A felhasználót a dokumentumhoz rendelte:
Idomsoft Zrt.

Dr. Kovács Dániel ügyvéd
7400 Kaposvár, Széchenyi tér 8. II. em. 224/A.
Tel.: +36 70 336 4575
drkovacsdanielugyved@gmail.com
KASZ: 36071952

2026 OKT 07

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amelyet kötöttek egyrészről **Borsody Anna Krisztina** (szn.: szül: ; a.n.: sz.sz.: adóaz. jele: magyar állampolgár) 6100 Kiskunfélegyháza, Mikes utca 31/B. szám alatti lakos, mint **eladó** (továbbiakban: Eladó)

másrészről **Nyári Dávid József sz.n.:** (szül.: ., anyja neve: sz.sz.: ; adóaz. jele: magyar állampolgár, földműves adatainak bejegyző hat.: 510098/2/2025.06.02., NAK tagsági az. száma:) 7400 Kaposvár, Cseresznve utca 2. szám alatti lakos, mint **vevő**, *akit képvisel Sértő Zsolt sz.n.: (szül.: anyja neve: sz.sz.: adóaz. jele: nagyar állampolgár) 7400 Kaposvár, Cseri dűlő 1. szám alatti lakos, mint meghatalmazott ügyleti meghatalmazással* (továbbiakban: Vevő) – továbbiakban együttesen: Felek/Szerződő felek – között az alulírott helyen és időben, az alábbi feltételek szerint:

1. Felek rögzítik, hogy **Eladó 2/12** arányú tulajdonát képezi a **Kaposvár, zártkert 18919 hrsz.** alatt felvett *„gyümölcsös, szántó”* megnevezésű, 1ha 2544 m² nagyságú, 10,40AK értékű ingatlan (továbbiakban: Ingatlan).

   Eladó kijelenti, hogy a tulajdoni lapon II/6. sorszám alatti tulajdonrészét értékesíti, amelyet az édesanyjától jogerősen örökölt, azonban a tulajdonjogának földhivatali átvezetése még nem történt meg. Felek rögzítik, hogy a 2026. október 05. napján az eljáró ügyvéd által lekért tulajdoni lapon található széljegy tanúsága alapján a tulajdonjogának bejegyzése folyamatban van a INYER/2026/1165454 - 2026.09.29. 00:00:00 sz. széljegyen. Eljáró ügyvéd tájékoztatta a Feleket a bejegyzés elmaradásának következményeiről, amit a Felek tudomásul vettek.

2. Eladó véglegesen és visszavonhatatlanul eladja, Vevő **adásvétel** jogcímen megvásárolja az Eladó **2/12** tulajdoni illetőségét mindösszesen **600.000,- Ft, azaz hatszázezer forint** vételárért.

3. Felek a Polgári Törvénykönyv 6:98. § (2) bekezdés alapján kizárják mind az Eladó, mind pedig a Vevő feltűnő értékaránytalanságon alapuló esetleges megtámadási jogát.

   Vevő kötelezi magát, hogy jelen adásvételi szerződés mezőgazdasági igazgatási szerv által történő **jóváhagyásától számított legkésőbb 8, azaz nyolc napon belül megfizet Eladó** részére **600.000,- Ft, azaz hatszázezer forint** összeget átutalással, Eladó által vezetett bankszámlájára. Eladó kijelentik, hogy a fenti bankszámlára való teljesítést saját kezéhez történő joghatályos teljesítésnek fogadja el.

4. Felek tudomásul veszik, hogy jelen szerződés mező- és erdőgazdálkodási földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (továbbiakban: Földforgalmi törvény.) szerint jóváhagyásra szorul. A mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyása a szerződés érvényességének és hatályosságának feltétele.

5. Szerződő felek tudomásul veszik, hogy az 1. pontban meghatározott Ingatlanra a Földforgalmi törvény alapján elővásárlási jog áll fenn. A tulajdonosok jelen adásvételi szerződést a Földforgalmi törvényben

Kaposvár, 2026. október 05.

Borsody Anna Krisztina
Eladó

Kaposvár, 2026. október 05.

Nyári Dávid József
(képv.: Sértő Zsolt, ügyleti meghatalmazással)
Vevő

Alulírott dr. Kovács Dániel (7400 Kaposvár, Széchenyi tér 8. II. em. 224/A., KASZ szám: 3607…2) jelen szerződést szerkesztettem és ellenjegyzem 2026. október 05. napján Kaposváron:

Dr. Kovács Dániel
ügyvéd
Kaposvár, Szechenyi tér 8. 2.em. 224/a
Telefon: +36 70 336 4575
KASZ szám: 36071952
drkovacsdanielugyved@gmail.com

előírtaknak megfelelően, a 474/2013 (XII.12.) Kormányrendelet rendelkezései szerint az elővásárlási jogosultakkal közlik.

Vevő nyilatkozik, hogy földműves és tulajdonostárs.

Vevő nyilatkozik, hogy Földforgalmi törvény alapján a meghatározott elővásárlási joggal rendelkezik.

A Földforgalmi törvény 18. § (1) bekezdés d) pontja alapján elővásárlás illeti meg:
„A föld eladása esetén az alábbi sorrendben elővásárlási jog illeti meg:
d) az olyan földművest, aki helyben lakónak minősül;"

Vevő a Földforgalmi törvény 18. § (4) bekezdése b) pontja, illetve az 5. § 6. pontja értelmében fiatal földműves.
(4) Az (1) bekezdés c)–e) pontjában, valamint a (2) és (3) bekezdésben meghatározott jogosulti csoportokon belül az elővásárlásra jogosultak sorrendje a következő:
b) fiatal földműves.

6. Felek rögzítik, hogy az Ingatlan terheli tulajdoni lapon III/5. szám alatt E.ON Dél-dunántúli Áramhálózat jogosult javára 131 m^2 területre bejegyzett *vezetékjog.*
Felek rögzítik, Vevő pedig külön tudomásul veszi, hogy ezen teher az adásvételt követően is változatlan tartalommal fennmarad.

7. Felek rögzítik, hogy az Ingatlan terheli a tulajdoni lapon III/1. szám alatt Horváth Imre (Születési év: Anyja neve: ogosult címe: 1000 Bp., Lőcsei utca 27.) jogosult javára bejegyzett *özvegyi jog.* Ezen tehernek a törlése az INYER/2026/1165454 - 2026.09.29. 00:00:00 széljegy számon folyamatban van, Eladó nyilatkozik, hogy szavatosságot vállal a teher törléséért, hiszen a Vevő kizárólag tehermentes ingatlant kíván vásárolni.

8. Eladó kijelenti és szavatol azért, hogy az **Ingatlan** – a 6-7. pontban foglaltaktól eltekintve – per-, teher- és igénymentes. Eladó kijelenti azt is, hogy harmadik személynek olyan joga, amely a Vevő tulajdonszerzését, illetve birtokba lépését akadályozná, vagy korlátozná nem áll fenn.

9. Felek megállapodnak, hogy Eladó köteles az Ingatlant a teljes vételár megfizetése esetén, a teljes vételár megfizetését követő legfeljebb 15 napon belül, előre egyeztetett időpontban Vevő birtokába bocsátani.

   Vevő a birtokátruházástól kezdődően jogosult az Ingatlanokat használni és az ebből folyó hasznokat szedni, ugyanakkor viseli az Ingatlanok terheit és az azokban beállott azt a kárt, amelynek megtérítésére senkit nem lehet kötelezni. Vevő kijelenti, hogy az Ingatlanokat ismeri, azokat megtekintette és azokat a megtekintéskori állapotban vásárolja meg.

10. Vevő nyilatkozik, hogy a Földforgalmi törvény 13. § (1) bekezdésének megfelelően 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.

    Amennyiben az 1. pontban megjelölt Ingatlan akár csak részben harmadik személy használatában van, úgy a Földforgalmi tv. 13. § (4) bek. alapján vállalja, hogy a földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg, és megszűnését követő időre a 13. § (1) bekezdésben foglalt kötelezettségeket teljesíti.

Kaposvár, 2026. október 05.

Borsody Anna Krisztina
Eladó

Kaposvár, 2026. október 05.

Nyári Dávid József
(képv.: Sértő Zsolt, ügyleti meghatalmazással)
Vevő

Alulírott dr. Kovács Dániel (7400 Kaposvár, Széchenyi tér 8. II. em. 224/A., KASZ szám: 36071952) jelen szerződést szerkesztettem és ellenjegyzem 2026. október 05. napján Kaposváron

dr. Kovács Dániel
ügyvéd
7400 Kaposvár, Széchenyi tér 8. 2.em. 224/a
Telefon: +36 70 336 4575
KASZ szám: 36071952
email: drkovacsdanielugyved@gmail.com

11. Vevő a Földforgalmi tv. 14.§ (1) bekezdés értelmében nyilatkozik, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló földhasználati díjtartozása, valamint a Földforg. tv. 14. § (2) bek. alapján jelen szerzést megelőző 5 éven belül a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet nem kötött.

12. Vevő nyilatkozik, hogy a Földforgalmi törvényben meghatározott 300ha nagyságú, vagy 6000AK értékű termőfölddel nem rendelkezik, a birtokában lévő földterület é megszerzendő területtel sem éri el az 1200ha birtokmaximumot, így tulajdonjog szerzése nem esik korlátozás alá. Vevő nyilatkozik továbbá a Földforgalmi törvény 16.§ (4) bekezdése szerint, hogy a tulajdonában, haszonélvezetében álló földterület hektárban kifejezett térmértéke mennyiségének hússzorosa, valamint a már tulajdonában álló és megszerzésre kerülő részaránytulajdon összesített aranykorona értéke mennyiségének együttes összege 6000 alatti, és megfelel a hivatkozott jogszabályhely (5) bekezdésnek is.

13. Vevő az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény végrehajtásáról szóló 179/2023 (V.15.) Korm. rendelet 42. § alapján nyilatkozik, hogy nem rendelkezik részaránytulajdonnal.

14. Felek kijelentik, hogy okiratszerkesztő ügyvéd adóval és illetékkel kapcsolatos kioktatását tudomásul vették, azaz tudják, hogy ingatlan szerzése esetén az illeték általános mértéke 4%, illetve, hogy az ingatlan értékesítéséből szerzett jövedelem adóköteles, melynek általános mértéke 15%, és Eladó – amennyiben adóköteles jövedelmet szerzett – adóbevallás benyújtására kötelesek az őket érintő SZJA bevallás határidejéig, azzal együtt. Felek jelen okirat aláírásával tudomásul veszik, hogy az okiratszerkesztő ügyvédnek nincs adó- illetve illetékjogi szakképesítése, ezért a fentiektől eltérő illetékkiszabásra, illetve adó megállapításra vonatkozó felelősségét kifejezetten kizárja.

14. A Vevő jelen szerződés aláírásával már most nyilatkozik arról, hogy az Ingatlant a vásárlástól számítva legalább 5 évig nem idegeníti el, azon vagyoni értékű jogot nem alapít, a termőföldet mezőgazdasági célra hasznosítja, így az Itv. 26. § (1) p) pontja értelmében a Vevő termőföldvásárlása illetékmentes.

15. A Vevő kijelenti azt is, hogy regisztrációs számmal rendelkező magánszemélyként vásárolja meg az Ingatlant és vállalja, hogy 5 éven keresztül hasznosítja azokat. A fentiek alapján a vételár az Szja tv. 1. számú mellékletének 9.5.1. pont a) pontja alapján adómentes.

16. Eladó kijelenti és jótáll azért, hogy sem a jelen szerződésnek az Eladó által történő aláírása, sem pedig jelen szerződés által megvalósítani kívánt tranzakciónak a teljesítése nem sért semmilyen szerződést, kötelezettséget, ítéletet vagy végzést, amelyben eladó félként szerepeltek, vagy amely az ingatlanra vonatkozóan kötelező rendelkezést tartalmaz, továbbá nem sért semmilyen olyan jogszabályt vagy rendelkezést, amely az Eladóra vonatkozna.

    Eladó kijelenti továbbá, hogy nincsen olyan követelés, kereseti kérelem, peres vagy nem peres eljárás, választott bírósági eljárás, amely folyamatban vagy függőben lenne, vagy aminek bekövetkezése fenyegetne, amelyet Eladó ellen indítottak, vagy amely az Eladó ellen, vagy az ingatlan tekintetében folyik, és a jelen szerződéssel szándékolt tranzakciót érintené, vagy amely hátrányos módon befolyásolná az ingatlannak, vagy azoknak a jelen szerződésben meghatározott jogi helyzetét.

15. Az Eladó jelen szerződés aláírásával **feltétlenül és visszavonhatatlanul hozzájárul** ahhoz és az Inytv. 44. § (1) bek. alapján Felek közösen kérik, hogy a **Kaposvár, zártkert 18919 hrsz.** alatti ingatlan tulajdonjoga **Nyári Dávid József**, mint Vevő javára **2/12 arányban adásvétel jogcímén** az ingatlan-

Kaposvár, 2026. október 05.

Borsody Anna Krisztina
Eladó

Kaposvár, 2026. október 05.

Nyári Dávid József
(képv.: Sértő Zsolt, ügyleti meghatalmazással)
Vevő

Alulírott dr. Kovács Dániel (7400 Kaposvár, Széchenyi tér 8. II. em. 224/A., KASZ szám: 360[illegible]952) jelen szerződést Dániel szerkesztettem és ellenjegyzem 2026. október 05. napján Kaposváron:

ügyvéd
u Kaposvár, Szechenyi tér 8. 2.em. 224/a
Telefon: +36 70 336 4576
KASZ szám: 36071952
.ail: drkovacsdanielugyved@gmail.com

nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön, és Felek közösen kérik, hogy Eladó 2/12 arányú tulajdonjoga törlésre kerüljön.

16. Szerződő Felek cselekvőképes, nagykorú, magyar állampolgárok. Felek kijelentik, hogy szerződéskötési képességük korlátozás alá nem esik.

    Felek megbízzák és meghatalmazzák dr. Kovács Dániel ügyvédet a jelen adásvételi szerződés elkészítésével, ellenjegyzésével és aláírásukkal egyben meghatalmazzák a tulajdonosváltozásnak – Vevő tulajdonjog bejegyzése, Eladó tulajdonjogának törlése – az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyeztetésével, az iratok Földhivatali benyújtásával, valamint az illetékes Földhivatal és a szerződés érvényességével kapcsolatosan a mezőgazdasági igazgatási szerv előtt teljes képviseleti jogkörrel eljárjon. Meghatalmazott ügyvéd a szerződés ellenjegyzésével a megbízást, meghatalmazást elfogadom és az aláíró személyek valódiságát igazolom. Továbbá Vevő meghatalmazza, megbízza ügyvédet a B400 NAV Adatlap elektronikus kitöltésével és beadásával.

17. Felek jelen szerződés aláírásával elismerik jelen szerződés egy példányának átvételét azzal, hogy jelen szerződés egyben ügyvédi tényvázlat és megbízás is, azaz kölcsönösen kijelentik, hogy a közreműködő ügyvéd a jogi folyamatok menetét részletesen elmagyarázta, az aláírandó okiratok tartalmáról az abban foglalt kötelezettségekről, jogosultságokról és teendőkről Feleket maradéktalanul tájékoztatta.

18. A felek kijelentik, hogy szerződéses akaratuknak jelen szerződés mindenben megfelel. A felek kijelentik, hogy eljáró ügyvédtől részletes tájékoztatást kaptak a jogügylettel kapcsolatban felmerülő adó- és illetékjogi kérdésekről, valamint a pénzmosás és terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról rendelkező 2017. évi LIII. tv. rendelkezéseiről. Felek tudomásul veszik, hogy eljáró ügyvéd az előbbi törvény alapján őket beazonosította, és ennek érdekében átadták igazolványukat, lakcímkártyájukat, adókártyájukat, mely dokumentumokat okiratszerkesztő ügyvéd ellenőrzött és lefénymásolt. A felek ezzel összefüggésben kérik azt, illetőleg hozzájárulnak ahhoz, hogy az eljáró ügyvéd elektronikusan ellenőrizze okmányaik adatait

19. Jelen szerződésben nem szabályozott kérdések tekintetében a Ptk. és a vonatkozó magyar jogszabályok megfelelő rendelkezései az irányadóak, amelyekre vonatkozó ügyvédi kioktatást felek tudomásul vették.

A szerződő felek a szerződést elolvasták, közösen értelmezték. Kijelentik, hogy minden, a szerződéskötéshez szükséges adatot, információt tisztáztak, megismertek, az ügylet során jóhiszeműen jártak el, nincs tudomásuk olyan tényről, amelynek ismeretében a jelen szerződést egyáltalán nem, vagy másképp kötöttek volna meg. Ezt követően, mint akaratukkal mindenben egyezőt, jóváhagyólag aláírták.

Kaposvár, 2026. október 05.

Borsody Anna Krisztina
Eladó

Kaposvár, 2026. október 05.

Nyári Dávid József
(képv.: Sértő Zsolt, ügyleti meghatalmazással)
Vevő

Jelen szerződést szerkesztettem és ellenjegyzem Kaposváron, 2026. október 05. napján:

Dr. Kovács Dániel
ügyvéd
7400 Kaposvár, Szechenyi tér 8. 2.em. 224/a
Telefon: +36 70 336 4575
KASZ szám: 36071952
Email: drkovacsdanielugyved@gmail.com

Dr. Kovács Dániel
ügyvéd
KASZ: 36071952
Kaposvár, Széchenyi tér 8. II. em. 224/A.