

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

mely létrejött egyrészről Kiss Anita (születési neve:) a, állampolgársága: magyar, születési helye és ideje:
 .., anyja neve: .., személyi azonosító jele: .., adóazonosító jele:
 1) Hollandia, NOORD-BRABANT tartomány, 5582KB Waalre Lissevenlaan 23. szám alatti lakóhelyű, de 7632 Pécs, Nagy Imre út 23. 1. emelet 5. ajtószám alatti lakos, mint eladó (a továbbiakban: Eladó),

másrészről Czala Hajnalka (születési neve:) a, állampolgársága: magyar, születési helye és ideje:
 .., anyja neve: .., személyi azonosító jele: .., adóazonosító jele:
 1) 7632 Pécs, Júlia utca 13. 1. emelet 5. ajtószám alatti lakos, mint vevő (a továbbiakban: Vevő),

- Eladó és Vevő együttesen úgy is, mint Szerződő felek/felek – között az alulírott helyen és időben, a következő feltételek mellett.

I. Jelen jogügylet tárgya

1.) Felek rögzítik, hogy a 2026. augusztus 10. napján letöltésre került, INYER/TULLAP/20260810/14438 megrendelési számú e-hiteles tulajdoni lap másolatának tanúsága szerint Eladó 1/1 arányú tulajdonát képezi a Regenye zártkert 700/2 helyrajzi szám alatt felvett, a) kert / gazdasági épület és b) szőlő telekkönyvi megnevezésű, mindösszesen 1650 m² alapterületű, összesen 5,33 AK besorolású ingatlan.

2.) Szerződő Felek rögzítik, hogy az 1.) pontban részletezett ingatlant terheli az BARANYA MEGYEI KORMÁNYHIVATAL FÖLDHIVATALA (cím: 7621 Pécs, Széchenyi István tér 9.) javára 36065/2013.03.28 szám alatt bejegyzett földhasználati jog a földrészlet kert 6. minőségi osztályú közösségi mintatér vonatkozásában.

Az 1. pontban rögzített ingatlan a fentieket meghaladóan per-, teher- és igénymentes.

II. A vételár és annak megfizetése

3.) Eladó a jelen adásvételi szerződés aláírásával a fentieket meghaladóan per-, teher- és mindenfajta igénytől mentesen, jogszatossággal terhe mellett, örökre, feltétlenül, visszavonhatatlanul Vevőnek eladja, Vevő, pedig Eladótól – az általa megtekintett és ismert állapotban – megveszi az 1. pontban körülírt ingatlant a felek által kölcsönösen kialakított 1.000.000,- Ft, azaz egymillió forint vételár ellenében, a 2.) pontban foglalt teherrel terheltén.

3.1.) A mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: Földforgalmi tv.) 8/A. § (3) bekezdésében foglaltaknak megfelelően szerződő felek rögzítik, hogy a föld /kert/ forgalmi értékét 250.000,- Ft azaz kétszázötvenezer forint összegben, a gazdasági épület forgalmi értékét 700.000,- Ft, azaz hétszázezer forint összegben, míg a szőlő forgalmi értékét 50.000,- Ft azaz ötvenezer forint összegben határozzák meg.

4.) Vételár ütemezése

4.1.) Felek kijelentik, hogy a teljes vételár már megfizetésre került jelen szerződés aláírását megelőzően az eladó OTP Bank Nyrt.-nél vezetett 11773384-02922951 számú bankszámlájára.

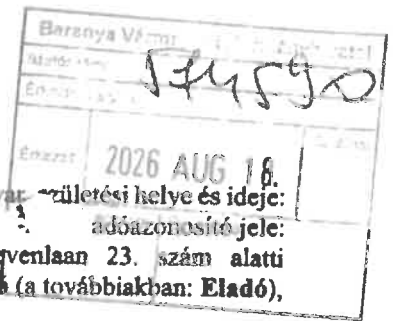
4.2.) Eladó kijelenti, hogy a fent megjelölt bankszámlára történő teljesítést a saját kezéhez történő, joghatályos teljesítésnek ismeri el. A Felek az átutalással fizetendő vételárat az eladó bankszámláján történő jóváírás napján tekintik megfizetettnek. Az eladó kijelenti, hogy a fent megjelölt bankszámlaszámot a szerződés aláírása előtt ellenőrizték. A vevő, illetve a jelen okiratot szerkesztő ügyvéd a bankszámlaszámmal összefüggő, az eladó általi helytelen adatszolgáltatás miatti felelősséget kizárják, amely felelősség kizárását az eladó tudomásul vesz. Eladó jelen okirat aláírásával kijelenti és nyugtázza, hogy a 4.1.) pontban rögzített, mindösszesen 1.000.000,- Ft vételár a számláján jóváírásra került.

4.3.) Szerződő Felek rögzítik, hogy tudomással bírnak a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 21/A. § (1) bekezdésében foglaltakra, amely szerint ha az adásvételi szerződésben

Kiss Anita
Eladó

Czala Hajnalka
Vevő

Ellenjegyzte dr. Horváth György Gábor
ügyvéd (lakóhely: 7632 Pécs,
Munkácsy M. u. 11. 1. a.,
kártya azonosító szám:
36061703)



At közzétételre birtokosok részére 2026.08.08. 10.00. utáni időpontban a Baranya Megyei Kormányhivatal Földhivatalánál.

foglaltak alapján a vevő a kötelezettségvállalás megerősítéseként foglaltat fizetett, akkor az elfogadó jognyilatkozatokat tevő elővásárlásra jogosult köteles a foglalt összegét az eladó javára ügyvédi letétbe vagy közjegyzői okiratba foglalt szerződés esetén közjegyzői bizalmi őrzésbe (e § alkalmazásában a továbbiakban együtt: letét) helyezni és ennek igazolását az elfogadó jognyilatkozathoz csatolni. A (2) bekezdés pedig rögzíti, hogy ha az elővásárlásra jogosult az adásvételi szerződésben a vevő helyébe lép, akkor a letétbe helyezett összeget az eladó részére kell megfizetni. Minden más esetben a letétbe helyezett összeg a letéve részére visszajár. A (3) bekezdés rögzíti továbbá, hogy az (1) és (2) bekezdésben foglaltakat kell alkalmazni abban az esetben is, ha a teljes vételárat vagy annak egy részét a vevő a szerződéskötéskor előlegként az eladó részére megfizette.

4.4.) Szerződő Felek rögzítik, hogy amennyiben az elővásárlási jogosult a jelen adásvételi szerződésben szereplő vevő helyébe lép, és a Kormányhivatal nem a jelen adásvételi szerződésben szereplő vevővel hagyja jóvá a szerződést, úgy a 4.1.) pontban rögzített, Vevő által megfizetett vételárreszt Vevőnek visszajárnak.

Ebben az esetben Eladó kötelezettséget vállal, hogy az elővásárlási jogosult vonatkozásában meghozott jóváhagyó határozat részére történő kézbesítést követő 3 (három) napon belül a 4.1.) pontban rögzített 1.000.000,- Ft vételárreszt visszafizeti Czala Hajnalka Vevő részére, a tulajdonában álló OTP Bank Nyrt.-nél vezetett, 11773315-00485744 számú bankszámlára történő utalás útján.

III. Tulajdonjog bejegyzése

5.) Eladó a jelen szerződésben foglaltan *feltétlen és visszavonhatatlan* hozzájárulását adja ahhoz, hogy a 1.) pontban körülírt Regenye zártkert 700/2 helyrajzi szám alatt felvett, a) kert / gazdasági épület és b) szőlő telekkönyvi megnevezésű, mindösszesen 1650 m² alapterületű, összesen 5,33 AK besorolású ingatlan vonatkozásában *adásvétel jogcímén* az Eladó 1/1 arányú tulajdonjoga az ingatlan-nyilvántartásból törlésre kerüljön és Czala Hajnalka Vevő 1/1 arányú tulajdonjoga az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön.

IV. Birtokbavétel

6.) Vevő az 1.) pontban rögzített ingatlan birtokában van, ezért a birtokátruházásról külön rendelkezni nem szükséges. Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy amennyiben a mezőgazdasági igazgatási szerv a szerződést elővásárlásra jogosulttal hagyja jóvá, úgy az ingatlan birtokát az elővásárlási jogosult részére átruházza a tudomásszerzést követő 30 (harminc) munkanapon belül.

V. Elővásárlási jog és tájékoztatás

7.) Szerződő felek tudomással bírnak arról, hogy a Földforgalmi törvény 18. §-a szerint elővásárlási jog illeti meg az ott felsorolt személyeket, az ott meghatározott sorrendben. Felek rögzítik, hogy a jelen szerződés szerinti ingatlan tekintetében az – esetleges – elővásárlásra jogosultak elővásárlási jogukat a jelen szerződésben írt feltételek mellett gyakorolhatják.

8.) Vevő kijelenti, hogy nem minősül a Földforgalmi törvény 5. § 7. pontja szerinti földművesnek, így jogszabályon alapuló elővásárlási joga nincs, valamint a Földforgalmi törvény 10. § (2) bekezdése alapján büntetőjogi felelőssége tudatában kijelenti, hogy a birtokában álló földterület nagysága a jelen szerződéssel megszerezni kívánt földterület nagyságával együtt nem haladja meg az 1 (egy) hektárt.

9.) Eljáró ügyvéd tájékoztatja szerződő feleket, hogy a jelen adásvételi szerződést a Földforgalmi törvény 21. § (1) bekezdése alapján – a szerződés aláírásától számított 8 (nyolc) napon belül – meg kell küldeni az illetékes mezőgazdasági igazgatási szerv részére jóváhagyás céljából a Földforgalmi törvény végrehajtására kiadott rendeletben foglaltak szerint. A mezőgazdasági igazgatási szerv az okirat beérkezésétől számított 15 napon belül lefolytatja a Földforgalmi törvény 23. § (1) bekezdése szerinti előzetes vizsgálatot. A Földforgalmi törvény 21. § (1a) bekezdése alapján, amennyiben a mezőgazdasági igazgatási szerv a Földforgalmi törvény 23. § (1) bekezdése szerinti előzetes vizsgálat eredményeként nem tagadja meg az adásvételi szerződés jóváhagyását, akkor a Földforgalmi törvény 20. §-ban foglalt esetek kivételével – végzésében megállapítja a szerződés közzétételre való alkalmasságát és hivatalból 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 közzétételre való alkalmasság megállapítása nem minősül az adásvételi szerződés hatósági jóváhagyásának. A Földforgalmi törvény 21. § (1b) bekezdése alapján a mezőgazdasági igazgatási szerv a Földforgalmi törvény 21. § (1a) bekezdése szerinti döntését közli az Eladóval, az adásvételi

Kiss Anita
Eladó

Czala Hajnalka
Vevő

Ellenjegyzem: Horváth Gábor
ügyvéd irodája: 7621 Pécs,
Munkácsy út 11. fsz. 1/a.,
kamara nyilvántartási szám:
30867209

szerződés szerinti vevővel, valamint az adásvételi szerződést megküldi a föld fekvése szerint illetékes település önkormányzat jegyzőjének. A jegyző – a Földforgalmi törvény végrehajtására kiadott rendeletben meghatározottak szerint – hirdetményi úton közli az adásvételi szerződést a törvényen vagy megállapodáson alapuló elővásárlási jog jogosultjaival. A Földforgalmi törvény 21. § (2) bekezdése alapján, az adásvételi szerződés hirdetményi úton történő közlése az elektronikus tájékoztatási rendszer keretében működő kormányzati honlapon (a továbbiakban: kormányzati portál) történő közzététellel valósul meg.

A Földforgalmi törvény 21. § (3) bekezdése alapján, az elővásárlási jog jogosultja 30 napos jogvesztő határidőn belül tehet az adásvételi szerződésre elfogadó, vagy az elővásárlási jogáról lemondó jognyilatkozatot. A nyilatkozattételi határidő az adásvételi szerződésnek a kormányzati portálon történő közzétételét követő napon kezdődik. Eljáró ügyvéd arról is tájékoztatja feleket, hogy a hatósági jóváhagyás során - a Földforgalmi törvény 23/A. § (1) bekezdése alapján - a mezőgazdasági igazgatási szerv a Magyar Agrár-, Élelmiszergazdasági és Vidékfejlesztési Kamarának a szerződéssel érintett föld fekvése szerinti területi szervét, mint helyi földbizottságot is megkeresi állásfoglalásának beszerzése végett. A helyi földbizottság a feladatkörébe tartozó ügyben a mezőgazdasági igazgatási szerv megkeresésének beérkezésétől számított 30 napon belül adja ki állásfoglalását.

VI. Kötelező vállalások

10.) 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 (öt) évig - a Földforgalmi törvény 13. § (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével - más célra nem hasznosítja. [Földforgalmi törvény 13. § (1) bekezdés]

10.1.) Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy ha a jelen szerződés tárgyát képező föld harmadik személy használatában van, akkor a fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg, és a jogviszony megszűnését követő időre a Földforgalmi törvény 13. § (1) bekezdésében foglalt kötelezettségeket vállalja. [Földforgalmi törvény 13. § (4) bekezdés]

10.2.) Vevő nyilatkozik továbbá, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen, korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása (a továbbiakban együtt: földhasználati díjtartozás), egyidejűleg kijelenti, hogy a szerzést megelőző 5 (öt) éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött. [Földforgalmi törvény 14. § (1)-(2) bekezdés]

10.3.) Vevő kijelenti továbbá, hogy részarány-tulajdonnal nem rendelkezik. [az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény végrehajtásáról szóló 109/1999. (XII. 29.) FVM rendelet 68/C. §]

