



dr. Vajta Zsolt

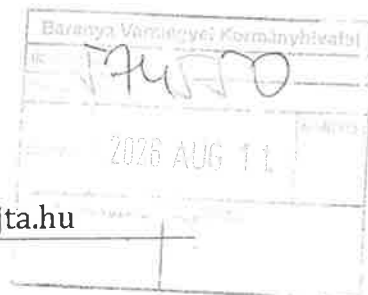
ügyvéd

Felszámolási- és vagyonfelügyeleti szakjogász

Telefonszám: 06 72 950-241, 06 20 2435-531

e-mail: dr.vajtazsolt@gmail.com web: www.ugyveddrvajta.hu

Termőföld ingatlan adásvételi-szerződés



Amely létrejött az alább megjelölt felek között a mai napon, az alábbi tartalommal:

Eladó: Molnár Zoltánné (születési neve: ' , anyja neve' , születési helye és ideje: személyi azonosító: adóazonosító: ') 7628 Pécs, Bogádi út 51. szám alatti lakos, magyar állampolgár.

Vevő: Kálmáncsi Luca (születési neve: ; anyja neve: l születési helye és ideje: ' , személyi azonosító: adóazonosító: Budapest, Hungária út 42/2. szám alatti lakos, magyar állampolgár.

1.) Eladó eladja, Vevő pedig megveszi 1/1 arányban Eladó 1/1 arányú kizárólagos tulajdonát képező a Baranya Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 3. ingatlan-nyilvántartásában szereplő **PÉCS I. KER. Külterület 01033/40 hrsz.** alatt felvett szántó megnevezésű, összesen 1472 m² alapterületű, 1.32 AK értékű, természetben a 7628 Pécs, Homoktető utca 32. szám alatt található ingatlant. Szerződő felek rögzítik, hogy az ingatlanon nem található épület, valamint nem közművesített.

Az ingatlan per-, teher-, és egyéb igénymentes a 2026. július 24. (ügyszám: INYER/TULLAP)ján kelt hiteles tulajdoni lap szerint, amelyért Eladó szavatol.

Széljegy nem szerepel a tulajdoni lapon. Az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C törvény 77. § (2) pontjában foglaltak alkalmazása alapján a földhasználati nyilvántartás adatai szerint a földrészletre **nincs bejelentett földhasználó.**

Eladó szavatol azért, hogy az ingatlanon nem áll fenn harmadik személynek olyan joga, amely a Vevő tulajdonszerzését, birtokba lépését, háborítatlan birtoklását akadályozná, korlátozná vagy lehetetlenné tenné, így különösen azzal összefüggésben vételi jog harmadik személyt nem illet meg, az nem minősül harmadik személy kielégítési joga alapjának.

A szerződés tárgyát képező földet földhasználati szerződés nem érinti.

Eladó kijelenti, hogy az ingatlant semmilyen adóhátralék, adók módjára behajtandó köztartozás, illetve helyi adótartozás nem terheli.

Az okiratot szerkesztő ügyvéd tájékoztatja a szerződő Feleket, hogy a hiteles tulajdoni lap másolat tanúsága szerint a fenti adatok az ingatlan-nyilvántartási adatokkal megegyeznek.

2.) Az 1. pontban meghatározott ingatlan kölcsönösen kialakított vételárát az ingatlan értékével és állapotával arányosan, annak minden természetes és törvényes tartozékaival együtt szerződő felek **2.500.000,- Ft-ban**, azaz kettőmillió-ötszázezer forintban állapítják meg.

Vevő a vételárát az alábbiak szerint fizeti meg Eladó részére:

- Vevő jelen adásvételi szerződés megkötésével egyidejűleg megfizet Eladó részére **500.000,-Ft** azaz ötszázezer forint foglaltát átutalással Eladó kizárólagos tulajdonában álló **OTP Bank Nyrt.-nél** vezetett **11773315-07662236** számlaszámára (foglaló, I. vételárrészlet). A szerződő felek a jelen pont szerinti I. vételárrészletet a

kötelezettségvállalásuk megerősítéseként **foglalónak** tekintik a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény („Ptk.”) 6:185 §-a értelmében.

