

UAT/1510-1/2026.

## ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

|                                       |                                           |
|---------------------------------------|-------------------------------------------|
| Baja-Kisbaja Vármegyei Kormányhivatal |                                           |
| Földhivatali Főosztály                |                                           |
| Elt. dátum: 2026. Szept. 23.          | Elt. száma:                               |
| Elt. aláírás:                         | Elt. aláírás: 099395                      |
| Elt. aláírás:                         | Elt. aláírás: István (szül.: 6455 Katymár |

mely létrejött egyrészről **Páncsics Sándor István** szül.:

an.: személyi száma:

adóazonosító jele:

Szabadkai utca 19. utca szám alatti lakos, mint eladó, /a továbbiakban: **eladó/**

másrészről **Csontos Attila** szül.:

szül.:

an.:

személyi száma:

adóazonosító jele:

6500 Baja, Venyige u. 31. szám alatti lakos,

mint vevő, /a továbbiakban: **vevő/**

között, alulírott napon és helyen, az alábbi feltételek mellett:

1./ Eladó eladja, vevő megvásárolja, szavatosság mellett, per-, igény- és tehermentesen, megtekintett állapotban az ingatlan-nyilvántartásban a Katymár külterületi 028/43 hrsz. alatt nyilvántartott, szántó megjelölésű; 3,4870 ha területű, 90,04 AK értékű (alrészlet: 3,3481 ha területű 87.39 AK értékű, minőségi oszt.: 3; 0,1389 ha területű 2,65 AK értékű, minőségi oszt.: 4) ingatlan 1/1 tulajdoni hányadának tulajdonjogát.

2./ Szerződő felek az 1./ pontban részletesen körülírt ingatlan vételárát kölcsönös alku után, egybehangzó akaratnyilatkozattal 10.461.000 Ft, azaz Tízmillió-négyszázhatvanegyezer forintban határozzák meg.

Felek rögzítik, hogy épület, ültetvény, a föld hasznait növelő agrotechnikai létesítmény jelen adásvétel tárgyát képező földrészleten nem található.

a.) Vevő 2026. szeptember 6. napján banki átutalással megfizetett foglaló címén az eladó részére 2.092.200,- Ft-ot, azaz Kettőmilliókilencvenkettőezer-kettőszáz forintot, az eladó nevére az MBH Bank Nyrt-nél nyitott és vezetett számú bankszámlájára, és amely összeg banki jóváírásáról az eladó meggyőződött, és így az összeg hiánytalan átvételét az eladó a jelen okirat aláírásával is elismeri és nyújtja.

Felek kijelentik, hogy a foglalóra vonatkozó szabályozást ismerik, az erre vonatkozó ügyvédi kitanítást megértették, vagyis tudomásul vették, hogy a szerződés megkötéséért felelős fél az adott foglalót elveszti, a kapott foglalót pedig kétszeresen köteles visszafizetni, a foglaló a vételárba beszámít.

b.) Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy a fennmaradó teljes hátralékos vételárát, vagyis 8.368.800,- Ft-ot, azaz Nyolcmillióháromszázhatvannyolcezer-nyolcszáz forintot, legkésőbb a jelen szerződés jogerős mezőgazdasági igazgatási szervi hatósági jóváhagyását követően, a záradékolt szerződések kézbesítését követő 15 napon belül az eladó részére átutalással, egyidejűleg készülő írásbeli átvételi elismervény és tulajdonjog bejegyzési engedély ellenében banki átutalással megfizeti a 2./ a.) pontban rögzített módon.

3./ Szerződő felek megállapítják, hogy mivel az adásvétel tárgyát képező külterületi ingatlan szántó (termőföld) művelési ágú, ezért a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 18-22. §-a alapján az elővásárlási joggal kapcsolatos eljárást le kell folytatni. Az elővásárlási jog a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló törvény, a Nemzeti Földalapról szóló törvény, a Hegyközségről szóló törvény, és a Természetvédelemről szóló törvény alapján, valamint a Polgári Törvénykönyvben meghatározottak szerint gyakorolható, amellyel összefüggésben a szerződő felek tudomásul veszik, hogy ezen elővásárlási jog jogszerű gyakorlása esetén a megelőző ranghelyű elővásárlásra jogosult a vevő jogaiba lép.

A jelen szerződés aláírásával a felek rendelkeznek a 474/2013.(XII.12.) Korm. rendelet szerinti hirdetményi úton történő közlési eljárás megindításáról.

