

Tolna Vármegyei Kormányhivatal
Földhivatali Főosztály

Állam: Hungary Részelet: 2026 AUG 14.

N: 2026 Előadó: 2026

INGATLAN ADÁS-VÉTELI SZERZŐDÉS

Egységes okírat a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló
2013. évi CXXII. törvény 21. § alapján

amely létrejött **Ember Tamás László**

, 9111 Tényő, Kossuth Lajos utca 45. szám alatti lakos, magyar állampolgár, mint Eladó (a továbbiakban **Eladó**),
másrésről
Matus Tibor Károly

, 7095 Iregszemcse, Liliom utca 3. szám alatti lakos, életvitelszerűen
Magyarországon élő magyar állampolgár, mint Vevő (a továbbiakban: **Vevő**)
(együttesen: **Felek**) között az alulírott napon és helyen az alábbi tartalommal.

1. Az Eladó 3977/5678 arányú tulajdonát képezi a Tolna Vármegyei Kormányhivatalnál vezetett ingatlan-nyilvántartásban
Iregszemcse, külterület 0321/1 helyrajzi szám alatt felvett, „szántó” művelési águ, az 1/1 tulajdoni hányadra nézve 1ha
2307m2 nagyságú, 55,63AK kataszteri jövedelmű ingatlan (a továbbiakban: **Ingatlan**). Az Ingatlant terheli a tulajdoni lap III/1
bejegyzése szerint a MOL Magyar Olaj- és Gázipari Nyrt. jogosultat illető bányászolgalmi jog 1033m2 nagyságú területre, a
tulajdoni lap III/2 bejegyzése szerint az E.ON Dél-dunántúli Gázhálózati Zrt. jogosultat illető vezetékgig 600m2 nagyságú
területre, a tulajdoni lap III/3 bejegyzése szerint az E.ON Dél-dunántúli Gázhálózati Zrt. jogosultat illető vezetékgig 1360m2
nagyságú területre. Az Ingatlan birtokbaadásának napja (birtokátruházás): a Vételárfizetés napja.

2. Az Eladó eladja, a Vevő megvásárolja **adásvétel jogcímén** az 1. pontban körülírtaktól eltekintve tehermentes 3977/5678
Ingatlan tulajdoni hányadot - a mai állapotban - a kölcsönösen és együttesen kialakított 3.200.000,- Ft, azaz hárommillió-
kétszázezer forint vételárért (**"Vételár"**). Felek rögzítik, hogy a Vételár a földre kerül elszámolásra.

A Vételár megfizetésének módja: a Vételárat legkésőbb a jelen adás-vételi szerződés jogszabályok szerinti elővásárlásra
jogosultakkal történő közlését, illetőleg szükség szerint a jogszabályok szerinti mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyását
követően az Eladó képviselőjében eljáró ügyvédnek történő kézbesítését követő 90 napon belül kell megfizetni az Eladó számára
egyösszegben banki átutalással az **OTP Bank Nyrt.** (a továbbiakban: **Bank**) által adott kölcsönből Eladó 11773377-02671662-
00000000 számlaszámára (a bankszámlára történő befizetést a jogszabály kizárja, az nem tekinthető joghatályos teljesítésnek). A
fenti módon történő teljesítéssel Eladó a Vételárat teljes mértékben kezéhez fizetettnek tekinti. A Vételár átutalás esetén
az Eladó által megadott számlaszámon történő hiánytalan jóváírásakor tekintendő megfizetettnek. Az átutalással felmerülő banki
költségeket a Vevő viseli.

A Felek megállapodnak, hogy a kölcsön folyósítását követően csak a Bank írásbeli hozzájárulásával jogosultak az adásvételi
szerződést megszüntetni, felbontani, vagy attól elállni. A Bank írásbeli hozzájárulása nélkül az adásvételi szerződés felbontása,
megszüntetése vagy az elállás érvényesen nem gyakorolható. A szerződés egyéb okból történő megszűnéséről a Bankot haladéktól
nélkül tájékoztatni kell.

Vevő kifejezetten elismeri és tudomásul veszi, hogy bármely fél elállása esetén az általa kölcsönből kiegyenlített vételárat az Eladó
kizárólag a Bank részére fizeti vissza, a Bank által megadott bankszámlaszámra.

