

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

Mely létrejött egyrészről:

Katona József sz.

(születési hely, idő:

„ anyja neve:

személyi azonosító:

adóazonosító jel:

7200 Dombóvár, Csap dűlő 19. szám alatti lakos, mint eladó;

másrészről:

Bank Mihály sz.

(születési hely, idő:

„ anyja neve:

személyi azonosító:

adóazonosító:

adószám:

földműves nyilvántartásba-vételéről szóló bejegyző

határozat száma: 00000

Tolna Vármegyei Kormányhivatal, Nemzeti Agrárgazdasági

Kamara tagsági azonosító:

, FELIR az.:

öst. családi gazd. nyitv.tart.

száma

7200 Dombóvár, Tüzelepke sor 34. szám alatti lakos, mint vevő között az

alulírott helyen és napon az alábbi feltételek szerint:

1. Szerződő felek egybehangzóan megállapítják az eljáró ügyvéd által a mai napon lekért e-hiteles tulajdoni lap alapján (ügyszám: INYER/TULLAP/20260722/11697), eladónak **1/1 arányú tulajdonát képezi a Dombóvár zártkert 6929 hrsz-ú, 837 m² alapterületű, 1.75 AK értékű, „szőlő és gazdasági épület” művelési ágú, természetben a 7200 Dombóváron, Csap dűlő 19. közigazgatási számú ingatlan.**

Felek megállapítják, hogy a szerződés tárgyát képező ingatlan a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (Földforgalmi tv.) hatálya alá tartozik.

2. Eladó tájékoztatja vevőt, hogy az 1./ pontban meghatározott ingatlanra az ingatlan-nyilvántartásban az alábbiak vannak bejegyezve:

- I/3. alatt: „Illeti a(z) DOMBÓVÁR zártkert 6926/24 hrsz-ú ingatlant terhelő Egyéb szolgalmi jog, vízvezetéki.”
- I/4. alatt: „Illeti a(z) DOMBÓVÁR zártkert 6926/6 hrsz-ú ingatlant terhelő Egyéb szolgalmi jog, vízvezetéki.”
- I/5. alatt: „Illeti a(z) DOMBÓVÁR zártkert 6928 hrsz-ú ingatlant terhelő Egyéb szolgalmi jog, vízvezetéki.”
- I/6. alatt: „Illeti a(z) DOMBÓVÁR belterület 6268/1 hrsz-ú ingatlant terhelő Vízvezetéki szolgalmi jog.”
- I/7. alatt: „Illeti a(z) DOMBÓVÁR belterület 6268/2 hrsz-ú ingatlant terhelő Vízvezetéki szolgalmi jog.”
- III/1. alatt: „Telki szolgalmi jog. Illeti a 6268/1 és 6268/2 helyrajzi számú ingatlanok mindenkor tulajdonosát terhelő vízvezetéki szolgalmi jog.”
- III/3. alatt: „Végrehajtási jog. A Magyar Állam képviselője: Név: NAV TOLNA VÁRMEGYEI ADÓ- ÉS VÁMIGAZGATÓSÁGA, Cím: Magyarország, SZEKSZÁRD, 7101., Követelés összege: 789.145 Magyar forint és járuléka erejéig. A felhívást kiadó hatóság adatai: Nemzeti Adó- és Vámhivatal Tolna Vármegyei Adó- és Vámigazgatósága, Határozat száma: 8086023821, Név: Magyar Állam, Jogosult címe: Magyarország.”
- III/4. alatt: „Végrehajtási jog. Követelés összege: 39.000 Magyar forint és járuléka erejéig. A felhívást kiadó hatóság adatai: Nemzeti Adó- és Vámhivatal Tolna Vármegyei Adó- és Vámigazgatósága, Határozat száma: 8114063698, Név: ORSZÁGOS RENDŐR-FŐKAPITÁNYISÁG VAS MEGYEI RENDŐR-KAPITÁNYISÁG, Jogosult címe: Magyarország 1139 Budapest XIII ker., Teve utca 4-6.”

Katona József
eladó

Bank Mihály
vevő

Dr. Balásy Renáta
ügyvéd

Eladó kijelenti, hogy az 1./ pontban meghatározott ingatlanon fennálló ingatlan-nyilvántartási bejegyzésekről vevőt teljes körűen tájékoztatta, mely tájékoztatást vevő tudomásul vette.

Eladó kijelenti és szavatolja, hogy az ingatlannal kizárólagosan jogosult rendelkezni, és az ingatlanon harmadik személynek nincs olyan joga, amely a vevő tulajdonszerzését akadályozná vagy megghiúsítaná. Eladó kijelenti és szavatolja továbbá, hogy az ingatlan vonatkozásában a jelen szerződés aláírását megelőzően harmadik személlyel nem kötött olyan szerződést, amely annak átruházására vagy megterhelésére irányul.