Felek tudomásul veszik továbbá, hogy a jelen jogügylet a 2013. évi CXXII. törvény (Fftv.), valamint a földforgalmi tárgyú törvények átmeneti és felhatalmazó rendelkezéseiről szóló 2013. évi CCXII. törvény (Fétv.) szerint a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyásához kötött. A jelen adásvételi szerződés hatálya attól a feltételtől függ, hogy az ingatlanra vonatkozóan a vevőt megelőző ranghelyen álló elővásárlásra jogosult jogszerű elfogadó nyilatkozatot ne tegyen, és a vevővel kötött adásvételi szerződést a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyja.

Baja, 2026. szeptember 21.

Páncsics Sándor István eladó

Csontos Attila vevő

Ellenjegyzem Baján, 2026. szeptember 21. napján:

**DR. RÉVFI ZOLTÁN**

Ügyvéd

6500 Baja, Szent Imre tér 1.

Tel.: 79/612-236

Amennyiben a jelen szerződést a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyja, úgy záradékkal látja el, a feleknek vissza kell küldeni és az átvétel után szükséges azt törvényi határidőben az illetékes főhivatalba benyújtani. Eladó és vevő kötelezettséget vállalnak arra, hogy ha bármilyen értesítést kapnak ezen jogüggyel kapcsolatban, akkor azt haladéktalanul megküldik dr. Révfy Zoltán ügyvéd részére igazolható módon a 6500 Baja, Szent Imre tér 1. címre.

4./ Amennyiben a jelen adásvételi szerződés jóváhagyását a mezőgazdasági igazgatási szerv megtagadja vagy az adásvételi szerződést nem a vevővel, hanem harmadik személy ajánlattevővel az elővásárlási jogát jogszerűen gyakorló, a vevőt megelőző ranghelyű elővásárlásra jogosulttal hagyja jóvá, azt a felek a jelen szerződés egyik fél számára sem felróható bontó feltételének tekintik, amely esetben a felek kötelesek az eredeti állapotot az erről szóló hivatalos értesítés, e határozat bármelyik fél, vagy a jelen okiratot szerkesztő ügyvéd általi kézhezvételét követő 5 napon belül visszaállítani, így eladó köteles a fenti 2./ a) pontjában meghatározott 2.092.200,- Ft, azaz Kettőmilliókilencvenkettőezer-kettőszáz forint foglaló vevő részére történő visszafizetésére, vagyis a foglaló jogkövetkezményeit a felek ez esetben nem alkalmazzák.

Felek rögzítik, hogy az elővásárlási joggal kapcsolatos értesítés kézhezvételéig kifizetett költségek (díjak, illetékek, ügyvédi munkadíj stb.) már nem járnak vissza, azokat az azt megfizető fél köteles viselni.

5./ Eladó a teljes vételár megfizetéséig tulajdonjogát fenntartja. Eladó feltétlen és visszavonhatatlan beleegyezését adja ahhoz, hogy a 2./ b.) pont szerinti hátralékos vételár megfizetésének hitelt érdemlő igazolását követően a vevő részére a vevő tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséhez szükséges, a jelen szerződéssel egyező alakúságú okiratban megadott írásbeli tulajdonjog bejegyzési engedélyét adja, akként, hogy feltétlenül és visszavonhatatlanul hozzájárul a jelen szerződés 1./ pontjában részletesen körülírt ingatlanra vonatkozóan a vevő 1/1 tulajdoni hányadának adásvétel jogcímén történő ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséhez és az eladó 1/1 arányú tulajdonjogának törléséhez, ezért külön okiratba foglalt letéti szerződés alapján letétbe helyezik az okiratot szerkesztő dr. Révfy Zoltán ügyvédnél az erről szóló írásbeli nyilatkozatot (tulajdonjog bejegyzési engedély) négy eredeti példányban, az ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre alkalmas okiratra megszabott alakban, az ügyvéd által ellenjegyezve, amelyeket ügyvéd letétbe vesz.

6./ Amennyiben a vevő a teljes vételárát a jelen okirat 2./ pontjában foglaltak szerint eladó részére megfizette és ezt követően eladó az okiratot szerkesztő ügyvéd részére hitelt érdemlően nyilatkozik a teljes vételár 2./ a) pontban részletezett módon történt jóváírásáról, vagy ha a teljes vételár megfizetése egyébként hitelt érdemlően (pl. a vevő által a 2./ b) pont szerinti összeg átutalásról beszerzett banki igazolás ügyvéd részére történő benyújtásával) megállapítható, akkor minden további feltétel és kikötés nélkül a letétből kiadásra kerül az eladó írásbeli hozzájáruló nyilatkozata (tulajdonjog bejegyzési engedély), amelyet a jelen okiratot szerkesztő letéteményes ügyvéd jogosult és köteles az illetékes földhivatalba benyújtani, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlanra a tulajdonjog adásvétel jogcímén, 1/1 tulajdoni hányadra a vevő javára az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre, és ezzel egyidejűleg az eladó 1/1 arányú tulajdonjoga az ingatlan-nyilvántartásból törlésre kerüljön. Letéteményes ügyvéd a tulajdonjog bejegyzési engedélynek a teljes vételár megfizetését követő 15 napon belüli földhivatali benyújtására kötelezettséget vállal.

7./ Vevő kijelenti, hogy a Földforgalmi törvény 5. § (7) bekezdés b) pontja alapján földművesnek minősül, illetőleg a 16. § (1) bekezdésben foglalt korlátozás (földszerzési maximum) alá nem esik, azaz földtulajdona nem haladja meg – a most megszerzett termőföldekkel együtt sem – a jogszabályi mértéket, vagyis a 300 hektárt, valamint nem lépi át a Földforgalmi törvény 16. § (2) bekezdésben rögzített - a már birtokában lévő földterület nagyságának a figyelembevételével sem- a jogszabályi mértéket (birtokmaximumot), amely legfeljebb 1200 hektár, továbbá az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény végrehajtásáról szóló 179/2023. (V.15.) Korm. rendelet 42. §-a alapján AK értékben kifejezett, hatósági földkiadási eljárás útján kijelölésre váró részarány-tulajdonnal nem rendelkezik.

(Csontos Attila földműves bejegyző határozat száma: !

NAK azonosító: ')

Baja, 2026. szeptember 21.

.....  
Páncsics Sándor István eladó

.....  
Csontos Attila Vevő

Ellenjegyzem Baján, 2026. szeptember 21. napján

.....  
DR. RÉVFY ZOLTÁN  
ügyvéd  
6500 Baja, Szent Imre tér 1.  
Tel.: 79/612-236

vevő a 2013. évi CXXII. törvény és a 2013. évi CCXII. törvény rendelkezéseinek eleget téve az alábbi nyilatkozatokat teszi:

A 2013. évi CXXII. törvény 13. § (1) bekezdése szerint a vevő nyilatkozik arról, hogy a birtokba lépéstől a föld használatát – ide nem értve a Földforgalmi törvény 13. § (2) bekezdésében meghatározott eseteket, amelyek nem minősül a használat átengedésének - 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.

Vevő kijelenti, hogy a Földforgalmi törvény 14. § (1)-(2) rendelkezési alapján nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása, és hogy vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

A vevő nyilatkozik továbbá, hogy nem minősül pályakezdő gazdálkodónak, illetőleg eladó és vevők együttesen arról, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlan nincs harmadik személy használatában.

A Vevő kijelenti továbbá, hogy az életvitelszerű lakáshasználata helye (vagy mezőgazdasági üzemközpontja) legalább három éve olyan, Magyarország területén fekvő településen van, amelynek közigazgatási határa az adásvétel tárgyát képező föld fekvése szerinti település közigazgatási határától közúton vagy közforgalom elől el nem zárt magánúton legfeljebb 20 kilométer távolságra van. E nyilatkozat – jogszerűen megtett elfogadó nyilatkozat esetén – a mezőgazdasági igazgatási szerv által a vevő 2013. évi CXXII. törvény (Fftv.) 18. § (1) e) pontja szerinti ranghelyének megállapítására szolgál az elővásárlásra jogosultak rangsorolása során.

8./ Eladó szavatolja az adásvétel tárgyát képező ingatlan per-, igény-és tehermentességét, továbbá szavatosságot vállal azért, hogy azt ingatlan-nyilvántartáson kívüli tartozás nem terheli és harmadik személynek sincs olyan joga, mely a vevő tulajdonszerzését vagy birtokba kerülését akadályozná, illetőleg korlátozná.

Eladó kijelenti, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlanra vonatkozóan olyan eljárás sincs folyamatban, amely az ingatlan tekintetében terhelést eredményezhetne.

9./ Vevő kijelenti, hogy az ingatlanok állagát, állapotát megismerte, s ezek tudatában vásárolja meg az ingatlanokat a szerződés 2./ pontjában meghatározott vételárért.

10./ Szerződő felek megállapodnak abban, hogy vevő az ingatlanok birtokába a teljes vételár megfizetésével egyidejűleg lép, mely időponttól kezdve jogosult azok használatára és hasznainak szedésére, illetőleg köteles viselni terheit és a kárveszélyt.

11./ Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a tulajdonszerzéssel, valamint a jelen szerződés elkészítésével járó költségek és illeték vevőt, míg az ingatlan esetleges tehermentesítésének költsége az eladót terheli.

12./ Szerződő felek kijelentik és igazolják, hogy cselekvőképés magyar állampolgárok, a vevő tulajdonszerzése korlátozva nincs.