Amennyiben harmadik személy elővásárlásra jogosulttal jönne létre a szerződés, és addigra bármely okból a szerződés szerinti
Vevő a vételárat már megfizette, az Eladó az elfogadó nyilatkozatot tevő Vevő által számára utalt vételárat köteles a szerződés
szerinti Vevőnek továbbutalni, amellyel a szerződés szerinti Vevő által történt teljesítés visszafizetésre kerül.

Felek rögzítik, hogy megállapodásuk lényeges eleme, hogy Vevő köteles megfizetni jelen szerződés megkötésével összefüggésben a
felmerült igazolt költségeket (ügyvédi díj, tulajdoni lap díja, postaköltség) 90.000,- Ft mértékben az okiratszerkesztő ügyvéd által
kibocsátott számla ellenében legkésőbb a Szerződés hatályosulását követő 8 napon belül. Az Eladó a fenti összegek (Vételár és
szerződés díj) igazolt megfizetése fejében ad tulajdonjog bejegyzési engedélyt.

Amennyiben a Vevő a jelen Szerződésben foglalt fizetési kötelezettségeinek külön felhívás nélkül, határidőben nem tesz eleget,
felek jelen Szerződés aláírásával, míg az esetleges elfogadó nyilatkozatot tevő a szerződésben foglaltak elfogadásával tudomásul
veszik, hogy az Eladót megilleti a jelen szerződéstől való egyoldalú elállás joga, amit a teljesítésre nyitva álló határidő utolsó napját
követő első munkanaptól gyakorolhat minden külön felszólítási kötelezettség nélkül.

Eladó kötelezettséget vállal, hogy amennyiben a Vevővel azonos rangsorban lévő elővásárlási jogosult nyilatkozat folytán
választani kell az azonos rangsorban lévő személyek között, a Vevőt választja a szerződés megkötésére.

Tekintettel arra, hogy a vonatkozó jogszabályok szerint a Földforgalmi törvényben foglalt, föld tulajdonjogának megszerzésére
irányuló szerződés nem jöhet érvényesen létre mindaddig, amíg az erre vonatkozó hirdetményi eljárás és mezőgazdasági igazgatási
szerv hatósági jóváhagyása nem történik meg, Felek ezen eljárások megtörténtét bármilyen tulajdon-változást célzó joghatásának
tekintetében jelen adás-vételi szerződésük hatályosságát feltételül szabják.

A Felek rögzítik, hogy amennyiben a mezőgazdasági igazgatási szerv jelen szerződés hatósági jóváhagyását megtagadja, az
esetleges megtagadást jelentő ok orvoslása mellett hasonló tartalommal a jelen szerződést újra megkötik, annak meghíúsulása
esetén pedig egymással elszámolnak.

A szerződésben foglalt szabályok a Vételárfizetés végső határidejét általánosan tartalmazzák minden érintettre. Vevő tudomásul
vette a 2024. január 1. napjától hatályos földforgalmi szabályokból eredő kockázatokat azon estre, ha a vételárat a hatósági
jóváhagyást megelőzően fizetné ki, azaz az Eladó szerződés szerinti közreműködésétől függ ez esetben, hogy az esetlegesen korábban
átutalt vételárat

dó visszautalja, vonatkozik ez: Arányos jóváhagyásának bármilyen c... ára is.

Ember Tamás László
Eladó

Matus Tibor Károly
Vevő

Dr. Vasárhelyi János
Ellenjegyző ügyvéd
Dr. Vasárhelyi János ügyvéd
Szh: 7095 Iregszemcse, Napsugár u. 4.
Tel/Fax: 74/480-152; 20/260-83-73
Adószám: 120000000000000000

3. Az Eladó kijelenti és szavatolja, hogy az Ingatlan az 1. pontban foglaltaktól eltekintve per-, teher- és igénymentes, továbbá, hogy harmadik személyeknek nincs olyan joga, amely a Vevő tulajdonszerzését akadályozná vagy korlátozná, továbbá, hogy az Ingatlan, illetve annak tulajdonosát terhelő köztartozása nincs; az Ingatlanra nézve olyan jog vagy tény bejegyzése iránt földhivatali eljárás nincs folyamatban, illetve ilyen kérelem még nincs széljegyezve, amely eljárást, vagy tudtával harmadik személy kezdeményezett volna; az Ingatlan a jelen Szerződés megkötését megelőzően másnak nem adta el, s arra vonatkozóan a jelen Szerződés megkötését követően sem adás-vételi, sem egyéb szerződést másokkal nem köt, ide nem értve a vonatkozó jogszabályban biztosított elővásárlási jogot gyakorló, elfogadó nyilatkozatot tevő személlyel történő szerződéskötést; az Ingatlan nincs harmadik személy birtokában.

Vevő kijelenti és vállalja a tulajdonszerzési jogosultság feltételeit a **mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény** (a továbbiakban: „**Földforgalmi törvény**”) 13. § (1) bekezdés szerint - ide nem értve a 11. §-ban, 13. § (2) bekezdésében, és a 17. §-ban valamint 36. § (1) bekezdésében foglalt eseteket - 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 (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével - más célra nem hasznosítja.

A Földforgalmi törvény 14. § (1) bekezdésére tekintettel Vevő nyilatkozik arról, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő semmilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása (a továbbiakban együtt: földhasználati díjtartozás) és Vevővel szemben a (2) bek szerint a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

A Vevő kijelenti, hogy az életvitelszerű lakáshasználatának helye azonos a lakcímkártyán feltüntetett lakóhelyével.

4. A Vevő kijelenti, hogy a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (Földforgalmi törvény) alapján elővásárlására jogosult a 18. § (1) bekezdés c) pontja alapján, mint az olyan földműves, aki helyben lakó szomszédnak minősül, szomszédos föld: Iregszemcse külterület 0321/2.

Vevő kijelenti, hogy a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 5. §-a szerinti

2. belföldi természetes személy: a magyar állampolgár;

7. földműves: Magyarországon nyilvántartásba vett belföldi természetes személy, illetve tagállami állampolgár, aki e törvény végrehajtására kiadott rendeletben meghatározott mezőgazdasági vagy erdészeti szakirányú szakképzettséggel vagy szakképesítéssel rendelkezik vagy ennek hiányában igazoltan legalább 3 éve

a) mező-, erdőgazdasági tevékenységet, illetve kiegészítő tevékenységet saját nevében és saját kockázatára folyamatosan Magyarországon folytat, és ebből igazoltan árbevétele származott

9. helyben lakó: a) az a természetes személy, akinek az életvitelszerű lakáshasználatának helye legalább 3 éve azon a településen van, amelynek közigazgatási területén az adásvételi, a csere- vagy a haszonbérleti szerződés tárgyát képező föld fekszik

10. helyben lakó szomszéd: a) aki helyben lakó és a legalább egy éve tulajdonában vagy használatában lévő föld szomszédos az adásvételi, a csere- vagy a haszonbérleti szerződés tárgyát képező földdel.

5. Az Ingatlan terhei (adók), valamint a kárveszély viselés a Birtokbaadás Napjáig az Eladót terheli. A Vevő a Birtokbaadás Napjától viseli az Ingatlan terheit és hűzza annak hasznait.

6. Az adás-vételi szerződéssel kapcsolatban felmerülő díjakat és költségeket, valamint a kiszabandó visszerthes vagyonátruházási illetéket a Vevő viseli. Az Ingatlan eladásával kapcsolatos személyi jövedelemadó (ha fizetendő) megfizetése az Eladó kötelezettsége. Felek kijelentik, hogy eljáró ügyvéd az irányadó adó- és illetékszabályokról felvilágosítást adott.

Vevő ekörben kijelenti, hogy a mezőgazdasági és vidékfejlesztési támogatási szerv által kiadott nyilvántartási (regisztrációs) számmal rendelkező őstermelő, egyéni mezőgazdasági vállalkozó vagy családi gazdálkodó, ekként élni kíván az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 26. § (1) bek. p) pontjában biztosított visszerthes vagyonátruházási illeték alóli mentesség lehetőségével, egyúttal pedig kijelenti, hogy vállalja ennek feltételeit, azaz földművesként jelen, visszerthes ellenében történő szerzéssel érintett termőföldet a birtokbaadástól, de legkésőbb az illetékkötelezettség keletkezését követő 12. hónap utolsó napjától - vagyoni értékű joggal terhelt termőföld szerzése esetén a vagyoni értékű jog megszűnésétől, megszüntetésétől, de legkésőbb az illetékkötelezettség keletkezését követő 5. év utolsó napjától - számítva 5 évig nem idegeníti el - ide nem értve a kisajátítást, a kisajátítás alapjául szolgáló közérdekű célra történő elidegenítést és a birtokösszevonási célú önkéntes földcserét -, azon vagyoni értékű jogot nem alapít, és egyéni vállalkozóként, mezőgazdasági őstermelőként vagy családi gazdálkodóként a termőföldet mezőgazdasági célra hasznosítja. Regisztrációs szám: 1003056071.

