

Kormányzati portálon történő közzététel időpontja: 2026. 10. 21.

Közlés kezdő napja: 2026. 10. 22.

A jognyilatkozat megkötésére nyitva álló határidő utolsó napja: 2026. 11. 20.

Ez a határidő jogeset!

Kormányzati portálon történő levelezés napja: 2026. 11. 23.

DR. PELŐCZ ESZTER

7400 Kaposvár, Zárda utca 13. I/1. sz.

Telefon: 06/70/286-1798

adószám: 50242478-1-34

peloczeszter@peloczugyved.hu

ADÁS-VÉTELI SZERZŐDÉS

(a 2013. évi CXXII. törvény 21.§. (1) bekezdése szerinti egységes okiratba foglalt szerződés, mint, az eladó által elfogadott vételi ajánlat is)

Amely létrejött egyrészről **Tóth Pál** születési név **Tóth Pál** (születési hely, idő:

anyja neve:

személyi azonosító:

adóazonosító jel:

magyar állampolgár) 7386 Gödre, Árpád utca 17. szám alatti lakos, **Tóth**

Pál születési név **Tóth Pál** (születési hely, idő:

anyja neve:

, személyi azonosító:

adóazonosító

jel: , magyar állampolgár) 7386 Gödre, Árpád utca 17. szám alatti lakos, **mint eladók és úgy is, mint ajánlat elfogadók**

másrészről **Szalai Balázs** születési név **Szalai Balázs** (születési hely, idő:

személyi azonosító:

anyja neve:

adóazonosító jel:

magyar állampolgár, kamarai azonosító:

földműves regisztrációs

szám:

7386 Gödre, Béke utca 12/A. szám alatti lakos, **mint Vevő, és úgy is, mint ajánlattevő** között az

alulírott helyen és időben az alábbi feltételek szerint.

1. Tóth Pál (1937) eladó 880/6717 tulajdoni arányban, Tóth Pál (1963) eladó 5837/6717 tulajdoni arányban tulajdonában áll a **Gödre zártkert 967/6 hrsz.** alatt felvett „kert, legelő és gazdasági épület, szőlő, szántó” megnevezésű összesen 5503 m2 nagyságú, 7,43 AK értékű ingatlan. Az ingatlan per-, igény-, és tehermentes, melyért eladó szavatol.
2. Tóth Pál (1937) eladó 1/1 tulajdoni arányban tulajdonában áll a **Gödre, Zártkert, 970/3 hrsz.** alatt felvett „kert” megnevezésű összesen 1128 m2 nagyságú, 0,55 AK értékű ingatlan. Az ingatlan per-, igény-, és tehermentes, melyért eladó szavatol.
3. Eladók eladják, Vevő pedig megtekintett és megismert állapotban megvásárolja jelen szerződés 1./ 2./ pontjában részletesen meghatározott ingatlanokat adásvétel jogcímén per-, igény- és tehermentesen. Az 1./, 2./ pontban meghatározott ingatlanok vételára összesen 1.250.000.-Ft, azaz egymillió- kettőszázötvenezer forint, melyből Gödre 967/6 hrsz vételára 1.050.000.-Ft, melyből a gazdasági épület értéke: 150.000.-Ft, Gödre zártkert 970/3 hrsz. vételára 200.000.-Ft. Vevő az ingatlanrészek vételárát jelen adásvételi szerződés hatósági jóváhagyásáról szóló határozat vevői kézhezvételét követő 10 napon belül átutalással fizeti meg eladók részére eladók által meghatározott számlaszámra, a fenti vételár a megadott számlaszámon történő jóváírással minősül határidőben teljesítettnek, eladók a vételár átvételét külön nyilatkozatban (bejegyzési engedély) ismerik el. A vételárból Tóth Pál (1937) eladót 400.000.-Ft, míg Tóth Pál (1963) eladót 850.000.-Ft illeti meg.
4. Felek kijelentik, hogy tudomással bírnak arról, hogy jelen szerződésre a 2014. január 1. napjától hatályba lépő 2013. évi CXXII. Törvény, valamint ennek átmeneti szabályairól rendelkező 2013. évi CCXII. törvény vonatkozik, melyek szerint felek az egységes szerkezetű adásvételi szerződést, mint az eladó által elfogadott vételi ajánlatot hirdetményi közzététel és hatósági jóváhagyás céljából, erre irányuló kérelemmel küldenek meg a mezőgazdasági igazgatási szervhez (Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály) a Földforgalmi törvény 21.§. alapján. Amennyiben a mezőgazdasági igazgatási szerv az adásvételi szerződést közzététellel alkalmasnak találta, hivatalból elrendeli a 30 napos hirdetményi közzétételét, az elővásárlási jogosultak ezen jogvesztő határidőn belül élhetnek elővásárlási jogukkal.
5. Felek tudomásul veszik, hogy tekintettel a 4./ pontban foglaltakra, jelen szerződés az egyéb elővételi jogosultak elfogadó nyilatkozatának hiányában a kifüggesztés lejártát és a hatósági jóváhagyást követően, a záradékolt adásvételi szerződés kézhezvétele napján válik hatályossá.
6. Vevő (ajánlattevő) kijelenti, hogy a 2013. évi CXXII. Törvény 18. §. (1) bekezdése d) pontja alapján az olyan földművest, aki helyben lakónak minősül, elővásárlási jog illeti meg. Továbbá a Földforgalmi Tv. 18.§ (4) bekezdés a) pontja alapján, az (1) bekezdés c)-e) pontjában, valamint a (2) és (3) bekezdésben meghatározott jogosulti csoportokon belül, mint őstermelők családi gazdaságának tagja elővásárlási jog illeti meg, valamint 18.§ (4) bekezdés b) pontja alapján, (1) bekezdés c)-e) pontjában, valamint a (2) és (3) bekezdésben meghatározott jogosulti csoportokon belül mint fiatal földművest elővásárlási jog illet meg.
7. Vevő a mező- és erdőgazdálkodási földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban földforgalmi törvény) 13-15.§-a alapján, valamint a földforgalmi törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvény alapján az alábbi nyilatkozatot teszi:
 - a 2013. CXXII. Tv. 5.§.7.) pontja alapján földművesnek minősülök;
 - a 2013. CXXII. Tv. 13.§. (1) bekezdésére figyelemmel a föld használatát másnak nem engedem át, azt magam használom, és ennek során eleget teszek a földhasznosítási kötelezettségnek, továbbá vállalom, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig más célra nem hasznosítom.
 - nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozásom,
 - ellenem a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötöttem.
8. Felek kijelentik, hogy tudomással bírnak arról, hogy az Inyvt. 26.§.(4a) bekezdése alapján a kifüggesztés lejártát és egyéb elővásárlási jogosult elfogadó nyilatkozatának hiányában, valamint a hatósági jóváhagyás esetén az illetékes jegyző által

DR. PELOCZ ESZTER

Ugyvéd

Tóth Pál (1937) eladó

7400 Kaposvár, Zárda utca 13. I/1. sz.

Adószám: 50242478-1-34

Tóth Pál (1963) eladó

Szalai Balázs vevő

záradékolt szerződés kézhezvételét követő 30 napon belül vevő kezdeményezheti a tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzését. Erre tekintettel eladók jelen adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy jelen adásvételi szerződés hatósági jóváhagyását és a teljes vételár megfizetését követően eladók tulajdonjoga az 1./, 2./ pontban meghatározott ingatlanokban az ott meghatározott tulajdoni illetőségek tekintetében törlesre kerüljön, valamint eladók jelen adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy jelen adásvételi szerződés hatósági jóváhagyását és a teljes vételár megfizetését követően vevő tulajdonjoga az 1./, 2./ pontban meghatározott ingatlanokban az ott meghatározott tulajdoni illetőségek tekintetében vevő nevére és javára adásvétel jogcímén az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön külön nyilatkozat alapján.

9. Eladók a tulajdonjogukat a teljes vételár megfizetéséig fenntartják, és a tulajdonjog bejegyzéséhez szükséges jelen szerződéssel egyidejűleg aláírt hozzájáruló nyilatkozatot 5 eredeti példányban Dr. Pelőcz Eszter okiratszerkesztő ügyvédnél letétbe helyezik, amelynek átvételét eljáró ügyvéd az adás-vételi szerződés ellenjegyzésével elismeri. Egyben az okiratszerkesztő ügyvéd kötelezettséget vállal arra, hogy a vételár teljes kiegyenlítését - melyről eladók haladéktalanul írásban, a peloczeszter@peloczugyved.hu email címen értesítik eljáró ügyvédet - követő 2 munkanapon belül, a hozzájáruló nyilatkozatot az ingatlan-nyilvántartási kérelemmel együtt megküldi az illetékes földhivatalhoz az ingatlan-nyilvántartásába történő bejegyzése végett. Felek megállapodnak abban, hogy a teljes vételár kifizetését banki igazolással vevő is jogosult igazolni eljáró ügyvéd felé az eladói értesítés elmaradása esetén, és eljáró ügyvéd a vevő általi igazolás alapján is jogosult, valamint köteles a bejegyzési engedély ingatlan-nyilvántartási benyújtására.
10. Felek megállapodnak abban, amennyiben megelőző elővásárlási jogosult hiányában, az illetékes mezőgazdasági igazgatási szerv, illetve a helyi földbizottság a szerződést mégsem hagyja jóvá, felek ismételt adásvételi szerződést kötnek a megtagadásra okot adó hiba kiküszöbölésével. Amennyiben felek ismételt nem kívánnak szerződést kötni, ez esetben felek kölcsönösen felbontják az adásvételi szerződést, ez esetben a vételár visszajár vevő részére.
11. Eljáró ügyvéd mind Vevőt, mind Eladót köteles értesíteni a mezőgazdasági igazgatási szerv által részére visszaküldött adásvételi szerződés megérkezésről, megérkezést követő legkésőbb 2 (kettő) napon belül.
12. Eladók kijelentik, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlanokon harmadik személynek nincs bejegyzett földhasználat, így vevő az ingatlanok birtokába jelen adásvételi szerződés hatósági jóváhagyásának napján lép, vevő ettől a naptól szedi az ingatlanok hasznait, viseli terheit és ettől a naptól száll át a kárveszély viselése is.
13. A jelen szerződéssel felmerülő, Vevő tulajdonjoga megszerzésével összefüggő valamennyi költség és illeték a Vevőt terheli.
14. Vevő nyilatkozik, hogy a vételárként felhasznált összeg nem bűncselekményből származik, az nem esik a pénzmosásról és terrorizmusról szóló jogszabályokban foglalt rendelkezések hatálya alá.
15. Vevő kijelenti, hogy tulajdonszerzése a 2013. évi CXXII. tv. 16.§-ban foglalt jogszabályi korlátozásba nem ütközik, és nincs a tulajdonában 300 hektár nagyságú, valamint a birtokába 1200 hektár nagyságú földterület.
16. Felek kijelentik, hogy mindannyian cselekvőképes magyar állampolgárok.
17. A felek nyilatkoznak, hogy adataikat személyi okmányaik alapján azonosítják, igazolják, mely adatok a valóságnak megfelelnek, az okiratok annak kiállítójától származnak. Felek hozzájárulnak a jogügyletek biztonsága érdekében adataik ellenőrzéséhez, irataik másolásához, valamint adataik kezeléséhez és a szerződéssel összefüggésben más hatóság előtti felhasználáshoz. Továbbá hozzájárulnak, hogy a Pmt. 22. § szerinti, más szolgáltató által végzett ügyfél-átvilágításhoz a megbízott ügyvéd az átvilágítás során rögzített azonosító adatokat átadja.
18. Felek kijelentik, hogy jelen szerződésből 1-1 eredeti példányt átvettek.
19. Vevő kijelenti, hogy a jelen szerződéssel megvásárolt ingatlanokat a birtokbaadástól, de legkésőbb az illetékkötelezettség keletkezését követő 12. hónap utolsó napjától - vagyoni értékű joggal terhelt termőföld szerzése esetén a vagyoni értékű jog megszüntetésétől, de legkésőbb az illetékkötelezettség keletkezését követő 5. év utolsó napjától - számítva 5 évig a termőföld tulajdonjogát nem idegeníti el, a termőföldön vagyoni értékű jogot nem alapít, a termőföldet egyéni vállalkozóként, mezőgazdasági őstermelőként vagy családi gazdálkodóként mező-, illetve erdőgazdasági tevékenység céljára hasznosítja, így kéri, hogy vele szemben az Itv.26.§. (1) bekezdés p.) pontja alapján illetékmentességet megállapítani szíveskedjenek.
20. Eladók személyi jövedelemadó fizetésre nem kötelesek.
21. A felek tudomásul veszik, az okiratot szerkesztő ügyvédnek az adó és illeték fizetésére vonatkozó kiiktatását. A felek az adó és az illeték kötelezettségek vonatkozásában részletesebb, kiiktatást nem igényelnek.
22. Vevő kijelenti, az 179/2023 (V.15.) Korm. rendelet 42.§ §. alapján, hogy részarány-tulajdonnal nem rendelkezik.
23. A felek a jelen szerződés elkészítésével, ellenjegyzésével, valamint jelen jogügylettel érintett jog vagy tény bejegyzésével és törlésével kapcsolatos valamennyi eljárás lefolytatására, az ingatlanügyi hatóság és a mezőgazdasági igazgatási szerv és a jegyző előtti képviselőtükkel Dr. Pelőcz Eszter ügyvédet (Kaposvár, Zárda utca 13. I/1.) bízják és hatalmazzák meg, aki a megbízást és meghatalmazást elfogadja, felek jelen adásvételi szerződést tényvázlatnak tekintenek.

A jelen szerződésben nem szabályozott kérdések tekintetében a Ptk. előírásai az irányadóak.

Felek a jelen szerződést, gondos áttanulmányozás és közös értelmezés után, mint az akaratukkal és érdekeikkel mindenben megegyezőt aláírásukkal látták el,
Kaposvár, 2026. 10. 08.

Tóth Pál (1937) eladó

Tóth Pál (1963) eladó

Szalai Balázs vevő

A 2017. évi LXXVIII. tv. 43.§ (1) bekezdés és 44.§ alapján szerkesztettem és ellenjegyzem Kaposvár, 2026. 10. 08. napján. Dr. Pelőcz Eszter ügyvéd, KASZ.36059285

DR. PELŐCZ ESZTER