormányhivatali eljárás megindítását megelőzően beszerzi tulajdonostárs elővásárlási jogról lemondó nyilatkozatát.
3. Felek kifejezetten tudomásul veszik, hogy a Földforgalmi törvény és ahhoz kapcsolódó más jogszabályok rendelkezéseire tekintettel az ügylet a törvényi elővásárlási jogosultak ezen jogának gyakorlása esetén az adásvétel nem közöttük jön létre, továbbá amennyiben mezőgazdasági igazgatási szerv hozzájárulásának megadását megtagadja, az ügylet érvényesen nem jön létre.
4. Eladó jelen szerződéssel eladja a Vevő pedig megvásárolja **10000/ 233131** arányban a Fejér Vármegyei Kormányhivatal Sárbogárdi Járási Hivatal Földhivatala ingatlan-nyilvántartásban Sárbogárd külterület 0437/23 helyrajzi szám alatt n yilvántartott, természetben Sárbogárd külterület 0437/23 hrsz. alatt található, 23.3131 m² alapterületű, 591.92 AK értékű szántó (3. min.osztály: 15.1701 nm, 421.73 AK, 4. min. osztály: 8.1430 nm, 170.19 AK) ingatlant. Eladó a jelen szerződés aláírásával az Ingatlan **1/1** tulajdon részéhez kapcsolódó **10000/233131**

Apró Antalné
Eladó

Szőnyegi Györgyné
Vevő

dr. Tóth Pálma ügyvéd
Dr. Tóth Pálma Ügyvédi Iroda

történelmi bázis jogosultságot a Vevőre átruházza, így az Ingatlan Vevő,
Szőnyegi Györgyné (Születési neve: Borostyán Erzsébet, Születési hely, idő:
 , anyja neve: lakcím: 7000
 Sárobgárd, Árpád utca 72., szem szám: , azóazonosító jele:
 magyar állampolgár), 1/1 tulajdonába kerül.

Felek az Ingatlan **vételárát** a kölcsönösen kialakított és a Felek által elfogadott
3.000.000,- Ft-ban azaz **Hárommillió Forintban** határozzák meg. A vételár
 teljes egészében a föld vételára, azon sem ültetvény, sem felépítmény vagy
 agrotechnikai létesítmény nem található.

Felek megállapodnak, hogy a Vevő a teljes vételárát, azaz **3.000.000,- Ft-ot**
 azaz **Hárommillió Forintot az alábbiak szerint fizeti meg vevő:**

- (i) Vevő a mai napon megfizetett 1.500.000,-Ft-ot, azaz Egymillió-
 ötszázezer Forintot, Eladó MBH Bank Zrt.-nél vezetett
 bankszámlájára előleg jogcímén. Az előleg
 teljes összege a vételárba beleszámít. Eladó jelen szerződés
 aláírásával az előleg, azaz 1.500.000,-Ft-nak, azaz Egymillió-
 ötszázezer Forintnak az átvételét elismeri és nyugtázza, az
 előleggel kapcsolatban további igénye nincs és a jövőben sem
 támaszt. Felek megállapodnak, hogy ha és amennyiben a
 végleges adásvételi szerződés nem vevővel kerül megkötésre,
 vagy bármely okból nem megy teljesedésbe, úgy Eladó köteles az
 előleg teljes összegét, azaz 1.500.000,-Ft-ot, azaz Egymillió-
 ötszázezer Forintot Vevő bankszámlájára 5 banki munkanapon
 belül visszafizetni a tudomásszerzéstől számítottan.
- (ii) Vevő a hatósági jóváhagyásról való tudomásszerzéstől számított 5
 munkanapon belül megfizeti az utolsó vételárrészt, azaz
 1.500.000,-Ft-ot, azaz Egymillió-ötszázezer Forintot, Eladó MBH
 Bank Zrt.-nél vezetett
 bankszámlájára Vevő OTP Bank Nyrt.-nél vezetett :
 számú számlájáról teljesítve.