Eladó kijelenti, hogy fentiek alapján igénybe kívánja venni a személyi jövedelemadóról szóló 1995. évi CXVII. törvény 1. számú mellékletének 9.5.1. d) da) pontban foglalt adómentességi kedvezményt, e körben Vevő kijelenti, hogy az ingatlant birtokösszevonási céllal vásárolja.

Jelen Szerződés aláírásával Felek hozzájárulnak jelen okiratban szereplő adataik ingatlan-nyilvántartással összefüggő célú nyilvános kezeléséhez.

7. Felek jogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy mindketten cselekvőképes belföldi természetes személy magyar állampolgárok, ügyletkötő képességük korlátlan, továbbá Vevő nyilatkozik, hogy jelen okiratban foglalt jogügyletekkel szerzendő ingatlannal együtt sem éri el földtulajdona a Földforgalmi törvény 16. § (1) bekezdésében foglaltakat, amely szerint a földműves, valamint a 10. § (3) bekezdésében meghatározott személy a föld tulajdonjogát - a már tulajdonában és a használatában lévő föld területnagyságának a beszámításával - 300 hektár mértékig szerezheti meg (földszerzési maximum), valamint kijelenti Vevő, hogy a már birtokában lévő földek és jelen jogügyletben foglalt földterület együttesen sem éri el az 1200 ha-os földhasználati jogosultság-korlátot. **Vevő kijelenti, hogy nem rendelkezik részarány-tulajdonnal.**

Ember Tamás László
Eladó

Matus Tibor Károly
Vevő

Dr. Várhelyi János
Ellenjegyző ügyvéd

8. Felek meghatalmazzák a Dr. Vásárhelyi Ügyvédi Irodát (7095 Iregszemcse, Napsugár u. 4., cégkapu: 18866300) – Dr. Vásárhelyi János ügyvéd feladatellátásával, lajstromszám: Szekszárdi Ügyvédi Kamara 202. ügyvédi igazolvány száma: Ü-105424, nyilvántartási szám: 17-018041, KASZ szám: 36071186 – a jelen okirat elkészítésére, ellenjegyzésére, valamint arra, hogy az elővásárlási jog gyakorlására irányuló hirdetményi és egyéb, kapcsolódó közigazgatási eljárásban, ideértve jelen szerződés a hatósági jóváhagyását is, és az ingatlan-nyilvántartási eljárás, a Nemzeti Adó- és Vámhivatal előtt illetékügyben történő eljárást B400E nyomtatvány benyújtása során őket az Ügyvédi Törvényben meghatározott jogkörrel képviselje (ideértve különösen a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog bejegyzését, Vevő 3977/5678 tulajdoni hányad arányú tulajdonjogának adásvétel jogcímén történő bejegyzését, és Eladó 3977/5678 tulajdoni hányad arányú tulajdonjogának törlését). Meghatalmazott ügyvéd a megbízást elfogadja, a meghatalmazást tudomásul veszi. Felek jelen Szerződést ügyvédi tényvázlatként elfogadják.

Felek jelen okirat aláírásával meghatalmazzák eljáró ügyvédet, hogy a felek jogait és kötelezettségeit nem érintő esetleges név, adat, számelírás, vagy hiba, számítási hiba vagy hiány esetén a kijavítást a szerződésen egyértelmű jelöléssel, szignó és pecsét használata mellett átvezesse.

9. A Felek megállapodnak, hogy az Eladó a tulajdonjogát a Vételár teljes összegű kiegyenlítéséig fenntartja, azaz az Eladó az Ingatlant a Vételár hiánytalan megfizetéséig a Ptk. 6:216. §-a szerinti ún. tulajdonjog-fenntartással adja el. Az Eladó a tulajdonjog-fenntartás időtartama alatt a Vevő tulajdonszerzésre irányuló jogát - hozzájárulása nélkül - nem csorbíthatja. Az Eladó a Vevő tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséhez külön tulajdonjog bejegyzési engedélyben járul hozzá.

