

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

Ezer...	
...	
...	
Erkezett:	2026 AUG 10.
Szervezeti egység:	Ügyintéző:

mely létrejött egyrészről **Kósa Ferencné** (sz.:

an.: adóazonosító jele:

7847 Ipacsfa, Petőfi utca 3.

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

Vanyur Lajos (sz.:

adóazonosító jele: , Nemzeti Agrárgazdasági Kamarai Azonosító száma:

7847 Ipacsfa, Kossuth Lajos utca 28. sz. alatti lakos, mint **tulajdonjog vevő** között az alulírt helyen,
napon, az alábbi feltételek mellett:

1/ Tulajdonjog eladó kijelenti, hogy kizárólagos tulajdonát képezi az **ipacsfai 052/6 hrsz-ú**,
külterületi, 7184 m2 terület nagyságú, 25,00 AK értékű, szántó megnevezésű ingatlan.

Az ingatlan per-, teher-, és igénymentes.

Tulajdonjog eladó örökre és visszavonhatatlanul, per-, teher-, és igénymentesen eladja a fent megjelölt
ingatlant tulajdonjog vevőnek a kölcsönösen kialakított 1.800.000 Ft, azaz egymillió-nyolcszázezer
forint vételárért.

2/ Tulajdonjog vevő az 1/ pontban megjelölt ingatlant megtekintett és ismert állapotban 1.800.000 Ft,
azaz egymillió-nyolcszázezer forint vételárért megvásárolja.

A vételár úgy nyer rendezést, hogy tulajdonjog vevő jelen szerződés aláírásával egy időben nem fizet
meg vételárresztet.

Szerződő felek megállapodtak abban, hogy tulajdonjog vevő jelen szerződés aláírásától számított 30
napon belül átutalja a teljes vételárat, vagyis az 1.800.000 Ft, azaz egymillió-nyolcszázezer forintot
tulajdonjog eladó részére, az MBH Banknál vezetett 50800173-15529819 számú számlaszámára *

Tulajdonjog eladó az 1.800.000 Ft, azaz egymillió-nyolcszázezer forint vételárnak az általa megjelölt
számlaszámon történő jóváírásával a vételárat megfizetettnek és saját kezeihez történő teljesítésnek
tekinti, arról külön nyilatkozatot nem állít ki.

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@t-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, hogy az 1/ pontban
megjelölt ingatlan 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 ingatlan
tekintetében.

Figyelemmel arra, hogy az ajánlattételi határidő nem telt le, fennáll annak a lehetősége, hogy
elővásárlási jogával az arra jogosultak közül bárki élni kíván, ezért jelen adásvételi szerződés
aláírásával egyidejűleg, a már átutalt vételárresztlet elszámolása érdekében a felek akként állapodnak
meg, hogy amennyiben az elővásárlási jog jogosultjai közül az elővásárlási ranghelyen vevőnél

előrebb álló jogosult elővásárlási jogával él, és jelen adásvétel az elővásárlási jogával élő személlyel kerül jóváhagyásra, akkor szerződő felek a Földforgalmi törvény 21/A § (2) bekezdésében megjelölteket alkalmazzák.

Szerződő felek megállapodtak abban, hogy a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyásának hiánya miatt nem jön létre hatályosan jelen jogügylet, akkor tulajdonjog eladó az engedély hiányának tudomásra jutásától számított 15 napon belül köteles vevő részére hiánytalanul visszafizetni átutalás útján a vételárrészesletet, ügyvéd által ellenjegyzett nyilatkozat aláírása mellett, illetve abban az esetben, 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.

Tulajdonjog eladó kötelezettséget vállal jelen jogügylet lezárásáig az 1/ pontban megjelölt ingatlan per-, teher-, és igénymentességéért.

3/ A mező és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. tv. 21. § (1) bekezdése alapján, 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, a hivatkozott 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.

4/ 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.

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 ingatlan tekintetében a 2013. évi CXXII. tv. 18. § (1) bekezdés c) pontja alapján rendelkezik elővásárlási joggal, mivel helyben lakó szomszéd, ugyanis az ipacsfai 060/1 hrsz-ú ingatlan a tulajdonát képezi, továbbá a (4) bekezdés a) pontja alapján is rendelkezik elővásárlási joggal, mert több mint egy éve őstermelők családi gazdaságának tagja. (Tulajdonjog vevőt a BAMKH Siklósi Járási Hivatal Földhivatali Osztálya 510062/2015.02.11. számon regisztrálta földművesként, az őstermelők családi gazdaságát OCSG-00031171 szám alatt vették nyilvántartásba)

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 ingatlanra.

6/ Szerződő felek kijelentik, hogy tulajdonjog vevő az 1/ pontban megjelölt ingatlanok már birtokában van, viseli az ingatlan terheit és évezi hasznait.

Tulajdonjog eladó kötelezettséget vállal arra, hogy az ingatlan 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 ingatlanban fennálló, a rendeltetésszerű használatot akadályozó hibáról nincs tudomása.

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

A megjelölt ingatlan sem hatályos, sem még hatályba nem lépett földhasználati szerződés nem érinti, tulajdonjog eladó saját jogán szerepel a földhasználati nyilvántartásban földhasználóként.

7/ Jelen szerződés megkötésével kapcsolatos ügyvédi munkadíj, földhivatali eljárási díj, és illeték tulajdonjog vevőt terheli, míg az ingatlan tulajdoni lapjának költsége eladó terhére esik.

8/ Szerződő felek kijelentik, hogy az adó és illetékszabályok rendelkezéseit ismerik. Tudomásul veszik, hogy jelen jogügyletükkel 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 szerződésből származó vételárról a személyi jövedelemadóról szóló többször módosított 1995. évi CXVII. tv. (Szája 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 ingatlan tulajdonjogát több mint öt éve szerezte, így jelen jogügylet tekintetben sem adóbevallási, sem adófizetési kötelezettsége nincs.

9/ Szerződő felek kijelentik, hogy magyar állampolgárok, ingatlanforgalmi, jognyilatkozási és ügyletkötési képességüket jogszabály nem korlátozza, az teljes és csorbíthatlan.

10/ Tulajdonjog eladó az 1/ pontban megjelölt ingatlanra 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 ingatlan vonatkozásában adásvétel jogcímén az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön, és ezzel egy időben tulajdonjog eladót megillető tulajdonjogot töröljék.

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 ingatlanra a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jogot tulajdonjog vevő javára a tulajdonjog fenntartására meghatározott időpontig, azaz jelen szerződésnek az ingatlan-nyilvántartásba történő benyújtásától számított hat 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 törli határozat jogerőre emelkedésének napjával a jelen adásvételi szerződést minden további jognyilatkozat nélkül megszüntnek tekintik és egymással 15 napon belül elszámolni kötelesek.

11/ 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 ellenjegyzzi.

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 ingatlan 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 irányadók.

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. augusztus 6.

Kósa Ferencné tulajdonjog eladó

Vanyur Lajos tulajdonjog vevő

Szerkesztettem és ellenjegyzem:

Harkány, 2026. augusztus 6.

Kamarai Azonosító Szám: 36066201

DR. NÉ-

00142-1-22

Konklúzsiati partalon közlés napja: 2026. 08. 24.

Közlés kezdő napja: 2026. 08. 25.

A jognyilatkozat megkezdése nyitva álló határidő utolsó napja: 2026. 09. 23.

E határidő jogvesztő.

Levelezés napja:



