

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

Egyeztetett és ellenjegyzett	
Adóazonosító jel	54924
Dátum	2026 OKT 13.
Adóazonosító jel	

amelyet megkötnek egyrészről

Szurominé Szekeres Anita Éva (születési név: Szurominé Szekeres Anita Éva)

és idő: ... anyja születési neve: ...

személyi azonosító jel: ... adóazonosító jel: ... 7940

Szentlőrinc, Könyves Kálmán utca 5. szám alatti lakos) és

Peresztegi Zsuzsanna Mária (születési név: Peresztegi Zsuzsanna Mária, születési

hely és idő: ... anyja születési neve: ...

személyi azonosító jel: ... adóazonosító jel: ... 7635 Pécs,

Abaliget utca 38. szám alatti lakos), mint **eladók**, valamint

Szekeres József Jenőné (születési név: Szekeres József Jenőné, születési hely és idő:

... anyja születési neve: ... személyi

azonosító jel: ... adóazonosító jel: ... 7743 Romonya, Béke

utca 35. szám alatti lakos), mint **haszonélvező**, másrészről

Horváth-Militicsi Mátyás (születési név: Horváth-Militicsi Mátyás, születési hely és

idő: ... anyja születési neve: ...

azonosító jel: ... adóazonosító jel: ... 7742 Bogád, Bem utca

29/A. szám alatti lakos), mint **vevő**, az alulírott helyen és napon, az alábbi

feltételekkel:

1. Az eladók $\frac{1}{2}$ -ed – $\frac{1}{2}$ -ed arányban tulajdonosai a **Romonya, zártkert 382. helyrajzi számú**, 4457 négyzetméter alapterületű, 10,77 AK kataszteri jövedelmű, „kert és gazdasági épület”, „szőlő” és „szántó” megnevezésű, illetve művelési ágú ingatlannak. Az ingatlannak a Szurominé Szekeres Anita Éva eladó tulajdonában álló $\frac{1}{2}$ -ed arányú tulajdoni illetőségét terheli a Szekeres József Jenőné haszonélvező, mint jogosult javára bejegyzett holtig tartó haszonélvezeti jog.
2. Az eladók eladják és a vevő megvásárolja az eladók tulajdonában álló, Romonya, zártkert 382. helyrajzi számú ingatlant 5.000.000,- Ft, azaz ötmillió forint vételárért.
3. A Romonya, zártkert 382. helyrajzi számú ingatlan területén belül
 - a „kert” művelési ágú és „gazdasági épület” megnevezésű, 924 négyzetméter alapterületű, 2,09 AK kataszteri jövedelmű a) alrészlet forgalmi értéke 2.500.000,- Ft, azaz kettőmillió-ötszázezer forint, ezen belül a „kert” művelési ágú terület forgalmi értéke 1.700.000,- Ft, azaz egymillió-hétszázezer forint és a gazdasági épület forgalmi értéke 800.000,- Ft, azaz nyolcszázezer forint;
 - a „szőlő” művelési ágú, 810 négyzetméter alapterületű, 3,94 AK kataszteri jövedelmű b) alrészlet forgalmi értéke 1.300.000,- Ft, azaz egymillió-háromszázezer forint, ezen belül a szőlő ültetvény forgalmi értéke 800.000,- Ft, azaz nyolcszázezer forint és a földterület forgalmi értéke 500.000,- Ft, azaz ötszázezer forint;
 - a „szántó” művelési ágú, 2723 négyzetméter alapterületű, 4,74 AK kataszteri jövedelmű c) alrészlet forgalmi értéke 1.200.000,- Ft, azaz egymillió-kettőszázezer forint.