Szerződő felek a foglaló szabályait ismerik és az arról kapott részletes tájékoztatást megértették. Ha a jelen szerződés teljesítésre kerül, a foglaló a vételárba beszámít. Ha a jelen szerződés teljesítése olyan okból hiúsul meg, amelyért egyik fél sem felelős, vagy mindkét fél felelős, a foglaló visszajár. Ha a jelen szerződés teljesítésének meghíúsulásáért a Vevő felelős, a Vevő a foglalót elveszíti. Ha a jelen szerződés teljesítésének meghíúsulásáért az Eladó felelős, az Eladó a foglalót kétszeresen köteles visszatéríteni.

- Vevő átutalással megfizet Eladó kizárólagos tulajdonában álló OTP Bank Nyrt.-nél vezetett **11773315-07662236** számú bankszámlaszámára további **2.000.000,- Ft** azaz kettőmillió forintot (II. utolsó vételárresztet) a végleges hatósági jóváhagyás eredményéről szóló tájékoztatás eljáró ügyvéd általi kézhezvételétől számított **8, azaz nyolc napon** belül.

Eladó nyilatkozik, hogy a szerződés aláírása előtt a bankszámlaszámot ellenőrizte. Eladó nyilatkozik, hogy a fenti bankszámlára való teljesítést saját kezéhez történő teljesítésnek ismeri el. Vevő a bankszámlaszámmal összefüggő helytelen adatszolgáltatásból eredő teljesítési felelősségét kizárja, amely felelősség kizárását Eladó tudomásul veszi. Eladó a Vevő teljesítéseként kizárólag Eladó kizárólagos tulajdonában álló bankszámláján történő jóváírást fogadja el. A fizetési kötelezettség akkor minősül teljesítettnek, amikor Eladó kizárólagos tulajdonában álló bankszámlaszámára jóváírásra kerül. Eladó tudomásul veszi és elfogadja a vételár teljesítésének ezen módját. Vevő nyilatkozik, hogy a vételár törvényes forrásból származik.

Szerződő felek kijelentik, hogy az ingatlanra meghatározott vételárat az ingatlan jelenleg ismert állapotával egyezőként fogadják el, és erre tekintettel a feleknek a jelen adásvételi szerződés feltűnő értékaránytalanságra alapított megtámadási jogát kizárják.

3.) Eladó és Vevő kifejezetten megállapodnak abban, hogy Eladó a tulajdonjogáról csak a teljes vételár megfizetését követően mond le.

Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy Vevő **adásvétel jogcímen** történő tulajdonjogának (1/1) bejegyzéséhez szükséges feltétlen és visszavonhatatlan hozzájáruló nyilatkozatát jelen szerződés aláírásával egyidejűleg aláírásra kerülő letéti szerződés szerint külön, dr. Vajta Zsolt ügyvéd által három példányban ellenjegyzett okiratban megadja. Eljáró ügyvéd jogosult és köteles arra, hogy amennyiben Eladó hitelt érdemlően írásban (akár e-mailben két tanú által hitelesített okiratban a dr.vajtazsolt@gmail.com e-mail címre küldve) arról tájékoztatja, hogy a teljes vételárat megkapta, akkor az eladói értesítés kézhezvételétől és a földhivatali jóváhagyástól számított öt munkanapon belül a tulajdonjog lemondó nyilatkozatokat az illetékes Földhivatalhoz benyújtja. Dr. Vajta Zsolt eljáró ügyvéd ezen szerződés aláírásával vállalja, hogy az általa átvett eredeti okiratot megőrzi és a fentiekben kikötött feltételek teljesülése esetén a Földhivatalnak a nyilatkozatok benyújtására kerülnek a Vevő tulajdonjogának bejegyzése érdekében, a fennmaradó egy példány az eljáró ügyvédnél lévő ügyiratba kerül elhelyezésre. Eladói értesítés elmaradása esetén Vevő is jogosult eljáró ügyvéd felé a teljes vételár megfizetését hitelt érdemlően igazolni.

Eladó a jelen adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg szerkesztett és aláírt letétbe helyezett okiratban (bejegyzési engedély) kéri és feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy Vevő tulajdonjoga adásvétel jogcímen 1/1 arányban az 1. pontban körülírt Ingatlanra az ingatlan-nyilvántartásba **adásvétel jogcímen** bejegyzésre kerüljön, tovább feltétlen és

visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy saját tulajdonjoga az ingatlan-nyilvántartásból törlésre kerüljön. Fent hivatkozott bejegyzési engedélyben Vevő feltétlen és visszavonhatatlan módon engedélyezi, hogy fent meghatározott ingatlan tekintetében 1/1 arányú tulajdonjoga az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön, illetve Vevő feltétlen és visszavonhatatlan módon kéri és engedélyezi, hogy fent meghatározott ingatlan tekintetében Eladó 1/1 arányú tulajdonjoga az ingatlan-nyilvántartásból törlésre kerüljön.

Eladó a vételár megfizetése esetén köteles feltétlen és visszavonhatatlan tulajdonjog-lemondó nyilatkozatot tenni, mely alapján Vevő 1/1 arányú tulajdonjoga, adásvétel jogcímén az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezhető és saját tulajdonjoga törlésre kerüljön.

Amennyiben jelen szerződés a meghatározott időpontban és módon nem teljesülne (beleértve, ha elővásárlási jog jogosultja érvényes elfogadó nyilatkozatot tesz), úgy az átvett okiratot az ügyvéd az Eladó részére visszaszolgáltatja. Eladó tudomásul veszi, hogy jelen szerződés teljesítési határidejéig az általa átadott nyilatkozatot nem kérheti vissza. Az okiratot őrző ügyvéd a jelen szerződéstől eltérő módon a nyilatkozat példányait nem használhatja fel és azok őrzését másnak nem engedheti át, továbbá a nyilatkozat elvesztése vagy megsemmisülése esetén felel az ezzel összefüggésben felmerülő károkért.

Felek kérik az illetékes Földhivatalt, hogy az ingatlannyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény végrehajtásáról szóló 179/2023. (V. 15.) Kormányrendelet 21. § 43. pontja alapján a föld tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés benyújtása tényének feljegyzését jegyezze be, ehhez szerződő felek feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják.

4.) Vevő az ingatlant szerződéskötés előtt megtekintette, és azt e megtekintett állapotában vásárolja meg. Eladó kijelenti, hogy az Ingatlannal kapcsolatban semmi olyan körülményről nincs tudomása, mely annak állagát veszélyezteti, vagy használatát akár jogi, akár műszaki, szempontból akadályozná. Vevő kijelenti, hogy tisztában van az ingatlan jelenlegi jogi-, műszaki-, és esztétikai állapotával.

5.) Szerződő felek kijelentik, hogy állandó magyarországi lakóhellyel rendelkező belföldi honos magyar állampolgárok, szerződéskötési, valamint elidegenítési és szerzési képességük korlátozva nincs, valamint az ügylet során saját nevükben járnak el. Vevő nyilatkozik, hogy jelenleg 1 hektárnál több termőföld nincs a tulajdonában és ezen termőfölddel együtt sem haladja meg az egy hektárt.

6.) 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. 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 megállapítása nem minősül az adásvételi szerződés hatósági jóváhagyásának.

7.) Vevő 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 – a Földtörvény 13. § (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével – más célra nem hasznosítja [Földtörvény 13. § (1)].