Eladó kijelenti és szavatolja, hogy a jelen szerződés 1./ pontjában írt ingatlan a felsoroltakon kívül **egyebekben per-, teher- és igénymentes**, az ingatlan vonatkozásában elintézetlen széljegy nincs. Felek megállapodása alapján az eladó köteles a vételárból az ingatlant legkésőbb 2026.08.21. napjáig tehermentesíteni. Eladó kötelezettséget vállal, hogy a tehermentesítést követően a III/3-4. alatt bejegyzett végrehajtási jogok törlése iránt intézkedik. Vevő az ingatlan **tulajdonjogát per-, teher-, és igénymentesen** szerzi meg, melyért az eladó szavatosságot vállal.

Felek megállapítják a helyi önazonosság védelméről szóló **2025. évi XLVIII. törvényre (Hövtv.) tekintettel, hogy a tárgyi ingatlan fekvése szerinti helyi önkormányzat esetében nincs a helyi önazonosság védelmére vonatkozó rendelet**, ezért a Hövtv. szerinti elvásárlási jog a jelen adásvételi szerződés tárgyát képező ingatlanra nem vonatkozik.

Felek megállapítják, hogy az 1./ pontban írt ingatlanon nem áll fenn földhasználati jogviszony. Vevő kijelenti, hogy az eladó tájékoztatását megértette, tudomásul vette.

3. A fentiek előrebocsátása után eladó eladja, vevő pedig az általa ismert és megtekintett állapotban megvásárolja az **1./ pontban körülírt ingatlan 1/1 arányú tulajdoni hányadát, adásvétel jogcímén** a kölcsönösen kialakított **3.000.000,- Ft, azaz hárommillió forint vételárért.** (A vételár megoszlása: szőlő: 1.000.000,- Ft, gazdasági épület vételára: 2.000.000,- Ft). Felek kijelentik, hogy a szőlő nem minősül a Földforgalmi tv. 5.§ 27. pontja szerinti ültetvénynek, mert a szőlővel betelepített földrészlet 1500 m²-nél kisebb területű, ezért az ültetvény vételárát a Földforgalmi tv. 8/A.§ (3) bek. szerint külön meghatározni nem szükséges.

A szerződő felek kijelentik, hogy az ingatlan vételárát kölcsönös egyetértéssel állapították meg, ezért a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 6:98.§-a alapján kizárják a jelen szerződés vonatkozásában mind az eladó, mind a vevő feltűnő értékaránytalanságon alapuló megtámadási jogát.

4. Vevő az 1./ pontban írt ingatlant a 3./ pontban meghatározott vételárért és feltételek mellett eladótól megveszi, mely vételárát az alábbiak szerint fizeti meg eladó részére:
- a) **a teljes vételárát, azaz 3.000.000,- Ft azaz hárommillió forintot** vevő **a jelen adásvételi szerződés aláírását követő 5 munkanapon belül** fizeti meg az eladó részére banki átutalással **Katona József eladó Revolutnál vezetett** számu bankszámlájára.

Eladó a jelen szerződés aláírásával kéri, és hozzájárul ahhoz, hogy a vételár a jelen pontban írt bankszámlára kerüljön átutalásra, és nyilatkozik arról, hogy ezen bankszámlára történő teljesítést a saját kezéhez történő joghatályos teljesítésnek ismeri el. A vételár akkor tekinthető teljesítettnek, amikor az az eladó jelen pontban megadott bankszámláján jóváírásra került. Felek kötelezettséget vállalnak arra, hogy a vételár átutalásáról, illetve annak teljesüléséről ügyintéző ügyvédet haladéktalanul tájékoztatják.

Abban az esetben, ha a mezőgazdasági igazgatási szerv nem a vevővel, hanem a jogát gyakorló elővásárlásra jogosulttal hagyná jóvá az adásvételi szerződést, eladó kötelezettséget vállal, hogy a vevő által megfizetett vételárral a vevővel elszámol a határozat kézhezvételét követő 3 munkanapon belül.

Amennyiben a mezőgazdasági igazgatási szerv a szerződés jóváhagyását bármely okból megtagadja, és az sem a felek között, sem pedig az elővásárlóval nem lép hatályba, a felek nyilatkoznak, hogy vételi, illetve eladási szándékukat továbbra is fenntartják, és kötelezettséget

Katona József
eladó

Bank Mihály
vevő

Renata ügyvéd
Dr. Balásy Renata
ügyvéd

vállalnak arra, hogy a szerződést szükség szerint módosítják vagy újra megkötik, és újra benyújtják a jelen feltételekkel.

