

Dr. Jancsik Anita

ÜGYVÉD

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyfelől Varga István (szül.: _____, születési helye, ideje: _____, anyja neve: _____, személyi azonosító jele: _____, adóazonosító jele: _____, állampolgárság: _____, szám alatti lakos, mint eladó (1) és

Varga Nóra (szül.: _____, születési helye, ideje: _____, anyja neve: _____, személyi azonosító jele: _____, adóazonosító jele: _____, állampolgárság: _____, szám alatti lakos, mint eladó (2),

és Varga István József (szül.: _____, születési helye, ideje: _____, anyja neve: _____, személyi azonosító jele: _____, adóazonosító jele: _____, állampolgárság: _____, szám alatti lakos, mint hasznélvezeti jog jogosult – hasznélvezeti jogról lemondó (1), valamint Varga István Józsefné (szül.: _____, születési helye, ideje: _____, anyja neve: _____, személyi azonosító jele: _____, adóazonosító jele: _____, állampolgárság: _____, szám alatti lakos, mint hasznélvezeti jog jogosult – hasznélvezeti jogról lemondó (2),

másrészről Szabó Réka (születési név: _____, születési helye, ideje: _____, anyja neve: _____, személyi azonosító jele: _____, adóazonosító jele: _____, állampolgársága: _____, szám alatti lakos, mint vevő között az alulírott helyen és időben a következő feltételek mellett:

I. Szerződés tárgya:

Szerződő felek egyezően rögzítik, hogy a BAVKH FFO FO1. által vezetett nyilvántartás szerint:

- Varga István eladó (1) 1/1-ed arányú, azaz kizárólagos tulajdonát képezi a **Pécsvárad, zártkert 3283 hrsz.-ú, kert művelési ágú, 759 m2 területnagyságú és 2,38 AK értékű termőföld,**
- Varga Nóra eladó (2) 1/1-ed arányú, azaz kizárólagos tulajdonát képezi a **Pécsvárad zártkert 3284 hrsz.-ú, kert és gazdasági épület megnevezésű, 728 m2 területnagyságú, 2,28 AK értékű termőföld.**

Felek tudomással bírnak róla, hogy a szerződés tárgyát képező ingatlanok jogi jellegét tekintve NATURA 2000 területek, így felek tudatában vannak annak, hogy e védettségéből eredő speciális hasznosítási, művelési szabályok vonatkoznak rá.

Felek a lekért tulajdoni lap alapján egyhangúan rögzítik, hogy az ingatlanok tulajdoni lapjára az alábbi terhek vannak feltüntetve:

- **Pécsvárad zk. 3283 hrsz.-ú és Pécsvárad zk. 3284 hrsz.-ú ingatlanokat terheli a III/1. sorszám alatt bejegyzett közösen illető holtig tartó hasznélvezeti jog Varga István József (születési név: _____, születési helye, ideje: _____, anyja neve: _____, ajtó szám alatti jogosult javára és a III/2. sorszám alatt bejegyzett közösen illető holtig tartó hasznélvezeti jog Varga István Józsefné (születési név: _____, születési helye, ideje: _____, anyja neve: _____, szám alatti jogosult javára,**
- **a Pécsvárad 3283 hrsz.-ú ingatlant terheli a III/3. sorszám alatt 34172/2/2011.07.18 számú határozattal bejegyzett vezetékhely a vázrajzon feltüntetett nyomvonalnak megfelelően az E.ON Dél-dunántúli Áramhálózati Zrt. 7626 Pécs, Búza tér 8/A. jogosult javára,**
az ingatlanok egyebekben per – teher és igénymentesek és nincs olyan széljegy folyamatban, amely vevő tulajdonszerzését korlátozná, akadályozná, amelyekért eladók szavatosságot vállalnak.

II. Vételár:

1. Varga István József hasznélvezeti jog jogosult - hasznélvezeti jogról lemondó (1) és Varga István Józsefné hasznélvezeti jog jogosult - hasznélvezeti jogról lemondó (2) jelen adásvételi szerződésre tekintettel a Pécsvárad zk. 3283 hrsz.-ú és a Pécsvárad zk. 3284 hrsz.-ú ingatlanokra bejegyzett közösen illető holtig tartó hasznélvezeti jogukról ellenérték fejében lemondanak Szabó Réka vevő javára akként, hogy az illetékes földhivatal a szerződés tárgyát képező ingatlanok tekintetében hasznélvezeti jogukat Szabó Réka vevő 1/1-ed tulajdoni hányad arányban történő tulajdonjogának bejegyzésével egyidejűleg törölje.

Eladók eladják, míg vevő megveszi az eladók tulajdonát képező 1. pontban részletezett ingatlanok tulajdonjogát (azaz az 1. pontban meghatározott ingatlanok egészét) Varga István József és Varga István Józsefné közösen illető

Varga István eladó (1)

Varga Nóra eladó (2)

Varga István József
hasznélvezeti jog jogosult
hasznélvezeti jogról lemondó (1)

Varga István Józsefné
hasznélvezeti jog jogosult
hasznélvezeti jogról lemondó (2)

Szabó Réka vevő

Dr. Jancsik Anita ügyvéd

Iroda: 7624 Pécs, Budai Nagy Antal u. 1. fszt. 14.

e-mail: jancsik.anita@gmail.com

web: jancsikugyved

DR. JANCsik ANITA
Pécs, Budai Nagy Antal u. 1. fszt. 14.
Ügyvéd
Adószám: _____

Dr. Jancsik Anita

ÜGYVÉD

holtig tartó hasznélvezeti joguk megváltásával – a Pécsvárad zk. 3283 hrsz-ú ingatlant terhelő vezetékjogon kívül – per – teher- és igénymentesen a megtekintett, megismert állapotban a kölcsönösen kialakított 3.000.000.-Ft, azaz Hárommillió Forint egybefoglalt vételárért - a Földforgalmi törvény 19.§ (5) bek. a.) pontja alapján, tekintettel arra, hogy az ingatlanok szomszédosak - az alábbiakban részletezettek szerint:

- **Pécsvárad Zk. 3283 hrsz-ú ingatlan** tekintetében Varga István eladó (1) 1/1-ed tulajdoni illetőségének vételára: 800.000.-Ft, azaz Nyolcszázezer Forint, míg Varga István József hasznélvezeti jogának az ellenértéke az Itv. 72. § (4) bek. a.) és c.) pont alapján 100.000.-Ft, Varga István Józsefné hasznélvezeti jogának az ellenértéke 100.000.-Ft, tehát az egész ingatlan vételárát felek 1.000.000.-Ft, azaz Egymillió Forintban határozzák meg (Ftv. 8/A. § (4) bek.),
- **Pécsvárad Zk. 3284 hrsz-ú ingatlan** tekintetében Varga Nóra eladó (2) 1/1-ed tulajdoni illetőségének vételára: 1.600.000.-Ft, azaz Egymillió-hatszáz ezer Forint, míg Varga István József hasznélvezeti jogának az ellenértéke Itv. 72. § (4) bek. a.) és c.) pont alapján 200.000.-Ft, Varga István Józsefné hasznélvezeti jogának az ellenértéke: 200.000.-Ft, tehát az egész ingatlan vételárát 2.000.000.-Ft, azaz Kettőmillió Forintban határozzák meg felek (Ftv. 8/A. § (4) bek.), amiből a gazdasági épület vételára: 1.000.000.-Ft, míg a kert (földterület) vételára: 1.000.000.-Ft (Ftv. 8/A. § (3)).

Szerződő felek kijelentik, hogy a megállapított egybefoglalt vételárát a szerződés tárgyát képező ingatlanok forgalmi értékével, arányban állónak tartják, a megtekintett és ismert állapotra tekintettel határozták meg.

2.) Szerződő felek megállapodnak abban, hogy az adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg vevő a 3.000.000.-Ft-ot, azaz Hárommillió Forintot egybefoglalt vételár jogcímén eladók és hasznélvezeti jog jogosultak kifejezett kérése Varga István Józsefné hasznélvezeti jog jogosult nevén az

számú bankszámlájára utalja át azonnali utalással, amely összeg hiánytalan megfizetését eladók és hasznélvezők jelen szerződés aláírásával elismerik, nyugtatják és a teljesítést a saját kezükhöz történő teljesítésnek ismerik el. Eladók kötelezettséget vállalnak, hogy egymás között a teljes vételárát elszámolják a szerződésben írt megosztás szerint, az elszámolás körében sem Vevőt, sem pedig eljáró ügyvédet felelősség nem terheli.

III. Tulajdonjog bejegyzési nyilatkozat:

A teljes vételár megfizetésére tekintettel eladók és hasznélvezeti jog jogosultak jelen szerződés aláírásával egyidejűleg **feltétlen és visszavonhatatlan** hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy vevő tulajdonjogát a szerződés tárgyát képező ingatlanok vonatkozásában 1/1-ed arányban - a Pécsvárad zk. 3283 hrsz-ú ingatlant terhelő vezetékjogon kívül - per – teher- és igénymentesen az illetékes földhivatal az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezze és ezzel egyidejűleg a tárgybeli ingatlanokra bejegyzett III/1. sorszám alatt Varga István József javára és III/2. sorszám alatt Varga István Józsefné javára bejegyzett közösen illető holtig tartó hasznélvezeti jogokat, valamint az eladók tulajdonjogát az illetékes földhivatal törölje.

IV. Szerződés érvényességének feltételei:

1.) A Felek tudomásul veszik azt, hogy a Földforgalmi Törvény 18.§-ban meghatározott jogosultakat elővásárlási jog illeti meg az Ingatlanok vonatkozásában, erre tekintettel az adásvételi szerződésbe foglalt vételi ajánlatot tulajdonosnak – a törvényben foglalt kivétellel - a felek aláírásától számított 8 napon belül a mezőgazdasági igazgatási szerv részére meg kell küldenie jóváhagyás céljából. Ha az előzetes vizsgálat eredményeként a mezőgazdasági szerv nem tagadja meg az adásvételi szerződés jóváhagyását, akkor 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.

2.) Amennyiben bármely elővásárlásra jogosult a Földforgalmi Törvényben foglaltaknak megfelelően a 30 napos jogvesztő határidőn belül él az elővásárlási joggal és a mezőgazdasági igazgatási szerv a szerződést vele hagyja jóvá, úgy a jelen szerződés szerinti vevő helyébe az elővásárlásra jogosult lép be.

3.) Eladók és hasznélvezeti jog jogosultak kötelezettséget vállalnak arra, hogy amennyiben a mezőgazdasági szerv nem jelen szerződés vevőjével hagyja jóvá az adásvételi szerződést, hanem rájelentkező elővásárlásra jogosulttal, úgy eladók és hasznélvezők kötelezettséget vállalnak, hogy a vevő által megfizetett teljes vételárát a tudomásszerzést követő 8 napon belül visszafizetik vevő részére.

4.) A Felek rögzítik, hogy a Földforgalmi Törvény rendelkezése értelmében a jelen Szerződés az illetékes mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyásával válik hatályossá az erről szóló határozat kiadásával illetőleg a jelen Szerződés ennek megfelelő záradékolásával („Jóváhagyás”)

Varga István eladó (1)

Varga Nóra eladó (2)

Varga István József
hasznélvezeti jog jogosult
hasznélvezeti jogról lemondó (1)

Varga István Józsefné
hasznélvezeti jog jogosult
hasznélvezeti jogról lemondó (2)

Szabó Réka vevő

Dr. JANCsik ANITA
7624 Pécs, Budai Nagy Antal u. 1. sz. 14.
ügyvéd
Autószám:
Dr. Jancsik Anita ügyvéd

**V. Birtokbalépés:**

- 1.) Felek megállapodnak abban, hogy vevő az ingatlanok birtokába a teljes vételár megfizetésének napján lép.
- 2.) Vevő a tényleges birtokba lépést követően viseli az ingatlanok terheit, valamint húzza annak hasznait, fenntartásával és kezelésével kapcsolatos költségeket, az adó- és a közterheket, valamint szedheti annak hasznait és viseli a kárveszélyt.
- 3.) Eladók szavatolják, hogy az ingatlanokat adók módjára behajtandó tartozás nem terheli, nem képezi végrehajtás tárgyát, valamint nem állnak bírói zárlat alatt, továbbá ingatlan-nyilvántartáson kívüli tartozás sem terheli.

