

- 1 -
ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS,

JEL: 110	
2026 JÚN 10.	
Melléklet:	

amely létrejött egyrészről

Rapcsák Izabella sz. Rapcsák Izabella (születési hely:

születési idő:

, személyi azonosító jel:

anyja neve

Magdolna, adóazonosító jel

7346 Bikal, Petőfi u. 18. sz. alatti lakos, mint eladó

másrészről

Szalay Csaba sz. Szalay Csaba (születési hely:

, születési idő:

személyi azonosító jel: 1

anyja neve:

adóazonosító jel: 1

7346 Bikal, Ifjúság u. 21. sz. alatti lakos östermelők családi gazdaságának tagja

(östermelők családi gazdaságának nyilvántartási száma:

Nemzeti Agrárgazdasági Kamarai nyilvántartási szám:

mint vevő között alulírott helyen és napon az alábbi feltételek mellett:

1. A szerződés tárgya: felek rögzítik, hogy jelen szerződés tárgya az eladó 1/1 arányú tulajdonát képező Nagyhajmás külterület 091/20 hrsz-ú, szántó művelési ágú, 2 ha 0931 m² területű, 18,84 AK értékű ingatlan tulajdonjogának és birtokának az adásvétel jogcímén történő átruházása.

2. Tulajdonjog átruházása: az eladó eladja, a vevő 1/1 arányban megveszi az 1. pontban körülírt, eladó tulajdonát képező ingatlant a megtekintett, ismert állapotban.

3. Az ingatlan vételára: 3.500.000.- Ft, azaz Hárommillió-ötszázezer forint.

Felek rögzítik, hogy az ingatlanon agrotechnikai létesítmény nincs.

Felek kijelentik, hogy az ingatlan vételárát reálisnak fogadják el, amelynek meghatározása tekintetében közösen jártak el, ezzel kapcsolatban sem most, sem a jövőben semmiféle kifogást nem támasztanak. Felek a Polgári Törvénykönyv 6:98. § (2) bekezdése alapján kizárják a feltűnő értékaránytalanságon vagy egyéb jogcímén alapuló esetleges megtámadási jogukat.

4. A vételár megfizetésének módja: vevő a jelen szerződés aláírásával kötelezettséget vállal arra, hogy a vételár 3.500.000.- Ft összegét a jelen adásvételi szerződésnek a mezőgazdasági igazgatási szerv általi jóváhagyását és e döntésnek a vevővel való közlését követően 5 munkanapon belül - amennyiben a 6. pontban hivatkozott elővásárlási jogával senki nem él - fizeti meg eladónak az eladó K&H Bank Zrt-nél vezetett számu bankszámlaszámára történő átutalással.

Eladó a jelen okirat aláírásával nyilatkozik, hogy az ezen bankszámlaszámra történő teljesítést a saját kezéhez történő teljesítésnek ismeri el. Felek rögzítik, hogy az utalás akkor tekinthető teljesítettnek, amikor az a fentiekben megadott bankszámlán jóváírásra került.

A felek a vételár megfizetésének ezen módjához kifejezetten hozzájárulnak.

5. Birtokátruházás: az eladó a vétel tárgyát képező ingatlan birtokát a teljes vételár megfizetésével egyidejűleg ruházza vevőre, vevő ettől kezdve szedi hasznait, viseli az ingatlan terheit és azt a kárt, melynek megtérítésre senkit nem lehet kötelezni.

A vétel tárgyát képező ingatlan 2042.01.27. napjáig a Szaturnusz Mezőgazdasági és Ipari Szövetkezet (Cg.: 02-02-060021, székhely: 7343 Nagyhajmás, 011/3.) haszonbérletében van, melyet vevő tudomásul vesz. Eladó nyilatkozik, hogy az éves haszonbérleti díj 80.000.- Ft/ha/év.

Felek megállapodnak abban, hogy 2026. évi haszonbérleti díj az eladót illeti.

6. Szavatosság: a szerződés tárgyát képező teher-, per- és igénymentességéért - ideértve az ingatlan-nyilvántartáson kívüli teljes per-, teher- és igénymentességet is - az eladó szavatosságot vállal, valamint kijelenti, hogy a Ptk. a 2013. évi CXXII. Tv. 18. § alapján és a Nemzeti Földalapról szóló törvényben foglaltak szerinti elővásárlási jogokon kívül a vétel tárgyát képező ingatlant más jogszabályban biztosított elővásárlási jog nem terheli. Felek tudomásul veszik, hogy az 1. pontban meghatározott ingatlanhányadok eladása esetén a 2013. évi CXXII. Tv. 18. §-a alapján elővásárlási jog áll fenn. Vevő elővásárlási joga a 2013. évi CXXII. Tv. 18. § (1) bekezdés e.) pontja - és e jogosult csoporton belül is, a (4) bekezdés a.) pontja - alapján áll fenn.

