

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

Amely létrejött egyrészről **Beránik Gábor** (szül. név: _____, szül. hely, idő: _____, anyja neve: _____; személyi azonosító jel: _____, adóazonosító jel: _____),
lakóhely: 7636 Pécs, Malomvölgyi út 7. I em. 5 a.), mint **Eladó és Beránik Diána** (szül. név: _____, szül. hely, idő: _____, anyja neve: _____; személyi azonosító jel: _____, adóazonosító jel: _____),
lakóhely: 7834 Baksza, Szőlő utca 6.; tart. hely: 7632 Pécs, Maléter Pál út 110. 1 em. 6. ajtó), mint **Eladó** (a továbbiakban együtt: **Eladók**);
másrészről **Rákóczi Ágnes** (szül. név: _____, szül. hely, idő: _____, anyja neve: _____; személyi azonosító jel: _____, adóazonosító jel: _____),
lakóhely: 7834 Baksza, Óvoda utca 3.) mint **Vevő** között alulírott helyen és napon az alábbi feltételek szerint:

1.) Szerződő felek a lekért e-hiteles tulajdoni lap alapján megállapítják, hogy **Eladók** 1/2-ed – 1/2-ed arányú tulajdonát képezi a Baksza külterület **035/6 hrsz.** alatt nyilvántartott 29560 m² alapterületű 74,01 AK értékű „Szántó” megnevezésű ingatlan. Felek rögzítik, hogy a 34229/1989.10.10. sz. bejegyző határozat értelmében az ingatlan építési korlátozás terheli, melynek jogosultja a PÉCSI POSTAIGAZGATÓSÁG RT (jogosult címe: 7621 Pécs, Jókai Mór utca 10.).

Felek rögzítik, hogy az ingatlan harmadik személy haszonbérleti használatában áll. A haszonbérleti jogviszony a Baksán, 2023. július 13. napján kelt haszonbérleti szerződés alapján 2023. augusztus 1. napjától 2033. július 31. napjáig áll fenn. Haszonbérlet neve: Szávicz László; az ingatlan használatával érintett területe: 2,9560 ha. Eljáró ügyvéd rögzíti, hogy az Ingatlanra vonatkozó e-hiteles földhasználati lapot 700001/2241/2026. számon lekérte; a haszonbérletre vonatkozó nyilatkozatok alapjául a haszonbérleti szerződés és a földhasználati nyilvántartás adatai szolgálnak.

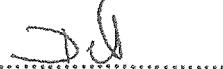
A haszonbérleti szerződés szerinti haszonbérleti díj: 206.920,- Ft/év, azaz kétszázhatvan-kilencszázhusz forint évente. A haszonbérlet megfizetésének esedékessége és módja: minden évben előre, december 15 napjáig átutalással. Az ingatlan terhelő haszonbérleti jogviszony időtartamát és ellenértékét a Felek a Földforgalmi tv. 15/A. § (1) bekezdése szerinti tájékoztatásként kifejezetten rögzítik.

2.) **Eladók** kijelentik, hogy a jelen szerződésben feltüntetett építési korlátozáson és fennálló haszonbérleti jogviszonyon túl – a szerződéskötés napján hatályos e-hiteles tulajdoni lap, illetve tudomásuk alapján – az ingatlanon nincs az átruházást akadályozó, illetve a Vevő megszerzését vagy az ingatlan rendeltetésszerű


Beránik Gábor
Eladó


Beránik Diána
Eladó


Rákóczi Ágnes
Vevő


dr. Dékány Alexandra
ügyvéd

használatát korlátozó, nem közölt jog, teher vagy igény.

Eladók vállalják, hogy a hatósági jóváhagyási és ingatlan-nyilvántartási eljárás alatt az ingatlant a **Vevő** előzetes írásbeli hozzájárulása nélkül nem terhelik meg, nem idegenítik el másnak, a haszonbérletet nem módosítják és nem hosszabbítják meg, további használati vagy más, a **Vevőt** hátrányosan érintő jogot nem alapítanak.

Eladók nyilatkoznak, hogy tudomásuk szerint az Ingatlant nem érinti be nem jelentett környezetszennyezés, hulladékelhelyezés vagy hatósági kötelezés; a tudomásukon kívüli körülményekért jogszabályon alapuló felelősségük áll fenn. A **Vevő** a haszonbérlet és az építési korlátozás fennállását kifejezetten elfogadja; e két ismert körülmény tehermentesítése nem képezi **Eladók** kötelezettségét.

3.) **Eladók** az ingatlan teljes, 1/1 tulajdoni illetőségét eladják **Vevő** részére, aki azt megvásárolja, összesen 12.415.200, - Ft, azaz tizenkétmillió-négyszáztizenötezer-kettőszáz forint vételár ellenében. Az egyes eladói tulajdoni illetőségekre jutó vételár 6.207.600,- Ft – 6.207.600,- Ft.

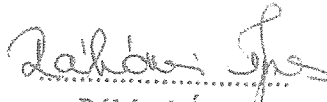
Vevő a teljes, 12.415.200, - Ft összegű vételárat egy összegben, banki átutalással fizeti meg az **Eladók** által közösen és kifejezetten teljesítési helyként megjelölt, **Beránik Gábor Eladó** tulajdonában álló 10410400-00000190-27075904 számú bankszámlára. **Eladók** egyezően rögzítik, hogy a vételár 1/2–1/2 arányban illeti meg őket. Mindkét **Eladó** kifejezetten és visszavonhatatlanul hozzájárul ahhoz, hogy **Vevő** a teljes vételárat a fent megjelölt, kizárólag **Beránik Gábor** nevében vezetett bankszámlára teljesítse; a teljes vételár ezen a számlán történő jóváírását mindketten a saját részükre történő, teljes és joghatályos teljesítésként ismerik el. Az összeg **Eladók** közötti, tulajdoni hányaduk szerinti felosztása és egymás közötti elszámolása kizárólag **Eladók** ügye, annak elmaradásából **Vevővel** szemben egyikük sem támaszthat további vételárkövetelést.

Vevő a teljes vételárat a mezőgazdasági igazgatási szervnek a jelen adásvételi szerződést a szerződés szerinti **Vevő** javára jóváhagyó határozata **Vevővel** történt közlésének, illetve a határozat véglegessé válásának napja közlül a későbbi napot követő 15 (tizenöt) naptári napon belül köteles megfizetni, oly módon, hogy a teljes összeg a megjelölt eladói bankszámlán e határidőn belül jóváírásra kerüljön.

A vételár teljesítése a megjelölt számlán történő jóváírás napján következik be. **Eladók** a jóváírást haladéktalanul, de legkésőbb 2 munkanapon belül e-mailben megerősítik a dekan.alexandra@gmail.com címen. **Eladók** visszaigazolásának elmaradása esetén **Vevő** banki igazolása a teljesítés előzetes bizonyítékául szolgál; az eljáró ügyvéd indokolt esetben további, a jóváírást bizonyító iratot vagy **Eladók** nyilatkozatát kérheti.


Beránik Gábor
Eladó


Beránik Diána
Eladó


Rákóczi Ágnes
Vevő


dr. Dékány Alexandra
ügyvéd

4.) Felek kifejezetten rögzítik, hogy az ingatlan jelenleg haszonbérleti birtokában és használatában áll; ezért a teljes vételár megfizetésekor Vevő részére tényleges, kiírtított földbirtok átadására nem kerül sor. Vevő az ingatlant a fennálló, 2033. július 31. napjáig tartó haszonbérleti jogviszonnyal terhelten szerzi meg.

Felek a köztük fennálló jogviszonyban az ingatlan hasznainak és terheinek elszámolási fordulónapját a Vevő tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséhez kapcsolódó tulajdonszerzés napjában határozzák meg, a haszonbérleti szerződésből és jogszabályból eredő jogainak sérelme nélkül.

A haszonbérleti díjnak a fordulónapot megelőző időszakra eső része Eladókat, az azt követő időszakra eső része Vevőt illeti meg. Az esedékes, illetve előre megfizetett haszonbérleteket a Felek a tényleges haszonbérleti szerződés szerinti elszámolási időszak és a fordulónap alapján – eltérő külön megállapodás hiányában időarányosan – egymás között 15 napon belül elszámolják, függetlenül attól, melyik félhez érkezett a haszonbérleti teljesítés.

Eladók kötelesek a tulajdonosváltásról és a teljesítésre jogosult személyéről Vevővel együttesen, igazolható módon értesíteni a haszonbérletet, és átadni a haszonbérleti szerződésnek, módosításainak, a haszonbérleti elszámolásnak, valamint a birtok- és használatviszonyokra vonatkozó okiratoknak a másolatát.

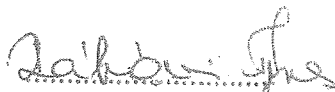
5.) Eladók a teljes vételár kiegyenlítéséig tulajdonjogukat fenntartják, külön okiratban feltétlenül és visszavonhatatlanul hozzájárulnak ahhoz, hogy a Baksa külterület 035/6 hrsz. alatt nyilvántartott 29560 m² alapterületű „Szántó” megnevezésű ingatlanra Vevő 1/1-ed arányú tulajdonjoga adásvétel jogcímén az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre, míg Eladók tulajdonjoga törlésre kerüljön.

6.) A Felek megállapodnak és a Ptk. 6:216. § (3) bekezdése, valamint az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény 35. § (1) bekezdés g.) pontja alapján a jelen szerződés aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan módon hozzájárulnak ahhoz, illetve közösen kérik az illetékes ingatlanügyi hatóságot, hogy Vevő javára a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó Vevői jog a Baksa külterület 035/6 hrsz. alatt nyilvántartott 29560 m² alapterületű „Szántó” megnevezésű ingatlanra vonatkozóan, a bejegyzés hatályának kezdetére irányadó időponttól (azaz a jelen szerződés ingatlan-nyilvántartási hatósághoz történő benyújtásától) számított 6 hónapos határozott időre bejegyezésre kerüljön.

7.) A Felek tudomásul veszik, hogy az Inyvtv. vhr. 45. § (3) bekezdése alapján ingatlanügyi hatóság a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó Vevői jogot a felek megállapodásában a tulajdonjog fenntartására meghatározott határozott idő elteltével az ingatlan-nyilvántartásból hivatalból törli. A törölt tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó Vevői jog a felek megállapodása esetén ismételt bejegyezhető.


Beránik Gábor
Eladó


Beránik Diána
Eladó


Rákóczi Ágnes
Vevő


dr. Dékány Alexandra
ügyvéd

8.) Eladók nyilatkoznak, hogy a tulajdonjog átruházását és Vevő tulajdonjogának bejegyzése engedélyezését tartalmazó nyilatkozatukat (bejegyzési engedélyt) 2 eredeti és 2 másolati példányban (ügyvédi szárazbélyegző lenyomattal ellátott) – az ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre alkalmas okiratra megszokott alakban – a jelen szerződés megkötésénél közreműködő dr. Dékány Alexandra ügyvédnél ügyvédi letétbe helyezik.

A jelen szerződés megkötésénél közreműködő, a szerződést ellenjegyző dr. Dékány Alexandra ügyvéd nyilatkozom, hogy a letétkezelést vállalom. Dr. Dékány Alexandra letétkezelő ügyvéd a jelen szerződés ellenjegyzésével egyben nyilatkozom, hogy Eladók bejegyzési engedélyét, amely a Vevő tulajdonjogának bejegyzésére irányuló feltétlen és visszavonhatatlan hozzájáruló nyilatkozatát tartalmazza 2 eredeti és 2 másolati példányban – ügyvédi letétbe vettem.

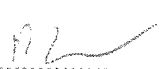
A nyilatkozatot akkor vagyok jogosult, illetőleg köteles az illetékes földhivatalhoz 5 munkanapon belül előterjeszteni, amennyiben a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyása kiadásra kerül és a teljes vételár megfizetése számomra igazolásra került.

9.) Felek megállapítják, hogy az ingatlan a 2013. évi CXXII. törvény (Földforgalmi tv.) hatálya alá tartozó föld. A jelen ügylet – a törvény szerinti kivételek fennállásának hiányában – mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyásához és az elővásárlási jogosultakkal történő közléshez kötött.

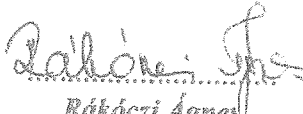
Eladók – az eljáró ügyvéd útján – a felek aláírásától számított, a Földforgalmi tv. 21. §-ában meghatározott határidőben gondoskodnak a szerződésnek a mezőgazdasági igazgatási szerv részére történő előterjesztéséről. Felek tudomásul veszik, hogy a törvényi eljárás keretében a szerződés elektronikus kormányzati közzététele a törvényben meghatározott esetekben megtörténik, az elővásárlási nyilatkozattételre nyitva álló határidő 30 nap. Felek külön rögzítik, hogy a Földforgalmi tv. 20. § (1) bekezdés i) pontja szerinti elővásárlásjog-mentesség jelen ügyletben a harmadik személy részére átengedett használat miatt nem hívható fel; a Vevő helyben lakó földműves jogállása önmagában nem mentesít a közlés alól.

10.) Vevő kijelenti, hogy magyar állampolgár, földművesként nyilvántartásba vett belföldi természetes személy. A földműves-nyilvántartásba vételre vonatkozó határozat száma: 520021/2/2023.02.07; a nyilvántartásba vételt a Baranya Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztályának illetékes Földhivatali Osztálya végezte.

Vevő kijelenti, hogy legalább három éve, 2012.06.28. napjától folyamatosan Baksa községben, Óvoda utca 3. alatt él életvitelszerűen, és az ingatlan a jelen szerződés megkötésének időpontjában is életvitelszerű lakáshasználatának helyéül szolgál.


Beránik Gábor
Eladó


Beránik Diána
Eladó


Rákóczi Ágnes
Vevő


dr. Dékány Alexandra
ügyvéd

Vevő a fentiek alapján kijelenti, hogy a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 5. § 9. pont a) alpontja szerint helyben lakónak minősül, és a törvény 18. § (1) bekezdés d) pontja szerinti elővásárlási jogosultsággal rendelkezik, amelyre a jelen adásvételi szerződésben hivatkozik.

Vevő kijelenti, hogy a szerzéssel együtt a tulajdonában és hasznélvezetében álló földek együttes területnagysága a Földforgalmi tv. 16. § (1) bekezdése szerinti földszerzési maximumot nem haladja meg, valamint a 179/2023. (V. 15.) Korm. rendelet 42. §-ára tekintettel nyilatkozik: részarány-tulajdonnal nem rendelkezik.

11.) Felek rögzítik, hogy a Földforgalmi törvény 18. § alapján az adásvételi szerződés hatályba lépésének feltétele az, hogy Vevőt megelőző elővásárlásra jogosultak ezen jogosultságaikat ne gyakorolják.

12.) Ha elővásárlásra jogosult a jogszabályban előírt módon és határidőben elfogadó jognyilatkozatot tesz, és a hatóság a szerződést a jogosult javára hagyja jóvá, az adásvételi jogviszonyban a Vevő helyébe az elővásárlásra jogosult lép; e jogkövetkezmény nem pusztán az elfogadó nyilatkozat benyújtásából, hanem a törvény szerinti érdemi elbírálásból következik

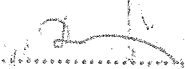
13.) Vevő a Földforgalmi tv. 13. § (1) bekezdése szerint kötelezettséget vállal arra, hogy – a jogszabályban kifejezetten megengedett kivételekkel – a föld használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, ennek során a földhasznosítási kötelezettségének eleget tesz, és a földet a tulajdonszerzésétől számított 5 évig – a Földforgalmi tv. 13. § (3) bekezdésében szabályozott eseteken kívül – más célra nem hasznosítja.

Vevő tudomásul veszi, hogy a Földforgalmi tv. 13. § (2) bekezdésében meghatározott esetek – a hatályos rendelkezések között a törvényes feltételek szerinti haszonbérbeadás – nem minősülnek a tilalmazott használatátengedésnek. A jelen szerződés nem ad felmentést más jogszabályi feltételek teljesítése alól.

14.) Vevő a Földforgalmi tv. 13. § (4) bekezdése alapján kifejezetten vállalja, hogy az ingatlanon a szerződéskötéskor fennálló, 2023. augusztus 1. napjától 2033. július 31. napjáig tartó földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg, és a fennálló földhasználati jogviszony megszűnését követő időre teljesíti a Földforgalmi tv. 13. § (1) bekezdésében meghatározott kötelezettségvállalásokat. A fennálló jogviszony rendeltetésszerű fennmaradását Felek nem tekintik a Vevő tilalmazott új használatátengedésének.

15.) Vevő a Földforgalmi tv. 14. § (1) bekezdésének megfelelően kijelenti, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatás teljesítéséből eredő, korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló


Beránik Gábor
Eladó


Beránik Diána
Eladó


Rákóczi Ágnes
Vevő


dr. Dékány Alexandra
ügyvéd

díj- vagy egyéb tartozása és a Földforgalmi tv. 14. § (2) bekezdésének megfelelően kijelenti, hogy vele szemben a szerzést megelőző öt éven belül nem állapították meg, hogy a földszerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

16.) Vevő az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény végrehajtásáról szóló 179/2023. (V.15.) korm. rendelet 42. § alapján kijelenti, hogy az 1.) pont szerinti ingatlanban részarány-tulajdonnal nem rendelkezik. Vevő nyilatkozik arról is, hogy a megszerzendő tulajdonjogot saját nevében és javára szerzi, és nincs olyan, általa ismert jogszabályi akadály, amely a tulajdonszerzést kizárná.

17.) Felek kijelentik, hogy cselekvőképes, nagykorú magyar állampolgárok, ügyletkötési képességük nem esik korlátozás hatálya alá.

18.) Felek megállapodnak, hogy jelen szerződés teljesedésbe menetele érdekében együttműködnek, s az esetlegesen szükségessé váló minden további nyilatkozatukat a másik fél rendelkezésére bocsátják.

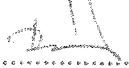
19.) Az adásvételi szerződés megkötésével és a tulajdonszerzéssel együtt járó költségek és illetékek Vevőt, míg a tulajdonátruházásból fakadó adók Eladókat terhelik, amelyről eljáró ügyvédtől részletes tájékoztatást kaptak. Vevő kijelenti, hogy az eljáró ügyvéd részletesen tájékoztatta az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény (Itv.) 26. § (1) bekezdés p) pontjában, valamint a 26. § (18) és (18a) bekezdéseiben meghatározott visszerthes vagyonátruházási illetékmentesség feltételeiről, továbbá azok megsértésének jogkövetkezményeiről.

Vevő kijelenti, hogy tudomással bír arról, hogy a jelen adásvételi szerződés tárgyát képező ingatlan 2033. július 31. napjáig független harmadik személy haszonbérleti használatában áll.

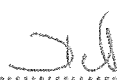
Vevő a fennálló haszonbérleti jogviszonyra és annak időtartamára tekintettel az Itv. 26. § (1) bekezdés p) pontja szerinti illetékmentesség alkalmazását a jelen jogügylet kapcsán nem kéri, és tudomásul veszi, hogy a tulajdonszerzés után az állami adóhatóság által megállapított visszerthes vagyonátruházási illeték megfizetése őt terheli.

20.) Szerződő felek a jelen szerződés aláírásával meghatalmazzák az ezen okiratot készítő és ellenjegyző dr. Dékány Alexandra ügyvédet, (Dékány Ügyvédi Iroda; 7621 Pécs, Citrom u. 7. I. em.), hogy a Vevő vevői jog bejegyzése, a tulajdonjog változás átjegyeztetése során valamennyi illetékes hatóság előtti eljárásra – míg a NAV előtt a B400-as nyomtatvány kitöltésére és előterjesztésére korlátozva – járjon el. Okiratszerkesztő ügyvéd nyilatkozik, hogy a meghatalmazást elfogadja.


Beránik Gábor
Eladó


Beránik Diána
Eladó


Rákóczi Ágnes
Vevő


dr. Dékány Alexandra
ügyvéd

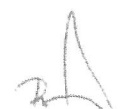
21.) Szerződő felek egyúttal a 2011. évi CXII. törvény 6. §-ának (4) bekezdése alapján a jelen szerződés kapcsán megadott személyes adataiknak az ügyvédi tevékenység ellátása céljából történő kezeléséhez (beleértve az adattovábbítást is) hozzájárulnak a jelen szerződés aláírásával.

22.) Felek egyezően úgy nyilatkoznak, hogy a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény vonatkozó rendelkezéseiben írt ellenőrzéséhez hozzájárultak és ennek tényét, megtörténtét jelen szerződés aláírásával egyidejűleg rögzítik, elismerik és igazolják.

Alulírott szerződő felek a fenti megállapodást, amelyet egyben egyszerűsített ügyvédi tényvázlatnak is tekintenek – a készítő ügyvéd általi felolvasást és értelmezést követően –, mint az ügyleti akaratuknak és nyilatkozataiknak maradéktalanul megfelelő okiratot jóváhagyólag írták alá.

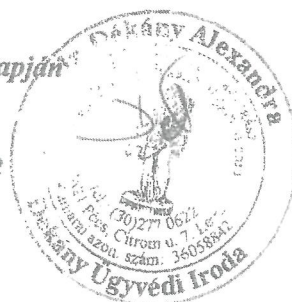
Kelt: Pécs, 2026. október hónap 14. napján


.....
Beránik Gábor
Eladó


.....
Beránik Diána
Eladó


.....
Rákóczi Ágnes
Vevő

Ellenjegyzem:
Kelt: Pécs, 2026. október hónap 14. napján
dr. Dékány Alexandra ügyvéd
Dékány Ügyvédi Iroda
Kamarai azonosító szám: 36058842
7621 Pécs, Citrom u. 7. I. em.



Kormányzati portálon történő közzététel
időpontja: 2026. 10. 26.

A jognyilatkozat megtételére nyitva álló határidő

- első napja: 2026. 10. 27.

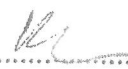
- utolsó napja: 2026. 11. 28.

Ez a határidő jogvesztő!

Baksa, 2026. 10. 26.

Levétel napja:




.....
Beránik Gábor
Eladó


.....
Beránik Diána
Eladó


.....
Rákóczi Ágnes
Vevő


.....
dr. Dékány Alexandra
ügyvéd