Vevő nyilatkozik, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása. Vevő nyilatkozik arról, hogy vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg azt, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött. [Földtörvény 14. § (1) és (2)].

8.) Vevő az elővásárlási jogosultak földtörvény szerinti sorrendjében nem szerepel, tekintettel arra, hogy nem földműves.

9.) Vevő kijelenti a 109/1999. (XII.29.) FVM rendelet 68/C. szakasz alapján, hogy nem rendelkezik részarány tulajdonnal.

10.) Az ingatlan birtokbaadása a teljes vételár megfizetését követő 5, azaz öt munkanapon belül megtörténik. Vevő ez időtől kezdve húzhatja az ingatlan hasznait és viseli terheit, ezzel egyidejűleg. Eladó büntetőjogi felelőssége tudatában kijelenti, hogy az ingatlanra vonatkozóan más személlyel ezen ügyletkötést megelőzően nem kötött sem szerződést, sem előszerződést, ezen ügylet hatályát nem érinti szerződésen alapuló elővásárlási-, valamint vételi jogi jogosultság.

Eladó kijelenti, hogy a jelen szerződés családjogi és – az ingatlan-nyilvántartáson kívüli – hitelezővédelmi igényeket nem sért, vagy veszélyeztet, így különösen – családjogi igényekkel összefüggésben – az ingatlant a Ptk. 4:94. § szerinti használati jogok sem terhelik. A szerződő felek megállapodnak abban, hogy amennyiben a birtokbaadást követően kiderül, hogy a birtokbaadást megelőző időszakra nézve az Ingatlan tekintetében a birtokbaadás napját megelőző időszakra vonatkozó valamilyen jellegű tartozás fizetendő, úgy ennek összegét az Eladó köteles a Vevő részére megfizetni.

Eladó kijelenti, hogy az ingatlan nem áll bírói zár alatt, illetve nem képezi hatósági igénybevétel tárgyát, apportként semmiféle üzletnek, vagy vállalkozásnak nem része, nem fedezete. Eladó kijelenti, hogy az ingatlan vonatkozásában nincs folyamatban lévő vagy fenyegető hatósági eljárás, per vagy más hasonló eljárás, amely csökkenti az ingatlan értékét vagy hátrányosan befolyásolja a használhatóságát.

Felek a jelen szerződés megszerkesztésével, Földhivatalhoz történő benyújtásával (földhivatali eljárásban), Jegyző, Önkormányzat előtti eljárásban, az ezzel kapcsolatos ügyintézésel, B400E adatlap kitöltésével, benyújtásával dr. Vajta Zsolt ügyvédet bízzák meg. Megbízott ügyvéd a megbízást, meghatalmazást elfogadja.

11.) Az ingatlan adásvételével kapcsolatos valamennyi költség, így különösen a visszerthes vagyónátruházási illeték (vételár 4 %-a), földhivatali díj (10.600,- Ft helyrajzi számonként), tulajdoni lap költség (4.800,- Ft), ügyvédi munkadíj Vevőt terheli.

Felek egyebekben tudomásul veszik az ingatlan átruházással kapcsolatos jövedelemadózási szabályokat. Eladónak SZJA fizetési kötelezettsége nem keletkezik.

Eljáró ügyvéd tájékoztatja szerződő feleket, hogy tulajdonosváltás esetén az illetékes adóirodánál új bevallást kell a szerző félnek tennie, tehát az adóiroda felé adóbejelentési kötelezettségük van. Szerződő felek kijelentik, hogy a jelen ügyre irányadó hatályos adó- és illetékfizetési jogszabályok, valamint a helyi adókról szóló törvény és a helyi önkormányzati rendelet rájuk vonatkozó rendelkezéseit megismerték, a jelen szerződést készítő és ellenjegyző ügyvédtől az erre irányuló részletes tájékoztatást megismerték.

