



INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

Melv létrejött egyrészről **Nagy Tünde**

– 7144 Decs, Szőlőhegy,

2360 Hrsz. alatti lakos, mint **eladó**, másrészről pedig **Ignác Ferenc** :

7144 Decs, Széll Judit u. 20. szám alatti lakos mint **vevő** között az alábbiak szerint:

1. Felek megállapítják, hogy Eladó kizárólagos tulajdonát képezi a **Decs zártkerti**, Járási Földhivatal ingatlan-nyilvántartásában **2360 hrsz.** alatt felvett, 6366 nm alapterületű

- a.) alrészlet alatt **szántó** művelési ágú – 4. minőségi osztály, 1176 nm, 2,76 AK -
- b.) alrészlet alatt **gyümölcsös** művelési ágú – 3. minőségi osztály, 1222 nm, 4,03 AK -
- c.) alrészlet alatt **szőlő** művelési ágú – 4. minőségi osztály, 2863 nm, 22,88 AK -
- d.) alrészlet alatt **kert** művelési ágú – 3. minőségi osztály, 1105 nm, 3,65 AK -

6366 nm összalapterületű és 33,32 AK összértékű valamint

a **Decs zártkerti**, Járási Földhivatal ingatlan-nyilvántartásában **2363/2 hrsz.** alatt felvett, 5071 m² alapterületű, **szántó művelési ágú, 2. minőségi osztályú, 16,28 AK** értékű ingatlan – a két ingatlan a továbbiakban: ingatlan - melyeket Eladó Vevőnek elad a kölcsönösen kialakított **18.500.000,- Ft** azaz **Tizennyolcmillió-ötszázezer Forint** vételárért. (**Egybefoglalt vételár**)

Vevő az 1. pontban írt ingatlant az ott írt áron megveszi.

Az ingatlan Decs külterületén, **egymás szomszédságában** található.

2. Eladó tájékoztatja Vevőt, hogy az átruházni kívánt ingatlan per-, teher- és igénymentes, azt adó- és egyéb köztartozás sem más egyéb tartozás nem terheli, azon Harmadik személynek nincs olyan joga, mely Vevő tulajdonszerzését, birtokba lépését korlátozná vagy kizárná, melyért teljes szavatosságot vállal. Eladó szavatolja, hogy az ingatlan vonatkozásában eltitkolt információ vagy rejtett hiba nem áll fenn. Az ingatlan eladó használatában áll.

3. Felek az ingatlan szerződéses, **18.500.000,- Ft** összegű vételárát - **372.983,87,- Ft/AK** értékben számítva - az alábbiak szerint bontják meg:

2360 hrsz. alatt ingatlan vételár részei alrészlet szerint:

- a.) alrészlet alatt **szántó** művelési ágú – 4. minőségi osztály, 1176 nm, 2,76 AK – 1.029.435,- Ft
- b.) alrészlet alatt **gyümölcsös** művelési ágú – 3. minőségi osztály, 1222 nm, 4,03 AK -1.503.125,- Ft
- c.) alrészlet alatt **szőlő** művelési ágú – 4. minőségi osztály, 2863 nm, 22,88 AK – 8.533.871,- Ft
- d.) alrészlet alatt **kert** művelési ágú – 3. minőségi osztály, 1105 nm, 33,32 AK - 1.361.391,- Ft

összesen: 12.427.822,- Ft

2363/2 hrsz. alatt ingatlan vételára:

szántó művelési ágú. - 2. minőségi osztály, 5071 nm, 16,28 AK – 6.072.177 - Ft

mindösszesen: **18.499.999,- Ft – 1 Ft kerekítéssel – 18.500.000,- Ft**

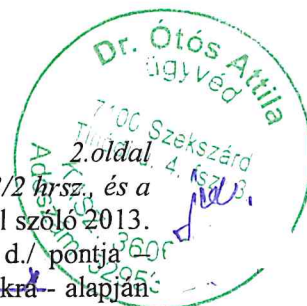
Nagy Tünde
eladó

Ignác Ferenc
vevő

Dr. Ótós Attila
ügyvéd
Szekszárd 2000

Lajstromszám: Szekszárdi Ügyvédi Kamara-180
Kamarai Azonosító Szám: 36066564
7100 Szekszárd, Tinódi utca 4. sz. 3.

Váradi Vármegyei Kormányhivatal	
Földhivatali Főosztály	
Eladó:	Állomány:
2026 AUG 04.	



Vevőt a fenti 1./ pontban részletesen megjelölt földrészekkel – *Decs zártkert 2363/2 hrsz. és a Decs zártkert 2360 hrsz.* - kapcsolatban a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: Földforgalmi törvény) 18. § (1) bekezdés d./ pontja figyelemmel az 5. § 7., és 9/a., valamint a 18. § (4) bekezdés a./ pontjaiban foglaltakra – alapján *törvényes elővásárlási jogosult*, mint olyan **földműves**, aki **helyben lakónak minősül**, mivel helyben lakó természetes személy, akinek az életvitelszerű lakáshasználatának helye legalább 3 éve azon a településen van, amelynek közigazgatási területén az adásvételi szerződés tárgyát képező föld fekszik.

Vevő regisztrációs száma:

A Földforgalmi törvény 19. § (5) bekezdése a./ pontja alapján a fenti földek **egybefoglalt vételáron** történő eladásának jelen jogügylettel kapcsolatos akadálya nincs, mivel azok egymással szomszédosak.

4./ Nevezett vevő ezennel megveszi a fenti 1./ pontban részletesen megjelölt - *Decs zártkert 2363/2, és Decs zártkert 2360 hrsz* – ingatlanokban az eladó tulajdoni hányadát az ott rögzített egybefoglalt vételárért. mely vételárat a jelen adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg **eladó** vezetett és a nevére szóló zámú bankszámlájára átutalta aki annak a hiánytalan átvételét jelen szerződés aláírásával is elismeri és nyugtatja.

Alulírott eladó kijelenti, hogy a fenti bankszámlájára történő teljesítést (utalást) a saját kezeihez történő joghatályos teljesítéseként ismeri el.

Az utalás akkor tekinthető teljesítettnek, amikor az eladó fentiekben megadott bankszámláján jóváírásra került.

4./ A jelen adásvételi szerződés aláírásával eladó feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy hogy vevő tulajdonjoga 1/1 és 1/1 tulajdoni hányadban – **a Decs zártkert 2363/2, és Decs zártkert 2360 hrsz alatt felvett ingatlanok vonatkozásában** -, adásvétel jogcímén - *kifüggesztés és hatósági jóváhagyást követően* - Járási Földhivatal által vezetett ingatlan-nyilvántartásba bejegyzést nyerjen.

5./ Felek tudomással bírnak arról, hogy a jelen adásvételi szerződés hatósági jóváhagyáshoz kötött.

A Földforgalmi törvény 21. § (1) bekezdése alapján a föld eladása esetén a földre vonatkozó, a tulajdonos által elfogadott vételi ajánlatot egységes okiratba foglalt szerződésbe (a továbbiakban: adásvételi szerződés) kell foglalni, és azt a tulajdonosnak - *az (1c) bekezdésben foglalt kivétellel* - a felek aláírásától számított 8 napon belül a mezőgazdasági igazgatási szerv részére meg kell küldeni jóváhagyás céljából az e törvény végrehajtására kiadott rendeletben foglaltak szerint.

A 21. § (1a) pontja szerint, ha a 23. § (1) bekezdése szerinti előzetes vizsgálat eredményeként a mezőgazdasági igazgatási szerv nem tagadja meg az adásvételi szerződés jóváhagyását, akkor – *a 20. §-ban foglalt esetek kivételével* – végzésben megállapítja a szerződés közzétételre való alkalmasságát és hivatalból elrendeli a szerződés közzétételét. A közzétételre való alkalmasság nem minősül az adásvételi szerződés hatósági jóváhagyásának.

Nagy Tünde
eladó

Ignác Ferenc
vevő

Dr. Ótós Attila
ügyvéd
Szekszárd'2000
Lajstromszám: Szekszárdi Ügyvédi Kamara-180
Kamarai Azonosító Szám: 36066564
7100 Szekszárd, Tinódi utca 4.sz.3.



A 21. § (1b) pontja alapján a mezőgazdasági igazgatási szerv az (1a) bekezdés szerinti döntését közli az eladóval, az adásvételi szerződés szerinti vevővel, valamint az adásvételi szerződést megküldi a föld fekvése szerinti illetékes települési önkormányzat jegyzőjének. A jegyző – az e törvény végrehajtására kiadott rendeletben meghatározottak szerint – hirdetményi úton közli az adásvételi szerződést a törvényen vagy megállapodáson alapuló elővásárlási jog jogosultjaival.

A Földforgalmi törvény 22. § (1) bekezdése alapján a jegyző a nyilatkozattételre nyitva álló határidő leteltét – a 21. § (3) bekezdés alapján az elővásárlási jog jogosultja **30 napos jogvesztő határidőn belül** tehet az adásvételi szerződésre elfogadó, vagy az elővásárlási jogáról lemondó jognyilatkozatot - követő 8 napon belül a beérkezett, illetve a 21. § (4) bekezdésében meghatározottak szerint átvett jognyilatkozatokról iratjegyzéket készít, és azt a 21. § (1a) bekezdésben foglalt esetben az e törvény végrehajtására kiadott rendeletben foglaltak szerinti közzétételre vonatkozó záradékkal ellátott, anonimizált adásvételi szerződés, valamint a jognyilatkozatok és a kormányzati portált működtető szervezet által a közzétételről és a levételről küldött igazolás másolatával együtt elektronikus úton megküldi a mezőgazdasági igazgatási szerv részére.

A Földforgalmi törvény 23. § (1) bekezdése szerint a mezőgazdasági igazgatási szerv a részére jóváhagyás céljából megküldött okiratok közül az adásvételi szerződést először - kizárólag annak tartalma és alaki kellékei, továbbá közhiteles nyilvántartásban szereplő adatok alapján - az érvényességi és hatályosulási feltételeknek való megfelelés szempontjából vizsgálja meg, illetve ellenőrzi.

A mezőgazdasági igazgatási szerv az okiratok beérkezésétől számított 15 napon belül döntést hoz az adásvételi szerződés jóváhagyásának a megtagadásáról, vagy - a 20. §-ban foglalt esetek kivételével - végzésben megállapítja a szerződés közzétételre való alkalmasságát és elrendeli a szerződés közzétételét, valamint ezzel egyidejűleg felhívja a föld fekvése szerint illetékes ingatlanügyi hatóságot a föld tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés benyújtása tényének bejegyzése érdekében.

A Földforgalmi törvény 23. § (5) bekezdése szerint ha a (3) bekezdés alapján a mezőgazdasági igazgatási szerv nem tagadja meg az adásvételi szerződés jóváhagyását vagy a (3a) bekezdés alapján nem rendeli el a szerződés ismételt közzétételét, és az elővásárlásra jogosult nyújtott be elfogadó jognyilatkozatot, a mezőgazdasági igazgatási szerv - a (6) bekezdésben meghatározott eset kivételével - az elővásárlásra jogosultat vagy jogosultakat, valamint az adásvételi szerződés szerinti vevőt a törvény által meghatározott sorrend alapján rangsorolja, és arról jegyzéket készít. A Földforgalmi törvény 23/A. § (2) bekezdése szerint a 23. § (3) bekezdésben meghatározott esetben a mezőgazdasági igazgatási szerv a rendelkezésére álló okiratok, a jegyzékben szereplő valamennyi elővásárlásra jogosult elfogadó jognyilatkozata és az általa készített jegyzék megküldésével haladéktalanul elektronikus úton megkeresi a helyi földbizottságot állásfoglalásának beszerzése céljából.

A Földforgalmi törvény 24. § (1) bekezdése szerint a helyi földbizottság a feladatkörébe tartozó ügyben a mezőgazdasági igazgatási szerv megkeresésének beérkezésétől számított 30 napon belül adja ki az állásfoglalását.

vagy tulajdonos
eladó

gnácz Ferenc
vevő

Dr. Ótós Attila
ügyvéd
Szekszárd 2000

Lajstromszám: Szekszárdi Ügyvédi Kamara-180
Kamarai Azonosító Szám: 36066564
7100 Szekszárd, Tinódi utca 4. fszt. 3.



A Földforgalmi törvény 30. § (1) bekezdése szerint ha a 27. §-ban foglaltak nem állnak fenn, és a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyja az adás-vételi szerződést a jegyzék szerinti sorrend alapján első helyen álló vagy a 29. § szerint kijelölt elővásárlásra jogosulttal, akkor az adás-vételi szerződés szerinti vevő helyébe az elővásárlásra jogosult lép be. A jóváhagyásról a mezőgazdasági igazgatási szerv - a helyi földbizottság állásfoglalásának beérkezése napját követő naptól számított 15 napon belül - önálló határozatot hoz, és ezzel egyidejűleg kiállítja az adásvételi szerződéshez kapcsolódó záradékot.