4. A felek megállapítják, hogy az 1. pontban megnevezett ingatlanok a „kert” művelési ágban nyilvántartott a) alrészletén és a „szántó” művelési ágban nyilvántartott c.) alrészletén nincs a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 5. § 27. pontja szerinti „ültetvény”. Az ingatlanon nincs olyan agrotechnikai létesítmény, amelynek az értékét a Földforgalmi törvény 8/A. § (3) bekezdése alapján elkülönítve meg kéne határozni.
5. A vételár összegéből Szurominé Szekeres Anita Éva eladót 2.500.000,- Ft, azaz kettőmillió-ötszázezer forint és Peresztegi Zsuzsanna Mária eladót 2.500.000,- Ft, azaz kettőmillió-ötszázezer forint illeti meg. Szekeres József Jenőné jogosult ellenérték nélkül lemond az ingatlan 1/2-ed arányú, Szurominé Szekeres Anita Éva eladó tulajdonában álló tulajdoni illetőségét terhelő holtig tartó haszonélvezeti jogáról, ezért az 1/2-ed arányú tulajdoni illetőség vételára teljes egészében Szurominé Szekeres Anita Éva eladót illeti meg. A vagyoni értékű jogról, ellenérték nélkül történő lemondás ajándékozásnak minősül. Szurominé Szekeres Anita Éva, aki a haszonélvező gyermeke, a haszonélvezeti jogról való lemondást, mint ajándékot, a jelen szerződés aláírásával elfogadja.
6. A vevő a vételár összegét az adásvételi szerződésnek a mezőgazdasági igazgatási szerv általi jóváhagyása után, a jóváhagyó határozat kézbesítését követő nyolc naptári napon belül átutalja az eladók részére, az alábbiak szerint: A vevő a vételár összegéből átutal
 - Szurominé Szekeres Anita Éva eladó részére, a Szurominé Szekeres Anita Éva, mint számlatulajdonos nevén az OTP Bank Nyrt. által vezetett **11773315-04683700-00000000** számú lakossági forint folyószámlára 2.500.000,- Ft-ot, azaz kettőmillió-ötszázezer forintot és
 - Peresztegi Zsuzsanna Mária eladó részére, a Peresztegi Zsuzsanna Mária, mint számlatulajdonos nevén az MBH Bank Nyrt. által vezetett **10300002-13268586-00014901** számú lakossági forint folyószámlára 2.500.000,- Ft-ot, azaz kettőmillió-ötszázezer forintot.
7. Az eladók a tulajdonjogukat a vételár összegének a vevő általi teljes átutalásáig és annak a fent megnevezett lakossági folyószámlákon történő banki jóváírásáig fenntartják. Az eladók a jelen adásvételi szerződés megkötésével egyidejűleg aláírták és a szerződést ellenjegyző ügyvédnél négy eredeti példányban ügyvédi letétbe helyezték azt a nyilatkozatot, amelyben feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják a vevő 1/1 arányú, „adásvétel” jogcímen szerzett tulajdonjogának a Romonya, zártkert 382. helyrajzi számú ingatlan tulajdoni lapjára történő ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséhez, továbbá a saját tulajdonjoguknak az ingatlan tulajdoni lapjáról történő törléséhez.
8. Ebben a nyilatkozatban a haszonélvező – ellenérték nélkül – lemond az ingatlan 1/2-ed arányú tulajdoni illetőségét terhelő holtig tartó haszonélvezeti jogáról, továbbá feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja a haszonélvezeti jogának az ingatlan tulajdoni lapjáról történő törléséhez.

9. A letéteményes ügyvéd a hozzájáruló nyilatkozatokat akkor jogosult és köteles benyújtani az ingatlanügyi hatósághoz, ha az eladók részére a vételár teljes összege átutalásra került és ezt a tényt az eladók írásban, átvételi elismervény aláírásával, vagy a peresztegizsuzsa22@gmail.com és szurominesza@gmail.com e-mail címekről a gajda.zoltan@gmail.com e-mail címre küldendő nyilatkozattal elismerik, vagy a vevő a vételár átutalásáról kiállításra kerülő banki igazolásokkal bizonyítja a letéteményes ügyvéd felé.
10. Az adásvétel tárgyát képező ingatlan termőföldnek minősül. Az eladók a jelen adásvételi szerződés négy példányának és az erre irányuló kérelemnek a megküldésével, a 474/2013. Kormányrendeletben foglaltak szerint kérik a mezőgazdasági igazgatási szervtől az adásvételi szerződés hirdetményi közzétételének az elrendelését, valamint a szerződés jóváhagyását!
11. A vevő kijelenti, hogy a 2013. évi CXXII. törvény 5. § 7. pontja értelmében földművesnek minősül. A földművesként történt bejegyzésről a Baranya Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 3. hozott határozatot. A határozat száma: **510054/3/2025**. A vevő tagja a Nemzeti Agrárgazdasági Kamarának. A kamarai nyilvántartási száma: **P000000693615**.
12. A vevő kijelenti, hogy több mint három éve olyan településen (Bogádon) van az életvitelszerű lakóhelye, amelynek a közigazgatási határa a föld fekvésének helye szerinti Romonya község közigazgatási határától számítva közúton, vagy közforgalom elől nem zárt magánúton legfeljebb 20 kilométer távolságra van. A két település egymással közvetlenül határos. A vevő kijelenti, hogy a mező és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 18. § (1) bekezdés e.) pontja alapján elővásárlási joggal rendelkezik. A vevő a 18. § (1) bekezdés e.) pontja szerinti jogosulti csoporton belül, mint fiatal földműves, a 18. § (4) bekezdés b.) pontja szerinti ranghelyen rendelkezik elővásárlási joggal.
13. A vevő kijelenti, hogy a tulajdonában álló föld területnagysága a jelen szerződés alapján tulajdonába kerülő föld területnagyságával együtt sem haladja meg a 2013. évi CXXII. törvény 16. § (1) bekezdése szerinti 300 hektárt, továbbá a birtokában álló föld területnagysága a megszerezni kívánt föld területnagyságával együtt sem haladja meg a 16. § (2) bekezdése szerinti 1200 hektárt. A vevő kijelenti, hogy részarány-tulajdonnal nem rendelkezik.
14. Hivatkozással a 2013. évi CXXII. törvény 13. §-ban és 14. §-ban foglalt rendelkezésekre, a vevő vállalja, hogy a föld használatát másnak nem engedi át, azt saját maga használja és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig – a törvény 13. § (3) bekezdésében foglalt esetek kivételével – más célra nem hasznosítja.
15. Az eladók kijelentik, hogy az ingatlanon nem áll fenn harmadik személy javára földhasználati jogviszony.

16. A vevő kijelenti, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos, jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása (földhasználati díjtartozása). A vevő kijelenti, hogy a jelen szerződés megkötését megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.
17. Az eladók kijelentik, hogy az ingatlan per- és igénymentes, továbbá a Szekeres József Jenőné jogosult javára bejegyzett és törlésre kerülő haszonélvezeti jog kivételével tehermentes. Az eladók szavatolnak a vevő per-, teher- és igénymentes tulajdonszerzéséért.
18. Az eladók az ingatlant a vételár teljes kiegyenlítésekor adják a vevő birtokába. A birtokba vételtől kezdődően a vevő viseli az ingatlan terheit, fenntartási költségeit és a kárveszélyt.
19. A szerződő felek cselekvőképes magyar állampolgárok.
20. A szerződést megszerkesztő ügyvéd tájékoztatta a feleket az ingatlan-értékesítés és ingatlanszerzés esetén alkalmazandó adó- és illetékjogszabályok tartalmáról. Szurominé Szekeres Anita Éva eladónak az ingatlan értékesítéséből nem származik jövedelme és személyi jövedelemadó-fizetési kötelezettsége, mert a tulajdonjogát 1974. évben szerezte.
21. Peresztegi Zsuzsanna Mária eladónak az ingatlan tulajdoni illetősége értékesítéséből származó bevételeit és esetleges jövedelmét fel kell tüntetnie a személyi jövedelemadó-bevallásában.
Az Szja. tv. 1. számú melléklet 9.5.1. pontja értelmében „adómentes a termőföld átruházásából származó jövedelem
a) összegéből az évi 200 000 forintot meg nem haladó rész, ha a magánszemély a termőföldet regisztrációs számmal rendelkező olyan magánszemélynek adja el, aki azt egyéni vállalkozóként, mezőgazdasági őstermelőként legalább 5 évig hasznosítja, vagy a termőföldet regisztrált mezőgazdasági társas vállalkozás olyan alkalmazottjának adja el, aki azt az őt alkalmazó mezőgazdasági társas vállalkozásnak legalább 10 évre bérbe adja”. A vevő a jelen szerződés aláírásával kötelezettséget vállal arra, hogy a földet mezőgazdasági őstermelőként legalább öt évig hasznosítja, így az eladó jogosult az Szja. tv. 1. számú melléklet 9.5.1. pontja szerinti kedvezmény igénybe vételére.
22. A vevő kéri a NAV Baranya Vármegyei Adó- és Vámigazgatóságát arra, hogy a visszterhes vagyónátruházási illeték kiszabására irányuló eljárásban alkalmazza az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 26. § (1) bekezdés p.) pontjában foglalt rendelkezést, amely szerint a termőföld megszerzése illetékmentes! A vevő a gazdasági épület forgalmi értéke után 4 % mértékű visszterhes vagyónátruházási illeték megfizetésére lesz köteles.

23. Az eljáró ügyvéd a szerződés elkészítése során a feleket a személyi okmányaik alapján azonosította. A felek hozzájárulnak ahhoz, hogy a személyi adataikat az eljáró ügyvéd a jelen megbízás teljesítésével összefüggésben kezelje, az ügyvédi megbízási szerződésbe foglalt adatkezelési rendelkezéseknek megfelelően.

24. Az eladók meghatalmazzák Dr. Gajda Zoltán (7622 Pécs, Jókai utca 39.) ügyvédet azzal, hogy a képviselőjükben eljárva terjesszen elő kérelmet a mezőgazdasági igazgatási szervhez az adásvételi szerződés hirdetményi közzétételének az elrendelése és a szerződés jóváhagyása iránt. Az eladók meghatalmazzák a meghatalmazott ügyvédet a kérelem-nyomtatvány kitöltésével és aláírásával.

25. A felek meghatalmazzák Dr. Gajda Zoltán ügyvédet a jelen szerződés megszerkesztésével, valamint azzal, hogy terjessze elő az ingatlanügyi hatósághoz a közös kérelmüket a vevő tulajdonjogának a bejegyzése és az eladók tulajdonjogának, valamint a haszonélvező haszonélvezeti jogának a törlése iránt. A felek meghatalmazzák a meghatalmazott ügyvédet azzal, hogy az ingatlan-nyilvántartási eljárás során a jogi képviselőjüket ellássa.

26. A vevő meghatalmazza Dr. Gajda Zoltán ügyvédet a vagyonszerzés tényének a bejelentésére rendszeresített B400E adatlapnak a képviselőjében történő kitöltésével és a NAV részére történő megküldésével. A meghatalmazott ügyvéd a jelen szerződésbe foglalt meghatalmazásokat a szerződés ellenjegyzésével elfogadja.

A felek a jelen szerződést, elolvasás és értelmezés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag aláírták.

Pécs, 2026. október 08.

.....
Szuróminé Szekeres Anita Éva – eladó

.....
Peresztegi Zsuzsanna Mária – eladó

.....
Szekeres József Jenőné – haszonélvező

.....
Horváth-Militicsi Mátyás – vevő

Ellenjegyzem Pécsen,
2026. október 08. napján:

DR. GAJDA ZOLTÁN
ügyvéd
7622 Pécs, Jókai utca 39.
T: 76/217-9323

Dr. Gajda Zoltán – ügyvéd
(7622 Pécs, Jókai utca 39.)
(Pécsi Ügyvédi Kamara, KASZ: 36060376)

Előzetes napja: 2026. 10. 10.

Előzetes napja: 2026. 10. 18.

Előzetes napja: 2026. 11. 16.

Előzetes napja:

Levele: