

Kormányzati portálok feltétel közzététel napja: 2026. 08. 17.  
Jogerőbe lépés időpontja: 2026. 08. 18. - 2026. 09. 16.

|              |  |
|--------------|--|
| S 24 387     |  |
| 2026 JÚL 17. |  |
| időkelet:    |  |

## ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

Mely létrejött egyrészről **Solberg Dorottya** ( ) 7940 Szentlőrinc, Bartók Béla utca 1. 1/11.

sz. alatti lakos, mint **tulajdonjog eladó,**  
másrészről

**Horváth Zoltán Antal** ( ) 7843 Cún, Fő utca 46. sz. alatti lakos, mint **tulajdonjog**

vevő között az alulírt helyen, napon, az alábbi feltételek mellett:

1/ Tulajdonjog eladó kijelenti, hogy 190512/1779024-ed tulajdoni hányaddal rendelkezik a **cúni 03/5 hrsz-ú**, külterületi, 11 ha 9598 m2 területnagyságú, 249,96 AK értékű, rét megnevezésű ingatlan tekintetében.

Tulajdonjog eladó örökre és visszavonhatatlanul, per-, teher-, és igénymentesen eladja a fent megjelölt ingatlanhányadát tulajdonjog vevőnek a kölcsönösen kialkudott **896.525 Ft**, azaz nyolcszázkilencvenhatezer-ötszázhuszonöt forint vételárért.

2/ Tulajdonjog vevő az 1/ pontban megjelölt ingatlant megtekintett és ismert állapotban **896.525 Ft**, azaz nyolcszázkilencvenhatezer-ötszázhuszonöt forint vételárért megvásárolja.

A vételár úgy nyer rendezést, hogy tulajdonjog vevő a vételárát részletekben fizeti meg tulajdonjog eladó részére akként, hogy 2026. július 15. napjáig átutalással megfizet **500.000 Ft**, azaz ötszázezer forintot tulajdonjog eladónak az OTP Banknál vezetett ..... számú számlaszámára történő utalással, a fennmaradó vételárhátralékot pedig 2027. május 01-jén egy összegben fizeti meg tulajdonjog eladónak a fent megjelölt számlaszámára történő utalással.  
Tulajdonjog vevőt az előteljesítés joga megilleti.

Tulajdonjog eladó a vételárrészleteknek az általa megadott számlaszámon történő jóváírással azokat tulajdonjog vevő részéről megfizetettnek és saját kezeihez történő teljesítésnek tekinti, annak megfizetéséről külön nyilatkozatot nem állít ki.

Szerződő felek a vételárból **80.000 Ft**, azaz nyolcvanezer forintot foglalónak tekintenek.

Szerződő felek kijelentik, hogy a foglaló jogi természetét ismerik, vagyis ha a szerződés teljesítése olyan okból hiúsul meg, melyért egyik fél sem felelős, vagy mindkét fél felelős, akkor a foglaló összege vevő részére visszajár. A teljesítés meghiúsulásáért felelős fél az adott foglalót elveszti, a kapott foglalót kétszeresen köteles visszatéríteni. A foglaló a vételárba beszámít.

Tulajdonjog eladó az általa aláírt tulajdonjog lemondó nyilatkozatot (bejegyzési engedélyt) jelen adásvételi szerződés aláírásával egy időben eljáró ügyvédnél ügyvédi letétben helyezi el azzal, hogy azt ügyvéd csak akkor jogosult és köteles felhasználni, és az ingatlan-nyilvántartásba benyújtani, ha tulajdonjog eladó a jóváírást követően, legkésőbb három napon belül hitelt érdemlően (e-mail [drnemethj@i-online.hu](mailto:drnemethj@i-online.hu) címre, banki igazolás, teljes bizonyító erejű magánokirat) igazolja ügyvéd részére, hogy az általa megjelölt számlaszámra tulajdonjog vevő által átutalt vételár hiánytalanul jóváírásra került.

Abban az esetben, ha tulajdonjog eladó ezen igazolási kötelezettségének nem tesz eleget a megjelölt határidőn belül, akkor tulajdonjog vevő is jogosult banki igazolással igazolni (minden utalás tekintetében), hogy az 1/ pontban megjelölt ingatlanhányad tekintetében a vételár hiánytalanul átutalásra került tulajdonjog eladónak a fent megjelölt számlaszámára.