A (2) bekezdés alapján, ha a 27. §-ban foglaltak nem állnak fenn, és a mezőgazdasági igazgatási szerv az eladó és a vevő között létrejött adás-vételi szerződést a 23. § (6) bekezdésének a) vagy b) pontjában foglalt esetek fennállása alapján jóváhagyja, az (1) bekezdésben meghatározottak szerint jár el, azzal, hogy záradék nem tartalmazza az (1) bekezdés a) és b) pontjában foglaltakat.

A (4) bekezdés szerint a mezőgazdasági igazgatási szerv az (1)-(3) bekezdésben meghatározott döntését közli az eladóval, az adásvételi szerződés szerinti vevővel, valamint azokkal az elővásárlásra jogosultakkal, akik az adásvételi szerződésre elfogadó jognyilatkozatot tettek, továbbá a helyi földbizottsággal.

Abban az esetben, ha a mezőgazdasági igazgatási szerv az eladó és a vevő között a jelen adásvételi szerződést jóváhagyja, úgy önálló határozatot hoz az ügyben, és az adásvételi szerződést záradékkal látja el.

Amennyiben a mezőgazdasági igazgatási szerv jelen adásvételi szerződést sem valamely elővásárlásra jogosulttal, sem a jelen adásvételi szerződésben meghatározott vevővel nem hagyja jóvá, úgy a szerződés nem jött létre.

Amennyiben a mezőgazdasági igazgatási szerv valamely elővásárlásra jogosulttal hagyja jóvá az adásvételi szerződést, úgy a jelen szerződésben megnevezett vevő szerződésben foglalt kötelezettségei megszűnnek.

6./ Vevő az ingatlanok birtokába a jelen adásvételi szerződés mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyó határozatának átvételét követően, a teljes egybefoglalt vételár megfizetésének a napján lép, e naptól jogosult szedni azok hasznait és viselni terheit.

7./ A vevő kijelenti, hogy Földforgalmi törvény 5. § 2./ pontja alapján belföldi természetes személy.

Vevő a Földforgalmi törvény 10. § (2) bekezdésében foglaltak szerint akként nyilatkozik, hogy a birtokában álló föld területnagysága a jelen adásvételi szerződéssel megszerezni kívánt földek területnagyságával együtt sem haladja meg a 300 hektárt.

Vevő kijelenti és vállalja a tulajdonszerzési jogosultság feltételeit a Földforgalmi törvény 13. § (1) bekezdés szerint - ide nem értve a 11. §-ban, a 17. §-ban, valamint a 36. § (1) bekezdés d) pontjában foglalt eseteket -, hogy a földek használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy a földeket a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig - a (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével - más célra nem hasznosítja.

Nagy Tünde **Ignác Ferenc**
eladó vevő

Dr. Ótós A.
ügyvéd

Szekszárd 2000

Lajstromszám: Szekszárdi Ügyvédi Kamara-180
Kamarai Azonosító Szám: 36066564
7100 Szekszárd, Tinódi utca 4. sz. 3.



A Földforgalmi törvény 14. § (1) bekezdésére tekintettel vevő nyilatkozik arról, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő semmilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj- vagy egyéb tartozása, és a (2) bekezdés alapján kijelenti, hogy vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

Ignác Ferenc vevő büntetőjogi felelőssége tudatában kijelenti, hogy a Földforgalmi törvény 16. § (1) bekezdése szerint, a jelen szerződés alapján történő ingatlanszerzésnek jogszabályi akadálya nincs, mivel az összességében a már tulajdonában lévő és kerülő, és a hasznélvezetében lévő földek területnagysága nem haladja meg a 300 hektárt, a (2) bekezdésben foglaltak szerint továbbá kijelenti, hogy a már birtokában lévő föld területnagysága pedig nem haladja meg az 1200 hektárt.

8./ Ignác Ferenc vevő az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény (Inytv) végrehajtásáról szóló 179/2023. (V. 15.) Korm. rendelet 42. §-ában foglaltaknak megfelelően akként nyilatkozik, hogy nem rendelkezik részarány-tulajdonnal.

9./ Alulírott Ignác Ferenc vevő a Földforgalmi törvény 13. § (4) bekezdés a./ és b./ pontjai alapján továbbá akként nyilatkozik, hogy amennyiben a jelen adásvételi szerződés tárgyát képező, általa megszerzett földek harmadik személy használatában lennének, abban az esetben kötelezettséget vállal arra, hogy a fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg és a megszűnését követő időre a fenti, Földforgalmi törvény 13. § (1) bekezdésében foglalt kötelezettségeket természetesen továbbra is vállalja.

