A felhasználót a dokumentumhoz rendelte:
Idomsoft Zrt.

2026 OKT 28.

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

(tulajdonos által elfogadott ajánlat egységes szerkezetbe foglalása)

amely létrejött egyrészről **Kecze Zsolt szn. Kecze Zsolt** (szül: [illegible] an: [illegible] személyi azonosító: [illegible] magyar állampolgár) 7226 Kurd, Táncsics Mihály tér 1. szám alatti lakos, mint eladó – a továbbiakban: **eladó** –
másrészről **Győre Csaba szn. Győre Csaba** (szül: [illegible], an: [illegible], személyi azonosító: [illegible] agrárkamarai nyilvántartási szám: [illegible] magyar állampolgár) 7831 Pellérd, Szabadság utca 2/1. szám alatti állandó lakos, mint **vevő** – a továbbiakban: **vevő** - között az alulírt helyen és időben, az alábbi feltételekkel:

1.) Eladó kijelenti, hogy kizárólagos tulajdonát képezi a BAMKH Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 4. által
- **Ózdfalu külterület 056/7 helyrajzi szám** alatt nyilvántartott 8197 m2 alapterületű, „szántó" megnevezésű 19.68 kat. tiszta jövedelmű, valamint az
- **Ózdfalu külterület 056/9 helyrajzi szám** alatt nyilvántartott 1,2225 m2 alapterületű, „szántó" megnevezésű 29.50 kat. tiszta jövedelmű ingatlan.

Az ingatlanok tulajdoni lapjának III. része teherre utaló bejegyzést nem tartalmaz.

Az Ózdfalu 056/9 hrsz.-ú ingatlanon földhasználati szerződés nem áll fenn.
Az Ózdfalu 056/7 hrsz.-ú ingatlanon szívességi használat jogcímén a tulajdonos, Kecze Zsolt eladó javára áll fenn határozatlan időre földhasználati jogosultság, mely a tulajdonjogának bejegyzését követően – a tulajdonosi földhasználat ellenére – nem került törlése.
Eladó kijelenti, hogy 2026.10.22. napján kérelmet nyújtott be a szívességi földhasználat törlése iránt a BAMKH Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 4. felé.

Felek együttesen rögzítik, hogy az adásvétel tárgyát képező, fentiekben megjelölt ingatlanok fekvése szerinti településen a helyi önazonosság védelméről szóló 2025. évi XLVIII. törvénnyel (továbbiakban: Hövtv.) kapcsolatos jogvédelmi eszközök alkalmazását szabályozó helyi önkormányzati rendelet nincs hatályban.

2.) Az eladó a jelen szerződéssel ezennel eladja az 1.) pontban részletesen körülírt ingatlanok 1/1 tulajdoni hányadát (egészét) a fent megnevezett vevőnek, aki azok 1/1 tulajdoni hányadát (egészét) a kölcsönösen kialkudott mindösszesen **5.500.000,-Ft azaz ötmillió-ötszázezer forint** vételár ellenében, a megtekintett állapotban eladótól megvásárolja.

Eladó nyilatkozik, hogy az ingatlanokon felépítmény, ültetvény, agrotechnikai létesítmény nincs.

Felek rögzítik, hogy a fent megjelölt vételár az alábbiak szerint oszlik meg az egyes ingatlanok között:
- a **056/7 hrsz-ú** ingatlan vételára **2.200.000,-Ft,**
- és a **056/9 hrsz-ú** ingatlan vételára szintén **3.300.000,-Ft**-ot tesz ki.

Felek rögzítik, hogy a kialkudott vételár nem haladja meg a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 24.§ (3) bek. ha) pontja szerinti értéket.

Kecze Zsolt eladó

Győre Csaba vevo

3.) Vevő az 1.) pontban írt ingatlanok teljes vételárát – összesen **5.500.000,-Ft azaz ötmillió-ötszázezer forintot** – az adásvétel engedélyezésére jogosult szerv jóváhagyását követően, a záradékolt szerződések átvételét követő 15 napon belül köteles az eladó részére az eladó OTP Banknál vezetett 11773315-77252432-00000000 számú bankszámlájára történő átutalással. Az utalás akkor tekinthető teljesítettnek, amikor az összeg az eladó által megadott bankszámlán jóváírásra kerül.

4.) Eladó a tulajdonjogát a vételár teljes összegének jóváírásáig a maga javára fenntartja.
Eladó a vételár teljes összegének megfizetésével egyidejűleg feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy a vevő tulajdonjoga, adásvétel jogcímén a szerződés tárgyát képező ingatlanok 1/1 tulajdoni hányadára (egészére) az ingatlan-nyilvántartásba – eladó fenti ingatlanok 1/1 tulajdoni hányadára bejegyzett tulajdonjogának egyidejű törlése mellett - bejegyzésre kerüljön.

Felek a jelen szerződés aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, és közösen kérik az illetékes ingatlanügyi hatóságot, hogy – a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény 6:216. § (3) bekezdése, valamint az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény 35. § (1) bekezdés g) pontja és az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény végrehajtásáról szóló 179/2023. (V. 15.) Korm. rendelet 45. §-a alapján – **a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog** az 1.) pontban részletesen körülírt **ingatlanok 1/1 tulajdoni hányadára** (egészére) **a vevő javára** az **ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön**, a tulajdonjog bejegyzési engedély ingatlanügyi hatósági benyújtásáig, **de legfeljebb 2 (kettő) hónapig terjedő határozott időre.**
Felek tudomással bírnak arról, hogy amennyiben bármelyik fél a szerződéstől való elállás jogát gyakorolja, úgy az ingatlan tulajdoni lapjára bejegyzett tulajdonjog fenntartáshoz kapcsolódó vevői jogot a földhivatal kizárólag a felek közös írásbeli kérelmére törli.

5.) Eladó a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg a vételár megfizetését elismerő és a vevő tulajdonjogának bejegyzését megengedő nyilatkozatát az ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre alkalmas formában - négy eredeti példányban -, a szerződést szerkesztő dr. Bokor Beatrix ügyvédnél letétbe helyezi. A letétbe helyezés ténye a jelen okirat ellenjegyzésével az eljáró ügyvéd részéről igazolt.
Letéteményes ügyvéd kötelezettséget vállal arra, hogy a hivatkozott nyilatkozatot a teljes vételár (5.500.000,-Ft azaz ötmillió-ötszázezer forint) megfizetésének bármelyik fél (eladó vagy vevő) részéről történt hitelt érdemlő igazolását követően az illetékes földhivatal részére benyújtja.
Eladó a vételár megfizetéséről a kecze.zsolt741119@gmail.com e-mail címről történő értesítéssel köteles a letéteményes ügyvédet (bokorbeatrix@gmail.com) haladéktalanul tájékoztatni. Vevő a teljesítést az utalást teljesítő pénzintézet által kiállított eredeti, cégszerűen aláírt - az utalási megbízás jelen szerződésben megjelölt számlaszámokra való teljesítésének megtörténtét igazoló - dokumentummal igazolhatja hitelt érdemlően.

A letétkezelés vonatkozásában egyik fél sem jogosult önállóan a megbízást visszavonni, avagy egyoldalú utasítást adni Letéteményes részére. Letéteményes a fenti letéti utasításokat a jelen szerződés ellenjegyzésével elfogadja. Letéteményest az okirati letét kezelésért külön díjazás nem illeti meg. Felek rögzítik, hogy az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény 47. § (3) bekezdése szerint a jelen pont egyúttal letéti megállapodásnak is tekintendő.

Kecze Zsolt eladó

Gyore Csaba vevő

Szerkesztettem és Pécsett, 2026. október 24-én ellenjegyzem:

dr. Bokor Beatrix ügyvéd

DR. BOKOR BEATRIX

6.) Szerződő felek tudomással vannak arról, hogy az adásvétellel érintett ingatlanok vonatkozásában a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. tv.18-19 §-ai szerint elővásárlási jog áll fenn, továbbá arról is, hogy a jelen szerződés a kijelölt mezőgazdasági igazgatási szerv, mint hatóság jóváhagyásához kötött. Fentiek okán a jelen okiratot 8 napon belül meg kell küldeni a mezőgazdasági igazgatási szerv részére.
Ha az előzetes vizsgálat eredményeként a mezőgazdasági igazgatási szerv nem hoz döntést az adásvételi szerződés jóváhagyásának a megtagadásáról, akkor végzésben megállapítja a szerződés közzétételre való alkalmasságát és hivatalból elrendeli a szerződés közzétételét. A közzétételre való alkalmasság megállapítása nem minősül az adásvételi szerződés hatósági jóváhagyásának.
A mezőgazdasági igazgatási szerv a döntését közli az eladóval, az adásvételi szerződés szerinti vevővel, valamint az adásvételi szerződést megküldi a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat jegyzőjének. A jegyző hirdetményi úton közli az adásvételi szerződést a törvényen vagy megállapodáson alapuló elővásárlási jog jogosultjaival.
Az elővásárlási jog gyakorlására a közléstől számított 30 nap áll fenn. Az eladókat olyan jognyilatkozat köti, amelyet az elővásárlási jogosult határidőn belül tesz meg és a jognyilatkozatában az adásvételi szerződést magára nézve teljes körűen elfogadja.

Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben a hatóság a jóváhagyást bármely okból megtagadja, illetve elővásárlási jogosult a szerződésbe érvényesen belép, egymás felé kárigénnyel, nem élnek. Megállapodnak abban is, hogy a jóváhagyás esetleges megtagadása esetén, amennyiben a megtagadás oka orvosolható, a szerződést a jelen okiratban foglaltak szerint egymással 15 napon belül újfent megkötik.

7.) Vevő kijelenti, hogy a földforgalmi törvény szerinti, nyilvántartott földműves és a földforgalmi törvény 18.§ (1) bek. e) pontja szerint, azon belül mint őstermelők családi gazdaságának tagja (OCSG-00057448) maga is elővásárlásra jogosult.

8.) Eladó kijelenti továbbá, hogy egyebekben vevő tulajdonjoga bejegyzésének akadálya nincs, továbbá szavatol az adásvétellel érintett ingatlanok per, teher, és igénymentességéért, illetve azért, hogy az ingatlanokon nincs harmadik személynek olyan joga, amely a vevő tulajdonszerzését korlátozná vagy kizárná.

9.) Szerződő felek megállapodnak abban, hogy eladó a tulajdonjog bejegyzésével egyidejűleg ruházza át a szerződés tárgyát képező ingatlanok birtokát, vevő ettől a naptól kezdődően használhatja, illetve élvezheti azok hasznait, viseli a terheit, valamint mindazt a kárt, aminek megtérítésére mást kötelezni nem lehet.

10.) Eladó viseli az ingatlan átadásával kapcsolatos költségeket (tulajdoni lap beszerzése) míg a tulajdon-átruházási illeték, a tulajdonváltozás ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzésének költségei, valamint a szerződéskötési költségek (70.000,-Ft) a vevőt terhelik.

11.) Szerződő felek büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy cselekvőképes magyar állampolgárok, így szerződéskötési képességüket jogszabály nem zárja ki és nem is korlátozza.

Kecze Zsolt eladó

Győre Csaba vevő

12.) Vevő a jelen okirat aláírásával nyilatkozik, hogy tulajdonszerzése a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. tv. vonatkozó rendelkezéseibe nem ütközik azaz földtulajdona a jelen szerződés szerinti tulajdonszerzéssel - már tulajdonában és a haszonélvezetében lévő föld területnagyságának a beszámításával - sem éri el a 300 hektárt (földszerzési maximum) illetőleg a jelen szerződéssel birtokába kerülő földdel - a már birtokában lévő föld területnagyságának a beszámításával – sem éri el az 1200 hektár birtokmaximumot.
Vevő 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 mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. tv. 13.§ (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével - más célra nem hasznosítja.
Vevő vállalja, hogy – amennyiben a szerződés tárgyát képező ingatlan harmadik személy használatában van – a fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg és megszűnését követően 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 mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. tv. 13.§ (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével - más célra nem hasznosítja.
Vevő nyilatkozik, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásuknak teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása (a továbbiakban együtt: földhasználati díjtartozás) és vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.
Vevő nyilatkozik továbbá, hogy részarány-tulajdonnal nem rendelkezik.

13.) Eljáró ügyvéd tájékoztatja szerződő feleket, hogy a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. LIII. törvény (Pmt.) alapján azonosítási kötelezettség terheli a felek adatai vonatkozásában, illetve a képviseletükben eljáró személyek vonatkozásában.
Felek adatai a Pmt. rendelkezései alapján jelen szerződésben kerülnek rögzítésre, a felek adatszolgáltatása és az általuk bemutatott, személyazonosság igazolására a Pmt. szabályai szerint alkalmas okirat bemutatása alapján. Szerződő felek jelen szerződés aláírásával büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy jelen szerződés aláírása során saját maguk nevében járnak el.
Felek jelen szerződés aláírásával kifejezetten hozzájárulnak ahhoz, hogy eljáró ügyvéd a felek személyi adatait tartalmazó okmányaikról fénymásolatot készítsen, adataikat kezelje, továbbá az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény, valamint a 1/2017. (VII. 10.) MÜK szabályzat (egységes szabályzat a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvényben meghatározott kötelezettségek körébe tartozó feladatok teljesítésére, az egyéni ügyvédek és egyszemélyes ügyvédi irodák részére) és az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvényben foglaltak szerint adataikat a központi nyilvántartásokban ellenőrizze, ügyfél azonosítást végezzen.

Kecze Zsolt eladó

Győré Csaba vevő

Szerkesztettem és Pécsett, 2026. október 24-én ellenjegyzem:

dr. Bokor Beatrix ügyvéd
kamarai azonosítós száma:
36057848

DR. BOKOR BEATRIX

14.) Szerződő felek előadják, hogy a jelen szerződés kapcsán keletkező adó- és illetékfizetési kötelezettségükről külön tájékoztatást nem kértek, arról maguk tájékozódtak.
Vevő ezúton nyilatkozik arról, hogy nyilvántartásba vett földműves és vállalja, hogy az így vásárolt termőföldet a birtokbaadástól, de legkésőbb az illetékkötelezettség keletkezését követő 12. hónap utolsó napjától számítva 5 évig nem idegeníti el, azon vagyoni értékű jogot nem alapít, a termőföldet mező-, illetve erdőgazdasági tevékenység céljára hasznosítja.
Vevő tudomással van arról a lényeges körülményről, hogy amennyiben ezen feltétel bármelyikét nem teljesíti, úgy az egyébként járó illeték kétszeresét kell megfizetnie.
Vevő ezúton is kéri a NAV Dél-dunántúli Regionális Adó Főigazgatósága Illeték Főosztályát, az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 26.§ (1) bekezdés p) pontja alapján szíveskedjen őt illetékmentességben részesíteni.

15.) Szerződő felek a jelen adásvételi szerződés aláírásával valamennyien megbízzák és meghatalmazzák dr. Bokor Beatrix (7630 Pécs, Mohácsi út 18/12., KASZ: 36057848) ügyvédet a szerződés elkészítésével, ellenjegyzésével és valamennyien meghatalmazást adnak részére a BAVKH Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 3. és 4. előtti képviseletre, valamint szerződő felek valamennyien meghatalmazzák a földhivatali eljárás megindításához és annak lefolytatása céljából szükséges kérelem, ingatlan-nyilvántartási kérelem okiratok szerződő felek helyett történő aláírásával, benyújtásával, továbbá az eljárás irataiba történő betekintésre, valamint vevő a B400E NAV adatlap aláírásával. Eljáró ügyvéd képviseleti joga a NAV adatlap benyújtására kiterjed.
Eljáró ügyvéd a megbízást és a meghatalmazást jelen szerződés ellenjegyzésével egyidejűleg elfogadja.
Felek a jelen okirat aláírásával valamennyien meghatalmazzák dr. Bokor Beatrix ügyvédet (7630 Pécs, Mohácsi út 18/12), hogy a jelen adásvételi szerződést a jogszabályban meghatározott módon a BAVKH Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 3. felé benyújtsa, majd az előzetes hatósági vizsgálatot, az elővásárlási jogra vonatkozó nyilatkozattételi határidő illetőleg a hatósági jóváhagyásra irányuló eljárás lezárultát követően a kapcsolódó iratokat, jóváhagyást vagy más határozatot, az adásvételi szerződés eredeti példányait valamint az egyéb jognyilatkozatokat átvegye.

16.) Ellenjegyző ügyvéd tájékoztatja a feleket tekintettel arra, hogy a felek megbízásából szerződéskötésben működik közre, azzal a felek részére együttesen fejt ki okirat-szerkesztési tevékenységet, ezért a jelen szerződésből keletkező jogvitákban egyik fél képviseletét sem láthatja el.

17.) A jelen adásvételi szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk. és az egyéb vonatkozó jogszabályok rendelkezései az irányadóak.

Az adásvételi szerződést – mely 8 eredeti példányban készült - a felek elolvasták, annak tartalmát megértették és azt, mint akaratukkal mindenben megegyezőt aláírták. Nyilatkoznak továbbá, hogy a szerződés 1-1 eredeti példányát egyidejűleg átvették.

Pécs, 2026. október 24.

Kecze Zsolt eladó

Győrfi Csaba vevő

Szerkesztettem és Pécsett, 2026. október 24-én ellenjegyzem:

dr. Bokor Beatrix ügyvéd
kamarai azonosítós száma:
36057848

Baksai Közös Önkormányzati Hivatal Baranya vármegye 5.

Kifüggesztés időpontja: 2026. 11. 09.
Kifüggesztés napja: 2026. 11. 10.
Jogerőre emelkedés megállapítására irányuló határidő utolsó napja: 2026. 12. 09.
Ez a határidő jogvesztő!
Levétel napja: 2026. 12. 10.

Bogádmindszent, 2026. 11. 09.

TAKÁCSNÉ JANUS IBOLYA
JEGYZŐ