

INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

Amely létrejött egyrészről

Rapajkóné Benedek Zsuzsanna

születési neve: I
születési helye és ideje:
anyja születési neve:
lakcíme: 7700 Mohács, Kossuth Lajos utca 74/A.;
értesítési címe: lakcímével azonos;
személyi azonosító jele:
adóazonosító jele:
állampolgársága: magyar;
mint **Eladó**, és

Takács János

születési neve: Takács János
születési helye és ideje:
anyja születési neve:
lakcíme: 7759 Lánycsók, Mátyás utca 66.;
értesítési címe: lakcímével azonos;
személyi azonosító jele:
adóazonosító jele:
állampolgársága: magyar;
földműves-nyilvántartási száma:
agrárkamrai nyilvántartási száma:
mezőgazdasági üzemközpontja:
SZ;
ÜCSG nyilvántartási száma:
kezdőnapja: 2021.01.01.;
mint **Vevő**

a továbbiakban külön-külön **Fél**, együttesen **Szerződő Felek vagy Felek** között az alulírott napon és helyen ingatlan adásvételi szerződést kötnek, a következőkben megállapított feltételek szerint:

1. AZ ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS TÁRGYA, ELŐZMÉNYEK

- 1.1. A szerződés aláírásának napján lekért tulajdoni lap szemle másolatának tanúsága szerint Eladó 1/1 hányad szerinti tulajdonát képezi az alábbi ingatlan („Ingatlan”):

Település	Lánycsók
Besorolás	Külterület
Helyrajzi szám	0188/13
Művelési ág	szántó
Terület	6797 m ² (0,6797 ha)
Aranykorona érték	22,88 AK
Nyilvántartó hatóság	Baranya Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 2.

- 1.2. A Felek kifejezetten rögzítik, hogy az Ingatlan a tulajdoni lap alapján per-, teher- és igénymentes.

2. MEGÁLLAPODÁS, VÉTELÁR

- 2.1. Felek megállapodnak, hogy Eladó az Ingatlanon fennálló 1/1 tulajdoni hányad szerinti tulajdonjogát eladja, Vevő pedig az Ingatlant 1/1 tulajdoni hányadban adásvétel jogcímén, megtekintett és ismert állapotban, a kölcsönösen kialakított vételár ellenében megvásárolja.
- 2.2. Felek rögzítik, hogy az Ingatlan vételára **2.000.000 Ft**, azaz Kettőmillió Forint. A teljes vételár átutalással kerül megfizetésre Eladó alábbi bankszámlájára. Felek rögzítik, hogy a teljes vételárból **500.000,- Ft, azaz Ötszázezer Forint** jelen okirat aláírását megelőzően foglaló jogcímén került teljesítésre, a fennmaradt **1.500.000,- Ft, azaz Egy millió-ötszázezer Forint** jelen okirat aláírásával egyidejűleg. Eladó a teljes 2.000.000 Ft vételár hiánytalan átvételét a jelen szerződés aláírásával elismeri és nyújtázza.

Eladó bankszámlaszáma: 11773315-00662637.

Kelt: Mohács, 2026.07.23.

Rapajkóné Benedek Zsuzsanna
Eladó

Takács János
Vevő

Baranya Vármegyei Kormányhivatal	
Ingatlan-nyilvántartási és földhivatali osztály	
7759 Lánycsók, Mátyás utca 66.	
Érkezett:	2026 JÚL 28.
Melléklet:	
Ügyintéző:	

DR. FAZEKAS B. RÓBERT
ügyvéd / attorney-at-law
KASZ: 36059845
H-1067 Budapest, Podmaniczky u. 67. sz. em.
Mobil: +36 20 226 3448
E-mail: fazeakas@pflegal.hu
www.pflegal.hu