Eladó a teljes vételár átvételéről teljes bizonyító erejű magánokiratban
 nyilatkozik, és eljuttatják haladéktalanul Vevőnek és eljáró ügyvédnek.

Felek az Ingatlan vételárát arra tekintettel is állapították meg, mert a Vevő
 számára különösen kedvező a fekvése:

- (i) Vevő a szomszédos föld (Sárobgárd külterület 0437/24 hrsz) haszonbérője
 2031.09.30. időpontig.
- (ii) Vevő Sárobgárd területén több földtulajdonnal rendelkezik és Vevő, valamint
 a közeli hozzátartozói által közösen tulajdonolt gazdasági társaság végzi ezeken
 a földterületeken a földművelést.
- (iii) Az Ingatlan vonatkozásában földhasználati jog haszonbérlet jogcímén
 Szőnyegi és Társa Kft. (székhely: 7000 Sárobgárd, Árpád utca 72.,
 statisztikai számjel:) javára van bejegyezve 2033.12.31.
 napjáig, amely gazdasági társaságnak Vevő ¼ részben tulajdonosa. A
 haszonbérleti szerződés szerint az ellenérték: 80.000,-Ft/Ha/év.

5. Eladó a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg külön okiratban megadja a
 feltétlen és visszavonhatatlan hozzájáruló nyilatkozatát ahhoz, hogy a Vevő
 kizárólagos tulajdonjoga összességében **10000/ 233131** arányban az
 Ingatlan vonatkozásában az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön vétel
 jogcímén – Eladó ezen tulajdonrészre vonatkozó tulajdonjogának egyidejű
 törlése mellett. Eladó ezen nyilatkozatot 4 eredeti és 2 másolati példányban
 aláírva az ellenjegyző ügyvédnél letétbe helyezi, melynek egy példánya a

Apó Antálné
 Eladó

Szőnyegi Györgyné
 Vevő

dr. Tóth Pálma ügyvéd
 Dr. Tóth Pálma Ügyvédi Iroda

Földforgalmi törvény rendelkezéseire 8. §-ának tekintettel biztonsági okmányon kerül kinyomtatásra. A letét kiadására az alábbiak szerint kerülhet sor: amennyiben az adásvételhez a hatóság jóváhagyását megadta és e tényről hitelt érdemlően igazolták valamint a teljes vételár megfizetésre került, amelyet a) teljes bizonyító erejű magánokiratban igazolja a Vevő és eljáró ügyvéd felé, b) Vevő bankszerűen kiállított igazolást bemutatja, mely szerint a teljes vételár szerződés szerint megfizetésre került.

Vevő jelen szerződés aláírásával kifejezetten nyilatkozik, hogy a Földforgalmi törvény rendelkezései szerint helyben lakó, földművesnek minősül (bejegyző határozat száma:). Vevő családi gazdaság tagja a 326/2001(X.30)

korm. rendelet szerint a családi gazdaság száma: , valamint OCSG. MVH regisztrációs száma: Nemzeti

Agrárgazdasági Kamara tagja, regisztrációs száma: őstermelő (Vevő az Ingatlan bérletjének, a Szőnyegi és társa Kft.-nek

1/4 arányban tulajdonosa, és szomszédos termőföld (Sárbogárd külterület 0437/24 hrsz) haszonbérletje 2031.09.30. időpontig. Fentiekre tekintettel a Földforgalmi törvény 18§ (1) bekezdés c) pontja alapján elővásárlásra jogosult vagyok - olyan földműves aki helyben lakó szomszédnak minősül.

Több, azonos ranghelyen álló elővásárlásra jogosult esetén az Eladó a jelen szerződésben foglalt Vevőt választja. [Földforgalmi törvény 22.§. (2)]

6. Vevő jelen szerződés aláírásával kifejezetten nyilatkozik, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj vagy egyéb tartozása (földhasználati díjtartozás). Vevő kijelenti továbbá, hogy jelen szerződés aláírását megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött. [Földforgalmi törvény 14.§. (1) -(2)]

7. Vevő nyilatkozik a Földtörvény 13§ (4) alapján, hogy mivel az adásvétel tárgyat képező föld harmadik személy használatában van, kötelezettséget vállal, hogy a fennálló földhasználati jogviszony

a) időtartamát nem hosszabbítja meg, és

b) megszűnését követő időre a Földtörvény 13§ (1) bekezdésben foglalt kötelezettségeket vállalja.