10./ Nagy Tünde eladó a **Decs zártkert 2363/2 hrsz. alatt felvett** ingatlanban lévő 1/1 és tulajdoni hányadával kapcsolatban akként nyilatkozik, hogy az ingatlanban lévő tulajdoni hányadát nem érinti földhasználati szerződés.

Nagy Tünde eladó a **Decs zártkert 2360 hrsz. alatt felvett** ingatlanban lévő 1/1 tulajdoni hányadával kapcsolatban akként nyilatkozik, hogy az ingatlanban lévő tulajdoni hányadát nem érinti földhasználati szerződés.

11./ Szerződő felek megállapodása értelmében a jelen adásvételi szerződés elkészítésével és a tulajdonjog földhivatali bejegyzésével kapcsolatosan felmerülő mindennemű költség és illeték kizárólag a vevőt, míg az ingatlan esetleges tehermentesítésének költsége kizárólag az eladót terheli.

12./ Ignác Ferenc vevő, és mint vagyonszerző a szerződés elkészítésével annak ellenjegyzésével a Decs Nagyközség Jegyzője, a Tolna Vármegyei Földhivatal Földhivatali Főosztály és a Tolna Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztálya Földhivatali Osztály 5. (Szekszárd) előtti képviseletükkel, eladó tulajdonjogának töröltetésével, vevő tulajdonjogának bejegyeztetésével, az esetleges elírási hibák kijavításával Dr. Ótós Attila ügyvédet – *irodájának címe: 7100 Szekszárd, Tinódi utca 4. fszt.3., Telefon: +36 30 204 66 97, elektronikus levelezési cím: drotosattilaugyved@gmail.com* - bízák meg. A megbízás a jogügyletek teljes befejezéséig tart. Ügyvéd a megbízásokat elfogadja azzal, hogy jelen szerződés eljáró ügyvéd részére adott megbízás tényvázlatként is szolgál.

Nagy Tünde
eladó

Ignác Ferenc
vevő

Dr. Ótós Attila
ügyvéd
Szekszárd 2000

Lajstromszám: Szekszárdi Ügyvédi Kamara-180
Kamarai Azonosító Szám: 36066564
7100 Szekszárd, Tinódi utca 4. fszt.3.



13./ Szerződő felek büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy mindketten cselekvőképes, magyar állampolgárok, így a szerződéskötési képességük nem esik korlátozás alá.

14./ Szerződő felek egyebekben a Ptk. és a Földforgalmi törvény rendelkezéseit tekintik irányadónak.

Szerződő felek a jelen adásvételi szerződést felolvasás és megmagyarázás után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, helybenhagyólag aláírták.

Záradék:

Eladó jelen szerződés aláírásával visszavonhatatlanul kötelezettséget vállal arra, hogy abban az esetben amennyiben a kifüggesztés időtartama alatt jelen szerződés vevője helyébe harmadik személy elővásárlási jogosult lép úgy a szerződés oly módon kerül megkötésre, hogy a szerződéses vételár vevő, mint **Ignác Ferenc** részére kerül közvetlenül, szerződés aláírásával egyidejűleg, egy összegben átutalásra. Eladó erre vonatkozó, közokiratba foglalt nyilatkozata jelen szerződés elválaszthatatlan mellékletét képezi.

Kelt Szekszárd, 2026. augusztus 3.

Eladó

Ignác Ferenc
vevő

Az egyenként hat (6) számozott oldalból álló okiratot nyolc (8) eredeti és egymással szó szerint mindenben megegyező példányban szerkesztettem és Szekszárdon, 2026. augusztus 3. napján ellenjegyzem.

Kifüggesztés időpontja: 2026.08.13.
Közlés kezdő napja: 2026.08.14.
Elővásárlásra előhaszonbérletre jogosultak jognyilatkozatának megtételére nyitva álló határidő:

2026.09.14.

A FENTI HATÁRIDŐ JOGVESZTŐ!
A hirdetőtábláról levétel időpontja:

2026.09.15.



KASZ: 36066564

Dr. Ótós Attila
ügyvéd
Szekszárd 2000

Lajstromszám: Szekszárdi Ügyvédi Kamara-180
Kamarai Azonosító Szám: 36066564
7100 Szekszárd, Tinódi utca 4. sz. 3.