- 2.3. Felek a Földforgalmi tv. 8/A. § (3) bekezdésére figyelemmel rögzítik, hogy a vételáron belül az egyes elemek az alábbi értéket képviselik:
- földrészlet: 2.000.000 Ft
 - ültetvény: 0 Ft
 - felépítmény: 0 Ft
 - a földrészlet hasznait növelő agrotechnikai létesítmény: 0 Ft
- 2.4. Szerződő Felek rögzítik, hogy **500.000 Ft, azaz Ötszázezer Forint** összeg foglalónak minősül.
- Az eljáró ügyvéd tájékoztatja a Feleket a foglaló Ptk. 6:185. §-a szerinti jogi természetéről, amit a Felek tudomásul vesznek. Teljesítés esetén a foglaló a vételárba beszámít. A teljesítés meghiúsulásáért felelős Vevő a foglalót elveszti; ha a meghiúsulásért Eladó felelős, a foglaló kétszeresét köteles visszatéríteni. Ha a jelen szerződés az aláíró Vevővel egyik Félnak sem felróható okból nem hatályosul, a foglaló szankciós jogkövetkezményei nem alkalmazandók. Ilyen esetben Eladó az aláíró Vevőtől átvett teljes 2.000.000 Ft-ot az aláíró Vevővel való hatályosulás elmaradását eredményező végleges döntés Eladóval való közlésétől számított 8 napon belül visszafizeti az aláíró Vevőnek. Felróható meghiúsulás esetén az 1.500.000 Ft összegű, foglalón felüli vételárrész minden esetben visszajár.

3. ELŐVÁSÁRLÁSI JOG

- 3.1. Eladó tájékoztatja Vevőt, hogy az Ingatlan tulajdonjogára vonatkozóan a Földforgalmi tv. szerinti személyeket elővásárlási jog illeti meg. Vevő kijelenti, hogy a földművesek nyilvántartásában 510055/2014 számon szereplő földműves, életvitelszerű lakáshasználatának helye az adásvételi szerződés megkötését közvetlenül megelőző legalább három éve megszakítás nélkül Lánycsók községben, a 7759 Lánycsók, Mátyás utca 66. szám alatti címen van, ezért a Földforgalmi tv. 18. § (1) bekezdés d) pontja szerinti helyben lakó földműves.
- 3.2. Vevő kijelenti továbbá, hogy 2021.01.01. napjától megszakítás nélkül az ŐCSG-00079138 nyilvántartási számú őstermelők családi gazdaságának tagja, ezért a Földforgalmi tv. 18. § (4) bekezdés a) pontja alapján az elővásárlásra jogosult csoporton belül elsőbbség illeti meg. Vevő e jogosultságát az eljárásban benyújtandó NAK-igazolással igazolja.

4. BEJEGYZÉSI ENGEDÉLY – INGATLAN-NYILVÁNTARTÁSI ELJÁRÁS

- 4.1. A teljes vételár hiánytalan megfizetésének jelen okirat aláírásával történő elismerésére tekintettel **Eladó feltétlenül és visszavonhatatlanul hozzájárul ahhoz, hogy az Ingatlanra Vevő 1/1 arányú tulajdonjoga adásvétel jogcímén az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre, Eladó 1/1 arányú tulajdonjoga pedig egyidejűleg törlésre kerüljön.**