13./ Felek tudomásul veszik, hogy adataik a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény (Pmt.) szabályai szerint meghatározott okirat bemutatását követően kerültek rögzítésre, illetőleg a személyes adatok kezelésre az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló törvény (Infotv.), valamint az Európai Parlament és a Tanács (EU) 2016/679 rendelete (GDPR) alapján került sor. Szerződő felek büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy a jelen jogügylet aláírása során saját nevükben és érdekükben járnak el, továbbá hozzájárulnak ahhoz, hogy a jelen okiratot szerkesztő és ellenjegyző ügyvéd valamennyi általuk közölt személyes adatukat kezelje, személyes okmányaikról másolatot, illetőleg feljegyzést készítsen.

Baja, 2026. szeptember 21.

Páncsics Sándor István eladó

Csontos Attila vevő

Ellenjegyzem Baján, 2026. szeptember 21. napján

DR. RÉVFI ZOLTÁN  
ügyvéd  
6500 Baja, Szent László tér 1.  
Tel.: 79/612-236

14./ Felek kijelentik, hogy a jelen jogügyletkezhez kapcsolódó adó- és illetékfizetési kötelezettségekkel maradéktalanul tisztában vannak, azzal kapcsolatosan a jelen okiratot szerkesztő ügyvédtől részletes és a jogszabályokra is kiterjedő tájékoztatást kaptak.

A Vevő kijelenti, hogy a termőföld megszerzésére tekintettel az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 26. § (1) bekezdés p) pontja szerinti visszsterhes vagyonátruházási illetékmentességet igénybe kívánja venni, és ennek érdekében vállalja, hogy a birtokbaadástól, de legkésőbb az illetékkötelezettség keletkezését követő 12. hónap utolsó napjától számított 5 évig a megszerzett termőföld tulajdonjogát nem idegeníti el, azon vagyoni értékű jogot nem alapít, és a termőföldet mező-, illetve erdőgazdasági tevékenység céljára hasznosítja.

15./ Szerződő felek megbízást adnak dr. Révfy Zoltán (6500 Baja, Szent Imre tér 1.) ügyvédnek a jelen adásvételi szerződés elkészítésére és ellenjegyzésére, az elővásárlási joggal kapcsolatos és a mezőgazdasági szakigazgatási szerv előtti jóváhagyási, az ingatlan-nyilvántartási eljárás lefolytatására, illetve az illetékes adóhatóság felé B400E adatlap benyújtására, amely ügyvédi megbízást ügyvéd a jelen okirat aláírásával is elfogadja.

A felek kifejezett meghatalmazást adnak arra, hogy okiratszerkesztő ügyvéd jogosult a szerződésben esetlegesen előforduló elírások, név-, szám- vagy egyéb adminisztratív és technikai hibák önállóan, a felek külön aláírását nem igénylő kijavítására. A felek eljáró ügyvédet kifejezetten felhatalmazzák arra, hogy az ilyen jellegű hibákat a szerződés tartalmának érdemi módosítása nélkül kijavítsa és a javítást az okiraton átvezesse, illetőleg az illetékes szervek előtt átvezettesse.

16./ A jelen szerződésre, illetőleg a szerződésben nem szabályozott kérdésekben a 2013. évi CXXII. törvény (Földforgalmi törvény), a 2013. évi CCXII. törvény (Fétv.), valamint a Polgári Törvénykönyv (Ptk.) rendelkezései és egyéb vonatkozó jogszabályok az irányadók.

A szerződést a felek elolvasás és értelmezés után, mint akaratukkal mindenben egyezőt, úgy is, mint ügyvédi ténnyázlatot, saját kezűleg, helybenhagyólag aláírták, egyben a jelen okirat egy eredeti példányának átvételét aláírásukkal elismerik és nyugtázzák.

Baja, 2026. szeptember 21.

Páncsics Sándor István eladó

Csontós Anna vevő

Alulírott, eljárásra meghatalmazott jogi képviselő dr. Révfy Zoltán (6500 Baja, Szent Imre tér 1., kamarai azonosító szám: ) ügyvéd, aláírásommal igazolom, hogy az általam szerkesztett jelen adásvételi szerződés mindenben megfelel a hatályos jogszabályi rendelkezéseknek, az a szerződő felek kinyilvánított akaratát tartalmazza, az aláírások valóságát tanúsítom, ezért ezen okiratot Baján, 2026. szeptember 21. napján ellenjegyzem:

DR. RÉVFY ZOLTÁN  
ügyvéd  
6500 Baja, Szent Imre tér 1.  
Tel.: 79/612-236

Záradék:  
Kifüggesztés időpontja: 2026. 10. 13.  
Közlés kezdő napja: 2026. 10. 14.  
A jognyilatkozat megtételére nyitva álló ..... napos  
határidő utolsó napja: 2026. 11. 12.  
A határidő elmulasztása jogvesztő!  
Levétel napja: 2026. 11. 13.

ügyvéd

