Függesztés időpontja: 2026. 11. 03.
Közlés kezdő napja: 2026. 11. 10.
A jognyilatkozat megtételére nyitva álló 30 napos határidő utolsó napja: 2026. 12. 09.
Ez a határidő jogvesztő.
Levétel napja: 2026. 12. 10.

Tolna Vármegyei Kormányhivatal
Földhivatali Főosztály
Iktatószám:
Előadó:
2026 OKT 30

§ ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS §

Mely létrejött egyrészről:

Gyenei Györgyné születési név: [redacted] t (szem.száma: [redacted] születési helye és ideje: [redacted], anyja neve: [redacted] t, adóazonosító jel: [redacted]) 7200 Dombóvár, Fészek utca 15. 1. a. szám alatti lakos, mint tulajdonjog eladó, a továbbiakban, mint **eladó,**

másrészről:

Lázár Albert szül.: [redacted] (szem. szám: [redacted] anyja neve: [redacted], születési helye és ideje: [redacted], adóazonosító jele: [redacted], MVH ügyfél azonosítója: [redacted], Nemzeti Agrárgazdasági Kamarai tagsági azonosító nyilvántartási szám: [redacted], földműves nyilvántartási száma: [redacted], FELIR azonosító: [redacted], adószám: [redacted] családi mezőgazdasági társaság tagja: LÁZÁR-AGRÁR Kft. - Cg. 17-09-012610) 7228 Döbrököz, Ifjúság utca 2. szám alatti lakos, mint tulajdonjog vevő, a továbbiakban, mint **vevő** között az alulírott helyen és időben, az alábbi feltételekkel.

1./ Eladó (285/1070+250/1070+535/1070) **1/1-ed** arányú kizárólagos tulajdonát képezi a **döbröközi 2218 hrsz.** alatt jegyzett kert, szőlő és gazdasági épület, gyümölcsös művelési ágú, 3410 m2 térmértékű, 7,08 AK mértékű zártkerti ingatlan. A jelen szerződés tárgyát képező ingatlan per-, teher- és igénymentes, melynek tényéért az eladó ezennel szavatosságot vállal.

2./ Az eladó az **1./** pontban meghatározott ingatlant ezennel a pénzben és kölcsönösen kialkudott **120.000,- Ft, azaz százhúszezer forint** vételárért a vevőnek eladja. A felek rögzítik, hogy a vételáron belül a kert forgalmi értékét 20.000,-Ft értékben, a szőlő értékét 20.000,-Ft értékben, a gyümölcsös értékét 20.000,-Ft értékben, míg a föld értékét 60.000,-Ft értékben határozzák meg. A gazdasági épület forgalmi értékét 0,-Ft értékben határozzák meg, tekintettel arra, hogy az épület korábban már elbontásra került. A vevő kijelenti, hogy az ingatlant megtekintette, annak állapotát ismeri és az ingatlan vételárát az ingatlan állapotához mérten értékarányosnak találta. A vevő az ingatlant az eladótól megtekintett, alaposan, részletesen megismert állapotban ezennel megvásárolja. A felek a *Ptk. 6:98. § (2) bekezdése* alapján a szolgáltatás és az ellenszolgáltatás közötti feltűnő értékaránytalanság miatti megtámadási jogot kizárják.

A vevő legkésőbb jelen szerződés megkötésének napján kezdeményezett azonnali, banki utalással, önerőből, a teljes vételárat megfizeti az eladó részére, az eladó nevén, az OTP Banknál vezetett **11773463-20203054-00000000** számú lakossági folyószámlájára. Az ingatlan vételárának maradéktalan kiegyenlítését, teljesítését eladó jelen szerződés aláírásával elismeri és nyugtázza.

3./ A vevő az ingatlan birtokába jelen szerződés aláírásának napján lép, és ettől kezdődően viseli a fenntartással járó terheket és szedi a hasznokat.

A *2013. évi CXXII. törvény 15/A. §* alapján felek rögzítik, hogy a jelen szerződés tárgyát képező ingatlant hatályos vagy a szerződéskötés időpontjában még hatályba nem lépett földhasználati szerződés vagy többlethasználati megállapodás nem érinti.

4./ A szerződő felek cselekvőképes, nagykorú magyar állampolgárok, ingatlanforgalmi korlátozás alatt nem állnak, így jelen szerződés érvényesen jön létre közöttük.