5. NYILATKOZATOK

- 5.1. Eladó feltétlen szavatosságot vállal arra, hogy az Ingatlan a jelen szerződésben rögzítetteken túl per-, teher- és igénymentes, az Ingatlan elidegenítéséhez harmadik személy – így különösen házastárs – hozzájárulása nem szükséges.
- 5.2. Jelen okirat aláírásával Eladó kijelenti, hogy az Ingatlan állapotáról valós és teljes körű tájékoztatást adott Vevő részére. Eladó nyilatkozik, hogy az Ingatlannak tudomása szerint nincs a rendeltetésszerű mezőgazdasági használatot befolyásoló hibája. Vevő az Ingatlant megtekintett állapotban, fizikai állapotának és a fennálló földhasználati jogviszonynak az ismeretében vásárolja meg.
- 5.3. Felek kijelentik, hogy teljes cselekvőképességgel rendelkező, nagykorú magyar állampolgárok, korlátozás nélkül tehetnek jog- és akaratnyilatkozatot, elidegenítési, illetve szerzési képességük nem korlátozott.
- 5.4. Vevő kijelenti, hogy belföldi természetes személy, földművesnek minősül, és az Ingatlan tulajdonjogának megszerzésére a Földforgalmi tv. alapján jogosult. Vevő kijelenti továbbá, hogy a jelen szerzéssel együtt sem lépi túl a Földforgalmi tv. 16. §-ában meghatározott földszerzési maximumot és birtokmaximumot.
- 5.5. Vevő a 179/2023. (V. 15.) Korm. rendelet 42. §-ára is figyelemmel, polgári és büntetőjogi felelőssége tudatában kijelenti, hogy részarány-tulajdonnal nem rendelkezik. Vevő a Földforgalmi tv. 18. § (1) bekezdés d) pontja és 18. § (4) bekezdés a) pontja szerinti ranghelyre a 3. pontban rögzítettek szerint hivatkozik.
- 5.6. Vevő vállalja, hogy – a jelen szerződésben rögzített, már fennálló földhasználati jogviszony kivételével – az Ingatlan használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá az Ingatlant a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 (öt) évig – a törvényben meghatározott eseteket kivéve – más célra nem hasznosítja.
- 5.7. Vevő kijelenti, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatás teljesítéséből eredő, bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj- vagy egyéb tartozása, továbbá vele

Kelt: Mohács, 2026.07.23.

Rapajkóné Benedek Zsuzsanna
Eladó

Takács János
Vevő

RSZ-1135-B-RÖFKET
Ügyvéd / attorney-at-law
KASZ: 360598-15
Budapest, Podjurni: xy u 37.
Mobil: +36 30 11 634 11
E-mail: raze
www.razelegal.hu

szemben a szerzést megelőző 5 (öt) éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

- 5.8. Vevő a Földforgalmi tv. 13. § (4) bekezdése alapján vállalja, hogy a jelen szerződésben rögzített földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg, és annak megszűnését követő időre vállalja a Földforgalmi tv. 13. § (1) bekezdésében meghatározott kötelezettségeket.
- 5.9. Felek rögzítik, hogy a jelen okirat a Földforgalmi tv. 21. §-a szerinti, a tulajdonos által elfogadott vételi ajánlatot egységes okiratba foglaló adásvételi szerződés. Eladó köteles azt – a Földforgalmi tv. 21. § (1d)–(1e) bekezdése szerinti különös előzetes eljárás alkalmazandóságának hiányában – a Felek aláírásától számított 8 (nyolc) napon belül, hatósági jóváhagyás iránti kérelemmel a mezőgazdasági igazgatási szervhez benyújtani. A jóváhagyási kérelem egyben közzétételi kérelemnek minősül. A szerződés közzétételre való alkalmasságát a mezőgazdasági igazgatási szerv állapítja meg és hivatalból rendeli el a közzétételt. A közzétételre való alkalmasság megállapítása nem minősül hatósági jóváhagyásnak.
- 5.10. Felek a Földforgalmi tv. 15/A. §-ára figyelemmel rögzítik, hogy az Ingatlan használatára a Lánycsói Mezőgazdasági Korlátolt Felelősségű Társaság (rövidített neve: Lánycsói Mezőgazdasági Kft.; székhely: 7759 Lánycsók, Kossuth Lajos utca 3.; cégjegyzékszám: 02-09-080225; adószám: 24661991-2-02; képviseli: Szabó Gergely ügyvezető) javára a 2022.12.01. napján kötött haszonbérleti szerződés alapján 2022.12.01. napjától 2027.12.01. napjáig tartó földhasználati jogviszony áll fenn. A haszonbérnek a rendelkezésre bocsátott haszonbérleti szerződés szerinti mértéke 2023.01.01. napjától 140.000 Ft/ha/év, amely az Ingatlan 0,6797 ha területére számítva 95.158 Ft/év. A haszonbérleti szerződés szerint a felek a haszonbér mértékét 2024.01.01. napjától évente felülvizsgálják. Eladó kijelenti, hogy a fenti haszonbéri mértéket a jelen szerződés aláírásáig későbbi írásbeli megállapodás nem módosította. A haszonbér tárgyév december 31. napjáig esedékes, és a bérbeadó bankszámlájára történő átutalással, ennek hiányában belföldi postautalvány útján fizetendő.
- 5.11. Eladó kijelenti, hogy az Ingatlant az 5.10. pontban megjelölt földhasználati jogviszonyon kívül más hatályos vagy még hatályba nem lépett földhasználati szerződés, illetve többtelehasználati megállapodás nem érinti. Eladó szavatol azért is, hogy az Ingattal kapcsolatban a birtokátruházásig terjedő időszakra fennálló közteher-, földhasználati vagy egyéb költektartozást maga viseli és rendezi.