VI. Nyilatkozatok:

- 1.) Felek egyezően kijelentik és rögzítik, hogy mindannyian nagykorú magyar állampolgárok (belföldi természetes személy). Felek kijelentik, hogy ingatlan elidegenítési és szerzési képességüknek jogszabályi korlátai – az illetékes hatóság jóváhagyásán kívül – nincsenek a szerződésbe foglalt nyilatkozataik figyelembevételével.
- 2.) Vevő kijelenti, hogy földművesnek nem minősülő belföldi természetes személy, így a Földforgalmi Törvény 10. § (2) bekezdés szerinti korlátozások vonatkoznak rá a föld tulajdonszerzésének vonatkozásában, továbbá kijelenti, hogy a birtokában álló föld nagysága a megszerezni kívánt földterület nagyságával együtt sem haladja meg az 1 hektárt, így tulajdonszerzése akadályba nem ütközik. Kijelenti továbbá, hogy a Földforgalmi törvény 18. § alapján elővásárlási jog nem illeti meg.
- 3.) Vevő az alábbi nyilatkozatot teszi:
 - a Földforgalmi Törvény 13. § (1) bekezdése szerint vállalja, hogy jelen szerződéssel megszerzett föld, tulajdoni illetőség 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 más célra – kivéve a Földforgalmi Törvény 13. § (3) bekezdésében felsorolt célokat – nem hasznosítja,
 - a Földforgalmi Törvény 14. § (1) bekezdése szerint kijelenti, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása (földhasználati díj tartozás)
 - a Földforgalmi Törvény 14. § (2) bekezdése szerint kijelenti, hogy a szerződést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötöttek volna
 - kijelenti, hogy részarány tulajdonnal nem rendelkezik,
- 4.) Vevő kijelenti, hogy amennyiben a szerződés tárgyát képező föld harmadik személy használatában állna, úgy a Földforgalmi Törvény 13. § (4) bek. szerint kötelezettséget vállal arra, hogy a fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg, és megszűnését követő időre a Földforgalmi törvény 13. § (1) bekezdésben foglalt kötelezettségeket vállalja, vagyis 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.
- 5.) Eladók kijelentik, hogy a földeket hatályos vagy a szerződéskötés időpontjában még hatályba nem lépett földhasználati szerződés nem érinti (Ftv. 15/A. §)

VII. Adó és illetékszabályok:

- 1.) Vevő tudomással bír arról, hogy az Illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény (Itv.) 19. § (1) bekezdése alapján a visszsterhes vagyonátruházási illeték általános mértéke a megszerzett vagyon terhekké nem csökkentett forgalmi értéke után 4%, továbbá a tulajdonváltás ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzésének költségei a vevőt terheli.
- 2.) Eladók és hasznélvezeti jog jogosultak úgy nyilatkoznak, hogy a jogügylet tárgyát képező ingatlanok több, mint 5 éve kerültek a tulajdonukba, hasznélvezetükbe, ezért az Szja tv. 62. §-a alapján tudomásul veszik, hogy szja fizetési kötelezettségük nem keletkezik. Felek tudomásul veszik a jelen szerződésből eredő adó- és illetékfizetési, illetve bejelentési kötelezettségekre vonatkozó tájékoztatást.
- 3.) Jelen adásvételi szerződéssel kapcsolatban felmerülő visszsterhes vagyonszerzési illeték, az átvétel és a tulajdonváltás ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzésének költségei, az ügyvédi munkadíj és a felmerülő költségek (tulajdoni lapok, posta költség stb.) a vevőt terhelik.

VIII. Vegyes rendelkezések:

- 1.) Felek megállapodnak, hogy jelen szerződést jogutódaikra is teljes tartalmú, kötelező érvénnyel kötik.
- 2.) Felek a jelen szerződés elkészítésével, ellenjegyzésével megbízzák az illetékes földhivatal, a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat jegyzője előtt a hirdetményi úton történő kifüggesztés eljárásban, a hatósági írásbeli értesítés, illetve megértesítés útján az illetékes adóhatóság elöljárója előtt a hatósági eljárásban a határozatvány benyújtására

Varga István eladó (1)

Varga Nóra eladó (2)

 Varga István József
 hasznélvezeti jog jogosult
 hasznélvezeti jogról lemondó

 Varga István Józsefné
 hasznélvezeti jog jogosult
 hasznélvezeti jogról lemondó (2)

