

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

Ménfőcsanak Községi Kormányhivatal	
574487	
2026 JÚL 28.	
Tárgy: Lakás	

amely létrejött egyrészről **Horváth Zita** (szn.:

szül.:

an.: személyazonosító jel:

....., adóazonosító jel: 4, szig.

szám: lakcímkártya: (N) 7631 Pécs, Naspolya u. 28. szám alatti lakos mint *eladó* – a továbbiakban Eladó –

másrészről **Szabó Attila Miklós** (szn.:

N....., szül.:

an.: személyazonosító jel:

....., adóazonosító jel: 5, szig.

szám: lakcímkártya:

) 7675 Bakonya, Fő u. 3. szám alatti lakos mint

vevő – a továbbiakban Vevő – között az alulírott időben és helyen az alábbi feltételek mellett.

1.) Eladó kijelenti, hogy az INYER / TULLAP / 20260724 / 528, INYER / TULLAP / 20260724 / 518, INYER / TULLAP / 20260724 / 553, INYER / TULLAP / 20260724 / 627 és INYER / TULLAP / 20260724 / 682 ügyazonosító számokon elektronikusan lekért e-hiteles tulajdoni lap szemle másolatok tanúsága szerint:

- 332/586 tulajdoni arányú tulajdonát képezi a **kővágószőlősi zártkerti 1200 helyrajzi szám** alatt nyilvántartott 1055 m² területű 0,74 AK értékű „kert” megnevezésű ingatlan;

- 1/1 tulajdoni arányú tulajdonát képezi a **kővágószőlősi zártkerti 1201 helyrajzi szám** alatt nyilvántartott 786 m² területű 0,55 AK értékű „kert és gazdasági épület” megnevezésű ingatlan;

- 1/1 tulajdoni arányú tulajdonát képezi a **kővágószőlősi zártkerti 1202 helyrajzi szám** alatt nyilvántartott 705 m² területű 1,78 AK értékű „szőlő” megnevezésű ingatlan;

- 1/1 tulajdoni arányú tulajdonát képezi a **kővágószőlősi zártkerti 1203 helyrajzi szám** alatt nyilvántartott 806 m² területű 0,98 AK értékű „gyümölcsös” megnevezésű ingatlan;

- 1/1 tulajdoni arányú tulajdonát képezi a **kővágószőlősi zártkerti 1204 helyrajzi szám** alatt nyilvántartott 676 m² területű 0,47 AK értékű „kert” megnevezésű ingatlan.

Eladó tájékoztatja Vevőt, hogy az 1200, 1201, 1202 és 1203 hrsz-ú ingatlan **bányatelek** [48158/1996.08.06.], ettől eltekintve az ingatlanok per-, teher- és igénymentesek, továbbá a földrészteltekre nincs bejelentett földhasználat, a szerződés tárgyát képező földrésztelteket hatályos vagy a szerződéskötés időpontjában még hatályba nem lépett földhasználati szerződés vagy többtelephasználati megállapodás nem érinti.

Szerződő felek rögzítik továbbá, hogy a helyi önzonosság védelméről szóló 2025. évi XLVIII. törvény 2. § (1) bekezdése értelmében a helyi önzonossághoz való jog alapján a települési közösség önvédelmet gyakorolhat, amely a közösség társadalmi berendezkedésének, életmódjának, hagyományainak és szokásainak, valamint a település karakterének megőrzését és védelmét szolgálja. A (4) bekezdés szerint az elővásárlás mint jogvédelmi eszköz alkalmazásával a más településről betelepülőkkel szemben a helyi lakosok és ingatlantulajdonosok ingatlanszerzése előnyben részesíthető. A 7. § (2) bekezdése szerint dologi jogvédelmi eszköz az elővásárlási jog biztosítása. Szerződő felek rögzítik, hogy Kővágószőlős Község Önkormányzatának Képviselőtestülete nem élt a törvényben szabályozott jogvédelmi eszközök alkalmazásával, nem alkotott rendeletet a helyi önzonosság védelméről.

2.) Eladó a fent megjelölt ingatlanokat - per-, teher- és igénymentesen, jog- és kellékszavatossággal - a megtekintett állapotban eladja Vevőnek, Vevő pedig megvásárolja a felsorolásuk szerinti sorrendben 332/586 - 1/1 - 1/1 - 1/1 - 1/1 tulajdoni arányban adásvétel jogcímén a kölcsönösen kialakult és elfogadott mindösszesen

3.840.000,- Ft azaz hárommillió-nyolcszáznegyvenezer forint


Horváth Zita
eladó


Szabó Attila Miklós
vevő

DR. BALASKÓ LÁSZLÓ
ügyvéd
7621 Pécs, Jókai tér 3.
Tel: 72/397-4238
72/210-066
dr. Balaskó László
ügyvéd

egybefoglalt vételárért.