A tulajdonjog lemondó nyilatkozatban tulajdonjog eladó feltétlenül és visszavonhatatlanul hozzájárul ahhoz, hogy tulajdonjog vevő tulajdonjoga, adásvétel címén az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön és tulajdonjog eladót megillető tulajdonjogot töröljék az 1/ pontban megjelölt ingatlanhányad tekintetében.

Szerződő felek megállapodnak a fizetési határidőre tekintettel, hogy abban az esetben, ha az ingatlan-nyilvántartással kapcsolatos jogszabályok változnak, akkor jelen szerződést a hatályos jogszabályoknak megfelelően módosítják, az azzal kapcsolatos szerződést, nyilatkozatot aláírják.

Szerződő felek megállapodnak abban, hogy abban az esetben, ha a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyásának hiánya miatt nem jön létre hatályosan jelen jogügylet, akkor, ha a megtagadás olyan eljárási hibát jelöl meg a megtagadás okaként, mely pótolható, illetve kijavítható, akkor szerződő felek a megtagadás tényének tudomásra jutásától számított 15 napon belül jelen szerződés tartalmát alapul véve újabb adásvételi szerződést kötnek egymással.

A megjelölt ingatlanhányad per-, teher-, és igénymentes, azon kívül, hogy az ingatlan egészét terheli az E.ON DÉL-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG (7626 PÉCS, Búza tér 8/A.) vezetékjoga az ingatlan-nyilvántartásba korábban csatolt területkimutatás és vázrajz szerinti 4959 m2 területre.

Tulajdonjog vevő kötelezettséget vállal jelen jogügylet lezárásáig az 1/ pontban megjelölt ingatlanhányad per-, teher-, és igénymentességéért a fent megjelölt vezetékjogon felül.

3/ Szerződő felek megállapodtak abban, hogy ha tulajdonjog vevő legkésőbb 2027. május 01. napjáig nem fizeti meg a teljes vételárat, akkor tulajdonjog eladó élhet elállási jogával, továbbá az addig megfizetett vételárreszletből a foglaló összege tulajdonjog eladót illeti meg, azt az összeget nem köteles visszafizetni tulajdonjog vevő részére, azonban az azon felül megfizetett vételárreszleteket köteles visszafizetni tulajdonjog vevő részére 15 napon belül.

Tulajdonjog eladó az elállás jogát csak akkor gyakorolhatja, ha a késedelembe esett vevőt további tizenöt nap határidőt biztosítva írásban felszólította a teljesítésre - a jogi következményekre történő figyelmeztetéssel -, de tulajdonjog vevő a felszólító levél kézhezvételét követő tizenöt napon belül sem tett eleget fizetési kötelezettségének.

Tulajdonjog vevő abban az esetben állhat el jelen szerződéstől, ha tulajdonjog eladó az ingatlanhányad per-, teher-, és igénymentességét - a fent megjelölt vezetékjogon felül -, nem biztosította jelen jogügylet lezárásáig, és tulajdonjog vevő írásbeli felszólítását követően - a jogkövetkezményekre történt figyelmeztetés mellett - 15 napon belül nem tehermentesítette az ingatlant. Eladó ebben az esetben köteles visszafizetni vevő részére a foglaló kétszeres összegét, valamint az addig, részére megfizetett vételárreszleteket.

4/ A mező és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. tv. 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.

(1a) 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.

(1b) 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 szerint 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.

Ha a mezőgazdasági igazgatási szerv az adásvételi szerződés szerinti vevő és a vele azonos ranghelyen álló elővásárlásra jogosult javára egyaránt hozhatna jóváhagyó döntést, úgy a mezőgazdasági igazgatási szerv az adásvételi szerződés szerinti vevővel hagyja jóvá a szerződést.

A Földforgalmi törvény 29. § (1) bekezdése alapján, ha a mezőgazdasági igazgatási szerv több, azonos ranghelyen álló elővásárlásra jogosult javára hozhatna jóváhagyó döntést, akkor ezen elővásárlásra jogosultak közül az eladó, illetve a 29. §. (3) bekezdésben meghatározott esetben a mezőgazdasági igazgatási szerv választása szerinti jogosultat jelöli ki arra, hogy az adás-vételi szerződés szerinti vevő helyébe lépjen.