Eladó a jelen szerződés aláírásával nyilatkozik, hogy elővásárlási jog gyakorlása esetén - azonos ranghely fennállásakor - a vevőt jelölik ki a 2013. évi CXXII. Tv. 29. § alapján a vételre.

Felek tudomásul veszik továbbá, hogy a jelen szerződést az eladónak az elővásárlásra jogosultakkal a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat jegyzője útján hirdetményi úton közölnie kell. A felek a jelen szerződés 2013. évi CXXII. Tv. 21. § szerinti kifüggesztéséhez hozzájárulnak.

Felek a helyi önkormányzatokról szóló 2025. évi XLVIII. Törvényben foglaltakra tekintettel rögzítik, hogy a vétel tárgyát képező ingatlan fekvése szerinti Nagyhajmás település esetében jogvédelmi eszközök alkalmazását szabályozó helyi önkormányzati rendelet nincs hatályban, továbbá a vétel tárgyát képező ingatlanra a Hőtv. szerinti elővásárlási jog nem vonatkozik.

7. A vevő a jelen szerződés aláírásával kötelezettséget vállal arra, hogy a jelen szerződés 5. pontjában részletezett, fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg, és a megszűnését követő időre a 2013. évi CXXII. tv. 13. § (1) bekezdésben foglalt kötelezettségeket vállalja, azaz a föld használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig - a 2013. évi CXXII. tv. 13. § (3) bekezdésében meghatározott esetek kivételével - más célra nem hasznosítja.

Rapcsák Izabella
eladó

Szalay Csaba
vevő

DR. ERDELYI ILDIKÓ
7200 Dombóvár, Jókai u. 10. II/1.
Tel./Fax: 71/461-453; Mobil: 30/233-2525
Adószám: 52953758-2-37
Banksz.: 11600006-00000000-27459139

A vevő a jelen szerződés aláírásával nyilatkozik, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználati kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása, vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

8. Eladó és vevő a jelen szerződés aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy a Ptk. 6:216. § (1) - (3) bekezdésére is figyelemmel az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény végrehajtásáról szóló 179/2023. (V.15.) Korm. r. 45. §-ában foglaltak alapján a Nagyhajmás külterület 091/20 hrsz-ú ingatlanra a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog bejegyzésre kerüljön az ingatlan-nyilvántartásba a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog bejegyzése iránti kérelem ingatlanügyi hatósági benyújtásától számított 1 (egy) hónapig.

Felek a jelen szerződés aláírásával tudomásul veszik az okiratszerkesztő ügyvéd tájékoztatását arról, hogy az Inyvtv. Vhr. 45. § (3) bekezdése alapján a felek megállapodásában a tulajdonjog-fenntartására megjelölt határozott idő elteltével a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog az ingatlan-nyilvántartásból hivatalból törlésre kerül.

9. Eladó a jelen szerződés aláírásával nyilatkozik, hogy a teljes vételár kifizetését követően haladéktalanul feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy a tulajdoni lap II/4. sz. alatt bejegyzett 1/1 arányú tulajdonjoga a Nagyhajmás külterület 091/20 hrsz-ú ingatlan vonatkozásában az ingatlan-nyilvántartásból törlésre kerüljön valamint vevő tulajdonjoga 1/1 arányban a Nagyhajmás külterület 091/20 hrsz-ú ingatlanra az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön adásvétel jogcímén.

10. Vevő a teljes vételár kifizetését követően kéri, hogy tulajdonjoga a Nagyhajmás külterület 091/20 hrsz-ú ingatlanra 1/1 arányban az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön adásvétel jogcímén.

11. Eladó a vevő tulajdonjogának adásvétel jogcímén történő bejegyzését engedélyező nyilatkozatot az adásvételi szerződés megkötésével egyidejűleg dr. Erdélyi Ildikó ügyvédnél ügyvédi letétbe helyezett azzal a meghagyással, hogy azt letéteményes ügyvéd a teljes vételár megfizetését követően eladó tulajdonjogának a törlése és vevő tulajdonjogának 1/1 arányú bejegyzése végett a Baranya Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 1-hez 5 munkanapon belül benyújtja.

Ennek érdekében az eladó kötelezettséget vállal arra, hogy a vételár maradéktalan megfizetésének tényéről a vételárnak a jelen szerződésben megadott bankszámlán történő jóváírását követően haladéktalanul, de legkésőbb 3 munkanapon belül értesíti az eljáró ügyvédet (drerdelyiildiko@t-online.hu, +3630-233-2525). Felek megállapodnak abban, hogy az eladói értesítés elmaradása esetén a teljes vételár kifizetését banki igazolással vevő is jogosult igazolni eljáró ügyvéd felé, és eljáró ügyvéd a vevő általi igazolás alapján is jogosult, valamint köteles a bejegyzési engedély benyújtására. Eljáró ügyvéd a jelen szerződés aláírásával kötelezettséget vállal arra, hogy a teljes vételár kifizetését követően a bejegyzési engedélyt az illetékes földhivatalhoz benyújtja.

Felek tehát rögzítik, hogy a jelen szerződést egyben letéti megállapodásnak is tekintik.

12. Felek a szerződés teljesítése során kötelesek egymással együttműködni és haladéktalanul tájékoztatni egymást minden jelentős, a szerződés teljesítésével kapcsolatos tényről és körülményről. Felek a jelen szerződés aláírásával kötelezettséget vállalnak arra, hogy abban az esetben, amennyiben az előzetes vizsgálat keretében az adásvételi szerződés jóváhagyásának megtagadására kerül sor vagy amennyiben a 2021. évi C. Tv. hatályba lépése miatt a szerződésben foglaltaknak a hatályba lépő ingatlan-nyilvántartási rendelkezéseknek megfelelő módosítása vagy ismételt aláírása szükséges, a felek a megtagadó vagy a földhivatali hiánypótló vagy visszautasító végzésről való tudomásszerzést követő 30 munkanapon belül az adásvételi szerződést - kizárólag a hatóság által kifogásolt rendelkezéseknek megfelelő módosításokkal - ismételt aláírják. Felek kijelentik, hogy jelen szerződéssel kapcsolatban bármely vitájuk eldöntésére kikötik a Komlói Járásbíróság, illetőleg a Pécsi Íróvényszék kizárólagos illetékességét.

3. A felek büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy cselekvőképes nagykorú magyar állampolgárok, szerződéskötési képességükben nem korlátozottak. A vevő kijelenti, hogy a BAMKH Komlói Járási Hivatala Földhivatali Osztály 510202/2015. számú tájékoztatásával földművesként nyilvántartásba vett belföldi természetes személy. A vevő kijelenti, hogy tulajdonszerzésének törvényi akadályai nincsenek, a jelen jogügylettel valamint a már tulajdonában és használatában lévő föld terület nagyságának a beszámításával megszerzett földdel együtt sem éri el termőföld tulajdona a 300 ha nagyságot illetőleg a maximuma az 1200 ha nagyságot. A vevő a jelen szerződés aláírásával nyilatkozik, hogy részarány-tulajdonnal nem rendelkezik.

A jelen jogügylettel kapcsolatban az ingatlan-nyilvántartásban feltüntetett állapot rendezésével kapcsolatos esetleges költségeket az eladó, a kifüggesztésnek, a tulajdonváltozás ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzésének költségeit, a vagyonszerzési illetéket és ügyvédi díjat a hatóság által kijelölt vevő viseli. Felek kijelentik, hogy a jelen jogügyletbe kapcsolódó adó- és illetékszabályokról az eljáró ügyvéd felvilágosítást kaptak. A vevő nyilatkozik, hogy a haszonbérleti jogviszony 2041.01.27. napi lejártát követően a jelen szerződés tárgyát képező termőföld tulajdonjogát legkésőbb az illetékkötelezettség keletkezését követő 12. hónap utolsó napjától számítva 5 évig nem idegeníti el, a termőföldön vagyoni értékű jogot nem alapít és a termőföldet mező-, illetve erdőgazdasági tevékenység céljára hasznosítja. Ennek alapján az 1. bekezdés p.) pont alkalmazásának van helye.

Rapcsák Izabella
eladó

Szalay Csaba
vevő

DR. ERDÉLYI ILDIKÓ
7200 Dombóvár, Jókai u. 10. II/1.
Tel/Fax: 74/451453; Mobil: 30/233-2525
Adószám: 52953753-2-37
Bankk.: 11600006-00000000-27450100

15. Szerződő felek a 2017. évi LIII. Tv. előírásainak megfelelően a jelen szerződés aláírásával tudomásul veszik, hogy az ügyfél átvilágítás során bemutatott okiratokról a megbízott ügyvéd másolatot készít, valamint az átvilágítás során rögzített azonosító adatokat irattárában a jogszabályoknak megfelelően kezeli és szükség szerint felhasználja, a jogszabályban előírt irattározási ideig tárolja. Felek tudomással bírnak arról, hogy a jelen jogügylettel összefüggésben keletkezett okiratokban rögzített személyes adatokat a szerkesztő és ellenjegyző ügyvéd a megbízásból eredő jogi kötelezettség teljesítése végett kezeli, valamint az ügyfelekkel való kapcsolattartásra szolgáló adatokkal a felek hozzájárulása alapján e célból rendelkezhet.

Az érintett személynek joga van bármikor kérelmezni az okiratszerkesztő és ellenjegyző ügyvédtől, adatkezelőtől a rá vonatkozó személyes adatokhoz való hozzáférést, információkiadást, azok helyesbítését, törlését vagy kezelésének korlátozását és tiltakozhat az ilyen személyes adatok kezelése ellen, valamint joga van az adathordozhatósághoz. Joga van a hozzájárulása bármely időpontban történő visszavonásához, mely nem érinti a visszavonás előtt a hozzájárulás alapján végrehajtott adatkezelés jogszerűségét.

Rapcsák Izabella (személyi azonosító jel: 2 800918 6509) eladó és Szalay Csaba (személyi azonosító jel: 1 670218 1953) vevő a jelen szerződés aláírásával megbízzák dr. Erdélyi Ildikó ügyvédet (7200 Dombóvár, Jókai u. 10. II/1., kamarai azonosító szám: 36059592) a jelen - Nagyhajmás külterület 091/20 hrsz-ú ingatlan adásvételére vonatkozó - szerződés elkészítésével, ellenjegyzésével, valamint a mezőgazdasági igazgatási szervnek a jelen szerződő felek közötti jelen szerződés jóváhagyása esetén legkésőbb a szerződő felek közötti tulajdonjog változás ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséig meghatalmazzák a jelen üggyel összefüggő földhivatali eljárásban a jogi képvisellel - ideértve a vevői jog bejegyzésére majd az eladó tulajdonjogának adásvétel jogcímén történő törlesztésre, a vevő tulajdonjogának adásvétel jogcímén történő bejegyzésére vonatkozó képviselést valamint a kérelem-formanyomtatvány és a bejegyzés alapjául szolgáló magánokiratok javítására vonatkozó eljárást és a szerződéssel érintett ingatlan tulajdoni lapjába történő betekintést is -, továbbá vevő képviselőjében a vagyonszerzési illeték kiszabásával kapcsolatosan a B400E adatlap kitöltésére és beküldésére a jogi képvisellel, mely megbízást dr. Erdélyi Ildikó okiratszerkesztő ügyvéd a szerződés aláírásával elfogad. Szerződő felek kijelentik, hogy eljáró ügyvéd helyesen és teljeskörűen írásba foglalta ügyleti akaratukat, így a jelen szerződést egyben ügyvédi tényvázlathatnak is tekintik.

16. A jelen szerződés a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyásával lép hatályba.

A jelen szerződéssel nem érintett, esetlegesen felmerülő kérdésekben a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. Tv., a 2013. CXXII. tv., a 2013. évi CCXII. Tv. és a 474/2013. (XII. 12.) Korm. rendelet előírásai az irányadók.

A jelen szerződést a felek előolvasás és értelmezés után - mint akaratukkal mindenben megegyezőt - jóváhagyólag aláírták, azt magukra nézve kötelezőnek ismerik el.

Dombóvár, 2026. június 8.

Rapcsák Izabella
eladó

Szalay Csaba
vevő

Készítettem és ellenjegyzem: dr. Erdélyi Ildikó ügyvéd (kamarai azonosító szám: 36059592) Dombóvár, 2026.06.08.

DR. ERDÉLYI ILDIKÓ
7200 Dombóvár, Jókai u. 10. II/1.
Tel./Fax: 74/461-453; Mobil: 30/233-252
Adószám: 52953758-2-37
Banksz.: 11600006-00000000-27459133

Közzététel napja: 2026.08.03

Jogvesztő határidő első napja: 2026.08.04

Jogvesztő határidő utolsó napja: 2026.09.02

E határidő jogvesztő

Levétel napja:

Az elektronikus közzététel megtörtént!



