

INGATLANADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

FÖLD TÁRGYÁBAN, AMELYET

2026 OKT 05

Pál Ibolya (születési neve: Pál Ibolya, születési helye és ideje: .., anyja születési neve: S
E személyi azonosítója: lakhelye: 7054 Tengelice, Ovoda utca 38., adóazonosító jele:
magyar állampolgár), mint Eladó(1);
Köhler Péter (születési neve: Köhler Péter, születési helye és ideje: Szekszárd, .., anyja születési neve:
.., lakhelye: 7045 Györköny, Fő utca 16., tartózkodási helye: 7045 Györköny, Kossuth Lajos utca
314/A., személyi azonosítója: magyar állampolgár, földműves, .., NAK:
.., mint Vevő(1);

kötnek alulírott helyen és napon, az alábbi tartalommal.

- 1./ Szerződő felek elektronikus formában kiadmányozott tulajdoni lap másolat alapján megállapítják, hogy Eladó(1) 2020 óta II/7 alrovatban öröklés jogcímén tulajdonosa a Tolna Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 3. (Paks) által Györköny külterület 0137/5 helyrajzi szám alatt felvett, szántó művelési ágú, 1 ha 9973 m², 79,58 AK kat.t.j., 1,2 min. osztályú föld egészhez viszonyított, 987/7958 arányú, tehermentes tulajdoni hányadrészenek (a továbbiakban: Ingatlan(1)).
- 2./ Ingatlan(1) természetben a felek által kölcsönösen ismert, térképen is beazonosított helyen található. Ingatlan(1)-t hatályos földhasználati szerződés érinti (2013. évi CXXII. törvény (Fftv.) 15/A. §), a használat jogcíme haszonbérlet, időtartama határozott, lejár 2040. január 1. napján, ellenértéke 100 000,- Ft / ha / év.
- 3./ Eladó(1) ezennel a fenti jogi állapotban eladja, Vevő(1) pedig a fenti jogi állapotban megvásárolja az Ingatlan(1)-t. Az átruházás jogcíme a Ptk. 6:215. § szerinti adásvétel. A Felek az Ingatlan(1) vételárát 990 870,- Ft-ban, azaz kilencszázkilencvenezer-nyolcszázhetven forintban állapítják meg. A fenti vételárát a felek kifejezetten Ingatlan(1) érték meghatározására fogadják el, egyező akarattal, a jelen szerződés aláírásával. Szerződő felek a fenti vételárát alaposan megfontolták, abban kölcsönös engedményeket követően érdemi alkufolyamat eredményeképpen állapodtak meg, ezért a Ptk. 6:98. § (2) bekezdése alapján kizárják a feltűnő értékaránytalanság jogcímén alapuló megtámadási jogot.
- 4./ Szerződő felek rögzítik, hogy Ingatlan(1) mező-, erdőgazdasági hasznosítású föld, ezért a Fftv. 18. § alapján elővásárlási joga áll fent a törvényben felsorolt jogosultaknak, így a vonatkozó jogszabályok szerint jelen, a tulajdonos által elfogadott vételi ajánlatot egységes okiratban tartalmazó szerződést az Eladó(1)-nek a felek aláírásától számított 8 napon belül a mezőgazdasági igazgatási szerv részére meg kell küldenie jóváhagyás céljából a Fftv. 21. §-a szerint. Eladó(1) felhatalmazza ellenjegyző ügyvédet, hogy helyette a jóváhagyást kérelmezze, ennek érdekében jelen szerződést a mezőgazdasági igazgatási szervhez elküldje és őt az eljárásban képviselje.
- 5./ Figyelemmel a Fftv. 8/A. § (3) bekezdésére Szerződő felek rögzítik, hogy Ingatlan(1)-en sem felépítmény, sem ültetvény, sem a földrészel forgalmi értékét, illetve hasznait növelő agrotechnikai létesítmény nincs, a fenti vételár teljes egészében a föld vételára.
- 6./ Ingatlan(1)-re Vevő(1)-t elővásárlási jog illeti meg, mint az olyan földművest, aki helyben lakó szomszédnak minősül (2013. évi CXXII. törvény (Fftv.) 18. § (1) bekezdés c) pontja szerint; Vevő(1) részben tulajdonosa a Györköny külterület 0149/31 helyrajzi számú földnek, amely közvetlenül szomszédos Ingatlan(1)-el; és Vevő(1) legalább egy éve őstermelők családi gazdaságának tagja is egyben (Fftv. 18. § (4) bekezdés a) pontja). Jelen szerződés azon a napon lép hatályba, amelyen azt a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyta és záradékolta.
- 7./ Vevő(1) az Ingatlan(1) teljes vételárát jelen szerződés aláírásával egyidejűleg fizeti meg az Eladó(1) részére, egy részletben, azonnali banki átutalással, Eladó(1) ismert bankszámlájára. Szerződő felek a vételár megfizetésének módját és idejét lényeges szerződési feltételnek tekintik. Eladó(1) jelen szerződés aláírásával Ingatlan(1) teljes vételárának átvételét elismeri és nyugtázza.
- 8./ Pál Ibolya Eladó(1) jelen szerződés aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását (bejegyzési engedély, Inyvtv. 32. §) adja ahhoz, hogy Köhler Péter Vevő(1) javára a Györköny külterület 0137/5 helyrajzi számú ingatlan egészhez viszonyított, 987/7958 arányú tulajdoni hányadrésze adásvétel jogcímén tulajdonjog az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön.
- 9./ Ingatlan(1)-t a Vevő(1) tulajdonosként a fennálló földhasználat lejárátát ill. megszűnését követő napon veszi birtokba. Vevő(1) fenti naptól kezdve viseli tulajdonosként az Ingatlan(1)-re jutó terheket és szedi annak hasznait, viseli a kárveszélyt. Szerződő felek kijelentik, hogy cselekvőképes, írni-olvasni tudó, nagykorú, magyar állampolgárok, így Ingatlan(1) elidegenítésére és szerzésére vonatkozó képességüket semmi sem korlátozza.
- 10./ Vevő(1) az Ingatlan(1) vonatkozásában vállalja, hogy a fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg, és annak megszűnését követő időre vállalja, hogy a föld(ek) használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy a föld(ek) a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig más célra nem hasznosítja (Fftv. 13. § (1) bekezdés). Vevő(1) nyilatkozza, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásnak teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása (földhasználati díjtartozás, Fftv. 14. § (1) bekezdés). Vevő(1)-el szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött (Fftv. 14. § (2) bekezdés). Vevő(1) kijelenti, hogy jelen szerződéssel föld tulajdonjogát - a már tulajdonában és a hasznélvezetében lévő föld terület nagyságának a beszámításával - nem szerzi meg 300 hektár mértéket meghaladóan (földszerzési maximum, Fftv. 16. § (1) bekezdés). Vevő(1) a 109/1999. (XII.29) FVM rendelet 68/C. §-a alapján kijelenti, hogy nem rendelkezik részarány-tulajdonnal. Vevő(1) kijelenti, hogy jelen szerződéssel föld birtokát a már birtokában lévő föld terület nagyságának a beszámításával nem szerzi meg 1200 hektár mértéket meghaladóan (birtokmaximum, Fftv. 16. § (2) bekezdés).
- 11./ Eladó(1) szavatolja, hogy Ingatlan(1) per-, igény- és tehermentes, továbbá, hogy a jelen szerződésben szereplő minden adat és körülmény egybeesik az illetékes földhivatal által nyilvántartottakkal és megfelel a valóságnak.

Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a jelen szerződéssel kapcsolatban felmerülő szerződéskötési költség, tulajdonszerzési illeték és a tulajdonosváltás bejegyeztetési kötelezettsége Vevő(1)-t terheli.

12./ Jelen szerződésben nem szabályozott kérdések vonatkozásában a Ptk. szabályai az irányadók. Jelen szerződés aláírásával meghatalmazzák és megbízzák a felek dr. Forgács Gábor egyéni ügyvédet (iroda: 7045 Györköny, Fő u. 491.) azzal, hogy jelen szerződést nyújtsa be az illetékes mezőgazdasági igazgatási szervhez a Fftv. 21. szerinti jóváhagyás céljából, majd jelen szerződést hatályba lépést követően szükség esetén nyújtsa majd be az illetékes ingatlan-nyilvántartási hatósághoz, és járjon el ezt meghaladóan a tulajdonosváltással kapcsolatos eljárásokban, a feleket ott képviselve. Eljáró ügyvéd tájékoztatja a vagyonszerző felet, hogy a NAV részére benyújtandó B400e nyomtatványt közvetlenül a NAV részére, az ONYA felületén, saját ügyfélkapuján keresztül vagy a B400 nyomtatványt papír alapon, 30 napon belül van már csak lehetőség benyújtani. Szerződő felek úgy nyilatkoznak, hogy a vonatkozó adó-, ill. illetékszabályok (Szjt. 62. §, 1. sz. mell. 9.5.1.-9.5.4. pont, Itv. 18, 19. 26. §§) az okiratot szerkesztő ügyvéd által ismertetésre kerültek, a szerződésben foglaltakat végleges ügyvédi megbízás részeként is elfogadják.

13./ Vevő(1) jelen szerződés aláírásával kijelenti, hogy az Itv. 26. § (1) bekezdés p) pontja alapján illetékmentességet kérelmez Ingatlan(1) megszerzéséhez kapcsolódóan, tekintettel arra, hogy Ingatlan(1) használatát 2027. január 18-án gazdaságátadás címén megszerzi. Vevő(1) jelen szerződés aláírásával nyilatkozza, hogy jelen szerződéssel Ingatlan(1) tulajdonjogát mint földműves vételár ellenében szerzi meg, és az így vásárolt termőföld(ke)t 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, azon vagyoni értékű jogot nem alapít, és a termőföldet mező-, illetve erdőgazdasági tevékenység céljára hasznosítja, erre figyelemmel Vevő(1) az Itv. 26. § (1) bekezdés p) pontja és (18) bekezdés b) pontjai alapján illetékmentességet kérelmez.

14./ Szerződő felek jelen szerződés aláírásával is tudomásul veszik, hogy dr. Forgács Gábor egyéni ügyvéd (iroda: 7045 Györköny, Fő u. 491.) a jelen szerződés megkötésével kapcsolatosan ismertté vált személyes adataikat jogi kötelezettség és megbízás teljesítéséhez szükséges okból (ingatlan-nyilvántartási eljárás, személy- és okmány ellenőrzés (JÜB) - az adatkezelési tájékoztatónak megfelelően - megismeri és kezeli. Felek tudomásul veszik, hogy a földhivatal részükre a határozatát, ha az a kérelemmel egyező, közvetlenül nem postázza, azt eljáró ügyvéd irodájában vehetik át, vagy a gforgacs@t-online.hu emailcímre küldött levélben kérhetik elektronikus megküldését.

15./ Szerződő felek jelen szerződés aláírásával kijelentik, hogy a jelen szerződéssel, mint ügyvédi megbízási szerződéssel kapcsolatban saját nevükben járnak el. Egyik szerződő fél sem kiemelt közszereplő, sem pedig kiemelt közszereplő közeli hozzátartozója.

16./ A szerződő felek a jelen szerződés alapján keletkező esetleges vitáikat békés, tárgyalásos úton kívánják rendezni egymással. Szerződő felek jelen szerződést elolvasták, közösen értelmezték és azt, mint akaratukkal mindenben megegyezőt helybenhagyólag személyesen 2 számozott oldalból álló, 9 példányban írták alá, amelyből felek 1-1 példányt kapnak. Ellenjegyző ügyvéd a jelen szerződésbe foglalt megbízást és meghatalmazást az ellenjegyzéssel elfogadja. Jelen okirat számozatlan oldalai szerződéses szöveget nem tartalmaznak, továbbá az okirat az Ütev. 43. § (4) bekezdésének megfelelően úgy került összefűzésre, hogy az okirat sérelme nélkül az ne legyen megbontható.

Györköny, 2026. szeptember 30.

Pál Ibolya

Pál Ibolya
Eladó(1)

Köhler Péter

Köhler Péter
Vevő(1)

Ellenjegyzem:

dr. Forgács Gábor
ügyvéd

KASZ: 36060161

Györköny, 2026. szeptember 30.

dr. Forgács Gábor ügyvéd
Székhely: 7045 Györköny, Fő utca 491.
Aliroda: 7045 Györköny, Fő utca 528.
Telefon: +36-20/3890254
Adószám: 52953679-1-37
KASZ: 36060161, gforgacs@t-online.hu



Bauer Gy

Érkezett: 2026.10.12.

Kifüggesztés napja: 2026.10.15.

Jognyilatkozat megtételére nyitva

határidő első napja: 2026.10.16.

Jognyilatkozat megtételére nyitva

határidő utolsó napja, mely

jogvesztő: 2026.11.16.

Levétel napja: _____