8. Vevő nyilatkozik, hogy a megszerzett földtulajdonnal a tulajdonában és birtokában lévő földterület nagysága nem haladja meg a földszerzési maximumot és a birtokmaximumot, részarány tulajdonának összességét aranykorona értéke nem haladja meg a törvényi maximumot. [Földforgalmi törvény 16.§.]

Vevő nyilatkozik, hogy részarány-tulajdonnal nem rendelkezik. /109/1999. (XII. 29.) FVM rendelet [Inyvtv. vhr.]/

Apró Antalné
Eladó

Szőnyegi Györgyné
Vevő

dr. Tóth Pálma ügyvéd
Dr. Tóth Pálma Ügyvédi Iroda

9. Szerződő felek jelen szerződés aláírásával tudomásul veszik, hogy jelen adásvételi szerződést (vételi ajánlatot) az 1. pontban megjelölt ingatlan fekvése szerint illetékes mezőgazdasági igazgatási szerv a részére jóváhagyás céljából köteles az Eladó megküldeni, ahol az okiratok közül az adásvételi szerződést először - kizárólag annak tartalma és alaki kellékei alapján - az érvényességi és hatályosulási feltételeknek való megfelelés szempontjából vizsgálja meg, illetve ellenőrzi. A mezőgazdasági igazgatási szerv az okiratok beérkezésétől számított 15 napon belül döntést hoz az adásvételi szerződés jóváhagyásának a megtagadásáról, vagy végzésben megállapítja a szerződés közzétételre való alkalmasságát és elrendeli a szerződés közzétételét települési önkormányzat által. Ha az adásvételi szerződés nem tartozik a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyásához kötött szerződések közé, az adásvételi szerződést a tulajdonosnak a felek aláírásától számított 8 napon belül a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat jegyzője részére kell megküldeni. A jegyző - az e törvény végrehajtására kiadott rendeletben meghatározottak szerint - hirdetményi úton közli az adásvételi szerződést a törvényen vagy a megállapodáson alapuló elővásárlási jog jogosultjaival.

Az adásvételi szerződés hirdetményi úton történő közzétele az elektronikus tájékoztatási rendszer keretében működő kormányzati honlapon (a továbbiakban: kormányzati portál) történő közzététellel valósul meg azzal, hogy a szerződésben felismerhetetlenné kell tenni az eladó és a vevő nevén, lakcímén vagy értesítési címén, valamint állampolgárságán kívül valamennyi természetes személyazonosító adatot. A szerződés tájékoztató jelleggel a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat polgármesteri hivatala hirdetőtábláján is kifüggeszthető az elektronikus közzététellel megegyező időtartamra. Az elővásárlási jog jogosultja 30 napos jogvesztő határidőn belül tehet az adásvételi szerződésre elfogadó, vagy az elővásárlási jogáról lemondó jognyilatkozatot. A nyilatkozattételi határidő az adásvételi szerződésnek a kormányzati portálon történő közzétételét követő napon kezdődik.

[Földforgalmi törvény 21 §(1), (2), (3), 23. §].

Eladó nyilatkozik, hogy az ingatlan vonatkozásában földhasználati jog Szőnyegi és Társa Kft. (székhely: 7000 Sárbogárd, Árpád utca 72., statisztikai számjel: 11457808) javára van bejegyezve 2033.12.31. haszonbérlet jogcímen.

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 más célra nem hasznosítja a Földforgalmi törvény 13 §. (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével.

10. Figyelemmel a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. tv. 6:118.§ (1) bekezdésének rendelkezésére, a Felek megállapodnak, hogy Eladó az ingatlan **10000/ 233131** tulajdoni hányadának birtokát a hatósági jóváhagyás megléte és a teljes vételár határidőben történő megfizetése esetén ruházza át a Vevőre.
- 11. Az 1990. évi XCIII. az Illetékről 26 § (1) pc) pontja alapján Vevő kéri az Illetékhivatalt az illetékmentesség megállapítására, tekintettel arra, hogy a termőföldnek a földműves általi, ellenérték fejében történő megszerzése, feltéve, ha a birtokbaadástól, de legkésőbb az illetékkötelezettség keletkezését követő 12. hónap utolsó napjától - vagyoni értékű joggal terhelt termőföld szerzése esetén a vagyoni értékű jog megszűnésétől, megszüntetésétől, de legkésőbb az illetékkötelezettség keletkezését követő 5. év utolsó napjától - számítva 5 évig a termőföldet mező-, illetve erdőgazdasági tevékenység céljára hasznosítja. Vevő a fenti hasznosítást vállalja.**
12. Felek megállapodnak, hogy a Vevő az ingatlan ^{10/233131} 1/1 tulajdoni hányadát a jelenlegi (megtekintett) állapotában vásárolja meg.

Apró Antalné
Eladó

Szőnyegi Györgyné
Vevő

dr. Tóth Pálma ügyvéd
Dr. Tóth Pálma Ügyvédi Iroda

13. Szerződő felek kijelentik, hogy valamennyien nagykorú magyar állampolgárok, cselekvőképességüket sem jogszabály, sem bírósági vagy hatósági határozat nem korlátozza.
14. Az eljáró ügyvéd tájékoztatja a Szerződő feleket, hogy a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. Törvény – a továbbiakban Pmt. – valamint a 2017. évi LXXVIII. törvény az ügyvédi tevékenységről 32. § alapján ügyfél-átvilágítási kötelezettség, így azonosítási kötelezettség terheli a Szerződő felek adatai, illetve a képviselőjükben eljáró személyek vonatkozásában. A Szerződő felek a jelen szerződés aláírásával büntetőjogi felelőssége tudatában kijelentik, hogy jelen szerződés aláírása során saját nevükben járnak el.
15. Eljáró ügyvéd, mint adatkezelő tájékoztatja a Szerződő Feleket, hogy a megkötendő szerződésben szereplő adataikat kezeli. Az adatkezelés jogszerűsége a GDPR 6. cikk b.) pontja „az adatkezelés olyan szerződés teljesítéséhez szükséges, amelyben az érintett egyik fél, vagy az a szerződés megkötését megelőzően az érintett kérésére történő lépések megtételéhez szükséges;” és a GDPR 6. cikk c.) pontja „az adatkezelés az adatkezelőre vonatkozó jogi kötelezettség teljesítéséhez szükséges;”. Eljáró ügyvéd tájékoztatja a Feleket, hogy az adatkezelés időtartama jelen szerződés megkötésétől számított 10 év a 2017. évi LXXVIII. törvény az ügyvédi tevékenységről (Üttv.) 53. § (5) bek. alapján. 10 év leteltét követően az adatvédelmi irányelv szerint az adatok törlésre kerülnek.
16. A felek jelen adásvételi szerződés elkészítésével és ellenjegyzésével, a szerződés kifüggesztésével és hatósági engedélyeztetésével kapcsolatos eljárások során történő képviselő ellátásával, a hatósági engedély megszerzése esetén az ingatlan adásvételi ügylet bejelentésével kapcsolatos nyomtatvány (B400) Vevő meghatalmazottjaként történő aláírásával, továbbá a szerződéssel kapcsolatos Fejér Vármegyei Kormányhivatal Sárospataki Járási Hivatal Földhivatala előtti ügyintézésrel dr. Tóth Pálma ügyvédet (DR. TÓTH PÁLMA ÜGYVÉDI IRODA, 8000 Székesfehérvár, Prohászka Ottokár út 22. 1. em. 4., KASZ: 36070489) bízák meg, aki a meghatalmazást a szerződés ellenjegyzésével elfogadja. Eljáró ügyvéd helyettes igénybevételére jogosult.
17. A szerződő felek jelen szerződést, mint – szerződési akaratukat teljeskörűen tartalmazó – ügyvédi tényvázlatot azzal írták alá, hogy a jelen okiratban foglaltakon túl egyéb kérést, instrukciót az eljáró ügyvéd felé nem közöltek, az ellenjegyző ügyvéd az ügyletre vonatkozóan (ideértve különösen az esetleges kockázatokat, a szerződés teljesítése érdekében a felek által teljesítendő cselekményeket, illeték- és adófizetési kötelezettségeket) megfelelő tájékoztatást adott. Vevő kifejezetten nyilatkozik, hogy a Földforgalmi törvény 13.§-15.§. rendelkezéseire, azok kivételszabályaira vonatkozóan az eljáró ügyvédtől részletes tájékoztatást kapott. Felek nyilatkoznak továbbá, hogy az eljáró ügyvéd az adásvételi szerződés (vételi ajánlat) kifüggesztésének, és a hatósági jóváhagyás megadásának, illetve esetleges megtagadásának menetére vonatkozóan részletes tájékoztatást adott.
18. Felek megállapodnak, hogy a jelen szerződéssel kapcsolatos ügyvédi munkadíj bruttó 200.000,-Ft, azaz Kettőszázezer Forint, melynek megfizetésére tényleges Vevő köteles a Kormányhivatal jóváhagyó határozatának kézhezvételét követő 8 napon belül. Eljáró ügyvéd tájékoztatja a Feleket, hogy Vevő rokona.
19. Az adásvétellel kapcsolatban felmerülő költségek és illetékek a Vevőt terhelik. Vevő kötelessége az adásvételi szerződésnek az előírt határidőn belüli illeték-kiszabás végett történő bemutatása.
20. A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény rendelkezései alkalmazandóak. Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy a jelen Adásvételi Szerződésből eredő bármely jogvita eldöntésére a Székesfehérvári Járásbíróság és a Székesfehérvári Törvényszék a kizárólagosan illetékes.

Apró Antalné
Eladó

Szőnyegi Györgyné
Vevő

dr. Tóth Pálma ügyvéd
Dr. Tóth Pálma Ügyvédi Iroda

Felek jelen megállapodást, amely 6 számozott oldalból és 19 pontból áll - elolvasást és értelmezést követően, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, alulírott helyen és időben jóváhagyólag írják alá, 7 eredeti példányban, amelyből egy példány a Földforgalmi törvény 8.§. szerint biztonsági okmányon kerül aláírásra.

Kelt: Székesfehérvár, 2025.02.21.

Agro Antalné
Eladó

Szőnyegi Györgyné
Vevő

Készítettem és ellenjegyzem: Székesfehérvár, 2025.02.21.

dr. Tóth Pálma ügyvéd

Dr. Tóth Pálma Ügyvédi Iroda (8000 Székesfehérvár, Prohászka Ottokár út 22. 1. em. 4.), Székesfehérvári Ügyvédi Kamara, Nyilvántartási száma: 472, Kamarai azonosító száma: 36070489

Az adásvételi szerződés Kormányzati portálon történő közzétételének és az önkormányzat hirdetőtábláján történő kifüggesztésének napja		2025.03.06
A Földforgalmi törvényben meghatározott, az elővásárlásra jogosult jognyilatkozatának megletelére nyitva álló 30 napos határidő		
Első napja	2025.03.07	
Utolsó napja	2025.04.07	
E határidő jogvesztő!!		
A Kormányzati portálon az elektronikus közzététel megtörtént.		
A Kormányzati portálról történő levétel napja:		
Az Önkormányzat hirdetőtáblájáról történő levétel napja:		
		Aláírás



Agro Antalné
Eladó

Szőnyegi Györgyné
Vevő

dr. Tóth Pálma ügyvéd
Dr. Tóth Pálma Ügyvédi Iroda