A felhasználót a dokumentumhoz rendelte:
Idomsoft Zrt.

DR. [illegible] JÓZSEF
ügyvéd
7140 Bátaszék, Szent István tér 4/E.
Adószám: 52928543-1-17
Számlaszám: 71900158-10031566
Tel./Fax: 74/[illegible]

175028
2026 OKT 29.

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött a mai napon egyrészről **Varga Csaba**
[illegible] szem. sz: [illegible], adóazonosító jele: [illegible], szig. száma: [illegible], lakcímet igazoló hatósági ig. száma: [illegible]) 7712 Dunaszekcső Móricz Zsigmond utca 12/A. szám alatti lakos - továbbiakban, mint Eladó,

másrészről

Kocsis János
adóazonosító jele: [illegible], szig. száma: [illegible], lakcímet igazoló hatósági ig. száma: [illegible] 7149 Báta Dobó Katalin utca 8. szám alatti lakos - továbbiakban, mint Vevő -, között az alábbi feltételekkel:

1.) Eladó kijelenti, hogy 4578/273348-ad tulajdoni arányban tulajdonosa a dunaszekcsői ingatlan-nyilvántartásban 068/31. hrsz.alatt felvett 1 ha 5554 nm térmértékkel 39,20 AK kateszteri tiszta jövedelemmel 2. osztályú külterületi szántóként, 5 ha 1936 nm térmértékkel 94,52 AK kateszteri tiszta jövedelemmel 3. osztályú szántóként, 19 ha 2945 nm térmértékkel 268,19 AK kateszteri tiszta jövedelemmel 4. osztályú szántóként, 6 ha 3604 nm térmértékkel 52,79 AK kateszteri tiszta jövedelemmel 5. osztályú szántóként, 2357 nm térmértékkel 0,73 AK kateszteri tiszta jövedelemmel 7. osztályú szántóként nyilvántartott külterületi ingatlannak. Az ingatlan összes területe 32 ha 6396 nm 455,43 AK kateszteri tiszta jövedelemmel. Az ingatlan tulajdoni lapján „címképzés alatt" feljegyzés szerepel, valamint az ingatlanról lekért Tulajdoni lap – másolat (teljes) okirat III. részén 35529/2/2018.08.30. bejegyző határozatszám alatt önálló szöveges bejegyzés „részarány-tulajdonközösség megszüntetés a földkiadásról szóló 1993. évi II. törvény 12/F §-a és a 324/2014. (12.31.) sz. Korm. rendeletben foglaltak alapján a 068/2. hrsz-ú ingatlan megosztva 068/29-068/30.-068/31.- hrsz-ú ingatlanokra.". Az ingatlan per, igény és tehermentes.

2./ Eladó kijelenti, hogy a fenti 1.) pontban meghatározott ingatlanban lévő 4578/273348-ad tulajdoni hányadát tehermentesen eladja, Vevő pedig kijelenti azt, hogy megvásárolja a meghatározott tulajdoni hányadot tehermentesen a kölcsönösen elfogadott 1.400.000,- Ft, azaz Egymillió-négyszázezer forint vételárért.

A szerződő felek egybehangzóan kijelentik, hogy az adásvétel jogügylet tárgyát képező termőföldön felépítmény vagy a földrészlet forgalmi értékét, illetve hasznait növelő agrotechnikai létesítmények nem találhatóak. A szerződő felek a vételár kialakításában figyelembe vették az ingatlannak a termőföld területeken belüli átlagos elhelyezkedését, földes úton történő megközelíthetőségét, a terület közmű ellátottságának hiányát.
Vevő a szerződéses vételárat akként fizeti meg Eladónak, hogy amennyiben Vevő jogosultságot szerez a termőföld ingatlan tulajdonjogának megszerzésére, az engedélyező határozat kézhezvételétől számítottan legkésőbb 5 banki napon belül fizeti meg akként, **hogy a vételárat 1.400.000,- Ft-ot, azaz Egymillió-négyszázezer forintot saját bankszámlájáról átutalja Eladó által megadott eladó nevére szóló az MBH Bank Nyrt. pénzintézet által vezetett [illegible] ankszámlaszámra. Eladó kijelenti, hogy a vételárnak a fenti számlaszámra történő teljesítése érdekeinek mindenben megfelel.**
Eladó a vételár hiánytalan átvételét az általa megadott bankszámlán történő jóváírásával és jelen szerződéstől külön készítendő ügyvéd által ellenjegyzett átvételi elismervény okiratban nyugtázza, annak banki átutalással történő megfizetésével egyidőben.

Eladó nyilatkozata szerint az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény 68/A. § (1a) bekezdésében foglaltak alkalmazása alapján a földhasználati nyilvántartás adatai szerint a földrészletre van bejelentett földhasználó. Eladó tájékoztatja Vevőt, hogy földhasználóként „DUNA GYÖNGYE 2000" Mezőgazdasági Szolgáltató és Kereskedelmi Zártkörűen Működő Részvénytársaság (7712 Dunaszekcső Kossuth Lajos utca 57., Cg.: [illegible], adószáma: [illegible], statisztikai jelzőszáma: [illegible]) van nyilvántartásba véve. A haszonbérleti szerződés a 2023. év január hónap 1. napjától 2036. év december hónap 31. napjáig terjedő határozott időtartamra szól. A haszonbérleti díj mértéke 100.000,- Ft/hektár/év összegben került meghatározásra. **A felek megállapodása szerint a 2026. gazdasági évre vonatkozó haszonbérleti díj Eladót illeti.**

Eladó tájékoztatja Vevőt, hogy a szerződés tárgyát képező föld használatát a szerződéskötés időpontjában a fentiekben meghatározott haszonbérleti szerződés érinti. Vevő kijelenti, hogy kötelezettséget vállal arra

Dunaszekcsői Közös Önkormányzati Hivatal Bátaszék Barnaya u.

Kormányzati portálon közzététel időpontja: 2026. 11. 06.
Közlés kezdőnapja: 2026. 11. 07.
A jognyilatkozat megtételére nyitva álló határidő utolsó napja: 2026. 12. 07.
Ez a határidő jogvesztő!
Az elektronikus közzététel megtörtént. Levétel időpontja: 2026. 12. 08.

7140 Bátaszék, Szent István tér 4/E.
Adószám: 52928543-1-37
Számlaszám: 71900058-10031566
Tel.:

vonatkozóan, hogy a fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg, és a megszűnését követő időre 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 más célra nem hasznosítja. **A felek megállapodnak abban, hogy Vevő az ingatlan hasznait a tulajdonjog megszerzését engedélyező határozathoz kapcsolódóan a vételár teljes összegének megfizetésének időpontjától húzza és viseli annak terheit, ugyanakkor Vevő tudomásul veszi, hogy a fentiekben meghatározott haszonbérleti szerződésben megkötött határozott időtartam lejáratát követően tud az ingatlan birtokába lépni teljeskörűen.**

3./ Eladó kijelenti, feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, Vevő pedig kéri azt, hogy jelen szerződés 1.) pontjában meghatározott ingatlanban Eladó tulajdonában álló 4578/273348-ad tulajdoni hányadra vonatkozóan Vevő tulajdonjoga a **vételár teljes összegének megfizetését követően az ingatlan-nyilvántartásba 1/1 tulajdoni arányban kerüljön bejegyzésre adásvétel jogcímen.**

4./ A szerződő felek kijelentik, hogy magyar állampolgárok, elidegenítési, illetve szerzési képességüket jogszabályok nem zárják ki és nem korlátozzák. A szerződő felek kijelentik, hogy megértették azon ügyvédi tájékoztatást, miszerint a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 21. § rendelkezéseiben foglaltaknak megfelelően a föld eladása esetén a földre vonatkozó, a tulajdonos által elfogadott vételi ajánlatot egységes okiratba foglalt szerződésbe kell foglalni, és azt a tulajdonosnak – a felek aláírásától számított 8 napon belül – a kormányhivatalhoz, mint mezőgazdasági igazgatási szervhez kell benyújtani a földforgalmi törvény 23. § (1) bekezdés, illetve az 51. § (1) bekezdés szerinti előzetes vizsgálat lefolytatása érdekében. A kormányhivatal az okirat beérkezésétől számított 15 napon belül döntést hoz a hatósági jóváhagyás megtagadásáról (megtagadási ok fennállása esetén), vagy végzésben megállapítja a szerződés közzétételre való alkalmasságát és elrendeli a szerződés közzétételét. E végzéssel kerül megküldésre a szerződés egy eredeti példánya a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat jegyzője részére, mely alapján sor kerül az elővásárlási jog gyakorlására irányuló 30 napos közzétételi eljárás lefolytatására.

Vevő nyilatkozik, hogy a Magyar Államkincstár által kiadott Egységes Mezőgazdasági Ügyfél-nyilvántartási rendszerbe bejegyzésre került. Továbbá Vevő nyilatkozik arról is, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj vagy egyéb tartozása, (földhasználati díjtartozás), továbbá a föld használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének azzal, hogy nem minősül a használat átengedésének, ha a tulajdonjogot szerző fél haszonbérleti szerződés keretében engedi át a használatot (földforgalmi törvény 13. § (2) bek. g.) pont), továbbá vállalja, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig más célra nem hasznosítja. Továbbá nyilatkozik, hogy a jelen szerződést megelőző 5 (öt) éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött. Továbbá Vevő nyilatkozik, hogy a jelen jogügylettel megszerzett terület nagysága beszámításával az általa birtokolt termőföld nem haladja meg a birtok maximumot (1200 ha-t), valamint a földszerzési maximumot. (300 ha-t) Vevő nyilatkozik, hogy részarány tulajdonnal nem rendelkezik.

5.) Vevő kijelenti, hogy földművesnek minősül, megfelel a földforgalmi tv. 5. § 7. pontjában meghatározott feltételeknek. A földműves nyilvántartásba : :zám alatt bejegyzésre került.
Vevő a vételi ajánlatát a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. tv.-nek az elővásárlásra jogosultak sorrendjét meghatározó 18. § (1) bekezdés e) pontjában foglalt olyan földműveskén tette, akinek az életvitelszerű lakáshasználata helye vagy a mezőgazdasági üzemközpontja legalább 3 éve olyan Magyarország területén lévő településen van, amelynek közigazgatási határa az adás-vétel tárgyát képező föld fekvése szerinti település közigazgatási határától közúton vagy közforgalom elől el nem zárt magánúton legfeljebb 20 km távolságra van.
Vevő kijelenti, hogy a fentieken túlmenően az (1) bekezdés c)-e) pontjában, valamint a (2) és (3) bekezdésben meghatározott jogosulti csoportokon belül az elővásárlásra jogosultak sorrendjében a jog a (4) bekezdés a) pontjában meghatározottak szerint legalább egy éve családi mezőgazdasági társaság tagjaként vagy őstermelők családi gazdaságának tagjaként is megilleti. A családi gazdaság nyilvántartási száma: (

Vevő kijelenti, hogy a birtokában álló föld jogellenes más célú hasznosítása, vagy a hasznosítási kötelezettség megsértése miatt az ingatlanügyi hatóság – az adásvételi szerződés közlését megelőző 5 éven belül véglegesen földvédelmi bírságot vele szemben nem szabott ki, jogerősen megállapított földhasználati díjtartozása nem áll fenn, a földszerzéshez vállalt kötelezettség megsértése miatt a mezőgazdasági igazgatási szerv az adásvételi szerződés közlését megelőző 5 éven belül véglegesen mulasztási bírságot vele szemben nem szabott ki.

ügyvéd
7140 Bátaszék, Szent István tér 4/E.
Adószám: 52028243-1-37
Számlaszám: 71900038-10031566
Tel./Fax: 74/674-543

A szerződő felek kijelentik, hogy jelen adásvétel jogügylet során a magánszemély a termőföldet regisztrációs számmal rendelkező magánszemélynek adja el, Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy az adásvétel jogügylettel megszerzett termőföldet egyéni vállalkozóként, mezőgazdasági őstermelőként, őstermelők családi gazdaságának tagjaként legalább 5 évig mezőgazdasági célra hasznosítja, valamint, hogy az adómentesség feltételeinek megfelel. Vevő tudomásul veszi, hogy a valótlan tartalmú nyilatkozat miatt keletkező adóhiányt és jogkövetkezményeit az adóhatóság a Vevő terhére állapítja meg. A szerződő felek tudomásul veszik azon ügyvédi közlést miszerint jelen adásvételi szerződésnek az adásvétel tárgyát képező ingatlan területmértékére vonatkozó adatai az illetékes földhivatal nyilvántartásában rögzített adatokon alapul, az okiratszerkesztő ügyvéd az ingatlan sarokpontjainak földmérési adatokkal megegyező pontos kitűzéséért felelősséget nem vállal, tekintettel arra, hogy az adásvétel jogügylet megkötésekor az ingatlan területe földmérő által felmérésre és kitűzésre nem került, osztatlan közös tulajdon áll fenn.

6./ Ezen szerződés elkészítésével kapcsolatos ügyvédi munkadíjat, valamint az igazgatási szolgáltatási díjat a Vevő viseli, egyebekben pedig a felek mindegyike a vonatkozó jogszabályokban meghatározottak szerint viseli a tulajdonjog átruházásához kapcsolódóan felmerülő költségeket. Eladó kijelenti, hogy megértette azon ügyvédi tájékoztatást miszerint az ingatlan értékesítésből származó jövedelem a hatályos jogszabályok értelmében adóköteles jövedelemnek minősül alapesetben. Az adómentességre, illetve az adóalap csökkentésére vonatkozó rendelkezéseket a személyi jövedelemadóról szóló 1995. évi CXVII. törvény rendelkezései tartalmazzák. Eladó kijelenti, hogy az ingatlan tulajdonjogát 35529/2/2018.08.30. határozatszám alatt jegyezték be javára öröklés jogcímen. A szerződő felek egybehangzóan megállapítják, hogy Vevőt földművesként nyilvántartásba vették, **Agrárkamarai nyilvántartási száma:**
és ezen jognyilatkozatot kérik figyelembe venni az ingatlan értékesítésből származó jövedelemadó megállapítása tárgyában lefolytatásra kerülő eljárásban az adófizetési mentesség megállapítása érdekében.
Vevőt pedig alapesetben tulajdonszerzési illetékfizetési kötelezettség terheli, melynek összegéről és megfizetésének határ idejéről az illetékes NAV határozatban értesíti, Vevő nyilatkozik, hogy földművesként nyilvántartásba vették, **Agrárkamarai nyilvántartási száma:** s kéri azt, hogy ezen nyilatkozatát vegyék figyelembe az illetékfizetési kötelezettség megállapítása tárgyában lefolytatásra kerülő eljárásban az illetékfizetési mentesség megállapítása érdekében.

Varga Csaba eladó meghatalmazza dr. Bonnyai József ügyvédet /7140 Bátaszék, Szent István tér 4/E., KASZ: 36057880/ jelen okirat elkészítésére, ellenjegyzésére, a 4578/273348-ad tulajdoni hányadon fennálló tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartásból történő töröltetésével kapcsolatos eljárás lebonyolítására az illetékes földhivatal előtt, valamint a földforgalmi törvény 23. § (1) bekezdés, illetve az 51. § (1) bekezdés szerinti előzetes vizsgálat lefolytatása érdekében az okiratok megküldésére a Baranya Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földforgalmi Osztály részére. Meghatalmazott ügyvéd jelen szerződés ellenjegyzésével a meghatalmazást elfogadja.

Kocsis János vevő meghatalmazza dr. Bonnyai József ügyvédet /7140 Bátaszék, Szent István tér 4/E., KASZ: 36057880/ jelen okirat elkészítésére, ellenjegyzésére, az adásvétel jogügylet tárgyát képező 4578/273348-ad tulajdoni hányadra vonatkozóan az **1/1-ed tulajdonjogának** adásvétel jogcímen ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyeztetésével kapcsolatos eljárás lebonyolítására az illetékes földhivatal előtt, valamint a földforgalmi törvény 23. § (1) bekezdés, illetve az 51. § (1) bekezdés szerinti előzetes vizsgálat lefolytatása érdekében az okiratok megküldésére a Baranya Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földforgalmi Osztály részére. Meghatalmazott ügyvéd jelen szerződés ellenjegyzésével a meghatalmazást elfogadja azzal, hogy a jelen meghatalmazás kiterjed arra, hogy az ügyvéd az ingatlan, vagy az azzal kapcsolatos jog megszerzését bejelentse illetékkiszabásra – **az illeték kiszabásával kapcsolatos adóhatósági eljárás során történő jogi képviseletre azonban nem.**

Varga Csaba eladó kijelenti, hogy a jelen szerződésben ügyleti szándékát az ellenjegyző ügyvéd helyesen foglalta írásba, a jelen okiratba foglaltak teljes egészében megfelelnek akaratának, ezáltal a szerződés tartalmával szemben kifogást nem emel.

Kocsis János vevő kijelenti, hogy a jelen szerződésben ügyleti szándékát az ellenjegyző ügyvéd helyesen foglalta írásba, a jelen okiratba foglaltak teljes egészében megfelelnek akaratának, ezáltal a szerződés tartalmával szemben kifogást nem emel.

Eljáró ügyvéd tájékoztatja a feleket, hogy a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2007. évi CXXXVI. törvény alapján azonosítási kötelezettség terheli a felek adatai vonatkozásában. Szerződő felek adatai a P.m.t. rendelkezései alapján jelen szerződésben kerülnek rögzítésre, a felek adatszolgáltatása és az általuk bemutatott személyazonosság igazolására a pénzmosás elleni törvény szabályai szerint alkalmas okirat bemutatása alapján. Szerződő felek jelen szerződés aláírásával büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy jelen szerződés aláírása során saját nevükben járnak el.

Ezt a szerződést a szerződő felek közösen értelmezték, és mint akaratukkal mindenben megegyezőt helyben hagyólag írták alá az eljáró ügyvéd előtt azzal, hogy jelen okirat tartalmát egyben ügyvédi tényvázlatként is elfogadják.

Kelt: Bátaszéken, 2026. év október hónap 19. napján

Varga Csaba
eladó

Kocsis János
vevő

Az okiratot készítettem és ellenjegyzem Bátaszéken, 2026. év október hónap 19. napján:
Dr. Bonnyai József ügyvéd 7140 Bátaszék Szent István tér 4/E. (a Szekszárdi Ügyvédi Kamarába 151. lajstromszám alatt bejegyezve KASZ szám: 36057880)

DR. BONNYAI JÓZSEF
ügyvéd
7140 Bátaszék, Szent István tér 4/E.
Adószám: 52928543-1-37
Számlaszám: 10031566
Tel./Fax: 74/674-543