A helyi önazonosság védelméről szóló 2025. évi XLVIII. törvény felhatalmazása alapján az önkormányzat a helyi önazonosság védelmére tekintettel nem vezetett be semmilyen olyan

jogvédelmi eszközt, amely az adásvétellel érintett ingatlanra vonatkozó tulajdonszerzésre hatással lehet. Azaz felek egyezően rögzítik, hogy az 1.) pontban írt ingatlan fekvése szerinti helyi (kerületi) önkormányzat a helyi önazonosság védelmére szolgáló rendeletet nem alkotott.

Szerződő felek kijelentik, hogy a jelen ügyre irányadó hatályos adó- és illetékfizetési jogszabályok, valamint a helyi adókról szóló törvény és a helyi önkormányzati rendelet rájuk vonatkozó rendelkezéseit megismerték, a jelen szerződést készítő és ellenjegyző ügyvédtől az erre irányuló részletes tájékoztatást megismerték. Eljáró ügyvéd tájékoztatja szerződő feleket, hogy tulajdonosváltás esetén az adóirodánál új bevallást kell a szerző félnek tennie, tehát az adóiroda felé adóbejelentési kötelezettségük van. A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk. adásvételre vonatkozó szabályai, továbbá a Földtörvény rendelkezései az irányadók.

Az épületek energetikai jellemzőinek tanúsításáról szóló 176/2008. (VI. 30.) Korm. rendelet értelmében jelen ingatlan adásvételéhez energetikai tanúsítványt nem szükséges készíttetni.

12.) A szerződő felek hozzájárulnak, hogy dr. Vajta Zsolt ügyvéd a jelen szerződésbe foglalt adataik és személyazonosításra szolgáló okmányaik másolatát a jogügyletek biztonságának elősegítésével összefüggésben az ügyvédek terhelő kötelezettségek teljesítése céljából kezelje, és valamennyi adatát ellenőrizze a hatósági adatbázisokban szereplő adatokkal való összevetés útján. A szerződő felek tudomásul veszik, hogy amennyiben személyazonosságuk megállapításához nem szolgáltatnak adatot, dr. Vajta Zsolt ügyvéd köteles megtagadni a közreműködést az okiratszerkesztéshez. Dr. Vajta Zsolt ügyvéd az ellenőrzés során tudomására jutott adatokat csak az okiratba foglalással, valamint az ellenjegyzéssel kapcsolatos tevékenysége során használhatja fel, és azokat kizárólag a bíróság, az ügyész, a büntetőügyben eljáró hatóság és a fegyelmi eljárást lefolytató ügyvédi kamara részére továbbíthatja. A szerződő felek tudomásul veszik, hogy ha az ellenőrzés során dr. Vajta Zsolt ügyvéd azt észleli, hogy az azonosításra felmutatott igazolványt jogosulatlanul használják fel, köteles az ellenőrzés során észlelt tényeket az okirat felhasználásának helye szerint illetékes rendőrkapitányságnak haladéktalanul bejelenteni, és e bejelentési kötelezettség teljesítése nem tekinthető az ügyvédi titoktartási kötelezettség megsértésének. Szerződő felek tudomásul veszik az ügyvéd kioktatását, hogy a személyes adataiknak az okiratban való feltüntetéséhez való hozzájárulásuk egyben azzal is jár, hogy az a közhiteles nyilvántartás nyilvánosságának elve alapján bárki számára megismerhetővé válik. Mindezek ismeretében nyilatkoznak, hogy a személyes adataiknak a szerződésben való feltüntetése a jogaikról való előzetes tájékoztatásukon alapuló, befolyásmentes önkéntes és kifejezett hozzájárulásuk alapján történt. Felek kijelentik, hogy nem minősülnek kiemelt közszereplőnek és közeli hozzátartozójuk sem.