Szabó Réka vevő

Dr. Jancsik Anita ügyvéd

Iroda: 7624 Pécs, Budai Nagy Antal u. 1. fszt. 14.

e-mail: jancsikanitad@protonmail.com

web: jancsikugyvud.hu

Dr. Jancsik Anita

ÜGYVÉD

2.) Felek a jelen szerződés elkészítésével, ellenjegyzésével megbízzák az illetékes földhivatal, a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat jegyzője előtt a hirdetményi úton történő kifüggesztéses eljárásban, a hatósági jóváhagyásra illetékes mezőgazdasági szerv, illetve az illetékes adóhatóság előtti B400a nyomtatvány benyújtására kiterjedő eljárásbeli képviselőjükkel teljes jogkörrel meghatalmazzák Dr. Jancsik Anita (.....) ügyvédet, hogy helyettük és nevükben eljárjon, képviselje a feleket, amely megbízást

ügyvéd elfogadja.

3.) Szerződő felek egyúttal felhatalmazzák eljáró ügyvédet, hogy a szerződésben véletlen előforduló név-, szám, adatelírást jogosult javítani és a javítást ott megjelölni, ellenjegyezni és aláírásával ellátni.

4.) Szerződő felek a jelen szerződés aláírásával tanúsítják, hogy őket az eljáró ügyvéd a pénzmosás és terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló a 2017. évi LIII. törvény rendelkezéseiben foglaltaknak, illetve a 2017. évi LXXVIII. törvény rendelkezéseinek megfelelően azonosította, ügyfél-azonosítási kötelezettségének eleget tett.

5.) A Felek kijelentik, hogy a jelen Szerződésben foglalt tényeket, adatokat az eljáró ügyvéd kizárólag a nyilatkozataik alapján rögzítette, azok valóságtartalmáért felelősséget vállalnak. A Felek kijelentik továbbá, hogy szerződési akaratukat annak megfelelően, a jelen Szerződés teljes körűen tartalmazza.

6.) A jelen Szerződésben nem szabályozott kérdésekben a magyar jog, így különösen a 2013. évi CXXII. tv. a Földforgalmi törvény, a 2013. évi CCXII. törvény (Fétv.) és a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény rendelkezései az irányadók.

7.) Jelen szerződés 1 példánya biztonsági elemekkel ellátott papír alapú okmányon készül a 47/2014. (II. 26.) számú Korm. rendelet 1. § alapján. A Felek a Szerződés 1-1 eredeti példányának átvételét a jelen Szerződés aláírásával nyugtázzák.

8.) Felek egyezően rögzítik, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlan fekvése szerinti település esetében jogvédelmi eszközök alkalmazását szabályozó **helyi önkormányzati rendelet nincs hatályban**, így a Hővtv. szerinti elővásárlási jog **nem vonatkozik** az adásvétel tárgyát képező ingatlanokra.

9.) Jelen adásvételi szerződés minden oldalát a felek annak elolvasása és egységes értelmezése után, mint az akaratukkal mindenben megegyezőt saját kezűleg, helybenhagyólag aláírták.

Pécs, 2026. hó 08. 11. nap

Varga István eladó (1)

Varga Nóra eladó (2)

Varga István József
haszonélvezeti jog jogosult
haszonélvezeti jogról lemondó (1)

Varga István Józsefné
haszonélvezeti jog jogosult
haszonélvezeti jogról lemondó (2)

Záradék:

Kormányzati portálon történő
közzététel napja: 2026. 08. 17.
Közlés kezdő napja: 2026. 08. 18.
A jognyilatkozat megtételére nyitva álló
..... napos határidő utolsó napja:
Ez a határidő jogvesztő! 2026. 09. 16.
Levétel napja:

Szabó Réka vevő

Szerkesztettem és ellenjegyzem Pécs, 2026. év 08. hó 11. napján:

Dr. Jancsik Anita ügyvéd
7624 Pécs, Budai Nagy Antal utca 1. fszt. 14.
(KASZ:36062175)

DR. JANCsik ANITA
7624 Pécs, Budai Nagy Antal u. 1. fszt. 14.
Adószám:
Ügyvéd