

Adásvételi szerződés

mely létrejött egyrészről: **Csetneki Tamás József** (születési neve: Csetneki Tamás József, született:

igazolvány száma: _____, személyi azonosító jele: _____, személyi
adóazonosító jele: _____, állandó lakcíme: 7629 Pécs, Bocskai utca 28.

24., magyar állampolgár), mint **Eladó** (a továbbiakban, mint **Eladó**)

másrészről **Buzási Norbert** (születési neve: Buzási Norbert, született: _____, anyja neve: _____,
személyi azonosító jele: _____, adóazonosító jele: _____, személyi igazolvány

száma: _____, állandó lakcíme: 7634 Pécs, Forrás dűlő 33., magyar állampolgár), mint **Vevő** (a
továbbiakban, mint **Vevő**) között az alulírott napon és helyen, az alábbi feltételekkel.

1. Jelen szerződés aláírásával Eladó eladja, Vevő pedig megveszi 1/1 tulajdoni arányban
- az Eladó kizárólagos tulajdonát képező Pécs külterületi 0839/28 hrsz-ú, gyümölcsös és gazdasági
épület művelési ágú, 1026 m² területű, 3,74 AK értékű, az ingatlan nyilvántartás szerint 7628 Pécs,
Fosztó-völgyi út 28. szám alatti ingatlant, valamint
- az osztatlan közös tulajdonban álló Pécs külterületi 0839/30 hrsz-ú, szőlő és gazdasági épület
művelési ágú, 2945 m² területű, 9,45 AK értékű ingatlanból az Eladó tulajdonát képező 20/64
tulajdoni hányadot,
a megismert és megtekintett állapotban, a kölcsönösen kialakított egybefoglalt 1.950.000,-Ft, azaz
egymillió-kilencszázötvenezer forint vételárért (a 0839/28 hrsz-ú ingatlanra eső vételár 1.500.000,-
Ft, melyből az épület értéke: 1.000.000,- Ft, a föld értéke: 500.000,- Ft, a 0839/30 hrsz-ú ingatlanra
eső vételár 450.000,- Ft, ezen belül az épület értéke 200.000,- Ft, a föld értéke: 150.000,- Ft az
ültetvény értéke 100.000,- Ft). Felek rögzítik, hogy az ingatlant és ingatlan tulajdoni hányadot terheli a
32465/2014. 01. 30. számú határozattal bejegyzett vezetékJog „Pécs Szabolcsfalu városrész közcélú
hálózat” megnevezésű közcélú hálózatra a vázrajzon megjelölt nyomvonalnak megfelelően az E.ON Dél-
Dunántúli Áramhálózati Zrt. (7626 Pécs, Búza tér 8/A) jogosult javára, az ingatlan és ingatlan tulajdoni
hányad egyebekben per-, teher- és igénymentes, amelyért Eladó szavatol. Felek tudomással bírnak arról,
hogy az ingatlanra törvény alapján elővásárlási jogosultság áll fenn, illetve az adásvétel hatósági
jóváhagyáshoz kötött.

2. Vevő a teljes vételárat jelen adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg kezdeményezett átutalással
fizeti meg Eladó részére átutalással Eladó **MBH Banknál vezetett 50400113-11610799 számú
számlájára**. Szerződő felek tudomásul veszik, hogy a földre vonatkozó adásvételi szerződést közölni kell
az elővásárlásra jogosultakkal a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat jegyzője útján
hirdetményi úton, valamint a szükséges hatósági eljárást és engedélyeztetéseket le kell folytatni. Vevő
nyilatkozik, hogy földművesnek nem minősülő természetes személy, nem elővásárlásra jogosult.

3. Eladó külön nyilatkozatban adja feltétel nélküli és visszavonhatatlan hozzájárulását ahhoz, hogy az
adásvétel tárgyát képező ingatlanra és ingatlan tulajdoni hányadra tulajdonjogát adásvétel jogcímén Vevő
javára 1/1 arányban az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezzék, Eladó tulajdonjogát töröljék. Eladó bejegyzési
engedélyét 3 példányban ügyvédi letétbe helyezi, az ügyvédi letétből való felvétel feltétele a teljes vételár
igazolt megfizetése. Eladó köteles írásban az iroda@drdomse.hu címen értesíteni jelen szerződést
szerkesztő ügyvédet a vételár megfizetéséről, Eladói értesítés elmaradása esetén Vevő is jogosult igazolni.

4. Eladó Vevő részére jelen szerződéssel az ingatlan és ingatlan tulajdoni hányad birtokát is átruházza.
Vevő a teljes vételár kifizetésével egyidejűleg lép az ingatlan és ingatlan tulajdoni hányad birtokába. A
birtokbaadást követően szedi Vevő teljes körűen az ingatlan hasznait és viseli a terheit.

