

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

Baranya Vármegyei Földhivatal
Iktatószám: 191869
Eladó neve: [üres]
Vásárló neve: [üres]
Értékesítő: 2045 Törökbálint, [üres]
Készlet: [üres]
Anyja neve: [üres]

amely létrejött egyrészről **Albrecht György** (születési neve: [üres]

, születés helye és ideje: [üres]

adóazonosító jele: [üres]

állampolgársága: magyar, értesítési címe: 2045 Törökbálint,

Corvin János utca 8.) 2045 Törökbálint, Corvin János utca 8. szám alatti lakos, mint eladó1. (a továbbiakban: **Eladó1.**),

másrészről **Pap Erzsébet Rita** (születési neve: [üres]

, születés helye és ideje: [üres]

adóazonosító jele: [üres]

állampolgársága: magyar, értesítési címe: 7720 Pécsvárad, Akác

utca 2.) 7720 Pécsvárad, Akác utca 2. szám alatti lakos, mint eladó2. (a továbbiakban: **Eladó2.**), -

továbbiakban együtt: **Eladók**-,

harmadrészről **Schipp Ferenc** (születési neve: [üres]

; anyja neve: [üres]

, születés

helye és ideje: [üres], személyi azonosító: [üres]

jele: [üres] állampolgársága: magyar, Földműves bejegyző határozat száma:

„Magyar Agrár-, Élelmiszergazdasági és Vidékfejlesztési Kamara

nyilvántartási szám: [üres]

Ístermelő családi gazdaság nyilvántartásba vételi szám:

értesítési címe: 7726 Véménd, Kossuth Lajos utca 67.) 7726 Véménd, Kossuth

Lajos utca 67. szám alatti lakos, mint vevő (a továbbiakban: **Vevő**)

(továbbiakban együtt: **Felek**) között az alulírt helyen és időben, az alábbi feltételekkel:

1. Felek rögzítik, hogy Eladó1. mindösszesen 612/1224, míg Eladó2. mindösszesen 612/1224 arányú osztatlan közös tulajdonát képezi a BAVKH Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály2. ingatlan-nyilvántartásban bejegyzett és a Véménd külterület 0171/13 hrsz. alatt nyilvántartott, „szántó” megnevezésű, 6727 m² alapterületű, 3. minőségi osztályú, 12.24 AK értékű, természetben Véménden található külterületi ingatlan.

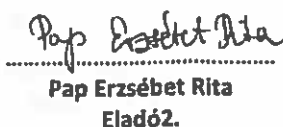
Az ingatlan tulajdoni lapjára a INYER/2026/376756/3 2026.03.19. számú bejegyző határozattal 5 év időtartamra szóló közös tulajdon rendezésének kötelezettsége (Lejárat: 2031.02.24.) került bejegyzésre a Magyar Állam (Képv.: Agrárminisztérium -1055 Budapest, Kossuth tér 11.-) jogosult javára a Foktftv. 18/B. § (5) bekezdése alapján.

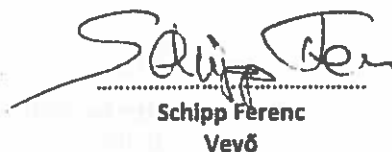
Eladó1. 317/1224 arányú tulajdoni hányada az INYER/2026/98123/3 2026.01.26. (Eredeti bejegyzés/szerzés iktatószáma: 32.230/2008.02.25.), a 295/1224 arányú tulajdoni hányada az INYER/2026/376756/3 2026.03.19. számú határozattal került bejegyzésre. Eladó2. 317/1224 arányú tulajdoni hányada a 32230/2008.02.25., a 295/1224 arányú tulajdoni hányada az INYER/2026/376756/3 2026.03.19. számú határozattal került bejegyzésre.

Eladók a jelen pontokban írt adatokat az okiratszerkesztő ügyvéd útján az E-ingatlannyilvántartási rendszerből lehívott e-hiteles tulajdoni lap másolattal (szemle, ügyleti) igazolják, amelyet Vevő elfogad.

Pécs, 2026. szeptember hó 30.


Albrecht György
Eladó1.


Pap Erzsébet Rita
Eladó2.


Schipp Ferenc
Vevő

Szerkesztettem és ellenjegyzem: Pécs, 2026. szeptember hó 30. napján.


