0412

Egységes okirat a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 21. § alapján

2026 OKT 26.

INGATLAN ADÁS-VÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött **Sütő József** (születési családi- és utónév: Sütő József, anyja születési családi- és utóneve: születési helve és ideje: személyi szám: adóazonosító jel:) 8600 Siófok, Koch Róbert utca 6. 2. lph. 1. emelet 6. ajtó szám alatti lakos, magyar állampolgár, mint Eladó (a továbbiakban **Eladó**), másrészről
Mádai Mirtill Blanka (születési családi- és utónév: Mádai Mirtill Blanka, anyja születési családi- és utóneve: , születési helye és ideje személyi szám: adóazonosító jel: 1201 Budapest 20, Zilah utca 23. fsz. 3/A ajtó szám alatti lakos, életvitelszerűen Magyarországon élő magyar állampolgár, mint Vevő (a továbbiakban: **Vevő**)
(együttesen: **Felek**) között az alulírott napon és helyen az alábbi tartalommal.

1. Az Eladó kizárólagos 1/1 arányú tulajdonát képezi a Tolna Megyei Kormányhivatalnál vezetett ingatlan-nyilvántartásban **Felsőnyék, zártkert 2582 helyrajzi szám** alatt felvett, „szőlő, szántó és gazdasági épület" művelési ágú, az 1/1 tulajdoni hányadra nézve 2776 m2 nagyságú, 2,50AK kataszteri jövedelmű ingatlan (a továbbiakban: **Ingatlan**).
Az Ingatlan birtokbaadásának napja (birtokátruházás): a vételárfizetés napja.

2. Az Eladó eladja, a Vevő megvásárolja **adásvétel jogcímén** az 1. pontban körülírt tehermentes 1/1 Ingatlan tulajdoni hányadot - a mai állapotban – a kölcsönösen és együttesen kialkudott **1.800.000,- Ft**, azaz **egymillió-nyolcszázezer forint** vételárért (**"Vételár"**). Felek rögzítik, hogy a Vételárból a földre 800.000,- Ft, a szőlő ültetvényre 500.000,- Ft, a felépítményre, a gazdasági épületrészre 500.000,- Ft jut.

A Vételár megfizetésének módja: a Vételárat legkésőbb a jelen adás-vételi szerződés jogszabályok szerinti elővásárlásra jogosultakkal történő közlését, illetőleg szükség szerint a jogszabályok szerinti mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyását követően az Eladó képviseletében eljáró ügyvédnek történő kézbesítését követő 10 napon belül kell megfizetni az Eladó számára egyösszegben banki átutalással a 11600006-00000000-73833064 számlaszámára (a bankszámlára történő befizetést a jogszabály kizárja, az nem tekinthető joghatályos teljesítésnek). A Vételár átutalás esetén az Eladó által megadott számlaszámon történő hiánytalan jóváíráskor tekintendő megfizetettnek. Az átutalással felmerülő banki költségeket a Vevő viseli.

Amennyiben harmadik személy elővásárlásra jogosulttal jönne létre a szerződés, és addigra bármely okból a szerződés szerinti Vevő a vételárat már megfizette, az Eladó az elfogadó nyilatkozatot tevő Vevő által számára utalt vételárat köteles a szerződés szerinti Vevőnek továbbutalni, amellyel a szerződés szerinti Vevő által történt teljesítés visszafizetésre kerül.

Felek rögzítik, hogy megállapodásuk lényeges eleme, hogy Vevő köteles megfizetni jelen szerződés megkötésével összefüggésben a felmerült igazolt költségeket (ügyvédi díj, tulajdoni lap díja, postaköltség) 85.000,- Ft mértékben az okiratszerkesztő ügyvéd által kibocsátott számla ellenében legkésőbb a Szerződés hatályosulását követő 8 napon belül. Az Eladó a fenti összegek (Vételár és szerződés díj) igazolt megfizetése fejében ad tulajdonjog bejegyzési engedélyt.

Amennyiben a Vevő a jelen Szerződésben foglalt fizetési kötelezettségeinek külön felhívás nélkül, határidőben nem tesz eleget, felek jelen Szerződés aláírásával, míg az esetleges elfogadó nyilatkozatot tevő a szerződésben foglaltak elfogadásával tudomásul veszik, hogy az Eladót megilleti a jelen szerződéstől való egyoldalú elállás joga, amit a teljesítésre nyitva álló határidő utolsó napját követő első munkanaptól gyakorolhat minden külön felszólítási kötelezettség nélkül.

Eladó kötelezettséget vállal, hogy amennyiben a Vevővel azonos rangsorban lévő elővásárlási jogosult nyilatkozat folytán választani kell az azonos rangsorban lévő személyek között, a Vevőt választja a szerződés megkötésére.

Tekintettel arra, hogy a vonatkozó jogszabályok szerint a Földforgalmi törvényben foglalt, föld tulajdonjogának megszerzésére irányuló szerződés nem jöhet érvényesen létre mindaddig, amíg az erre vonatkozó hirdetményi eljárás és mezőgazdasági igazgatási szerv hatósági jóváhagyása nem történik meg, Felek ezen eljárások megtörténtét bármilyen tulajdon-változást célzó joghatásának tekintetében jelen adás-vételi szerződésük hatályossági feltételül szabják.

A Felek rögzítik, hogy amennyiben a mezőgazdasági igazgatási szerv jelen szerződés hatósági jóváhagyását megtagadja, az esetleges megtagadást jelentő ok orvoslása mellett hasonló tartalommal a jelen szerződést újra megkötik, annak meghiúsulása esetén pedig egymással elszámolnak.

Sütő József Eladó	Mádai Mirtill Blanka Vevő	Dr. Vásárhelyi János Ellenjegyző ügyvéd

DR. VÁSÁRHELYI ÜGYVÉDI IRODA
Vásárhelyi János ügyvéd
7100 Szekszárd, Napsugár u. 4.
Tel.: 74/780-152; 20/260-63-73
Ügyvédi kamarai tagsági szám: 14466200-2-17

A szerződésben foglalt szabályok a Vételárfizetés végső határidejét általánosan tartalmazzák minden érintettre. Vevő tudomásul vette a 2024. január 1. napjától hatályos földforgalmi szabályokból eredő kockázatokat azon estre, ha a vételárat a hatósági jóváhagyást megelőzően fizetné ki, azaz az Eladó szerződésszerű közreműködésétől függ ezesetben, hogy az estlegesen korábban átutalt vételárat számára az eladó visszautalja, vonatkozik ez a szerződés jóváhagyásának bármilyen okú hiányára is.

3. Az Eladó kijelenti és szavatolja, hogy az Ingatlan per-, teher- és igénymentes, továbbá, hogy harmadik személyeknek nincs olyan joga, amely a Vevő tulajdonszerzését akadályozná vagy korlátozná, továbbá, hogy az Ingatlant, illetve annak tulajdonosát terhelő köztartozása nincs;
az Ingatlanra nézve olyan jog vagy tény bejegyzése iránt földhivatali eljárás nincs folyamatban, illetve ilyen kérelem még nincs széljegyezve, amely eljárást, vagy tudtával harmadik személy kezdeményezett volna;
az Ingatlant a jelen Szerződés megkötését megelőzően másnak nem adta el, s arra vonatkozóan a jelen Szerződés megkötését követően sem adás-vételi, sem egyéb szerződést másokkal nem köt, ide nem értve a vonatkozó jogszabályban biztosított elővásárlási jogot gyakorló, elfogadó nyilatkozatot tevő személlyel történő szerződéskötést;
az Ingatlan nincs harmadik személy birtokában.

Vevő kijelenti és vállalja a tulajdonszerzési jogosultság feltételeit **a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény** (a továbbiakban: **„Földforgalmi törvény"**) 13. § (1) bekezdés szerint - ide nem értve a 11. §-ban, 13. § (2) bekezdésében, és a 17. §-ban valamint 36. § (1) bekezdésében foglalt eseteket - vállalja, hogy a föld használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig - a (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével - más célra nem hasznosítja.

A Földforgalmi törvény 14. § (1) bekezdésére tekintettel Vevő nyilatkozik arról, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő semmilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása (a továbbiakban együtt: földhasználati díjtartozás) és Vevővel szemben a (2) bek szerint a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

A Vevő kijelenti, hogy az életvitelszerű lakáshasználatának helye azonos a lakcímkártyán feltüntetett lakóhelyével.

4. **A Vevő kijelenti, hogy a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (Földforgalmi törvény) alapján elővásárlására nem jogosult.** Vevő kijelenti, hogy a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 5. §-a szerinti belföldi természetes személy magyar állampolgár.

5. Az Ingatlan terhei (adók), valamint a kárveszély viselés a Birtokbaadás Napjáig az Eladót terheli. A Vevő a Birtokbaadás Napjától viseli az Ingatlan terheit és húzza annak hasznait.

6. Az adás-vételi szerződéssel kapcsolatban felmerülő díjakat és költségeket, valamint a kiszabandó visszterhes vagyonátruházási illetéket a Vevő viseli. Az Ingatlan eladásával kapcsolatos személyi jövedelemadó (ha fizetendő) megfizetése az Eladó kötelezettsége. Felek kijelentik, hogy eljáró ügyvéd az irányadó adó- és illetékszabályokról felvilágosítást adott.

Jelen Szerződés aláírásával Felek hozzájárulnak jelen okiratban szereplő adataik ingatlan-nyilvántartással összefüggő célú nyilvános kezeléséhez.

7. Felek jogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy mindketten cselekvőképes belföldi természetes személy magyar állampolgárok, ügyletkötő képességük korlátlan, továbbá Vevő nyilatkozik, hogy jelen okiratban foglalt jogügyletekkel szerzendő ingatlannal együtt sem éri el földtulajdona a Földforgalmi törvény 10. § (2) bekezdésében foglaltakat, amely szerint a földművesnek nem minősülő belföldi természetes személy és tagállami állampolgár a (3) bekezdésben meghatározott személyek kivételével – akkor szerezheti meg a föld tulajdonjogát, ha a birtokában álló föld területnagysága a megszerezni kívánt föl területnagyságával együtt nem haladja meg az 1 hektárt. **Vevő kijelenti, hogy nem rendelkezik részarány-tulajdonnal.**

8. Felek meghatalmazzák a Dr. Vásárhelyi Ügyvédi Irodát (7095 Iregszemcse, Napsugár u. 4., cégkapu: 18866300) – Dr. Vásárhelyi János ügyvéd feladatellátásával, lajstromszám: Szekszárdi Ügyvédi Kamara 202. ügyvédi igazolvány száma: Ü-105424, nyilvántartási szám: 17-018041, KASZ szám: 36071186 – a jelen okirat elkészítésére, ellenjegyzésére, valamint arra, hogy a Tolna Megyei Kormányhivatal előtt az elővásárlási jog gyakorlására irányuló hirdetményi és egyéb, kapcsolódó közigazgatási eljárásban, ideértve jelen szerződés a hatósági jóváhagyását is, és az ingatlan-nyilvántartási eljárás során, valamint a Nemzeti Adó- és Vámhivatal előtt illetékügyben történő eljárást B400E nyomtatvány benyújtása során őket az Ügyvédi Törvényben meghatározott jogkörrel képviselje (ideértve különösen a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog bejegyzését, Vevő 1/1 tulajdoni hányad arányú tulajdonjogának adásvétel jogcímén történtő bejegyzését, és Eladó 1/1 tulajdoni hányad arányú tulajdonjogának törlését). Meghatalmazott ügyvéd a megbízást elfogadja, a meghatalmazást tudomásul veszi. Felek jelen Szerződést ügyvédi tényvázlatként elfogadják.

Sütő József Eladó	Mádai Mirtill Blanka Vevő	Dr. Vásárhelyi János Ellenjegyző ügyvéd

DR. VÁSÁRHELYI JÁNOS ügyvéd
7095 Iregszemcse, Napsugár u. 4.
Tel/Fax: 74/460-152; 20/260-63-73
Adószám: 18866300-2-17

Felek jelen okirat aláírásával meghatalmazzák eljáró ügyvédet, hogy a felek jogait és kötelezettségeit nem érintő esetleges név, adat, számelírás, vagy hiba, számítási hiba vagy hiány esetén a kijavítást a szerződésen egyértelmű jelöléssel, szignó és pecsét használata mellett átvezesse.

9. A Felek megállapodnak, hogy **az Eladó a tulajdonjogát a Vételár teljes összegű kiegyenlítéséig fenntartja, azaz az Eladó az Ingatlant** a Vételár hiánytalan megfizetéséig a Ptk. 6:216. §-a szerinti ún. **tulajdonjog-fenntartással adja el.** Az Eladó a tulajdonjog-fenntartás időtartama alatt a Vevő tulajdonszerzésre irányuló jogát - hozzájárulása nélkül - nem csorbíthatja. Az Eladó a Vevő tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséhez külön tulajdonjog bejegyzési engedélyben járul hozzá.

A Felek a Vevő 1/1 tulajdoni hányad arányú tulajdonjogának adásvétel jogcímén történő ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséhez, és az Eladó 1/1 tulajdoni hányad arányú tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartásból való törléséhez külön tulajdonjog bejegyzési engedélyben járulnak hozzá, amely bejegyzési/törlési engedélyt a mai napon okirati ügyvédi letétbe helyezik.

A tulajdonjog bejegyzési engedély letétkezelő ügyvédje akkor jogosult és egyben köteles a tulajdonjog bejegyzésére vonatkozó hozzájárulási engedélyt a földhivatalhoz benyújtani amennyiben a teljes vételár maradéktalanul megfizette a Vevő az Eladó részére és az Eladó ennek tényét írásban visszaigazolta az okiratszerkesztő és ellenjegyző ügyvédnek, vagy ennek hiányában a Vevő az átutalást végző bank által kiállított eredeti igazolással igazolja, hogy az átutalás visszavonhatatlanul teljesítésre került.

Az Ingatlan 1/1 tulajdoni hányada vonatkozásában az Eladó feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulást ad ahhoz, hogy a Vevő javára, határozott időre, 2027.06.30 napjáig, a 179/2023. (V. 15.) Korm. rendelet 45. §-a szerinti tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog kerüljön bejegyzésre az ingatlan-nyilvántartásba.

A Felek tisztában vannak vele, hogy az tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog bejegyzése esetén az Ingatlanra vonatkozó további jogok, tények bejegyzése iránti eljárást az ingatlanügyi hatóság felfüggeszti. A bejegyzés hatályának kezdetére irányadó időponttól számított hat hónap elteltét követően a bejegyzés hatálya azonos a szerződésen alapuló elidegenítési és terhelési tilalomra vonatkozó bejegyzés hatályával, ami továbbra is korlátozza az Eladó rendelkezési jogát. A határozatlan időre kikötött tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jogot öt év elteltével az ingatlan-nyilvántartásból hivatalból törli, azonban a Felek megállapodása esetén ez ismételten bejegyezhető. A Vevő tulajdonjogának bejegyzése a vevői jog ranghelyén történik.

10. Felek tudomással bírnak arról, hogy a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény alapján azonosítási kötelezettség terheli az okiratszerkesztő ügyvédet a szerződő felek személyes adatai vonatkozásában. Felek jelen szerződés aláírásával kifejezetten hozzájárulnak ahhoz, hogy az eljáró ügyvéd személyi adataikat tartalmazó okmányaikról másolatot készítsen, és személyes adataikat az erre vonatkozó törvényi rendelkezések szerint kezelje. Felek a jelen szerződés aláírásával tanúsítják, hogy őket az eljáró ügyvéd a pénzmosás megelőzéséről és megakadályozásáról szóló Pénzmosás Elleni Szabályzat rendelkezéseivel összhangban, annak megfelelően azonosította, a jelen szerződés a megkövetelt adatokat a valóságnak megfelelően tartalmazza.

Jelen Szerződést a Felek annak elolvasása után, mint szerződéses akaratukkal mindenben megegyezőt, 8 eredeti példányban, jóváhagyólag - ügyvédi ellenjegyzés mellett - saját kezűleg írják alá.

Kelt: Iregszemcse, 2026. október hó 17. napján.

Sütő József
Eladó

Mádai Mirtill Blanka
Vevő

Ellenjegyzem:
Kelt: Iregszemcse, 2026. október 17. napján.

Dr. Vásárhelyi János ügyvéd
7095 Iregszemcse, Napsugár u. 4.
ügyvédi igazolvány száma: Ü-105424
nyilvántartási szám: 17-018041
cégkapu: 18866300
KASZ szám: 36071186
ügyszám: 722/2026/AV

DR. VÁSÁRHELYI ÜGYVÉDI IRODA
Dr. Vásárhelyi János ügyvéd
Szh: 7095 Iregszemcse, Napsugár u. 4.
Tel/Fax: 74/480-152; 20/260-63-73
Adószám: 18866300-2-17

Határidő:
Kormányzati portálon történő közzététel napja:
2026.11.03
Közlés határidő napja: 2026.11.04
Jognyilatkozat megtételére nyitva álló határidő lejárta napja:
2026.12.03
[illegible] történt.
Levétel napja: .....
jegyző

Iregszemcsei Közös Önkormányzati Hivatal Jegyzője