A vevő kijelenti, hogy a *2013. évi CXXII. törvény 16. §*-ában meghatározott földszerzési maximum mértéket a jelen szerzéssel együtt szerzett ingatlannal sem haladja meg a már tulajdonában és a haszonélvezetében lévő föld területnagysága.

Vevő kijelenti, hogy az ingatlan-nyilvántartásról szóló *1997. évi CXLI. törvény* végrehajtására kiadott *109/1999. (XII. 29.) FVM rendelet 68/C. §-a* alapján részarány tulajdonnal nem rendelkezik

A felek kijelentik, hogy jelen jogügylet közöttük kizárólag abban az esetben érvényes, amennyiben a *2013. CXXII. törvényben* előírt, szükséges kifüggesztés időtartama alatt elővásárlási jog jogosult részéről nem érkezik joghatályos vételi ajánlat és a szükséges hatósági jóváhagyása a jogügyletnek megtörténik.

Gyenei Györgyn[redacted]
tulajdonjog eladó

Lázár Albert
tulajdonjog vevő

dr. Szabados Balázs
ügyvéd

Dr. Szabados Balázs
ügyvéd
Dombóvár, Hunyadi tér 37. I/5.
Tel.: 74/ 900985, Mobil: 20/989-1387
Adószám: 52953686-1-37

5./ A felek ezennel meghatalmazzák dr. Szabados Balázs ügyvédet (7200 Dombóvár, Hunyadi tér 37. I/5., KASZ: 36068781) a jelen adásvételi szerződés elkészítésével, ellenjegyzésével és az ingatlan-nyilvántartási, valamint minden egyéb a tulajdonjog változás bejegyzéséhez szükséges hatósági eljárásban a képviselet ellátásával, valamint a B400E adatlap kitöltésével, aláírásával és az illetékes adóhatóság részére történő megküldésével. A meghatalmazott jogi képviselő a megbízást ezennel kifejezetten elfogadja.

Gyenei Györgyné (szem.száma: 2-430927-3356, magyar állampolgár), mint tulajdonjog eladó ezennel meghatalmazza dr. Szabados Balázs ügyvédet a döbröközi 2218 hrsz. alatt felvett zártkerti ingatlan vonatkozásában, hogy az illetékes Tolna Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 2., mint ingatlan-nyilvántartást vezető hatóság előtt a döbröközi 2218 hrsz. alatti ingatlan tulajdoni lapjának II/3., II/5. és II/7. sorszámok alatt bejegyzett (285/1070+250/1070+535/1070) 1/1-ed eszmei tulajdoni hányad tulajdonjogának törlése és a jelen szerződésben megjelölt tulajdonjog vevő javára ezen eszmei hányadra vonatkozó kizárólagos tulajdonjogának bejegyzése iránti ingatlan-nyilvántartási eljárásban képviselje, továbbá meghatalmazza az ezzel kapcsolatos okiratszerkesztésre, ellenjegyzésre is. A meghatalmazott jogi képviselő a meghatalmazást ezennel kifejezetten elfogadja.

Lázár Albert (szem.száma: 1-800220-7034, magyar állampolgár), mint tulajdonjog vevő ezennel meghatalmazza dr. Szabados Balázs ügyvédet a döbröközi 2218 hrsz. alatt felvett zártkerti ingatlan vonatkozásában, hogy az illetékes Tolna Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 2., mint ingatlan-nyilvántartást vezető hatóság előtt a döbröközi 2218 hrsz. alatti ingatlan tulajdoni lapjának II/3., II/5. és II/7. sorszámok alatt bejegyzett (285/1070+250/1070+535/1070) 1/1-ed eszmei tulajdoni hányad kizárólagos tulajdonjogának a javára történő bejegyzése iránti ingatlan-nyilvántartási eljárásban képviselje, továbbá meghatalmazza az ezzel kapcsolatos okiratszerkesztésre, ellenjegyzésre is.

Valamennyi meghatalmazó kijelenti, hogy a meghatalmazás a jelen szerződés alapján történő tulajdonjog változás ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzéséig terjedő ideig érvényes.

A meghatalmazott jogi képviselő a meghatalmazást ezennel kifejezetten elfogadja.