Dr. Ivánfi Dávid György
Ügyvéd
7621 Pécs, Mátyás u. 43.
drivanfi@gmail.com 20/261 0746
Adószám: 50228586-2-22
Kasz.: 36062094

Felek kijelentik, hogy a földet hatályos földhasználati megállapodás érinti, mivel annak 0.5105m² nagyságú, 9.29AK értékű területét a Véméendi Agrár Korlátolt Felelősségű Társaság (7726 Véménd, Alkotmány u. 2.; adószám: 12777518-4-02, Cg.02-09-067882, Törzsszám: 12777518) haszonbérlet jogcímén használja.

Eladó1. 317/1224 arányú tulajdoni hányadára eső 0.1742m² nagyságú, 3.17 AK értékű területére vonatkozóan a használat kezdete 2013.09.01, a lejárat idő 2027.11.30, a haszonbérleti díj mértéke 17.420,-Ft/év. Bejelentés iktatószáma: 701917/1/2017/2017.06.20.

Eladó2. 317/1224 arányú tulajdoni hányadára eső 0.1742m² nagyságú, 3.17 AK értékű területére vonatkozóan a használat kezdete 2013.09.01, a lejárat idő 2027.11.30, a haszonbérleti díj mértéke 17.420,-Ft/év. Bejelentés iktatószáma: 701917/1/2017/2017.06.20.

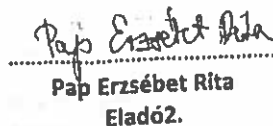
Eladó2. 295/1224 arányú tulajdoni hányadára eső 0.1621m² nagyságú, 2.95 AK értékű területére vonatkozóan a használat kezdete 2013.09.01, a lejárat idő 2027.11.30, a haszonbérleti díj mértéke 15.808,-Ft/év. Bejelentés iktatószáma: 702179/1/2026/2026.07.17.

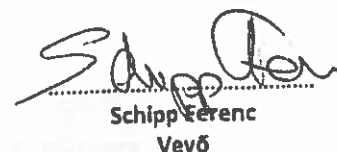
2. Eladók kijelentik, hogy az 1.) pontban írt ingatlan per-, teher-, és igénymentes. Kijelentik továbbá, hogy nincs harmadik személynek az adásvétel tárgyát képező ingatlanra az ingatlan-nyilvántartáson kívül olyan joga, amely Vevő tulajdonjogszerzését lehetetlenné tenné, akadályozná, vagy korlátozná. Eladók teljes körű kártérítési felelősségvállalásuk és büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy a jelen adásvételi szerződés tárgyát képező ingatlant más, harmadik személynek nem idegenítették el, arra harmadik személynek jogosultságokat és kötelezettségeket nem engedményeztek, azt nem terhelték meg.
3. Eladók eladják, Vevő pedig adásvétel jogcímén megvásárolja az 1.) pontban írt Véménd külterület 0171/13 hrsz. alatti ingatlan 1/1 arányú kizárólagos tulajdoni hányadát az általa ismert és megtekintett állapotban mindösszesen 1.681.750,-Ft, azaz egymillió-hatszáznyolcvanegyezer-hétszázötven forintban kölcsönösen kialakított vételárért. A vételár az Eladókat egymás között egyenlő arányban illeti meg.
4. Felek rögzítik, hogy a Vevő a 3.) pontban rögzített 1.681.750,-Ft összegű vételárat akként fizette meg Eladók részére, hogy a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg átutalt Eladó1. MBH Bank Nyrt.-nél vezetett 10100053-12173300-01007009 számú saját rendelkezésű bankszámlájára 840.875,-Ft-ot azaz nyolcszáznegyvenezer-nyolcszázhetvenöt forintot, míg Eladó2. OTP Bank Nyrt.-nél vezetett 11773315-00508694-00000000 számú saját rendelkezésű számlájára 840.875,-Ft-ot azaz nyolcszáznegyvenezer-nyolcszázhetvenöt forintot, melynek tényét Eladók elismerik. Vevő az átutalások tényét az internetbank rendszerből a szerződés aláírásával egyidejűleg kinyomtatott, teljesült banki megbízásokkal igazolja, melyet Eladók elfogadnak. Eladók a vételárrész ilyen módon történő megfizetéséhez hozzájárulnak és kijelentik, hogy a teljes vételár részükre megfizetésre került.

2

Pécs, 2026. szeptember hó 30.


Albrecht György
Eladó1.


Pap Erzsébet Rita
Eladó2.


Schipp Ferenc
Vevő

Szerkesztettem és ellenjegyzem: Pécs, 2026. szeptember hó 30. napján.