A 29. § (2) alapján az (1) bekezdésben meghatározott esetben – a helyi földbizottság állásfoglalásának beérkezése napját követő naptól számított 8 napon belül – a mezőgazdasági igazgatási szerv az eladót – a 29. § (3) bekezdésben foglalt következményekre való figyelemfelhívással egyidejűleg – 15 napos határidővel felhívja a választási jogának gyakorlására. Az eladónak teljes bizonyító erejű magánokiratba kell foglalnia a nyilatkozatát arról, hogy a több, azonos ranghelyen álló elővásárlásra jogosultak közül melyik jogosulttal kíván szerződni.

A 29. § (3) bekezdése szerint ha az eladó a 29. § (2) bekezdésben meghatározott határidőn belül nem nyilatkozik, és e határidőn belül a határidő – legfeljebb 15 nappal történő – meghosszabbítását sem kéri, a több, azonos ranghelyen álló elővásárlásra jogosultak közül – a (2) bekezdésben meghatározott határidő lejártát követő naptól számított 5 napon belül – a mezőgazdasági igazgatási szerv jelöli ki azt az elővásárlásra jogosultat, aki a vevő helyébe lép.

A Földforgalmi törvény 30. § (1) alapján, ha a hivatkozott törvény 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.

5/ Szerződő felek a Helyi önzonosság védelméről szóló 2025. évi XLVIII. törvénnyel (továbbiakban: Hövtv.) kapcsolatos, adásvételi szerződésben rögzítendő nyilatkozatok körében az alábbiakat rögzítik: Az adásvétel tárgyát képező ingatlan fekvése szerinti település esetében jogvédelmi eszközök alkalmazását szabályozó helyi önkormányzati rendelet nincs hatályban. Szerződő felek rögzítik, hogy a Hövtv. szerinti elővásárlási jog nem vonatkozik az adásvétel tárgyát képező ingatlanhányadra.

6/ Tulajdonjog vevő kijelenti, hogy az adásvétel tárgyát képező, most megszerzett földingatlan megszerzése tekintetében megfelel a 2013. évi CXXII. tv. 16. §-ban megjelölt szerzési és birtoklási korlátozásoknak, továbbá a fent megjelölt tv. 13. § (1) bekezdése alapján vállalja, - ide nem értve a 11. §-ban, a 17. §-ban, valamint a 36. § (1) bekezdés d) pontjában foglalt eseteket -, 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 (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével – más célra nem hasznosítja.

Tulajdonjog vevő a 13. § (4) bekezdése alapján vállalja, hogy abban az esetben, ha a föld harmadik személy használatában van, a fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg, és a megszűnését követő időre a 13. § (1) bekezdésben foglalt kötelezettségeket vállalja, a Földforgalmi törvényben megjelölt kivételek figyelembe vételével.

Tulajdonjog vevő kijelenti, hogy részarány-tulajdonnal nem rendelkezik.

Tulajdonjog vevő kijelenti a Földforgalmi törvény 14. § (1) bekezdés alapján, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos, jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása (a továbbiakban együtt: földhasználati díj tartozás) és a (2) bekezdés alapján kijelenti, hogy vele szemben jelen szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

Tulajdonjog vevő kijelenti, hogy az 1/ pontban megjelölt ingatlanhányad tekintetében a 2013. évi CXXII. tv. 18.§ (1) bekezdés d) pontja alapján rendelkezik elővásárlási joggal, mivel helyben lakó földműves, továbbá a (4) bekezdés b) pontja alapján is, mivel fiatal földműves. Tulajdonjog vevőt a BAVKH 520062/2025. számon regisztrálta földművesnek.

7/ Szerződő felek kijelentik, hogy tulajdonjog vevő az 1/ pontban megjelölt ingatlanhányad birtokába a vételár hiánytalan kifizetésének napján lép, a naptól viseli az ingatlanhányad terheit és évezi hasznait.

Tulajdonjog eladó kötelezettséget vállal arra, hogy az ingatlanhányadot mezőgazdasági művelésre alkalmas állapotban adja birtokba és az esetlegesen meglévő tartozásait a birtokba adás napjáig bezárólag rendezi.

Tulajdonjog eladó kijelenti továbbá, hogy az 1/ pontban megjelölt ingatlanhányadban fennálló, a rendeltetésszerű használatot akadályozó hibáról nincs tudomása.

A birtokbaadásáig a kárveszély tulajdonjog eladót terheli, a birtokba adáskor pedig átszáll tulajdonjog vevőre.

A megjelölt ingatlanhányadot sem hatályos, sem még hatályba nem lépett földhasználati szerződés nem érinti.

8/ Jelen szerződés megkötésével kapcsolatos ügyvédi munkadíj, a tulajdonjog változás bejegyzéssel kapcsolatos földhivatali eljárási díj, és illeték tulajdonjog vevőt terheli, az ingatlan tulajdoni lapjának költségét tulajdonjog eladó viseli.

9/ Szerződő felek kijelentik, hogy az adó és illetékszabályok rendelkezéseit ismerik. Tudomásul veszik, hogy jelen jogügylettükkel kapcsolatosan adó és/vagy illetékfizetési kötelezettségük keletkezhet.

Tulajdonjog vevő kijelenti, hogy az 1990. évi XCIII. tv. 26. § (1) bekezdés p) pontja szerint termőföldet földművesként szerzi meg, és kötelezettséget vállal arra, hogy a birtokbaadástól, de legkésőbb az illetékkötelezettség keletkezését követő 12. hónap utolsó napjától számítva 5 évig a termőföld tulajdonjogát nem idegeníti el, a termőföldön vagyoni értékű jogot nem alapít, és a termőföldet mező-, illetve mezőgazdasági tevékenység céljára hasznosítja. Tulajdonjog vevő megértette, hogy ha jelen szerződésben megjelölt termőföldet az 5 év letelte előtt elidegeníti, vagy azon vagyoni értékű jogot alapít, igazolhatóan nem mező-, illetve mezőgazdasági célra hasznosítja, az egyébként járó illeték kétszeresét kell megfizetnie.

Tulajdonjog eladó tudomásul veszi, hogy jelen adásvételi szerződésből származó vételárról a személyi jövedelemadóról szóló többször módosított 1995. évi CXVII. tv. (Szja törvény) 61-63.§ szerint jövedelemadó bevallást kell tennie és ezzel egyidejűleg az adót be kell fizetnie, illetve az Szja törvényben meghatározott esetekben az adó befizetése alól mentesül.

Tulajdonjog eladó kijelenti, hogy az 1/ pontban megjelölt ingatlanhányad értékesítése során jövedelemre nem tett szert, így jelen jogügylet tekintetben sem adóbevallási, sem adófizetési kötelezettsége nincs.

10/ Szerződő felek kijelentik, hogy magyar állampolgárok, ingatlanforgalmi, jognyilatkozati és ügyletkötési képességüket jogszabály nem korlátozza, az teljes és csorbítatlan.

11/ Tulajdonjog eladó az 1/ pontban megjelölt ingatlanhányadra vonatkozó tulajdonjogát a teljes vételár kiegyenlítéséig fenntartja, a vételár teljes kiegyenlítésével pedig a most ügyvédi letétben elhelyezett külön nyilatkozatban (bejegyzési engedély) járul hozzá ahhoz, hogy tulajdonjog vevő tulajdonjoga az 1/ pontban megjelölt ingatlanhányad vonatkozásában adásvétel jogcímén az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön.

Tulajdonjog eladó tudomásul veszi, hogy ez idő alatt tulajdonjog vevő tulajdonszerzésre irányuló jogát tulajdonjog vevő hozzájárulása nélkül nem csorbíthatja.

Jelen szerződés aláírásával szerződő felek feltétlenül és visszavonhatatlanul hozzájárulnak, hogy a Baranya Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 4. - a 179/2023. (V. 15.) Korm. rendelet az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény végrehajtásáról 45. §-a alapján -, az 1/ pontban megjelölt ingatlanhányadra a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jogot tulajdonjog vevő javára a tulajdonjog fenntartására meghatározott időpontig, azaz jelen szerződésnek az ingatlan-nyilvántartásba történő benyújtásától számított 8 hónapig az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezze.

E körben eljáró ügyvéd tájékoztatja a feleket arról, hogy a fenti jogszabályhely alapján az ingatlanügyi hatóság a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jogot a felek megállapodásában a tulajdonjog fenntartására megjelölt határozott idő elteltével az ingatlan-nyilvántartásból hivatalból törli. Felek kifejezetten megállapodnak, hogy ebben az esetben a törölő határozat jogerőre emelkedésének napjával a jelen adásvételi szerződést minden további jognyilatkozat nélkül megszűntnek tekintik és egymással 15 napon belül elszámolni kötelesek.

12/ Szerződő felek megbízzák jelen szerződést készítő dr. Németh Judit (7815 Harkány, Kossuth Lajos utca 15.) ügyvédet, hogy jelen szerződéssel kapcsolatban őket bármely hatóság előtt teljes jogkörrel képviselje, mely megbízás kizárólag az ingatlan-nyilvántartási eljárás befejezéséig tart. Ügyvéd a megbízást elvállalja.

Okiratszerkesztő ügyvéd kijelenti, hogy az okiratot és szerződő felek aláírását az Üttv. 43. §-a alapján ellenjegyezte.

Okiratszerkesztő ügyvéd e körben tájékoztatja szerződő feleket, hogy jelen szerződés lapjait úgy fűzte össze, hogy azt állagsérelem nélkül ne lehessen megbontani, melyre tekintettel az Üttv. 43. § (4) bekezdése alapján jelen szerződést szerződő felek az utolsó oldalon írják alá és szerződő felek aláírását okiratszerkesztő ügyvéd az utolsó oldalon ellenjegyzi.

Szerződő felek megértették, hogy az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. C. törvény (Inyvtv.) 44. § (1) bekezdése szerinti jogok, tények bejegyzésére irányuló eljárás a jog, vagy tény bejegyzésével közvetlenül érintett valamennyi személy közös kérelme alapján folytatható le, mely alapján szerződő felek ezennel közösen kérik és megbízzák, meghatalmazzák dr. Németh Judit (7815 Harkány, Kossuth Lajos utca 15.) ügyvédet, hogy jelen szerződés 1/ pontjában megjelölt ingatlanhányad adásvétele tekintetében az ingatlan-nyilvántartási kérelem jogok és tények változásának bejegyzéséhez elnevezésű földhivatali nyomtatványt nevükben és helyettük aláírja.

Szerződő felek jelen szerződés aláírásával hozzájárulnak ahhoz, hogy adataikat az ingatlan-nyilvántartás felé jelen szerződést szerkesztő ügyvéd továbbítsa.

Eljáró ügyvéd tájékoztatja szerződő feleket, hogy a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény - továbbiakban Pmt.- alapján azonosítási kötelezettség terheli a felek adatai vonatkozásában.

Felek jelen szerződés aláírásával büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy jelen szerződés aláírása során saját maguk nevében járnak el.

Felek megértették a szerződéskötés során eljáró ügyvéd azon figyelmeztetését, miszerint az okiratot az aláírás előtt el kell olvasni, és ha annak tartalma nem egyértelmű, akkor azt egyeztetni kell a jelen lévő ügyvéddel.

A szerződő felek kijelentik, hogy a jelen szerződés az ő kifejezett nyilatkozatuk, előadásuk alapján került megszerkesztésre.

Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk., a Földforgalmi törvény és egyéb vonatkozó jogszabályok előírásai az irányadóak.

Szerződő felek kijelentik, hogy jelen adásvételi szerződés egy-egy eredeti példányát átvették.

Jelen szerződés hét eredeti példányban készült, melyet szerződő felek, mint akaratukkal mindenben egyezőt, elolvasást követően jóváhagyólag aláírtak.

Harkány, 2026. július 07.

Solberg Döröttya tulajdonjog eladó

Horváth Zoltán Antal tulajdonjog vevő

Szerkesztettem és ellenjegyzem:

Harkány, 2026. július 07.

Kamarai Azonosító Szám: 36066201

DR. NÉMETH JUDIT  
ügyvéd  
7815 Harkány, Kossuth u.  
Telefon 72/479-455  
Adószám: 56909142-1-20