

Száradék: Kormányati Portálra történő közzététel napja: 2026. 10. 05.
napja: 2026. 11. 09. Felhívom az elővásárlásra jogosultat figyelmét, hogy a jognyilatkozat
megkötésére nyitva álló határidő elmulasztása jogvesztő. A 1/2-es első napja, az a jogvesztő
határidő első napja: 2026. 10. 10.
Lételem napja: 2026. 11. 10.

Dr. Kovács Dániel ügyvéd
7400 Kaposvár, Noszlopy Gáspár utca 12. I. em. 6. sz. ajtó
Tel.: +36 70 336 4575
drkovacs.daniel.ugyved@gmail.com
KASZ: 36071952

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amelyet kötöttek egyrészről **Pintér Bálint** sz.n.: Pintér Bálint

7400 Kaposvár, Búzavirág u. 10. 3. em. 10. szám alatti lakos, mint **eladó** (továbbiakban: Eladó),

másrészről **Ihárosi Balázs** sz.n.: Ihárosi Balázs

, 8719 Böhönye, Dr.
Forbáth Imre utca 7/2. szám alatti lakos, mint **vevő** (továbbiakban: Vevő, továbbiakban Eladó és Vevő
együttesen: Felek/Szerződő felek – között az alulírott helyen és időben, az alábbi feltételek szerint:

1. Felek rögzítik, hogy **Eladónak**

- 1/2 arányú tulajdonát képezi **Böhönye, zártkert 1872 hrsz.** alatt felvett, „a. gyümölcsös, b. szántó” megnevezésű, 4426 m² területű, 14.14 AK értékű ingatlan (továbbiakban: **Ingatlan1**). Az Ingatlan1 értéke **350.000,- Ft, azaz háromszázötvenezer forint.**
- 1/32 arányú tulajdonát képezi **Böhönye, zártkert 1873 hrsz.** alatt felvett, „szántó és gazdasági épület” megnevezésű, 3610 m² területű, 11.3 AK értékű ingatlan (továbbiakban: **Ingatlan2**). Az Ingatlan2 értéke **100.000,- Ft, azaz egyszázezer forint, melyből szántó értéke: 50.000,- Ft, azaz ötvenezer forint, a gazdasági épület értéke: 50.000,- Ft, azaz ötvenezer forint.**
- 1/32 arányú tulajdonát képezi **Böhönye, zártkert 1874 hrsz.** alatt felvett, „szántó” megnevezésű, 1990 m² területű, 6.23 AK értékű ingatlan (továbbiakban: **Ingatlan3**). Az Ingatlan3 értéke **25.000,- Ft, azaz huszonötezer forint.**
- 1/32 arányú tulajdonát képezi **Böhönye, zártkert 1875 hrsz.** alatt felvett, „szántó” megnevezésű, 1990 m² területű, 3.46 AK értékű ingatlan (továbbiakban: **Ingatlan4, Ingatlan1-2-3-4 együttesen: Ingatlan, Ingatlanok**). Az Ingatlan4 értéke **25.000,- Ft, azaz huszonötezer forint.**

- Eladó **véglegesen és visszavonhatatlanul eladja**, Vevő adásvétel jogcímen **megvásárolja** az Eladó 1. pontban foglalt Ingatlanoknak az ott megjelölt arányok szerinti tulajdoni illetőségét a kölcsönösen kialakított **egybefoglalt vételárért mindösszesen 500.000,- Ft, azaz ötszázezer forintért.**
- Felek a Polgári Törvénykönyv 6:98. § (2) bekezdés alapján kizárják mind az Eladó, mind pedig a Vevő feltűnő értékaránytalanságon alapuló esetleges megtámadási jogát.
- Vevő kijelenti, hogy jelen adásvételi szerződésben foglalt **Ingatlan teljes vételárát, 500.000,- Ft, azaz ötszázezer forint** összeget jelen szerződés aláírásával egyidejűleg, átutalás útján megfizet Eladó **MBH Bank Nyrt.-nél vezetett 10100352-42215800-01006001 számlaszámára.** Eladó a teljes vételár megfizetését jelen szerződés aláírásával elismeri és nyugtázza.
- Felek tudomásul veszik, hogy jelen szerződés mező- és erdőgazdálkodási földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (továbbiakban: Földforg. tv.) szerint jóváhagyásra szorul. A mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyása a szerződés érvényességének és hatályosságának feltétele.
- Szerződő felek tudomásul veszik, hogy az 1. pontban meghatározott Ingatlanra a Földforg. tv. alapján elővásárlási jog áll fenn. A tulajdonosok jelen adásvételi szerződést a Földforgalmi törvényben

Kaposvár, 2026. augusztus 05.

Pintér Bálint
Eladó

Alulírott dr. Kovács Dániel (7400 Kaposvár, Noszlopy Gáspár utca 12. I. em. 6., KASZ szám: 36071952) jelen szerződést szerkesztettem és ellenjegyzem 2026. augusztus 05. napján Kaposváron:

Ihárosi Balázs
Vevő

Dr. Kovács Dániel
ügyvéd
7400 Kaposvár, Noszlopy G. u. 12. I. em. 6.
06-70-336-45-75
KASZ szám: 36071952
email: drkovacs.daniel.ugyved@gmail.com

előírtaknak megfelelően, a 474/2013 (XII.12.) Kormányrendelet rendelkezései szerint az elővásárlási jogosultakkal közlik.

Vevő nyilatkozik, hogy földműves.

Vevő nyilatkozik, hogy Földforgalmi törvény alapján a meghatározott elővásárlási joggal rendelkezik.

A Földforgalmi törvény 18. § (1) bekezdés d) pontja alapján elővásárlás illeti meg:

„A föld eladása esetén az alábbi sorrendben elővásárlási jog illeti meg:

d) az olyan földművest, aki helyben lakónak minősül;

Vevő a Földforgalmi törvény 18. § (4) bekezdése b) pontja, illetve az 5. § 6. pontja értelmében fiatal földműves.

(4) Az (1) bekezdés c)–e) pontjában, valamint a (2) és (3) bekezdésben meghatározott jogosulti csoportokon belül az elővásárlásra jogosultak sorrendje a következő:

b) fiatal földműves.

7. Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben a közzététel időtartama alatt a Vevőt sorrendben megelőző elővásárlásra jogosulttól érvényes elfogadó nyilatkozat érkezik, abban az esetben az adásvételi szerződés az érvényes elfogadó nyilatkozatot tevővel, mint új vevővel jön létre. Ezen esetben Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy a Vevő által megfizetett vételárat a jóváhagyó határozat kézhezvételétől számított 3 napon belül igazolható módon a Vevő részére visszafizeti. Felek abban is megállapodnak, hogy amennyiben a jelen adásvételi szerződés jóváhagyását a mezőgazdasági igazgatási szerv megtagadná, abban az esetben a Felek a jelen adásvételi szerződést felbontják. Ezen esetben Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy a Vevő által megfizetett vételárat a megtagadó határozat kézhezvételétől számított 3 napon belül a Vevő részére visszafizeti. Amennyiben a Vevővel azonos ranghelyen lévő elővásárlásra jogosult él az elővásárlási jogával, úgy Eladó kijelenti, hogy a jelen szerződés vevőjével kívánja a szerződést megkötni, fenntartani.
8. Eladó kijelenti és szavatol azért, hogy az Ingatlanok per-, teher- és igénymentesek. Eladó kijelenti azt is, hogy harmadik személynek olyan joga, amely a Vevő tulajdonszerzését, illetve birtokba lépését akadályozná, vagy korlátozná nem áll fenn.
9. Szerződő felek nyilatkoznak, hogy az Ingatlanok birtokbaadása a mai nappal történik, mai nappal száll át a kárveszély és mai naptól jogosult Vevő az Ingatlant hasznosítani.
10. Vevő nyilatkozik, hogy a Földforgalmi törvény 13. § (1) bekezdésének megfelelően 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.

Amennyiben az 1. pontban megjelölt Ingatlan akár csak részben harmadik személy használatában van, úgy a Földforgalmi tv. 13. § (4) bek. alapján vállalja, hogy a földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg, és megszűnését követő időre a 13. § (1) bekezdésben foglalt kötelezettségeket teljesíti.

11. Vevő a Földforgalmi tv. 14. § (1) bekezdés értelmében nyilatkozik, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló földhasználati díjtartozása, valamint a Földforg. tv. 14. § (2) bek. alapján jelen szerzést megelőző 5 éven belül a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet nem kötött.

Kaposvár, 2026. augusztus 05.

Pintér Bálint

Eladó

Ihárosi Balázs

Vevő

Alulírott dr. Kovács Dániel (7400 Kaposvár, Noszlopy Gáspár utca 12. I. em. 6., KASZ szám: 36071952) jelen szerződést szerkesztettem és ellenjegyzem 2026. augusztus 05. napján Kaposváron:

Dr. Kovács Dániel

ügyvéd

7400 Kaposvár, Noszlopy G. u. 12. I. em. 6.
06-70-336-45-75
KASZ szám: 36071952
email: drkovacsdanieldugyved@gmail.com

12. Vevő nyilatkozik, hogy a Földforgalmi törvényben meghatározott 300ha nagyságú, vagy 6000AK értékű termőfölddel nem rendelkezik, a birtokában lévő földterület e megszerzendő területtel sem éri el az 1200ha birtokmaximumot, így tulajdonjog szerzése nem esik korlátozás alá. Vevő nyilatkozik továbbá a Földforgalmi törvény 16.§ (4) bekezdése szerint, hogy a tulajdonában, hasznélvezetében álló földterület hektárban kifejezett tértértéke mennyiségének hússzorosa, valamint a már tulajdonában álló és megszerzésre kerülő részaránytulajdon összesített aranykorona értéke mennyiségének együttes összege 6000 alatti, és megfelel a hivatkozott jogszabályhely (5) bekezdésnek is.
14. Vevő az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény végrehajtásáról szóló 179/2023 (V.15.) Korm. rendelet 42. § alapján nyilatkozik, hogy nem rendelkezik részaránytulajdonnal.
15. Felek kijelentik, hogy okiratszerkesztő ügyvéd adóval és illetékekkel kapcsolatos kioktatását tudomásul vették, azaz tudják, hogy ingatlan szerzése esetén az illeték általános mértéke 4%, illetve, hogy az ingatlan értékesítéséből szerzett jövedelem adóköteles, melynek általános mértéke 15%, és Eladó – amennyiben adóköteles jövedelmet szerzett – adóbevallás benyújtására kötelesek az őket érintő SZJA bevallás határidejéig, azzal együtt. Felek jelen okirat aláírásával tudomásul veszik, hogy az okiratszerkesztő ügyvédnek nincs adó- illetve illetékjogi szakképesítése, ezért a fentiektől eltérő illetékkiszabásra, illetve adó megállapításra vonatkozó felelősségét kifejezetten kizárja.
16. A Vevő jelen szerződés aláírásával már most nyilatkozik arról, hogy az Ingatlant a vásárlástól számítva legalább 5 évig nem idegeníti el, azon vagyoni értékű jogot nem alapít, a termőföldet mezőgazdasági célra hasznosítja, így az Itv. 26. § (1) p) pontja értelmében a Vevő termőföldvásárlása illetékmentes.
17. Eladó kijelenti és jótáll azért, hogy sem a jelen szerződésnek az Eladó által történő aláírása, sem pedig jelen szerződés által megvalósítani kívánt tranzakciónak a teljesítése nem sért semmilyen szerződést, kötelezettséget, ítéletet vagy végzést, amelyben eladó félként szerepeltek, vagy amely az ingatlanra vonatkozóan kötelező rendelkezést tartalmaz, továbbá nem sért semmilyen olyan jogszabályt vagy rendelkezést, amely az Eladóra vonatkozna.
- Eladó kijelenti továbbá, hogy nincsen olyan követelés, kereseti kérelem, peres vagy nem peres eljárás, választott bírósági eljárás, amely folyamatban vagy függőben lenne, vagy aminek bekövetkezése fenyegetne, amelyet Eladó ellen indítottak, vagy amely az Eladó ellen, vagy az ingatlan tekintetében folyik, és a jelen szerződéssel szándékolt tranzakciót érintené, vagy amely hátrányos módon befolyásolná az ingatlannak, vagy azoknak a jelen szerződésben meghatározott jogi helyzetét.
18. Az Eladó jelen szerződés aláírásával **feltétlenül és visszavonhatatlanul hozzájárul** ahhoz és az Inyvt. 44. § (1) bek. alapján Felek közösen kérik, hogy a
- Bőhönye, zártkert 1872 hrsz.** alatti ingatlan tulajdonjoga **1/2** arányban, valamint
 - Bőhönye, zártkert 1873 hrsz.** alatti ingatlan tulajdonjoga **1/32** arányban, valamint
 - Bőhönye, zártkert 1874 hrsz.** alatti ingatlan tulajdonjoga **1/32** arányban, valamint
 - Bőhönye, zártkert 1875 hrsz.** alatti ingatlan tulajdonjoga **1/32** arányban
- Ihárosi Balázs, mint Vevő** javára **adásvétel jogcímén** az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön, és Felek közösen kérik, hogy **Pintér Bálint, mint Eladó** fentiekben megjelölt arányú tulajdonjoga törlésre kerüljön.
19. Szerződő Felek nyilatkoznak, hogy valamennyien cselekvőképesek és nagykorúak, továbbá magyar állampolgárok. Felek kijelentik, hogy szerződéskötési képességük korlátozás alá nem esik.
20. Felek megbízzák és meghatalmazzák dr. Kovács Dániel ügyvédet a jelen adásvételi szerződés elkészítésével, ellenjegyzésével és aláírásukkal egyben meghatalmazzák a tulajdonosváltásnak – Vevő tulajdonjog bejegyzése, Eladó tulajdonjogának törlése – az ingatlan-nyilvántartásba történő

Kaposvár, 2026. augusztus 05.

Pintér Bálint
Eladó

Ihárosi Balázs
Vevő

AJutírott dr. Kovács Dániel (7400 Kaposvár, Noszlopy Gáspár utca 12. I. em. 6., KASZ szám: 36071952) jelen szerződést szerkesztettem és ellenjegyzem 2026. augusztus 05. napján Kaposváron:

Dr. Kovács Dániel
ügyvéd
7400 Kaposvár, Noszlopy G. u. 12. 1.em. 6.
00-70-336-45-75
KASZ szám: 36071952
email: drkovacsdanielugyved@gmail.com

bejegyeztetésével, az iratok Földhivatali benyújtásával, valamint az illetékes Földhivatal és a szerződés érvényességével kapcsolatosan a mezőgazdasági igazgatási szerv előtt teljes képviseleti jogkörrel eljárjon. Meghatalmazott ügyvéd a szerződés ellenjegyzésével a megbízást, meghatalmazást elfogadom és az aláíró személyek valóságát igazolom. Továbbá Vevő meghatalmazza, megbízza ügyvédet a B400E NAV Adatlap elektronikus kitöltésével és beadásával.

21. Szerződő felek jelen szerződés aláírásával elismerik jelen szerződés egy példányának átvételét azzal, hogy jelen szerződés egyben ügyvédi tényvázlat és megbízás is, azaz kölcsönösen kijelentik, hogy a közreműködő ügyvéd a jogi folyamatok menetét részletesen elmagyarázta, az aláírandó okiratok tartalmáról az abban foglalt kötelezettségekről és jogosultságokról és teendőkről Feleket maradéktalanul tájékoztatta.
22. A felek kijelentik, hogy szerződéses akaratuknak jelen szerződés mindenben megfelel. A felek kijelentik, hogy eljáró ügyvédtől részletes tájékoztatást kaptak a jogügylettel kapcsolatban felmerülő adó- és illetékjogi kérdésekről, valamint a pénzmosás és terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról rendelkező 2017. évi LIII. tv. rendelkezéseiről. Felek tudomásul veszik, hogy eljáró ügyvéd az előbbi törvény alapján őket beazonosította, és ennek érdekében átadták igazolványukat, lakcímkártyájukat, adókártyájukat, mely dokumentumokat okiratszerkesztő ügyvéd ellenőrzött és lefénymásolt. A felek ezzel összefüggésben kérik azt, illetőleg hozzájárulnak ahhoz, hogy az eljáró ügyvéd elektronikusan ellenőrizze okmányaik adatait.
23. Szerződő felek jelen szerződés aláírásával elismerik jelen szerződés egy példányának átvételét azzal, hogy jelen szerződés egyben ügyvédi tényvázlat és megbízás is, azaz kölcsönösen kijelentik, hogy a közreműködő ügyvéd a jogi folyamatok menetét részletesen elmagyarázta, az aláírandó okiratok tartalmáról az abban foglalt kötelezettségekről és jogosultságokról és teendőkről Feleket maradéktalanul tájékoztatta. Szerződő felek kijelentik, hogy eljáró ügyvéd helyesen és teljeskörűen írásba foglalta ügyleti akaratukat.
24. Jelen szerződésben nem szabályozott kérdések tekintetében a Ptk. és a vonatkozó magyar jogszabályok megfelelő rendelkezései az irányadók.

A szerződő felek a szerződést elolvasták, közösen értelmezték. Kijelentik, hogy minden, a szerződéskötéshez szükséges adatot, információt tisztáztak, megismertek, az ügylet során jóhiszeműen jártak el, nincs tudomásuk olyan tényről, amelynek ismeretében a jelen szerződést egyáltalán nem, vagy másképp kötötték volna meg. Ezt követően, mint akaratukkal mindenben egyezőt, jóváhagyólag aláírták.

Kaposvár, 2026. augusztus 05.

Pintér Bálint

Eladó

Ihárosi Balázs

Vevő

Jelen szerződést szerkesztettem és ellenjegyzem Kaposváron, 2026. augusztus 05. napján:

Dr. Kovács Dániel

ügyvéd

7400 Kaposvár, Noszlópy G. u. 12. 1. em. 6.

06-70-336-45-75

KASZ szám: 36071952

Dr. Kovács Dániel email: drkovacsdanieldugyved@gmail.com

ügyvéd

KASZ: 36071952

7400 Kaposvár, Noszlópy Gáspár utca 12. 1. em. 6.