A Felek a Vevő 3977/5678 tulajdoni hányad arányú tulajdonjogának adásvétel jogcímén történő ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséhez, és az Eladó 3977/5678 tulajdoni hányad arányú tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartásból való törléséhez külön tulajdonjog bejegyzési engedélyben járulnak hozzá, amely bejegyzési/törlési engedélyt a mai napon okirati ügyvédi letétbe helyezik.

Az Ingatlan 3977/5678 tulajdoni hányada vonatkozásában az Eladó feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulást ad ahhoz, hogy a Vevő javára, határozott időre, 2026.12.31. napjáig, a 179/2023. (V. 15.) Korm. rendelet 45. §-a szerinti tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog kerüljön bejegyzésre az ingatlan-nyilvántartásba.

A Felek tisztában vannak vele, hogy az tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog bejegyzése esetén az Ingatlanra vonatkozó további jogok, tények bejegyzése iránti eljárást az ingatlanügyi hatóság felfüggeszti. A bejegyzés hatályának kezdetére irányadó időponttól számított hat hónap elteltét követően a bejegyzés hatálya azonos a szerződésen alapuló elidegenítési és terhelési tilalomra vonatkozó bejegyzés hatályával, ami továbbra is korlátozza az Eladó rendelkezési jogát. A határozatlan időre kikötött tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jogot öt év elteltével az ingatlan-nyilvántartásból hivatalból törli, azonban a Felek megállapodása esetén ez ismételt bejegyezhető. A Vevő tulajdonjogának bejegyzése a vevői jog ranghelyén történik.

Felek hozzájárulnak, hogy az adásvétel tárgyát képező Ingatlanra a hitelező Bank javára a nyújtott hitelösszeg és járulékai erejéig jelzálogjog és annak biztosítására elidegenítési és terhelési tilalom kerüljön bejegyzésre az ingatlan-nyilvántartásba.

10. Felek tudomással bírnak arról, hogy a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény alapján azonosítási kötelezettség terheli az okiratszerkesztő ügyvédet a szerződő felek személyes adatai vonatkozásában. Felek jelen szerződés aláírásával kifejezetten hozzájárulnak ahhoz, hogy az eljáró ügyvéd személyi adataikat tartalmazó okmányaikról másolatot készítsen, és személyes adataikat az erre vonatkozó törvényi rendelkezések szerint kezelje. Felek a jelen szerződés aláírásával tanúsítják, hogy őket az eljáró ügyvéd a pénzmosás megelőzéséről és megakadályozásáról szóló Pénzmosás Elleni Szabályzat rendelkezéseivel összhangban, annak megfelelően azonosította, a jelen szerződés a megkövetelt adatokat a valóságnak megfelelően tartalmazza.

Jelen Szerződést a Felek annak elolvasása után, mint szerződéses akaratukkal mindenben megegyezőt, 8 eredeti példányban, jóváhagyólag - ügyvédi ellenjegyzés mellett - saját kezűleg írják alá.

Kelt: Tényő, 2026. július hó ... napján.

Kelt: Iregszemcse, 2026. július hó ... napján.

Ember Tamás László
Eladó

Matus Tibor Károly
Vevő

Ellenjegyzem:

Nyilatkozom, hogy Eladó az aláírást sajátjaként videótelefon útján ismerte el, egyidejűleg nyilatkozott, hogy az okiratban foglaltak megfelelnek az akaratának. Aláírásának ellenjegyzésére távazonosítás útján került sor.

Kelt: Iregszemcse, 2026. július napján.

Dr. Vásárhelyi János ügyvéd
7095 Iregszemcse, Napsugár u. 4.
ügyvédi igazolvány száma: Ü-105424
nyilvántartási szám: 17-018041
cégek: 18866300
KASZ szám: 36071186
ügyszám: 468/2026/AV

DR. VÁSÁRHELYI ÜGYVÉDI IRODA
Dr. Vásárhelyi János ügyvéd
Sz: 7095 Iregszemcse, Napsugár u. 4.
Tel/Fax: 74/480-152; 20/260-83-1
Adószám: 18866300-2-17

Kifüggetlés időpontja: 2026. 09. 02.
Közlés kezdő napja: 2026. 09. 03.
A jognyilatkozat megtételére nyitva álló határidő
utolsó napja: 2026. 10. 02.
Ez a határidő jogvesztő!
Levétel napja: 2026. 10. 05.