13.) Szerződő felek a 7 példányban készült 6 oldalból, 3 lapból és 14 pontból álló a Földtörvény 8. §-a szerinti biztonsági kellékekkel rendelkező okmányra nyomtatott szerződést (egy példány), átolvasás és kellő közös értelmezés után, mint ügyleti akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag írták alá. Eljáró ügyvéd tájékoztatja szerződő feleket, hogy 2025. január 15. napjától hatályba lépett az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény végrehajtásáról szóló 179/2023. (V.15.) Korm. rendelet és az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény. Az ingatlanügyi hatóság a földhivatali érkeztetés alapján bírálja el a szerződést az új Inytv. alapján.

A szerződő felek a jelen szerződést szabad akaratukból kötötték meg, tehát nem tévedtek annak tartalmában, továbbá nem indította őket nyilatkozatuk megtételére valaminek a téves feltevése, vagy valamely várakozás, illetve, hogy senki sem bírta rá egyiküket sem jogellenes fenyegetéssel vagy tisztességtelen befolyással ezen nyilatkozat megtételére és a szerződés aláírására. Szerződő felek kijelentik, hogy a jelen szerződésben ügyleti szándékukat az ellenjegyző ügyvéd helyesen

foglalta írásba, a jelen okiratban foglaltak teljes egészében megfelelnek akaratuknak, ezáltal a szerződés tartalmával szemben kifogást nem emelnek.

14.) Felek előzőekkel is összefüggésben kinyilatkozzák, hogy a másik felet a szerződés valamennyi lényeges kérdésével összefüggésben teljes körűen tájékoztatták. Lényeges kérdésnek tekintik felek azon tények ismeretét, melyek szerződéskötési szándékukat és a szerződés teljesítését befolyásolják. Eladó és a Vevő törekednek arra, hogy a jelen adásvételi szerződésből származó értelmezési és vitás kérdéseket peres út mellőzésével – egyeztetés, közvetítő, vagy szakértő igénybevétele – rendezzék. A felek a jelen szerződést elolvasták, szerződést szerkesztő ügyvéd a szerződés tartalmát ismertette, a szerződést felolvasta, felek a szerződés tartalmát tudomásul vették, és mint akaratukkal mindenben megegyezőt, helybenhagyólag írják alá. Szerződő felek felhatalmazzák jelen szerződést szerkesztő ügyvédet, hogy a szerződésben esetleg előforduló név, szám, adatelírást jogosult javítani és a javítás helyén azt ellenjegyezni, aláírásával ellátni. Szerződő felek nyilatkoznak, hogy a szerződés, megbízási szerződés egy-egy ellenjegyzett példányát átvették.

Kelt Eladó részéről: Pécsett, 2026. július 24. napján

Molnár Zoltánné, Eladó

Ezt a fenti szerződést szerkesztettem és 2026. július 24. napján, 7632 Pécs, Nagy Imre út 46. fszt. 2. szám alatt ellenjegyzem: dr. Vajta Zsolt ügyvéd (7632 Pécs, Nagy Imre út 46. fszt. 2., KASZ: 36070877)

Felstábot és a közérkező elvételét
7632 Pécs, Nagy Imre út 46. fszt. 2.
Asz. 36070877

Kelt Vevő részéről: Pécsett, 2026. 08.....hó 10.....napján

Kálmáncsi Luca, Vevő

Vevő aláírását 2026. 08.10..... napján, 7632 Pécs, Nagy Imre út 46. fszt. 2. szám alatt ellenjegyzem: dr. Vajta Zsolt ügyvéd (7632 Pécs, Nagy Imre út 46. fszt. 2., KASZ: 36070877)

Záradék:

Kormányzati portálon történő

közzététel napja: 2026. 08. 14.

Közlés kezdő napja: 2026. 08. 15.

A jognyilatkozat megtételére nyitva álló

30... napos határidő utolsó napja: 2026. 09. 14.

E határidő jogvesztő.

Levétel napja:

DR. VAJTA ZSOLT
ÜGYVÉD
Felszámolt és a közérkező elvételét
7632 Pécs, Nagy Imre út 46. fszt. 2.
Asz. 36070877