

7064 Gyönk, Dózsa tér 364.

dr.hum.janos@gmail.com

Tel.: (+36-20) 584-2609

ugyved@drhum.hu

# TERMŐFÖLD ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

Eladó

2026. SZEPTEMBER 08.

mely létrejött egyrészről

**Bors János** (szül.: , an.: , adóazonosító jel: , személyi azonosító jel: , szig. szám: 7100 Szekszárd, Bükk utca 25. szám alatti lakos szerződő eladó, valamint **Bors Jánosné** (szül.: , an.: , adóazonosító jel: , személyi azonosító jel: , szig. szám: 7100 Szekszárd, Bükk utca 25. szám alatti lakos szerződő eladó, a továbbiakban együtt, mint **Eladó**

másrészről

**Baksai Péter** (szül.: , an.: , adóazonosító jel: , személyi azonosító jel: , szig. szám: , kamarai azonosító: )  
7052 Kölesd, Hajnal utca 50. szám alatti lakos szerződő vevő, a továbbiakban, mint **Vevő**

(Eladó és Vevő együtt a továbbiakban: **Felek**) között az alábbiak szerint:

1.) A Felek megállapítják a mai napon bemutatott tulajdonilap-másolat alapján, hogy **Bors János eladó 1/2-ed és Bors Jánosné eladó 1/2-ed** tulajdoni illetőségét képezi a **Medina külterületi 025/4 hrsz.** alatt felvett, az I.1.a pont alatt kivett / lakóház, udvar, gazdasági épület megnevezésű és 1648 m<sup>2</sup> nagyságú, az I.1.b pont alatt szántó megnevezésű, 2. minőségű osztályú és 1 ha 1349 m<sup>2</sup> nagyságú, 36,43 AK értékű, tehát mindösszesen 1 ha 2997 m<sup>2</sup> területű ingatlan (a továbbiakban: **Ingatlan**). Eladó a törvényes jogkövetkezmények ismeretében, büntetőjogi felelőssége tudatában kijelenti, hogy a fenti ingatlan tulajdoni illetőséget jelen szerződés megkötése előtt nem idegenítették el és nem terheltek meg.

2.) Eladó eladja, Vevő pedig megvásárolja az általa megtekintett állapotban a **Medina külterületi 025/4 hrsz.** alatt felvett **Ingatlan** összesen **1/1-ed tulajdoni illetőségét** a kölcsönösen kialakított **15.000.000.- Ft**, azaz **tizenötmillió forint vételárért**. **Bors János és Bors Jánosné eladó kéri az összeget átutalni a Magyar Államkincstárnál vezetett, számú számlájára az eljárás jogerős befejezése után öt munkanapon belül.** Eladó a fenti bankszámlára való teljesítést saját kezeihez való teljesítésnek ismeri el. Felek az **Ingatlan tulajdonilap-másolatának I.1.a pontja** alatt szereplő lakóház vételárát **8.500.000.- Ft**, azaz **nyolcmillió-ötszáz ezer forint összegben**, a gazdasági épület vételárát **500.000.- Ft**, azaz **ötszáz ezer forint összegben**, továbbá az **I.1.b pont** alatt szereplő szántó vételárát **6.000.000.- Ft**, azaz **hatmillió forint összegben határozzák meg.**

3.) Felek kijelentik, hogy jelen szerződés megkötésekor a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: Földforgalmi tv.) 21.§-ának (1) bekezdése szerint jártak el.

4.) Az ingatlan birtokbaadása az Ingatlan vételárának megfizetését követő harmadik nap, mely naptól kezdődően az ingatlan terheit Vevő viseli, ugyancsak Vevő húzza annak hasznait.

5.) Vevő nyilatkozik, hogy tulajdoni hányaddal (részaránytulajdonnal) nem rendelkezik az Ingatlanban. Vevő nyilatkozik továbbá, hogy a Földforgalmi tv. 18. §-a (1) bekezdésének e) pontja szerinti elővásárlási joggal rendelkezik, tekintettel arra, hogy Vevő olyan földműves, akinek életvitelszerű lakáshasználatának helye legalább 3 éve Kölesden van, mely település közigazgatási határa az Ingatlan fekvése szerinti Medina település közigazgatási határától közúton legfeljebb 20 km távolságra van.

Felek tudomásul veszik, hogy a Földforgalmi tv. 18-21. §-ának értelmében az Ingatlan vonatkozásában, annak eladása esetén, a Földforgalmi tv. és más törvények rendelkezései alapján meghatározott harmadik személyek elővásárlási joggal rendelkezhetnek. Ezen elővásárlásra jogosult személyek jelen szerződés hirdetményi úton történő közzétételét követően harminc napos jogvesztő határidőn belül az adásvételi szerződés elfogadása

|                    |                     |                       |                                                                                                             |
|--------------------|---------------------|-----------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Bors János<br>vevő | Bors János<br>eladó | Bors Jánosné<br>eladó | Dr. Hum János<br>ügyvéd<br>7064 Gyönk, Dózsa tér 364.<br>Tel.: (+36-20) 584-2609<br>E-mail: ugyved@drhum.hu |
|--------------------|---------------------|-----------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

nyilatkozatot tehetnek az illetékes jegyző felé – ezzel az elővásárlásra jogosult a Vevő helyébe léphet.