10.4.) Eladó kijelenti, hogy a jelen szerződés tárgyát képező földet hatályos vagy a szerződéskötés időpontjában még hatályba nem lépett földhasználati szerződés nem érinti. [Földforgalmi törvény 15/A. § (1) bekezdés]

10.5.) Felek kijelentik, hogy az 1.) pontban írt ingatlanon egy gazdasági épület van. Rögzítik továbbá, hogy az ingatlan-nyilvántartásban ugyan 614 m² területen szőlő szerepel, ténylegesen azonban ültetvény nincs az ingatlanon. Agrotechnikai létesítmény nem található. [Földforgalmi törvény 8/A. § (3) bekezdés]

10.6.) Szerződő felek kijelentik, hogy belföldi természetes személyek, azaz magyar állampolgárok, ezért a mező- és erdőgazdasági hasznosítású földek vonatkozásában elidegenítési, illetve tulajdonszerzési képességükben korlátozva nincsenek, a jelen szerződésük megkötésének jogszabályi akadálya vagy korlátja nincs. [Földforgalmi törvény 10. § (1) bekezdés]

11.) Vevő tudomásul veszi, hogy a Földforgalmi törvény 62. §-a alapján az e törvényben meghatározott szerzési feltételek, illetve korlátozások, vállalások és tilalmak betartását a mezőgazdasági igazgatási szerv ellenőrzi, és az ott írt esetekben felhívja a figyelmét a jogszabálysértésre, és határidő megállapításával a figyelmeztetést tartalmazó döntésben felszólítja a jogszerű állapot helyreállítására. A Földforgalmi törvény 63. §-a alapján, ha határidőben nem tesz eleget a felszólításnak, a mezőgazdasági igazgatási szerv vele szemben a föld szerzés kori aranykorona-értéke húszszoros szorzatának megfelelő forintösszeggel azonos mértékű mulasztási bírságot szab ki. A bírság megfizetése alól felmentés nem adható, illetve fizetési kedvezmény nem nyújtható. A határidőre meg nem fizetett bírság adók módjára behajtható köztartozás. A Földforgalmi törvény 64. §-a szerint ha a bírság kiszabása

Kiss Anita
Eladó

Czala Hajnalka
Vevő

Dr. Horváth Gábor
ügyvéd
Munkácsi M. u. 11. fsz. 1. a.,
kamatlan azonosító szám:
36061703

ellenére a földhasználó 6 hónap elteltével sem állítja helyre a jogszerű állapotot, és a Földforgalmi törvény 67/A. §-ban meghatározott intézkedések alkalmazásának bármely okból nincs helye, vagy azok nem vezettek eredményre a mezőgazdasági igazgatási szerv – az erdőnek minősülő föld, valamint a Földforgalmi törvény 64. § (4) bekezdésben foglaltak kivételével – a Földforgalmi törvény 65. §-ában meghatározottak szerint intézkedhet a föld kényszerhasznosításba adásáról. A kényszerhasznosítás időtartama a jogsértő állapot fennállásáig, de legalább a gazdasági év végéig, legfeljebb a következő gazdasági év végéig tart. A Földforgalmi törvény 67/A. § (1) bekezdése szerint, ha a bírság kiszabása ellenére a jogsértésért felelős földtulajdonos 6 hónap elteltével sem állítja helyre a jogszerű állapotot, úgy a hatósági jóváhagyáshoz kötött adásvétel esetén a jegyzékben szereplő és a helyi földbizottság által támogatott személyt, hatósági jóváhagyáshoz nem kötött adásvétel esetén az eladó által érvényesnek ítélt és rangsorolt elővásárlói jognyilatkozatot tevő személyt és az eredeti vevőt az akkor fennálló elővásárlási ranghelyük alapján, majd ezt követően az államot az érintett földterület vonatkozásában az eredeti vételáron, e törvény alapján vételi jog illeti meg.

VII. Egyéb rendelkezések

12.) Szerződő felek megbízzák és meghatalmazzák a jelen szerződés megszerkesztésével és ellenjegyzésével, a B400-as jelű, NAV adatlap kitöltésével és aláírásával, az adásvételi szerződés hirdetményi úton történő közzétételére irányuló *közzétételi kérelem* kitöltésével és aláírásával, továbbá az illetékes ingatlanügyi hatóság, az illetékes mezőgazdasági igazgatási szerv, valamint az illetékes települési önkormányzat jegyzője előtti eljárásban való képviselőjük ellátásával a Dr. Horváth Ügyvédi Irodát (székhelye: 7621 Pécs, Munkácsy Mihály utca 11. fszt. 1., irodavezető ügyvéd: dr. Horváth Gábor ügyvéd). Megbízott ügyvéd a megbízást és a meghatalmazást a jelen szerződés ellenjegyzésével elfogadja.

13.) Felek rögzítik, hogy a szerződés megszerkesztésével, a tulajdonjognak az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzésével és a vagyónáruházási illetékkel kapcsolatban felmerülő költségek a Vevőt terhelik.

14.) Az illeték összege az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény (a továbbiakban: Itv.) 19. § (1) bekezdése alapján a megszerzett vagyon terheivel nem csökkentett forgalmi értéke után 4%.

14.1.) Felek rögzítik, hogy Eladót a személyi jövedelemadóról szóló 1995. évi CXVII. törvény 62. § (4) bekezdése alapján adófizetési kötelezettség terheli, mivel az ingatlan 28/72 arányú tulajdonjogát 2023. évben szerezte meg, míg a fennmaradó 44/72 arányú tulajdonjogát 2026. évben szerezte meg és a jelen adásvételi szerződés megkötésére az azt követő 5 éven belül kerül sor.

14.2.) Szerződő felek kinyilatkozzák, hogy eljáró ügyvédtől teljes körű tájékoztatást kaptak a jelen szerződéssel összefüggő adó-, illeték- és ingatlan-nyilvántartási jogszabályokról, valamint a Földforgalmi törvény vonatkozó rendelkezéseiről és azokat tudomásul vették.

15.) Eljáró ügyvéd tájékoztatja a szerződő feleket, hogy a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény (a továbbiakban: Pmt.) alapján azonosítási kötelezettség terheli a Felek adatait, illetve a képviselőikben eljáró személyek vonatkozásában. Felek adatait a Pmt. rendelkezései alapján jelen szerződésben kerülnek rögzítésre, a Felek adatszolgáltatása és az általuk bemutatott, személyazonosság igazolására a Pmt. szabályai szerint alkalmas okirat bemutatása alapján. Felek jelen szerződés aláírásával büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy jelen szerződés aláírása során saját maguk nevében járnak el. Felek jelen szerződés aláírásával kifejezetten hozzájárulnak ahhoz, hogy eljáró ügyvéd a Felek személyi adatait tartalmazó okmányaikról fénymásolatot készítsen, adataikat kezelje, továbbá adataikat a központi nyilvántartásokban ellenőrizze. Felek tudomásul veszik, hogy a szerződéses kapcsolat fennállása alatt, az azonosítás során megadott adatokban bekövetkezett változásról – tulajdonjog jogerős bejegyzéséig – 5 (öt) napon belül kötelesek az eljáró ügyvédet írásban értesíteni. A Szerződő felek a szerződés aláírásával kijelentik, hogy jelen jogügylettel kapcsolatban az adataik szerződésben való feltüntetését nem tekintik a személyes adatok védelme megsértésének. Felek jelen okirat aláírásával kijelentik, hogy hozzájárulnak ahhoz, hogy eljáró ügyvéd a személyes adataikat a JÜB (BM) rendszerből leellenőrizze.

16.) A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekre Földforgalmi törvény és a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény rendelkezései az irányadók.

Kiss Anita
Eladó

Czala Hajnalka
Vevő

Ellenjegyzem dr. Horváth Gábor
ügyvéd (székhely: 7621 Pécs,
Munkácsy Mihály utca 11. fszt. 1. a.,
Kata azonosító szám:
18072212-103

A jelen szerződés, amely 5 (öt) számozott oldalból áll, 6 (hat) egymással szó szerint megegyező eredeti példányban készült – amelyből 1 (egy) példány a Földforgalmi törvény 8. §-a szerinti, és a Földforgalmi törvény végrehajtására kiadott rendeletben meghatározott biztonsági kellekkel rendelkező papír alapú okmányon került kiállításra –, amelyet a felek elolvasás és értelmezés után, mint akaratukkal és nyilatkozatukkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag aláírták.

Kelt: Pécs, 2026.08.13. napján

Kiss Anita
Eladó

Czala Hajnalka
Vevő

Szerkesztettem és ellenjegyeztem
Pécs, 2026. augusztus 13. napján
Dr. Horváth Gábor ügyvéd
7621 Pécs, Munkácsy Mihály utca 11. földszint 1. ajtó
KASZ: 36061703



Kiss Anita
Eladó

Czala Hajnalka
Vevő

Elljegyeztem Dr. Horváth Gábor
ügyvéd (székhely: 7621 Pécs,
Munkácsy M. u. 11. fszt. 1. a.,
KASZ: 36061703)