5. Vevő a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 10.§ (1) bekezdése
alapján kijelenti, hogy földművesnek nem minősülő belföldi természetes személy és a Vevő birtokában álló
föld területnagysága a megszerezni kívánt föld területnagyságával együtt nem haladja meg az 1 hektárt.
Vevő jelen szerződés aláírásával nyilatkozik, hogy amennyiben az ingatlanon földhasználat van
bejegyezve, úgy a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 13.§ (1)
bekezdés alapján vállalja, hogy a megszűnését követő időre a 13. § (1) bekezdés szerinti feltételeket teljesíti
és a használatot nem hosszabbítja meg. Vevő a használatbavételtől 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 13.§ (3) bekezdésben
meghatározott esetek kivételével – más célra nem hasznosítja.

Csetneki Tamás József

Buzási Norbert

dr. Dömcs Boglárka

Eladó a 13.§ (4) bekezdés alapján nyilatkozik, hogy a föld nincs harmadik személy használatában. Felek a 2013. évi CXXII. törvény 15/A.§ alapján kijelentik, hogy a jelen szerződés tárgyát képező földet földhasználati szerződés nem érinti. Vevő a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 14.§ (1) bekezdés alapján nyilatkozik, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása, továbbá a 14.§ (2) bekezdés alapján nyilatkozik, hogy vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött. Vevő a 16.§ (1) bekezdés alapján kijelenti, hogy földtulajdona – a már tulajdonában és a hasznélvezetében lévő föld területnagyságának a beszámításával - a 300 hektárt nem haladja meg, valamint a 16.§ (2) bekezdés alapján kijelenti, hogy a föld birtoka – a már birtokában lévő föld területnagyságának a beszámításával – az 1200 hektárt nem haladja meg. Vevő a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 16.§ (4) bekezdés alapján kijelenti, hogy földtulajdona a már tulajdonában és a hasznélvezetében lévő földterület hektárban kifejezett térmértéke mennyiségének hússzorosa, valamint a már tulajdonában álló és megszerzésre kerülő részarány-tulajdon összesített aranykorona értéke mennyiségének együttes összege a 6000 Ak-t nem haladja meg. Vevő nyilatkozik továbbá, hogy nem rendelkezik részarány tulajdonnal.

6. Jelen adásvételi szerződéssel kapcsolatos költséget és 4 % illetéket a Vevő viseli. Felek egybehangzóan kijelentik, hogy jelen jogügylettel kapcsolatos, és a szerződés megkötésének időpontjában hatályos adó- és illetékjogi jogszabályokra vonatkozó ügyvédi kioktatást megértették, azzal tisztában vannak. Vevő köteles az építményadó hatálya alá bejelentkezni. Eladónak személyi jövedelemadó bevallási és adófizetési kötelezettsége nincs, mert 5 évnél régebben szerezte az ingatlant és ingatlan tulajdoni hányadot.

7. Szerződő felek kijelentik, hogy **magyar állampolgárok**, cselekvőképességüket sem jogszabály, sem bírósági határozat nem korlátozza. Szerződő felek jelen szerződés aláírásával meghatalmazzák és megbízzák a Dömse Ügyvédi Irodát (7621 Pécs, Citrom utca 18., eljáró ügyvéd: dr. Dömse Boglárka), hogy a jelen szerződéssel kapcsolatban képviselőküket, valamint a B400E adatlap kitöltésével és benyújtásával – az ügyvédekről szóló törvényben foglaltak szerint – teljes körűen a hatóságok előtt **(kivéve adóhatóság)** lássa el, gondoskodjék a szerződésben foglaltaknak ingatlan-nyilvántartásban történő átvezetéséről.

Felek rögzítik, hogy jelen okiratban foglaltakat ügyvédi tényvázlat tényállási részének is minősítik. Jelen okiratot ellenjegyző ügyvéd a fenti megbízást, illetve meghatalmazást jelen okirat aláírásával fogadja el. Felek jelen szerződést – mely áll 2 oldalból és 7 pontból, és mely 7 egymással szó szerint megegyező eredeti példányban készült – elolvasás és megértés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, alulírott helyen és időben jóváhagyólag aláírták. Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk. idevonatkozó szabályai az irányadók. Szerződő felek elismerik, hogy az általuk aláírt szerződés 1-1 eredeti példányát átvették.

Kelt: Pécs, 2026. augusztus 18.

.....
Csetneki Tamás József
Eladó

.....
Buzási Norbert
Vevő

Szerkesztettem és ellenjegyzem:
Pécs, 2026. augusztus 18. napján
Dr. Dömse Boglárka ügyvéd
7621 Pécs, Citrom utca 18.
KASZ: 36059098

Záradékok:

Kormányzati portálon történő

közzététel napja: 2026.09.03.

Közlés kezdő napja: 2026.09.04.

A jognyilatkozat megtételére nyitva álló

30. napos határidő utolsó napja: 2026.10.05.

E határidő jogvesztő.

Levétel napja: