INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről **Sümegi Bernadett** (sz. [illegible] an. szem. azonosító: [illegible], adóazonosító: [illegible], 7634 Pécs, Homokkő utca 7. sz. alatti lakos, magyar állampolgár, képviseletében: dr. Sümeginé dr. Dobrai Katalin, sz.: [illegible], a.n.: [illegible] ia, szem. azonosító: [illegible] adóazonosító: [illegible], 7634 Pécs, Homokkő utca 7. sz. alatti lakos, magyar állampolgár meghatalmazott), mint eladó
másrészről **Tóth Éva** (sz. [illegible], an. [illegible], szem. azonosító: [illegible] adóazonosító: [illegible], agrárkamarai azonosító: 93245326, OCSG szám: 00057164, 7632 Pécs, Lahti utca 7. 2. em. 7. sz. alatti lakos, magyar állampolgár) mint vevő között az alulírott helyen és napon az alábbi feltételek mellett:

1. Az eladó tulajdonát képezi 1/1 tulajdoni hányad arányban a **Görcsöny Külterület 036/79 hrsz.** alatt felvett, „szántó" művelési ágú, 1.5625 ha nagyságú, 28.80 AK. értékű ingatlan.

2. Az eladó ezennel eladja, a vevő pedig mint nyilvántartásba vett földműves megvásárolja az 1. pontban megjelölt ingatlan eladó tulajdonát képező 1/1 tulajdoni hányadát a kölcsönösen kialkudott **3.850.000,- forint, azaz Hárommillió-nyolcszázötvenezer Forint** vételárért.

3. A szerződő felek rögzítik, és a vevő nyilatkozik, hogy e szerződés tárgyát képező ingatlanokra vonatkozóan a mező és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CCXII. Tv. 18. § (1) bekezdés e) pontja alapján, a 18. § (4) bekezdés a) pontja szerinti rangsorban elővásárlási joggal rendelkezik, mint olyan földműves, aki legalább egy éve őstermelők családi gazdaságának tagja és akinek életvitelszerű lakáshasználata helye vagy mezőgazdasági üzemközpontja legalább 3 éve olyan, Magyarország területén fekvő településen van, amelynek közigazgatási határa az adásvétel tárgyát képező föld fekvése szerinti település közigazgatási határától közúton vagy közforgalom elől el nem zárt magánúton legfeljebb 20 kilométer távolságra van.

4. A vételár oly módon nyer rendezést, hogy abból 100.000,- Forintot a vevő az eladó bankszámlájára történő átutalással már megfizetett, melynek megtörténtét az eladó a szerződés aláírásával elismeri és nyugtázza. A vételárból fennmaradó 3.750.000,- azaz Hárommillió-hétszázötvenezer forintot a vevő mai naptól számított 8 (nyolc) napon belül köteles az eladó OTP Banknál vezetett 11773315-01219445 sz. bankszámlájára történő átutalással hiánytalanul megfizetni. Az eladó e bankszámlára történő teljesítést a vételár saját részére történő teljesítésének ismeri el.

5. A felek úgy állapodnak meg, hogy az eladó az ingatlanok birtokjogát a teljes vételár kifizetésének napján ruházza át a vevő részére, a vevő ezidőtől kezdően viseli az ingatlanok terheit és húzza hasznait, mégis azzal, hogy a felek megállapodása alapján a teljes 2026. évre vonatkozó bérleti díj még az eladót illeti. Az eladó nyilatkozik, hogy a szerződés tárgyát képező ingatlan 2032.12.30. napjáig 80.000,- Forint/hektár/év haszonbér ellenében haszonbérbe van adva.

6. <u>A vevő nyilatkozik, hogy:</u>
6.1. Nyilvántartásba vett földműves az illetékes földhivatal 510099/2018.09.17. sz. határozatával vette földművesként nyilvántartásba. Agrárkamarai nyilvántartási száma: 93245326.

Sümegi Bernadett
eladó
Képv.: dr. Sümeginé dr. Dobrai Katalin meghatalmazott

Tóth Éva
vevő

6.2. A 6.3. pontban foglaltakat is figyelembe véve 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.

6.3. Amennyiben az ingatlan harmadik személy használatában áll, úgy a vevő vállalja, hogy a fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg, és ennek megszűnését követő időre 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.

6.4. Nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása /földhasználati díjtartozás/.

6.5. A szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

6.6. Nyilatkozik, hogy a már tulajdonában és haszonélvezetében lévő földterület nagysága a 300 ha-t nem éri el, továbbá a már birtokában lévő földterület nagysága az 1200 ha-t nem éri el.

6.7. A vevő nyilatkozik, hogy részarány tulajdonnal nem rendelkezik.

7. Az eladó kijelenti, hogy a szerződés tárgyát képező ingatlan per-teher- és igénymentes, azt adó és adók módján behajtandó köztartozás nem terheli, melyért az eladó szavatosságot vállal.

8. A felek megállapodnak abban, hogy az eladó a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg ügyvédi letétbe helyezi az eljáró dr. Monori Tamás ügyvédnél (7621 Pécs Jókai u.25.) 5 (öt) egymással egyező példányban külön okiratba foglalt nyilatkozatát, melyben feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy a vevő tulajdonjoga a **Görcsöny Külterület 036/79 hrsz.** alatt felvett ingatlan 1/1 tulajdoni hányadára adásvétel jogcímén az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre, valamint az eladó tulajdonjoga az ingatlan-nyilvántartásból törlésre kerüljön (Bejegyzési engedély). E bejegyzési engedélyek 5 (öt) példányban történő letétbe helyezését a letéteményes ügyvéd a jelen szerződés ellenjegyzésével is elismeri és nyugtázza. A felek megállapodnak abban, hogy az ily módon letétbe helyezett bejegyzési engedélyt a vevő tulajdonjogának bejegyzése végett letéteményes ügyvéd azt követően jogosult és köteles az illetékes földhivatalhoz benyújtani, hogy az eladó írásban igazolta az eljáró ügyvédnek, hogy részére a vételár hiánytalanul kiegyenlítésre került. Erre figyelemmel az eladó kötelezettséget vállal arra, hogy a vételár hiánytalan kiegyenlítésének megtörténtéről az eljáró ügyvédet a drmonori@drmonori.hu e-mail címre küldött elektronikus levélben három munkanapon belül írásban értesíti. Amennyiben az eladó ezen kötelezettségvállalását nem teljesíti, úgy a letéteményes ügyvéd abban az esetben is jogosult a bejegyzési engedélyt a földhivatalhoz benyújtani, amennyiben a vevő a vételár hiánytalan kiegyenlítését az ezt igazoló átutalási megbízással a letéteményes ügyvéd részére igazolta. Erre figyelemmel a felek közösen kérik, továbbá az eladó a jelen szerződés aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy a tulajdonjog fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog a **Görcsöny Külterület 036/79 hrsz.** alatt felvett ingatlan 1/1 tulajdoni hányadára a tulajdonjog fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog a vevő javára a bejegyzés hatályának kezdetére irányadó időponttól számított 6 (hat) hónapos időtartamra az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezésre kerüljön. Az eladó tudomásul veszi, hogy ennek időtartama alatt, a vevő tulajdonszerzésre irányuló jogát a vevő hozzájárulása nélkül nem csorbíthatja.

Sümegi Bernadett
eladó
Képv.: dr. Sümeginé dr Dobrai Katalin meghatalmazott

Tóth Éva
vevő

Az eljáró ügyvéd tájékoztatja a feleket arról, hogy 179/2023(V.15.) Korm. rendelet 45. § (3) bekezdése alapján, a tulajdonjog fenntartáshoz kapcsolódó vevői jogot az előzőekben meghatározott határozott idő elteltével az ingatlanügyi hatóság az ingatlan-nyilvántartásból hivatalból törli.

9. A szerződő felek kijelentik, hogy a jelen szerződéssel kapcsolatban felmerülő adó- és illetékfizetési szabályokkal tisztában vannak. A vevő mint földműves nyilatkozik, hogy a birtokbaadástól, de legkésőbb az illetékkötelezettség keletkezését követő 12. hónap utolsó napjától számítva 5 évig a szerződés tárgyát képező termőföld tulajdonjogát nem idegeníti el, azon vagyoni értékű jogot nem alapít és a termőföldet mező-, illetve erdőgazdasági tevékenység céljára hasznosítja, melyre figyelemmel az illeték kiszabása során kéri az Itv. 26. § (1) bekezdés p) pontja szerinti mentesség alkalmazását.

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. A szerződő felek megállapodnak abban, hogy a jelen jogügylettel felmerülő díjakat és költséget a vevő viseli.

11. A szerződő felek nyilatkoznak, hogy mindketten 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. október 28.

Sümegi Bernadett
eladó
Képv.: dr. Sümeginé dr. Dobrai Katalin meghatalmazott

Tóth Éva
vevő

Szerkesztettem és ellenjegyzem:

Dr. Monori Tamás ügyvéd
7621 Pécs, Jókai utca 25.
Pécs, 2026. október 28.
Kamarai azonosító szám: 36065669

MONORI ÜGYVÉDI IRODA
DR. MONORI TAMÁS ügyvéd
7621 Pécs, Jókai u. 25.
Tel.: 72/332-825, 20/971-87-87
Kamarai azonosító: 36065669