

15020
2026 OKT 28.

-1-

INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről amely létrejött egyrészről **Gulyás Sándor Zoltán** (sz.: Gulyás Sándor Zoltán, 7300 Komló, Dávidföldi kertek 9212. sz. alatti lakos, magyar állampolgár), mint eladó
másrészről **Várnainé Iványi Zsófia** (sz.: Iványi Zsófia, 7768 Vokány, Kossuth utca 48. sz. alatti lakos, magyar állampolgár), mint vevő között az alulírott helyen és napon az alábbi feltételek mellett:

- 1.1. Az eladó 1/1 tulajdoni hányad arányban tulajdonosa a **Komló zártkert 9210 hrsz.** alatt felvett, „gyümölcsös” művelési ágú, 560 m² nagyságú, 0.27 AK értékű ingatlanoknak.
- 1.2. Az eladó 1/1 tulajdoni hányad arányban tulajdonosa a **Komló zártkert 9211 hrsz.** alatt felvett, „gyümölcsös” művelési ágú, 439 ha nagyságú, 0.22 AK értékű ingatlanoknak.
2. Az eladó ezennel eladja, a vevő pedig a megtekintett és ismert mai állapotban 1/1 tulajdoni hányad arányban megvásárolja az 1.1. – 1.2. pontban megjelölt ingatlanokat a kölcsönösen kialakított összesen **999.000,- Forint, azaz Kilencszázkilencvenkilencezer Forint vételárért.** A felek rögzítik, hogy a szerződés tárgyát képező ingatlanok egymással szomszédosak, melyre figyelemmel azok kizárólag együttesen, egybefoglalt vételáron kerülnek eladásra, illetve megvételre a 2013. CXII. Tv. 19. § (5) bekezdésében foglaltakra figyelemmel. A szerződő felek rögzítik, hogy az 1.1. pontban megjelölt ingatlan forgalmi értéke 560.000,- Forint – melyből a földterület forgalmi értéke 280.000,- Forint, az ültetvény forgalmi értéke 280.000,- Forint, míg az 1.2. pontban megjelölt ingatlan forgalmi értéke 439.000,- Forint, melyből a földterület forgalmi értéke 220.000,- Forint, az ültetvény forgalmi értéke 219.000,- Forint.
3. A vételár oly módon nyer rendezést, hogy az ingatlan teljes vételárát a vevő az eladó bankszámlájára történő átutalással már hiánytalanul megfizette, melynek megtörténtét az eladó a jelen adásvételi szerződés aláírásával is elismeri és nyugtázza.
4. A vevő nyilatkozik, hogy a szerződés tárgyát képező ingatlanok tekintetében a 2013. évi CXII. Tv. alapján, elővásárlási joggal nem rendelkezik. A vevő nyilatkozik továbbá, hogy földművesnek nem minősülő belföldi természetes személy, és a birtokában álló földterület nagysága a megszerezni kívánt földterület nagyságával együtt nem haladja meg az 1 hektárt, melyre figyelemmel a 2013. évi CXII. Tv. 10. § (2) bekezdése alapján tulajdonszerzésének nincs akadálya.
5. A felek úgy állapodnak meg, hogy az eladó az ingatlanok birtokjogát a mai napon ruházza át a vevő részére, aki e naptól kezdődően viseli az ingatlanok terheit és húzza azok hasznait. Az eladó nyilatkozik, hogy a szerződés tárgyát képező ingatlanokat nem érinti hatályos, vagy a szerződéskötés időpontjában még hatályba nem lépett földhasználati szerződés.
6. Az eladó kijelenti, hogy a szerződés tárgyát képező ingatlanok per-teher- és igénymentesek, azokat adó és adók módján behajtandó köztartozás, közüzemi díjtartozás tartozás nem terheli, és szavatosságot vállal arra, hogy azok tulajdonjogát ily módon ruházza át a vevőre. Az eladó büntetőjogi felelőssége tudatában kijelenti, hogy az ingatlanokra vonatkozóan más személlyel ezen adásvételi szerződés megkötését megelőzően, nem kötött sem szerződést, sem előszerződést, továbbá harmadik személynek az ingatlanokon nem áll fenn olyan jogosultsága, amely a vevőt az ingatlan birtoklásában, használatában akadályozza, illetve korlátozza.

Gulyás Sándor Zoltán
eladó

Várnainé Iványi Zsófia
vevő

7. A vevő nyilatkozik, hogy:

- 7.1. földművesnek nem minősülő belföldi természetes személy
- 7.2. Vállalja, hogy a föld használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségnek, továbbá vállalja, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig – a 2013. évi CXXII. Tv. 13. §. /3/ bek. meghatározott esetek kivételével – más célra nem hasznosítja.
- 7.3. Nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása /földhasználati díjtartozás/.
- 7.4. A szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.
- 7.5. Nyilatkozik, hogy a már tulajdonában és hasznélvezetében lévő földterület nagysága a 300 ha-t nem éri el, továbbá a már birtokában lévő földterület nagysága az 1200 ha-t nem éri el.
- 7.6. A vevő nyilatkozik, hogy részarány tulajdonnal nem rendelkezik.

8. Az eladó a jelen szerződés aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy Várnainé Iványi Zsófia vevő tulajdonjoga a **Komló zártkert 9210 hrsz. és Komló zártkert 9211 hrsz.** alatt felvett ingatlanok 1/1 tulajdoni hányadára adásvétel jogcímén az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre és saját tulajdonjoga pedig törlésre kerüljön (Bejegyzési engedély).

9. A szerződő felek kijelentik, hogy a jelen szerződéssel kapcsolatban felmerülő adó- és illetékfizetési szabályokkal tisztában vannak. A szerződő felek megállapodnak abban, hogy a jelen jogügylettel felmerülő díjakat és költségeket a vevő viseli.

10. A szerződő felek tudomással bírnak arról, hogy a 2013. évi CXXII. Tv.-ben foglaltakra figyelemmel a jelen szerződés érvényességéhez az illetékes mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyása szükséges. A szerződő felek tudomással bírnak arról, hogy a 2013. évi CXXII. Tv. –ben foglalt személyeket elővásárlási jog illeti meg.

11. A szerződő felek rögzítik, hogy mindketten cselekvőképes magyar állampolgárok és szerződéskötési képességüket jogszabály nem korlátozza.

12. A szerződő felek megbízást és meghatalmazást adnak dr. Monori Tamás ügyvéd (7621 Pécs Jókai u. 25.) részére a jelen szerződés megszerkesztésére, ellenjegyzésére, valamint az illetékes mezőgazdasági igazgatási szerv, a Földhivatal és az illetékes települési önkormányzat jegyzője előtti képviselet ellátására, illetve a jelen jogügyletre vonatkozó „Ingatlan-nyilvántartási kérelem jogok és tények változásának bejegyzéséhez” és „tulajdonszerzés hatósági jóváhagyására irányuló kérelem” elnevezésű nyomtatvány, illetve az ingatlan-vagyonszerzés adatainak bejelentésére vonatkozó B400E nyomtatvány valamennyi vagyonszerző fél helyett és nevében aláírására és NAV felé történő benyújtására. Dr. Monori Tamás ügyvéd a megbízást és a meghatalmazást elfogadja.

A jelen szerződést a szerződő felek elolvasás és értelmezés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt helybenhagyólag aláírták

Pécs, 2026. 10. 31.

Gulyás Sándor Zoltán
eladó

Várnainé Iványi Zsófia
vevő

Közzététel napja: 2026 OKT. 30
Közlés kezdő napja: 2026 OKT. 31
A jognyilatkozat megállapítására nyitva álló
határidő utolsó napja: 2026 NOV. 30
Ez a határidő a jogszabály
Lévétel:
Az elemi közzététel megtörtént.

Dr. Müller József megbízott jegyző felhatalmazása alapján: 