6. BIRTOKÁTRUHÁZÁS

- 6.1. Felek rögzítik, hogy az Ingatlan közvetlen birtokában a fennálló földhasználati jogviszony alapján a haszonbérlet marad. Az Ingatlan közvetett birtoka és a bérbeadói jogállás Vevő tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzésével száll át Vevőre.
- 6.2. Eladó a birtokátruházással egyidejűleg Vevő részére átadja a haszonbérleti szerződés, a földhasználati nyilvántartási iratok, valamint a díjfizetésre és elszámolásra vonatkozó bizonylatok teljes dokumentációját, és megtesz minden szükséges nyilatkozatot a bérbeadói jogutódlás átvezetéséhez.
- 6.3. Felek megállapodnak, hogy a 2026. naptári évre járó teljes haszonbér – függetlenül attól, hogy a haszonbér-követelés a tulajdonosváltás előtt vagy után válik esedékessé – Vevőt illeti. Eladó e követelését a jelen szerződés hatósági jóváhagyással történő hatályosulásával Vevőre engedményezi; Vevő az engedményezést elfogadja.
- 6.4. Eladó köteles az engedményezésről a haszonbérlet a szerződés hatályosulásától számított 3 munkanapon belül írásban értesíteni és Vevő javára teljesítési utasítást adni. Ha a haszonbérlet a 2026. évi haszonbérlet Eladónak már megfizette, Eladó annak teljes összegét a szerződés hatályosulásától számított 3 munkanapon belül Vevő részére megfizeti.

7. EGYÉB RENDELKEZÉSEK

- 7.1. Felek rögzítik, hogy az Ingatlanon felépítmény nem található, ezért energetikai tanúsítvány átadása nem szükséges.
- 7.2. Szerződő Felek megállapodnak, hogy a mezőgazdasági igazgatási szervnek a szerződés jóváhagyása megtagadásáról szóló határozatának bármely Féllel való közlése jelen szerződést megszünteti, kivéve, ha a határozattal szemben bármely Fél közigazgatási pert indít, amely esetben a bíróság jogerős döntéséig a Felek a szerződéshez kötve maradnak. Nem szünteti meg a szerződést a jóváhagyás megtagadása, ha annak kizárólagos oka a közzétételi eljárás olyan szabálytalansága, amely ismételt eljárással orvosolható. Ha a megtagadás oka új okirat készítésével vagy más, a Felek által elvégezhető intézkedéssel kiküszöbölhető, a Felek a szerződést a megtagadás okának megszüntetésével 30 napon belül, változatlan vételáron ismételtén megkötik.

Kelt: Mohács, 2026.07.23.

Rapajkóné Benedek Zsuzsanna
Eladó

Takács János
Vevő

FAZEKAS B. RÓBERT
ügyvéd / attorney-at-law
Cím: 7759 Lánycsók, Kossuth Lajos utca 3.
ASZ: 36059845
Móbi: +36 20 226 34 34
E-mail: fazeakas@piac.hu
www.r.fazekas.hu

Záradsék:

Közzététel időpontja: 2026.08.03.

Közzététel napja: 2026.08.04.

és jognyilatkozat megjelölése utána a későbbi határidő utolsó napja: 2026.09.02. Ez a határidő jogerős! Levelez napja:

- 7.3. A jelen szerződés megszerkesztéséhez, megkötéséhez, ellenjegyzéséhez és az ingatlan-nyilvántartási eljáráshoz kapcsolódó ügyvédi munkadíj, továbbá az ügyintézés egyéb költségei és a visszerhes vagyonátruházási illeték Vevőt terhelik.
- 7.4. Szerződő Felek rögzítik, hogy az Ingatlan adásvételére vonatkozó adó- és illetékjogszabályok rendelkezéseit ismerik, arról az eljáró ügyvédtől részletes tájékoztatást kaptak.
- 7.5. Felek a jelen okirat – egyben mint tényvázlat – elkészítésével, ellenjegyzésével és a tulajdonváltozás ingatlan-nyilvántartási bejegyzése céljából szükséges intézkedések és nyilatkozatok megtételével, valamint jogi képviselőjük ellátásával megbízzák és meghatalmazzák dr. Fazekas B. Róbert ügyvédet (KASZ szám: 36059845). A meghatalmazás az illetékes ingatlanügyi hatóság, a mezőgazdasági igazgatási szerv, az önkormányzat jegyzője és a Nemzeti Adó- és Vámhivatal előtti eljárásra – ideértve a B400E adatlap kitöltését, aláírását és benyújtását –, továbbá minden, az ügylet hatályosulásához és a tulajdonjog bejegyzéséhez szükséges cselekményre kiterjed. A megbízás nem terjed ki adótanácsadásra. Eljáró ügyvéd a jelen okirat ellenjegyzésével a megbízást és meghatalmazást elfogadja. Felek rögzítik, hogy az ügyvédi megbízási díjat Vevő viseli; ha a szerződés Vevőnek az Eladó szerződésszegése miatti elállásával szűnik meg, Eladó a megbízási díjat Vevőnek megtéríti.
- 7.6. A jelen szerződést szerkesztő ügyvéd tájékoztatja a Feleket, hogy a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény ("Pmt") és az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény ("Üttv.") alapján azonosítási kötelezettség terheli. A Feleket (amennyiben irányadó, a Felek képviselőit) mindezek alapján az eljáró ügyvéd a 10/2019. (VI. 24.) MÜK szabályzat ("Pmt szabályzat") vonatkozó rendelkezései szerint meghatározott okmányok és okiratok bemutatásával és ellenőrzésével azonosította, melynek eredményeként a fenti jogszabályokban meghatározott adatokat az eljáró ügyvéd az Üttv. 33. § (2) bekezdése szerinti "Azonosítási nyilvántartásban", valamint az Üttv. 53. §-a szerinti "Ügynyilvántartásban" rögzíti. A Felek kijelentik, hogy a jelen szerződésben feltüntetett, illetve rendelkezésre bocsátott egyéb adataik a valóságnak és a nyilvántartó hatóságok által kiadott érvényes okmányokban foglaltaknak mindenben megfelelnek, az átadott adatok, illetve az igazolásukra átadott, illetve bemutatott okmányok és okiratok eredetiek, érvényesek, és tartalmuk megfelel a valóságnak. Az eljáró ügyvéd az Üttv. 32. § (3) bekezdése alapján a természetes személy adatainak a nyilvántartott adatokkal való egyezőségét és az általa bemutatott okmányok érvényességét a személyiadat- és lakcímnnyilvántartásból az Üttv. szerinti adatok igénylésével ellenőrzi. Felek a jelen szerződés aláírásával büntetőjogi felelősségük tudatában nyilatkoznak, hogy jelen szerződés aláírása során saját nevükben járnak el (jogi személy fél esetén a jogi személy képviselőjeként), és nem más természetes személy megbízásából hajtják végre a jelen ügyletet, vagy olyan természetes személy tényleges tulajdonos érdekében, aki egyéb módon gyakorol irányítást, ellenőrzést a Felek tevékenysége felett. Jogi személy fél esetén az eljáró ügyvéd a tényleges tulajdonos személyét a Pmt. szabályzat 3.1. b) pontja alapján bírósági vagy hatósági nyilvántartásból, illetve céginformációs adatbázisból állapítja meg. A Felek nyilatkoznak továbbá, hogy a jelen szerződéssel kapcsolatban nem kiemelt közszereplőként, kiemelt közszereplő közeli hozzátartozójaként, vagy kiemelt közszereplővel közeli kapcsolatban álló személyként járnak el. A Felek az eljáró ügyvéd hatályos, előzetesen elektronikus megküldött adatkezelési tájékoztatóját megismerték és tudomásul veszik, hogy személyes adataik kezelése a vonatkozó jogszabályok, valamint a jelen szerződés teljesítése alapján történik. Felek az ügyfélátvilágítás eredményének más szolgáltató részére való továbbításához nem járulnak hozzá.
- 7.7. Felek kijelentik, hogy a jelen jogügylet jogi természetével és következményeivel teljeskörűen tisztában vannak, arról a jelen szerződést készítő és ellenjegyző ügyvédtől teljes körű tájékoztatást kaptak. Felek rögzítik, hogy amennyiben jelen okirat bármely oknál fogva a Felek által célzott joghatás kiváltása nem alkalmas, úgy Felek minden szükséges további nyilatkozatot és intézkedést haladéktalanul megtesznek a jelen okiratban foglalt ügyleti akaratok szerinti joghatás kiváltása céljából.
- 7.8. Jelen szerződésben foglaltakat Felek egyben tényvázlatnak is minősítik, amely teljes körűen tartalmazza a Felek ügyleti szándékát és az eljáró ügyvéd számára átadott információkat. Felek a jelen szerződésben foglalt megbízás külön okiratba foglalását nem kérték, így az az ügyvédi tevékenységről szóló törvény és a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény megbízási szerződésre vonatkozó rendelkezéseinek megfelelő alkalmazásával jön létre. A megbízás tartalmát tekintve Felek rögzítik, hogy az eljáró ügyvéd felelőssége a szolgáltatás tekintetében a felelősségbiztosításának mindenkor, káreseményenkénti legmagasabb összegére korlátozott.
- 7.9. A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény rendelkezései, valamint a mindenkor hatályos magyar jogszabályok az irányadóak.

Felek a jelen szerződést, amely 4 (négy) folyamatosan számozott oldalból áll, elolvasták, kölcsönösen értelmezték, és mint akarataikkal mindenben egyezőt írták alá. A jelen szerződés 1-1 eredeti példányát az eljáró ügyvéd a Felek rendelkezésére bocsátja.

Ellenjegyzem:

Dr. Fazekas B. Róbert ügyvéd

KASZ szám: 36059845

Mohács, 2026.07.23

DR. FAZEKAS B. RÓBERT

ügyvéd / attorney-at-law

KASZ: 36059845

Budapest, Podmaniczky u. 37. 2. em. 5.

Mobil: +36 20 25 3448

dr.fazekas@pfjlegat.hu

Kelt: Mohács, 2026.07.23

Rapajkóné Benedek Zsuzsanna
Eladó

Takács János
Vevő

DR. FAZEKAS B. RÓBERT
ügyvéd / attorney-at-law
KASZ: 36059845
Budapest, Podmaniczky u. 37. 2. em. 5.
Mobil: +36 20 25 3448
dr.fazekas@pfjlegat.hu
www.pfjlegat.hu