Szerződő felek rögzítik, hogy a több föld egybefoglalt vételáron történő eladására azért kerülhet a Földforgalmi törvény 19. § (5) bekezdésének a) pontja alapján sor, mert az ingatlanok egymással szomszédosak.

Szerződő felek rögzítik, hogy a kővágószőlősi zártkerti 1200 hrsz-ú ingatlan 332/586 tulajdoni illetőségének vételára 710.000,- Ft; a kővágószőlősi zártkerti 1201 hrsz-ú ingatlan vételára 970.000,- Ft /ebből a felépítmény értéke 250.000,- Ft/; a kővágószőlősi zártkerti 1202 hrsz-ú ingatlan vételára 720.000,- Ft, a kővágószőlősi zártkerti 1203 hrsz-ú ingatlan vételára 720.000,- Ft, míg a kővágószőlősi zártkerti 1204 hrsz-ú ingatlan vételára 720.000,- Ft, azzal, hogy az ingatlanokon jelenleg ültetvény, illetve agrotechnikai létesítmény nem található.

Szerződő felek rögzítik, hogy a vételár a számításuk szerint nem haladja meg az erdőnek nem minősülő föld esetén a földnek 20 éves termelési időszakra számított jövedelemtermelő képességét.

3.) Szerződő felek megállapodnak, hogy Vevő a 2.) pontban meghatározott **3.840.000,- Ft azaz hárommillió-nyolcszáznegyvenezer forint** vételárat a jelen adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg köteles megfizetni Eladónak banki átutalás útján Eladó nevében az Erste Banknál vezetett 11600006-00000001-97453256 számú folyószámlájára, aki a teljes vételár hiánytalan átvételét a jelen szerződés aláírásával elismeri és nyugtatja.

Szerződő felek megállapodnak továbbá, hogy a Vevő által már megfizetett vételár a hatósági jóváhagyás esetleges megtagadása esetén a jóváhagyást megtagadó határozat, vagy az adásvételi szerződés harmadik, elővásárlási jogát gyakorló személlyel való jóváhagyása esetén ezen jóváhagyó határozat kézhezvételétől számított 8 (nyolc) napon belül a Vevőnek visszajár.

4.) Szerződő felek megállapodnak, hogy Vevő a teljes vételár megfizetését követően az átruházott ingatlan tulajdoni illetőségek **birtokába** léphet, Eladó ezzel az időponttal ruhazza át az ingatlan tulajdoni illetőségei birtokát Vevőre. Vevő a birtokba lépéstől kezdve húzza az ingatlan tulajdoni illetőségek hasznait, viseli terheiket, illetve a kárveszélyt (azt a kárt, amelynek megtérítésére senkit sem lehet kötelezni).

Eladó kijelenti, hogy az átruházott ingatlanok gazdasági társaság vagy más jogi személy székhelyeként, telephelyeként, fióktelepeként nincsenek nyilvántartva, és nem képezik apport vagy fedezet tárgyát.

Vevő kötelezettséget vállal, hogy a hatósági jóváhagyó határozat kézhezvételéig az átruházott ingatlanokon átalakítást, illetve építési tevékenységet nem végez.

5.) Eladó a teljes vételár megfizetésére tekintettel ezennel **feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja** ahhoz, hogy tulajdonjoga **törlésre**, míg Vevő tulajdonjoga – adásvétel jogcímén – az ingatlanok felsorolása szerinti sorrendben 332/586 - 1/1 - 1/1 - 1/1 - 1/1 tulajdoni arányban az ingatlan-nyilvántartásban bejegyzésre kerüljön.

6.) Eladó szavatol, hogy az átruházott ingatlan tulajdoni illetőségeit adók, adók módjára behajtható más köztartozások, továbbá az ingatlan-nyilvántartásban be nem jegyzett terhek, illetve tartozások nem terhelik, valamint azokon harmadik személynek nem áll fenn olyan joga, vagy igénye, ami Vevő tulajdonszerzését korlátozná, illetve meggátolná.

7.) Vevő a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény [Földforgalmi törvény] 13-14. §-aira figyelemmel az alábbiak szerint nyilatkozik:

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 tulajdonszer-


Horváth Zita
eladó


Szabó Attila Miklós
vevő

DR. BALASKÓ LÁSZLÓ
ügyvéd
7621 Pécs, Jókai tér 3.
dr. Balaskó László
tel: 06-71-423810-066

zés időpontjától számított 5 évig – a törvényben meghatározott esetek kivételével – más célra nem hasznosítja.

Amennyiben az adásvétel tárgyát képező föld harmadik személy használatában állna, Vevő vállalja, hogy a fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg, és megszűnését követő időre a fentiekben foglalt kötelezettségeket vállalja.

Kijelenti, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásnak teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása, valamint vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött volna.

Kijelenti, hogy földművesnek nem minősülő természetes személy, és a jogügylet kapcsán a Földforgalmi törvény 16. §-ában foglalt – a földművesnek nem minősülő személyek esetén irányadó földszerzési maximumra, illetve birtokmaximumra vonatkozó – rendelkezések korlátozásai érvényesültek, a jogügylet e korlátozásokba nem ütközik.

Kijelenti továbbá, hogy nem rendelkezik részarány-tulajdonnal [Inytv. vhr. 42. §].

8.) Szerződő felek rögzítik, hogy a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 18. § (1) bekezdése értelmében a szerződés tárgyát képező ingatlanokra vonatkozóan a törvényben szabályozott elővásárlási jog áll fenn, így szükséges az adásvételi szerződés elővásárlásra jogosultakkal hirdetményi úton való közlése, illetve hatósági jóváhagyása a törvény előírásainak megfelelően.

Vevők kijelentik, hogy a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény alapján **elővásárlási jog** nem illeti meg.

9.) Szerződő felek kijelentik, hogy az épületek energetikai jellemzőinek tanúsításáról szóló 176/2008. (VI.30.) Korm. rendelet rendelkezéseit ismerik, és az 1. § (2) bekezdésének a) pontjára figyelemmel az ingatlanra vonatkozóan energetikai tanúsítvány készítése nem szükséges az adásvételi szerződés megkötéséhez.

10.) Szerződő felek kijelentik, hogy mindketten jog- és cselekvőképes nagykorú magyar állampolgárok, akiknek ingatlan feletti tulajdonszerzési és szerződéskötési képessége jogszabály, vagy hatósági határozat által kizárva, vagy korlátozva nincs.

11.) Szerződő felek kijelentik, hogy a jogügylettel kapcsolatban a személyi jövedelemadóra és a visszterhes vagyonaátruházási illetékre vonatkozó jogszabályi előírásokról eljáró ügyvédtől részletes felvilágosítást kaptak, mind szóban, mind a külön íven szövegezett ügyvédi megbízási szerződésben (tényvázlatban), azokat részletesen ismerik.

12.) Szerződő felek megállapodnak, hogy az adásvételi szerződés megkötésével kapcsolatos minden költség (földhivatali igazgatási szolgáltatási díj, 85.000,- Ft ügyvédi munkadíj, stb.) Vevőt terheli.

13.) Szerződő felek rögzítik, hogy a jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyv és a Földforgalmi törvény [a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény] rendelkezései az irányadók.

14.) Szerződő felek megbízzák dr. Balaskó László ügyvédet (7621 Pécs, Jókai tér 3. I/1.) jelen adásvételi szerződés elkészítésével, ellenjegyzésével és az ingatlan-nyilvántartási eljárásban a kormányhivatal / földhivatali osztálya, illetve az adásvételi szerződés közzététele (kifüggesztése) kapcsán az illetékes önkormányzat (jegyző), a hatósági jóváhagyás kapcsán a kormányhivatal / földhivatali főosztálya mint mezőgazdasági igazgatási szerv előtti képvisel-

DR. BALASKÓ LÁSZLÓ

ügyvéd

7621 Pécs, Jókai tér 3.

Telefon: 74-4238

72210-066

dr. Balaskó László

ügyvéd

Horváth Zita
eladó

Szabó Attila Miklós
vevő

tel, illetve a szerződés aláírásával arra neki meghatalmazást adnak. Eljáró ügyvéd a megbízást és meghatalmazást elfogadja.

15.) Szerződő felek kijelentik, hogy az okirat tartalma az általuk előadott tényeket mindenre kiterjedően, megfelelően tartalmazza, ezért azokat az eljáró ügyvédnek adott megbízási szerződés tényállási részének tekintik és fogadják el.

Szerződő felek jelen 7 (hét) eredeti példányban /ebből 1 példány biztonsági elemekkel ellátott papírra/ készült szerződést – mint akaratukkal mindenben egyezőt – elolvasás és közös értelmezés után jóváhagyólag és saját kezűleg írták alá a szerződést szerkesztő ügyvéd előtt.

Pécs, 2026. július 24.

Horváth Zita

Horváth Zita
eladó

Szabó Attila Miklós

Szabó Attila Miklós
vevő

Szerkesztettem és „ellenjegyzem” Pécsen, 2026. július 24. napján:

DR. BALASKÓ LÁSZLÓ

ügyvéd

7621 Pécs, Jókai tér 3.

Telefon: 20/397-4238

C, 7210-066

dr. Balaskó László

ügyvéd

7621 Pécs, Jókai tér 3. I/1.

KASZ: 36056785

A kormányzati portálon történő közzététel napja
2026.08.03. A közlés első napja: 2026.08.04.
AZ előnézetelés jogszultet jognyilatkozatához
megtételre nyitva álló határozat utolsó napja:
2026.09.02. a határozat jogerős.
"Deborásné dr. Farkas István" jegyző nevében és megbízásából:
A kivétel napja:
Dr. Szendi Balint
elfüggetl