6.) Felek megállapítják továbbá, hogy az 1.) pont alatt körülírt ingatlan fekvése szerinti település esetében hatályban van a helyi önzonosságról szóló 2025. évi XLVIII. törvény (a továbbiakban: helyi önzonossági törvény) és a helyi önzonosság védelméről szóló törvény jogvédelmi eszközeinek alkalmazására vonatkozó szabályokról szóló 240/2025. (VII. 31.) Korm. rendelet szerinti helyi önkormányzati rendelet - Medina Község Önkormányzata Képviselő-testületének a helyi önzonosság védelméről szóló 11/2025. (XII.31.) számú önkormányzati rendelete. Felek rögzítik ugyanakkor, hogy a helyi önzonossági törvény 3. §-ának c) pontjában foglaltak alapján a törvény hatálya termőföld ingatlanokra nem terjed ki – így jelen adásvételi szerződés tárgyát képező ingatlan adásvételére sem, ezért a hivatkozott önkormányzati rendeletben foglalt eladói kötelezettségek jelen adásvétel eladóit nem terhelik.

7.) 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).

8.) Vevő nyilatkozik, hogy a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

9.) Vevő kötelezettséget vállal arra, 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 tv. 13.§-ának (3) bekezdésében** meghatározott esetek kivételével – más célra nem hasznosítja.

10.) A mai napon bemutatott tulajdonilap-másolat alapján az 1.) pontban körülírt Ingatlan tulajdoni illetőség per-, igény- és tehermentes, valamint köztartozás mentes, melyért **Eladó** teljes szavatosságot vállal. Eladó kijelenti, hogy az 1.) pontban körülírt Ingatlan tulajdoni illetőségre harmadik személynek nincs olyan joga, amely Vevő tulajdonszerzését korlátozhatja, illetőleg a Vevőt ingatlan-birtoklásában vagy használatában akadályozhatja. Eladó kijelenti továbbá, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlannal kapcsolatban az ingatlan-nyilvántartáson belüli és azon kívüli, jogi-, műszaki jellegű vagy területrendezésre vonatkozó tényeket tartalmazó, az ingatlan értékét, illetőleg az afelett fennálló rendelkezési jogot befolyásoló dokumentumok létezéséről nincs tudomása. Felek az Ingatlanon található lakóház tekintetében rögzítik, hogy tudomásul bírnak az épületek energetikai jellemzőinek tanúsításáról szóló 176/2008. (VI. 30.) Korm. rendelet 3. § (3) bekezdésében foglaltakról, az Ingatlanon található épület állagára való tekintettel úgy nyilatkoznak Felek, hogy energetikai tanúsítványt nem készíttetnek.

11.) Eladók büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy magyar állampolgárok, s ingatlanszerzési- és elidegenítési képességüket jogszabályok nem korlátozzák, az ingatlan-átruházással kapcsolatban az adó- és illetékjogszabályok rendelkezéseit ismerik. Vevő büntetőjogi felelőssége tudatában kijelenti, hogy magyar állampolgár, ingatlanszerzési- és elidegenítési képességét jogszabályok nem korlátozzák, az ingatlan-átruházással kapcsolatban az adó- és illetékjogszabályok rendelkezéseit ismeri. Vevő a vásárolt termőföldet a vásárlástól számítva legalább 5 évig nem idegeníti el, azon vagyoni értékű jogot nem alapít.

12.) **Eladó és Vevő** egybehangzóan kijelentik, hogy jelen szerződés teljesítését követően egymással szemben a jelen adásvételi ügylettel összefüggésben semminemű követelésük nincs.

13.) **Baksai Péter** vevő, büntetőjogi felelőssége tudatában kijelenti, hogy a **Medina külterületi 025/4 hrsz.** alatt felvett, az I.1.a pontban jelzett kivett / lakóház, udvar, gazdasági épület megnevezésű és 1648 m2 nagyságú, I.1.b pontban jelzett szántó megnevezésű, 2. minőségű osztályú és 1 ha 1349 m2 nagyságú, 36,43 AK értékű, tehát mindösszesen 1 ha 2997 m2 területű ingatlan **1/1-ed tulajdoni illetőségére**, részére vétel jogcímén **1/1** arányban tulajdonjog bejegyzésével **tulajdon szerzése** – figyelembe véve a Földforgalmi tv-ben előírt korlátozó rendelkezéseket – **nem ütközik szerzési korlátozásba**.

14.) A teljes vételár megfizetéséig **Bors János és Bors Jánosné** Eladó tulajdonjogát fenntartja, s Eladó a szerződés aláírásával feltétlenül és visszavonhatatlanul hozzájárul, hogy az ingatlan **nyilvántartás**

|                      |                     |                       |  |                                                                                                                 |
|----------------------|---------------------|-----------------------|--|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                      |                     |                       |  | 7064 Gyöngyös, Dózsa György út 364.<br>Adószám: 74426718-1-37<br>Bank: 11746067-20019299<br>Bors János<br>Függő |
| Baksai Péter<br>vevő | Bors János<br>eladó | Bors Jánosné<br>eladó |  |                                                                                                                 |

3