Dr. Ivánfi Dávid György
Ügyvéd
7621 Pécs, Mária u. 43.
drivanfi@gmail.com / 20/261 0746
Adószám: 50228583-2-22
Ksz.: 33062094

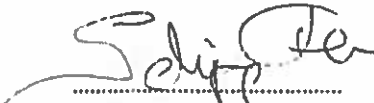
5. Eladók a jelen okirat aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy - tulajdonjoguk egyidejű törlése mellett - Vevő tulajdonjoga a BAVKH Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály2. ingatlan-nyilvántartásban bejegyzett és a Véménd külterület 0171/13 hrsz. alatt nyilvántartott, „szántó” megnevezésű, 6727 m² alapterületű, 3. minőségi osztályú, 12.24 AK értékű, természetben Véménden található külterületi ingatlan vonatkozásában 1/1 arányban az ingatlan-nyilvántartásba adásvétel jogcímén bejegyzésre kerüljön.
6. Felek rögzítik, hogy Vevő az ingatlanra kötött haszonbérleti szerződés megszűnését követő napon, azaz 2027.11.31. napján lép az ingatlan birtokába. Vevő a birtokbaadást követően viseli az ingatlan terheit, húzza annak hasznait.
7. Szerződő Felek tudomással bírnak arról, hogy az 1.) pontban meghatározott szántó megnevezésű ingatlan a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (továbbiakban: Földforgalmi törvény) alapján mező- és erdőgazdasági hasznosítású földnek minősül, ezért jelen jogügyletre ezen Földforgalmi törvény, a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvény, valamint az elővásárlási és előhaszonbérleti jog gyakorlása érdekében az adás-vételi és a haszonbérleti szerződés hirdetményi úton történő közlésére vonatkozó eljárási szabályokról szóló 474/2013. (XII.12.) Korm. rendeletben foglaltakat kell alkalmazni. Eladók az adásvételi szerződést az elővásárlásra jogosultakkal a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat jegyzője útján hirdetményi úton közlik azzal, hogy az elővásárlásra jogosultak a közléstől számított 30 napos jogvesztő határidőn belül élhetnek az elővásárlási jogukkal. A Jegyző a nyilatkozattételre rendelkezésre álló határidő leteltét követő 8 napon belül a rendelkezésre álló okiratokat, jognyilatkozatokat megküldi a Mezőgazdasági Igazgatási Szerv részére hatósági jóváhagyás céljából. Eladók ugyanitt a közzétételi kérelem és a hatósági jóváhagyás iránti kérelem benyújtása során képviselőjükkel megbízzák a jelen szerződést készítő és ellenjegyző ügyvédet, aki jogosult a kérelmet benyújtani és a záradékolt adásvételi szerződést átvenni.
8. Vevő kijelenti, 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 Földforgalmi törvény 13.§ (3) bekezdésében meghatározott esetek kivételével- más célra nem hasznosítja. Vevő nyilatkozik arról, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása. Vevő nyilatkozik arról, hogy vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.
9. Vevő kijelenti, hogy a Mohácsi Járási Földhivatal az 510155/3/2014.04.24. számú határozattal földművesként nyilvántartásba vette, továbbá az OCSG-00080241 számú

3

Pécs, 2026. szeptember hó 30.


Albrecht György
Eladó1.


Pap Erzsébet Rita
Eladó2.


Schipp Ferenc
Vevő

Szerkeszttem és ellenjegyzem: Pécs, 2026. szeptember hó 30. napján.

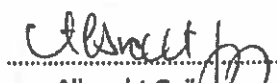
Dr. Ivánfi Dávid György
Ügyvéd
7621 Pécs, Mária u. 43.
drivanfi@gmail.com / 20/261 0746
Adószám: 50278586-2-22
Kesz.: 35-02094

őstermelők családi gazdaságának tagja 2021. év óta. Kijelenti, hogy a Földforgalmi tv 5. § 7. pontja alapján földművesnek minősül, üzemközpontja a Véménd belterület 730 hrsz. alatti ingatlanban van 1980 óta. Vevő kijelenti továbbá, hogy az életvitelszerű lakáshasználata helye 1955. év óta Véménden van, ezért olyan magánszemélynek minősül, akinek életvitelszerű lakáshasználatának helye legalább három éve azon a településen van, amelynek közigazgatási területén az adásvételi szerződés tárgyát képező föld fekszik.

10. Vevő kijelenti, hogy az 1.) pontban írt ingatlan vonatkozásában elővásárlási jogra jogosult, elővásárlási joga a Földforgalmi törvény 18.§ (1) bekezdésének d) pontja, illetőleg ezen jogosulti csoporton belül a 18.§ (4) bekezdés a) pontja alapján áll fenn, mint olyan földműves, aki helyben lakónak minősül és legalább egy éve őstermelők családi gazdaságának tagja.
11. Vevő kijelenti, hogy nem ütközik a Földforgalmi törvény 16. § (1) és (2) bekezdésében írt korlátozás alá, így a birtokában lévő termőföld a Földforgalmi törvény 16. § (2) bekezdése szerint meghatározott 1.200 ha birtokmaximumot jelen szerzést követően sem éri el. Vevő kijelenti, hogy a tulajdonában és a hasznélvezetében lévő termőföld a Földforgalmi törvény 16. § (1) bekezdése szerint meghatározott 300 ha földszerzési maximumot jelen szerzést követően sem éri el.
Vevő nyilatkozik, hogy részarány-tulajdonnal nem rendelkezik.
12. Felek rögzítik, hogy amennyiben a Vevőt megelőző ranghelyen lévő elővásárlásra jogosultak közül bárki él elővásárlási jogával és jelen szerződéssel azonos tartalmú elfogadó nyilatkozatot tesz és a szerződést a Mezőgazdasági Igazgatási Szerv vele, illetőleg nem a jelen szerződést aláíró Vevővel hagyja jóvá, úgy az adásvételi szerződés Eladó és ezen harmadik személy között jön létre. Ez esetben az Eladók a részükre a 4.) pont szerint megfizetett teljes vételárat Schipp Ferenc Vevő részére visszafizetik a hatóság határozatának véglegessé válását követő 8 napon belül.
13. Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy a harmadik személlyel fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg, és annak megszűnését követő időre a Földforgalmi törvény 13.§ (1) bekezdésében foglalt kötelezettségeket vállalja, azaz 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 Földforgalmi törvény 13.§ (3) bekezdésében meghatározott esetek kivételével- más célra nem hasznosítja.
14. Eladók rögzítik, hogy jelen adásvételi szerződéssel a Foktftv. 18/B. § (3) bekezdése szerinti kötelezettségüknek eleget tesznek. Felek megállapodnak abban, hogy a Vevőt a haszonbérleti díj a haszonbérletől a 2027. évtől kezdődően illeti meg, így a 2026. évre esedékes haszonbérleti díj még a jelen szerződés eladót illeti meg.

4

Pécs, 2026. szeptember hó 30.


Albrecht György
Eladó1.


Pap Erzsébet Rita
Eladó2.


Schipp Ferenc
Vevő

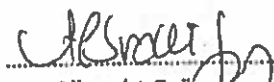
Szerkesztettem és ellenjegyzem: Pécs, 2026. szeptember hó 30. napján.

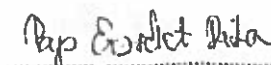
Dr. Ivánfi Dávid György
Ügyvéd
7621 Pécs, Mária u. 43.
drivanfi@gmail.com / 261 0741
Adószám: 50228586-2-22
Kasz.: 36062094

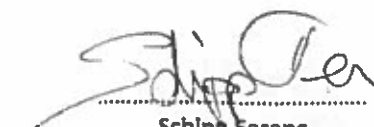
15. Az adásvételi szerződés megkötésével kapcsolatban felmerülő ügyvédi költséget, a visszterhes vagyonátruházási illetéket, valamint a földhivatali eljárás díját Vevő viseli. Felek elismerik, hogy a jelen szerződés megkötését megelőzően az ügyintéző ügyvéd őket az adózás rendjéről szóló 2017. évi CL. törvény, az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény rendelkezéseiről, valamint a Pénzmosás és terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény rendelkezéseiről, amelyet megértettek és tudomásul vettek. Eladók jelen szerződés aláírásával is kifejezetten rögzítik, hogy az 1. pontban megjelölt ingatlan 295/1224 arányú tulajdoni hányadának megszerzése óta kevesebb, mint öt év telt el, így – erre vonatkozó ügyvédi tájékoztatást követően – tisztában vannak vele, hogy jelen jogügyletből fakadóan a személyi jövedelemadóról szóló 1995. évi CXVII. tv. 61-63.§ -ainak a figyelembevételével személyi jövedelemadó befizetési kötelezettségük keletkezik.
16. Eljáró ügyvéd tájékoztatja Vevőt az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 26.§ (1) bekezdésének p) pontjának rendelkezéseiről. Vevő nyilatkozik, hogy birtokbaadástól, de legkésőbb az illetékkötelezettség keletkezését követő 12. hónap utolsó napjától számítva 5 évig a termőföld tulajdonjogát nem idegeníti el, a termőföldön vagyoni értékű jogot nem alapít, és a termőföldet mező-, illetve erdőgazdasági tevékenység céljára hasznosítja, erre figyelemmel kéri az illetékmentesség megállapítását. Vevő a földművesként és őstermelőként családi gazdaságának tagjaként történő nyilvántartásba vételét igazoló okiratok másolatát az adóhatósághoz benyújtásra kerülő adatlapához csatolja.
17. Felek kijelentik, hogy cselekvőképes magyar állampolgárok, szerződéskötési képességüket, illetve ingatlanszerzési és elidegenítési képességüket semmi nem korlátozza, illetőleg akadályozza. Felek megállapodnak abban, hogy jelen adásvételi szerződés csak írásban módosítható, a szóban vagy ráutaló magatartással történő módosítások érvénytelenek. A szerződéssel kapcsolatos valamennyi nyilatkozatot Felek ugyancsak írásban kötelesek megtenni.
18. A jelen adásvételi szerződésben nem szabályozott kérdésekben egyebekben a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény rendelkezései az irányadók.
19. Szerződő felek a jelen adásvételi szerződés elkészítésével és ellenjegyzésével, a Jegyző előtti hirdetményi eljárásban történő közreműködéssel és képviselettel, továbbá az illetékes Földhivatal (BAVKH Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály2.), a Mezőgazdasági Igazgatási Szerv, az illetékkiszabás vonatkozásában a Nemzeti Adó- és Vámhivatal, valamint az elővásárlásra jogosultak előtti eljárásban képviselettel Dr. Ivánfi Dávid György ügyvédet (7621 Pécs, Mária utca 43., Kamarai azonosító szám: 36062094) bízják meg és hatalmazzák meg, amely megbízást és meghatalmazást az ügyvéd jelen szerződés aláírásával és ellenjegyzésével elfogad. A szerződést kötő felek ezen okirat aláírásával kijelentik, hogy az okirat tartalma az általuk előadott tényeket mindenre kiterjedően, megfelelően tartalmazza, ezért azokat az ügyvédnek adott megbízási szerződés tényállási részének tekintik és fogadják

5

Pécs, 2026. szeptember hó 30.


Albrecht György
Eladó1.


Pap Erzsébet Rita
Eladó2.


Schipp Ferenc
Vevő

Szerkesztettem és ellenjegyzem: Pécs, 2026. szeptember hó 30. napján.

Dr. Ivánfi Dávid György
Ügyvéd
7621 Pécs, Mária u. 43.
drivanfi@gmail.com 20/261 0746
Adószám: 50228682-22
Kesz.: 36062094

el. A jelen okiratot aláírók személyazonosságukat érvényes személyi okmányaikkal igazolták, melyek elektronikus úton történő másolásához az okiratok tulajdonosai ezen okiraton tett aláírásukkal hozzájárultak.

Jelen adásvételi szerződés – amely hat (6) oldal terjedelemben, egy (1) példányban biztonsági okmányon, továbbá hat (6) példányban készült – Felek elolvasás és kölcsönös értelmezés, valamint ügyvédi megmagyarázás után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt személyazonosságukat igazolva saját kezűleg írták alá, amellyel igazolják, hogy az okirat egy-egy eredeti példányát átvették.

Kifüggesztés időpontja: 2026. 10. 16.
Közlés kezdő napja: 2026. 10. 16.
A jognyilatkozat megtételére nyitva álló határidő utolsó napja: 2026. 11. 16.
Ez a határidő jogvesztő!
Levétel napja: 2026. 11. 14.



A elektronikus formátummal megtörtént.

Dr. Ivánfi Dávid György
Ügyvéd
7621 Pécs, Mária u. 43.
drivanfi@gmail.com 20/ 261 0746
Adószám: 50228586-2-22
Kasz.: 36062094

Dr. Ivánfi Dávid György
Ügyvéd
7621 Pécs, Mária u. 43.
drivanfi@gmail.com 20/ 261 0746
Adószám: 50228586-2-22
Kasz.: 36062094

6

Pécs, 2026. szeptember hó 30.

Albrecht György
Eladó

Pap Erzsébet Rita
Eladó

Schlpp Ferenc
Vevő

Szerkesztettem és ellenjegyzem: Pécs, 2026. szeptember hó 30. napján.

Dr. Ivánfi Dávid György
Ügyvéd
7621 Pécs, Mária u. 43.
drivanfi@gmail.com 20/ 261 0746
Adószám: 50228586-2-22
Kasz.: 36062094