Felek mindegyike a fenti meghatalmazást kiegészíti azzal, hogy a ***nyilvánvaló elírásokat eljáró ügyvéd az okiraton javíthatja,*** *Felek tudomásul veszik a 179/2023 (V.15.) Korm.rendelet 126 § rendelkezését, miszerint a jogi képviselő az ingatlan-nyilvántartási elektronikus űrlapot – a kérelemnek papíralapon vagy e-Papír szolgáltatással, illetve hivatali tárhelyre történő benyújtása esetén a hivatkozott törvény 8. sz. melléklet szerinti formanyomtatványt – az érdemi döntés meghozataláig vagy az Ákr. 42. §-a szerinti kérelem előterjesztésével egyidejűleg a jogügylettel érintettek, valamint a következő széljegy jogosultjának hozzájárulása nélkül kijavíthatja, ha a) a kitöltött űrlap vagy formanyomtatvány az okirathoz képest helytelen, és jelen ügyvédi meghatalmazás keretein belül történik.*

Felek tudomásul veszik a 179/2023 (V.15.) Korm.rendelet 127 § rendelkezését is, miszerint a jogi képviselő magánokirat esetén az érdemi döntés meghozataláig vagy az Ákr. 42. §-a szerinti kérelem előterjesztésével egyidejűleg a javítással érintett szövegrésznél a jogügylettel érintettek és az ügyvéd kézjegyével, valamint keltezéssel ellátott javított okiratot, közokirat esetén a közokiratra vonatkozó jogszabály szerint javított okiratot csatolhat be, ha az okirat hibájának vagy hiányosságának megszüntetése a széljegy tartalmát nem módosítja, és a javítás az érintettek által a jogi képviselőnek adott felhatalmazás vagy ügyvédi meghatalmazás keretein belül történik. Elektronikusan szerkesztett okirat esetén a javítás az okirat kicserélésével végezhető el. A kijavításhoz a következő széljegy jogosultjának hozzájárulása nem szükséges.

6./ A vevő kijelenti, hogy földművesnek minősül a földművesként való nyilvántartásba vétel iránti kérelmet a lakóhelye szerint illetékes földhivatalhoz benyújtotta és a Dombóvári Járási Hivatal Földhivatali Osztálya 510011/2014. ügyiratszámú egyszerűsített határozatával földművesi nyilvántartásba vette, a vevő kijelenti továbbá, hogy MVH ügyfél azonosítóval rendelkező családi mezőgazdasági társaság tagja (LÁZÁR-AGRÁR Kft. - Cg. 17-09-012610).

7./ A vevő kijelenti, hogy az 1./ pontban megjelölt ingatlan vonatkozásában a *2013. évi CXXII. törvény 18. § (1) bekezdés d) pontjában* foglaltak szerinti ranghelyen illeti meg az elővásárlási jog, mint olyan földművest, aki helyben lakónak minősül. A vevő kijelenti továbbá, hogy a *2013. évi CXXII. törvény 18. § (4) bekezdés a)* pontja alapján a *18. § (1) bekezdés c)-e)* pontjában, valamint a *(2) és (3) bekezdésben* meghatározott jogosulti csoportokon belül az elővásárlásra jogosultak sorrendjében az első helyen áll családi mezőgazdasági társaság tagjaként

Dr. Sz[illegible] Balázs
7200 [illegible] Hunyadi tér 37. I/5.
[illegible] Adószám: 52053686-1-37

Gyenei Györgyné
tulajdonjog eladó

Lázár Albert
tulajdonjog vevő

Szabados Balázs
ügyvéd

A vevő *2013. évi CXXII. törvény 13. § (1) bekezdésében* meghatározottak szerint 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, kivéve a *2013. évi CXXII. törvény 13. § (3) bekezdésében* foglalt eseteket. A vevő akként nyilatkozik, hogy amennyiben az érintett ingatlan harmadik személy használatában van, úgy a *2013. évi CXXII. törvény 13. § (4) bekezdése* alapján kötelezettséget vállal arra, hogy a fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg, és a földhasználati jogviszony megszűnését követő időre vállalja a *2013. évi CXXII. törvény 13. § (1) bekezdésében* meghatározott hasznosítási kötelezettséget.
A vevő a *2013. évi CXXII. törvény 14. §*-a alapján kijelenti, hogy személyét érintően nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatás teljesítéséből eredő tartozása. A vevő kijelenti továbbá, hogy 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

8./ Az eladó ezennel feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy a **döbröközi 2218 hrsz.** alatt jegyzett ingatlan vonatkozásában a II/3., II/5., és II/7. sorszámok alatt bejegyzett tulajdonjoga az ingatlan-nyilvántartásból törlésre és egyidejűleg **adásvétel jogcímén a tulajdonjog a vevő javára 1/1-ed arányban II/8. sorszám alatt** az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön.
Lázár Albert ezennel kéri, kifejezetten és feltétel nélkül hozzájárul ahhoz, hogy a döbröközi 2218 hrsz. alatti ingatlan tulajdoni lapján II/3., II/5. és II/7. sorszámok alatt 1/1-ed eszmei tulajdoni hányad kizárólagos tulajdonjoga a javára II/8. sorszám alatt adásvétel jogcímén az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön.

9./ Jelen adásvételi szerződéssel kapcsolatos valamennyi költséget az eladó viseli.

10./ A felek tudomásul veszik, hogy a jelen okirat alapján tulajdonjog bejegyzési eljárás a Tolna Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 2. előtt csak az elővásárlási jogra vonatkozó eljárást (kifüggesztés) és a mezőgazdasági szakigazgatási szerv hatósági jóváhagyását követően kezdeményezhető.

11./ A szerződő felek azonosítását a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásról szóló *2017. évi LIII. tv. (Pmt.)* és az ügyvédi tevékenységről szóló *2017. évi LXXVII. tv. (Üttv.)* előírásainak megfelelően eljáró ügyvéd a szerződéskötéskor elvégezte, személyi azonosságukról a személyi azonosító igazolványok ellenőrzésével meggyőződött. Az ügyletkötők kijelentik továbbá, hogy a szerződéskötés folyamatában mindegyikük saját nevében járt el.
A felek hozzájárulnak ahhoz, hogy az eljáró ügyvéd elvégezze a szerződő felek adatainak ellenőrzését a vonatkozó jogszabályokban írtaknak megfelelően.

12./ A szerződő felek tudomásul veszik az eljáró ügyvéd általi kioktatást, tájékoztatást az adófizetési és illetékfizetési kötelezettség, illetve az ezzel kapcsolatos ügyfélre háruló feladatok vonatkozásában.

26. § (1) Mentes a visszterhes vagyonátruházási illeték alól: a termőföldnek a földműves általi, ellenérték fejében történő megszerzése, feltéve, ha a birtokbaadástól, de legkésőbb az illetékkötelezettség keletkezését követő 12. hónap utolsó napjától – vagyoni értékű joggal terhelt termőföld szerzése esetén a vagyoni értékű jog megszűnésétől, megszüntetésétől, de legkésőbb az illetékkötelezettség keletkezését követő 5. év utolsó napjától – számítva 5 évig
pa) a termőföld tulajdonjogát nem idegeníti el, pb) a termőföldön vagyoni értékű jogot nem alapít, és pc) a termőföldet mező-, illetve erdőgazdasági tevékenység céljára hasznosítja.
A személyi jövedelemadóról szóló 1995. évi CXVII. törvény (Szja tv.) 62. § (4) bekezdése alapján az ingatlan, ingatlanra vonatkozó vagyoni értékű jog átruházásából származó jövedelem, ha az átruházás a megszerzés évében vagy az azt követő öt évben történik, az (1)-(3) bekezdés szerint kiszámított összeg 100 százaléka a megszerzés évében és az azt követő évben, 90 százaléka a megszerzés évét követő második évben, 60 százaléka a megszerzés évét követő harmadik évben, 30 százaléka a megszerzés évét követő negyedik évben, 0 százaléka a megszerzés évét követő ötödik és további évben."

13./ A felek a jelen okiratot, mint szerződési akaratukkal mindenben egyezőt, az azt készítő és ellenjegyző ügyvéd jelenlétében saját kezűleg írták alá azzal, hogy a jelen szerződés teljes terjedelmében az ügyvédi megbízási szerződés részét is képezi.

Kelt.: Dombóváron, 2026. év október hó 27. napján

Gyenei Györgyné
tulajdonjog eladó

Lázár Albert
tulajdonjog vevő

Készítettem és ellenjegyzem:
Dombóváron, 2026.10.27. napján,
dr. Szabados Balázs ügyvéd,
7200 Dombóvár, Hunyadi tér 37. I/5. alatti székhely,
Kamarai Azonosító Szám (KASZ): 36068781,
ügyszám: 189/4553/26.

Dr. Szabados Balázs
ügyvéd
Dombóvár, Hunyadi tér 37. I/5.
Tel.: 74/406-985, Mobil: 20/989-1387
Adószám: 52953686-1-37