5. A felek megállapodnak, hogy eladó a **tulajdonjogát fenntartja a vételár teljes összegű kiegyenlítéséig Ptk. 6:216. §-a alapján.** Eladó a vevő tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséhez **külön okiratba foglalt tulajdonjog bejegyzési engedélyben járul hozzá, melyet ügyvédi letétbe helyez.**
6. **Felek közösen kérik a T. Ingatlanügyi Hatóságot, és feltétlenül és visszavonhatatlanul hozzájárulnak ahhoz, hogy tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jogot jegyezzen be Bank Mihály vevő javára a bejegyzés hatályának kezdetére irányadó időponttól számított 6 (hat) hónap időtartamra az 1. pontban írt ingatlan 1/1 arányú tulajdoni illetőségére.**
7. Eladó a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg 4 (négy) eredeti példányban aláírja és az ellenjegyző **Dr. Balásy Renáta ügyvédnél** (székhelye: 7621 Pécs, Citrom utca 2-6. I/31.) **letétbe helyezi** a vevő tulajdonjogának bejegyzésére, illetve az eladó tulajdonjogának törlésére vonatkozó nyilatkozatát, melyben **feltétel nélkül és visszavonhatatlanul** hozzájárul ahhoz, hogy az 1./ pontban írt ingatlan tulajdonjoga **Bank Mihály vevő nevére és javára 1/1 arányban, adásvétel jogcímén bejegyzésre kerüljön az ingatlan-nyilvántartásban, az eladó 1/1 arányú tulajdonjogának egyidejű törlése mellett** (továbbiakban: "tulajdonjog bejegyzési engedély").
8. Feleknek az a meghagyása ügyintéző ügyvéd felé, hogy a jelen adásvétel tárgyát képező ingatlan-illetőségek **teljes vételárának kifizetését és annak jelen szerződés szerinti igazolását követően nyújtsa be** a letétbe helyezett tulajdonjog bejegyzési engedélyt az illetékes ingatlanügyi hatósághoz a tulajdonjog átvezetése céljából.
A letétbe vett eladói tulajdonjog bejegyzési engedélyt a teljes vételár kifizetésének igazolását követő 5 (öt) munkanapon belül az eljáró ügyvéd nyújtja be az illetékes ingatlanügyi hatóság részére.
Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy a **teljes vételár kifizetését követően haladéktalanul, legkésőbb 1 munkanapon belül** letétkezelő ügyvédet írásban, legalább teljes bizonyító erejű magánokirattal, vagy az **ugyved@drbalasy.hu** e-mail címre küldött nyilatkozattal tájékoztatja, mely nyilatkozat egyben engedély letétkezelő ügyvéd felé a tulajdonjog bejegyzési engedély ingatlanügyi hatósághoz történő benyújtására.
Felek kifejezetten rögzítik, hogy az eladó értesítésének elmaradása esetén a vevő is jogosult a teljes vételár kifizetését az eljáró ügyvéd felé igazolni banki átutalási igazolással, vagy az eladó által aláírt, teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt átvételi elismervénnyel. Eljáró ügyvéd kötelezettséget vállal arra, hogy a teljes vételár megfizetéséről szóló eladói értesítést vagy annak vevő általi igazolását követően a bejegyzési engedélyt az illetékes ingatlanügyi hatósághoz benyújtja.
A letéteményes ügyvéd a jelen szerződés ellenjegyzésével igazolja, hogy az eladó által aláírt tulajdonjog bejegyzési engedélyt 4 (négy) eredeti példányban letétbe vette.
9. Felek megállapítják, hogy a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvény (Fétv.) 13/A. § (1) bekezdése szerint az adásvételi szerződés az elővásárlásra jogosultra nézve külön rendelkezést nem tartalmazhat. A vevő helyébe lépő **elővásárlásra jogosultat az adásvételi szerződésnek a vevőre vonatkozó rendelkezései jogosítják és kötelezik.**
Vevő köteles viselni a jelen adásvételi szerződéssel kapcsolatban felmerült költségeket, így az ügyvédi munkadíjat, az igazgatási szolgáltatási díjat, tulajdoni lap lekérésének költségét.

.....
Katona József
eladó

.....
Bank Mihály
vevő

.....
Dr. Balásy Renáta
ügyvéd


10. Vevő az ingatlan **birtokába a teljes vételár megfizetésének napján lép**, a birtokba lépéstől kezdődően húzza hasznait, viseli terheit és a kárveszélyt. Vevő az ingatlant ismert, megtekintett állapotban veszi meg. Eladó szavatol azért, hogy az ingatlannak rejtett hibája nincs.
11. Felek kijelentik, hogy **cselekvőképes nagykorú magyar állampolgárok**, ügyletkötési képességüket sem jogszabály, sem hatósági határozat nem zárja ki és nem korlátozza.
12. Vevő kijelenti, hogy az 1./ pontban meghatározott ingatlan-illetőségeket **földművesként vásárolja meg**.
Szerződő felek egybehangzóan megállapítják, hogy vevő az 1./ pontban meghatározott ingatlan tekintetében a **2013. évi CXXII törvény (Földforgalmi törvény) 18.§ (1 bek. d) pontja alapján elővásárlási joggal rendelkezik, ugyanezen § (4) bek. b) pontja sorrendjében**, tekintettel arra, hogy vevő olyan **földműves aki helyben lakónak minősül** (életvitelszerű lakáshasználatának helye legalább 3 éve azon a településen van, amelynek közigazgatási területén az adásvételi szerződés tárgyát képező föld fekszik), és vevő fiatal földműves.
13. Vevő kijelenti, hogy a jelen szerződéssel szerzett ingatlan-illetőségekkel a tulajdona a 2013. évi CXXII törvény 16.§ (1) bekezdésében meghatározott 300 hektáros **főldszerzési maximumot**, sem a 16.§ (2) bekezdésben meghatározott 1200 hektáros **birtokszerzési maximumot nem haladja meg**.
Vevő kijelenti, hogy **nincs** a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos **jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása**, továbbá kijelenti, hogy vele szemben a szerzést megelőző **5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött**.
Vevő kötelezettséget vállal, hogy az ingatlanon esetlegesen fennálló földhasználati jogviszonyt **nem hosszabbítja meg** és kijelenti, hogy a földhasználati jogviszony megszűnését követően az 1./ pontban meghatározott ingatlanok tekintetében 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**.
Vevő kijelenti, hogy **nem rendelkezik részarány-tulajdonnal**.
14. Szerződő felek kijelentik, hogy ügyintéző ügyvédnek a hatályos adó- és illetékszabályokra vonatkozó tájékoztatását megértették és tudomásul vették.
Vevő kijelenti, hogy az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. tv. 26. §-a (1) bek. p) pontja alapján **illetékmentesség illeti meg**, tekintve, hogy az ingatlant olyan földművesként szerzi, aki azt mező-, illetve erdőgazdasági tevékenység céljára hasznosítja, továbbá kötelezettséget vállal, hogy a jelen szerződéssel megszerzett ingatlant a birtokbaadástól, de legkésőbb az illetékkötelezettség keletkezését követő 12. hónap utolsó napjától számítva 5 évig nem idegeníti el, azokon vagyoni értékű jogot nem alapít.
15. Szerződő felek kijelentik, hogy a jelen szerződést elolvasták, értelmezték, és kijelentik, hogy a szerződésben szereplő adatok, tények a valóságnak megfelelnek, és a szerződés tartalma akaratuknak mindenben megfelel.
16. Szerződő felek **megbízják Dr. Balásy Renáta ügyvédet** a jelen adásvételi szerződés megszerkesztésével és ellenjegyzésével, a B400E adatlap kitöltésével és benyújtásával, a hatósági jóváhagyás iránti kérelem aláírásával, valamint a **meghatalmazzák** a szerződés előzetes vizsgálati eljárásában, a hirdetményi úton történő közlés iránti eljárásban, a hatósági jóváhagyási eljárásban és az ingatlan-nyilvántartási eljárásban való képviselőjük ellátásával, valamint a jelen szerződésben és az ingatlan-nyilvántartási kérelemben esetlegesen előforduló név-, szám-, adatelírások, hibák javításával az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény

Katona József
eladó

Bank Mihály
vevő

Dr. Balásy Renáta
ügyvéd

végrehajtásáról szóló 179/2023. (V.15.) Korm. rendelet (Inytv. Vhr.) 126. és 127. §-ai alapján. Dr. Balásy Renáta ügyvéd a megbízást és meghatalmazást a jelen szerződés aláírásával elfogadja.

Jelen adásvételi szerződést szerződő felek, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, kölcsönös elolvasást és értelmezést követően, Dr. Balásy Renáta ügyvéd előtt sajátkezűleg, jóváhagyólag írták alá.

Pécs, 2026. július 22.

Katona József
eladó

Bank Mihály
vevő

Szerkesztettem és ellenjegyzem:

Dr. Balásy Renáta ügyvéd
kamarai azonosító szám: 36074060

Pécs, 2026. július 22.

Ügyszám: V.189/2026 A kormányzati portálon
történő közzététel napja: 2026. 08. 10.
Közlés kezdő napja: 2026. 08. 11.
Elővásárlásra / előhaszonbérletre jogosult
jognyilatkozatának megtételére nyitva álló határidő
utolsó napja (e határidő jogvesztő): 2026. 09. 09.



Levétel napja: 2026. 09. 10.
Elektronikus közzététel megtörtént.
Dr. Szabó Péter jegyző nevében és megbízásából:



Yazın, okuyun, düşünün,
İzmir, 1970
Eğilimler, 1970

Yazın, okuyun, düşünün,
İzmir, 1970
Eğilimler, 1970