A felhasználót a dokumentumhoz rendelte:
Idomsoft Zrt.

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

2026 OKT 2 8.

INGATLAN ADÁS-VÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött **Szabó Zsolt** (születési családi- és utónév: Szabó Zsolt, anyja születési családi- és utóneve: születési helye és ideje: mélyi szám: óazonosító jel: 800) 7081 Simontornya, Bem utca 32/A szám alatti lakos, magyar állampolgár, mint **Eladó1**
Gombkötőné Szabó Brigitta (születési családi- és utónév: Szabó Brigitta, anyja születési családi- és utóneve: születési helye és ideje: személyi szám: , adóazonosító jel:) 2310 Szigetszentmiklós, Leadó utca 54. szam alatti lakos, magyar állampolgár, mint **Eladó2**
Szabó Béla (születési családi- és utónév: Szabó Béla, anyja születési családi- és utóneve: születési helye és ideje: , személyi szám: ?, adóazonosító jel:) 7090 Tamási, Rákóczi utca 72. szám alatti lakos, magyar állampolgár, mint **Eladó3** (a továbbiakban **Eladók**) másrészről
Lacfi Endre (születési családi- és utónév: Lacfi Endre, anyja születési családi- és utóneve: születési helye és ideje: p, személyi szám: 6, adóazonosító jel: ?, Nemzeti Agrárgazdasági Kamarában (a továbbiakban: NAK) nyilvántartási szám: földműves azonosító: VH reg. szám: 1) 8000 Székesfehérvár, Szent Gellért utca 33. 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 Eladók kizárólagos 2044/3065 – 511/3065 – 510/3065 arányú tulajdonát képezi a Tolna Vármegyei Kormányhivatalnál vezetett ingatlan-nyilvántartásban **Tolnanémedi, külterület 068/70 helyrajzi szám** alatt felvett, „szántó, szőlő, legelő" művelési ágú, az 1/1 tulajdoni hányadra nézve 1ha 4442m2 nagyságú, 30,65AK kataszteri jövedelmű ingatlan (a továbbiakban: **Ingatlan**).
Az Ingatlan birtokbaadásának napja (birtokátruházás): a Vételárfizetés napja.

2. Az Eladók eladják, a Vevő megvásárolja **adásvétel jogcímén** az 1. pontban körülírt tehermentes 1/1 Ingatlan tulajdoni hányadot - a mai állapotban – a kölcsönösen és együttesen kialkudott **1.000.000,- Ft**, azaz **egymillió forint** vételárért ("**Vételár**"). Felek rögzítik, hogy a Vételárból a földre 930.000,- Ft, a szőlő ültetvényre 70.000,- 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 Eladók képviseletében eljáró ügyvédnek történő kézbesítését követő 10 napon belül kell megfizetni az Eladók számára egyösszegben banki átutalással 666.614,- Ft mértékben az Eladó1 18203026-01398718-10010010 számlaszámára, 166.856,- Ft mértékben az Eladó2 11773463-50981764-00000000 számlaszámára, 166.530,- Ft mértékben az Eladó3 10403394-69485549-56571004 számlaszámára (a bankszámlára történő befizetést a jogszabály kizárja, az nem tekinthető joghatályos teljesítésnek). A Vételár átutalás esetén az Eladók 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 Eladók az elfogadó nyilatkozatot tevő Vevő által számukra utalt vételárat kötelesek 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) 95.000,- Ft mértékben az okiratszerkesztő ügyvéd által kibocsátott számla ellenében legkésőbb a Szerződés hatályosulását követő 8 napon belül. Az Eladók a fenti összegek (Vételár és szerződés díj) igazolt megfizetése fejében adnak 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 Eladókat 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.
Eladók kötelezettséget vállalnak, hogy amennyiben a Vevővel azonos rangsorban lévő elővásárlási jogosult nyilatkozat folytán választani kell az azonos rangsorban lévő személyek között, a Vevőt választják 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.
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 Eladók szerződésszerű közreműködésétől függ ezesetben, hogy az estlegesen korábban átutalt vételárat számára az eladók visszautalják, vonatkozik ez a szerződés jóváhagyásának bármilyen okú hiányára is.

Szabó Zsolt Eladó1	Gombkötőné Szabó Brigitta Eladó2	Szabó Béla Eladó3	Lacfi Endre Vevő	Dr. Vásárhelyi János Ellenjegyző ügyvéd

DR. VÁSÁRHELYI ÜGYVÉDI IRODA
Dr. Vásárhelyi János ügyvéd
7095 Iregszemcse, Napsugár u. 4.
Tel/Fax: 74/480-152; 20/260-33-73

3. Az Eladók kijelentik és szavatolják, 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 adták el, s arra vonatkozóan a jelen Szerződés megkötését követően sem adás-vételi, sem egyéb szerződést másokkal nem kötnek, 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 szomszéd földműves, szomszédos föld: Tolnanémedi külterület 069 hrsz.

Vevő kijelenti, hogy a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 5. §-a szerinti
2. belföldi természetes személy: a magyar állampolgár;
7. földműves: Magyarországon nyilvántartásba vett belföldi természetes személy, illetve tagállami állampolgár, aki e törvény végrehajtására kiadott rendeletben meghatározott mezőgazdasági vagy erdészeti szakirányú szakképzettséggel vagy szakképesítéssel rendelkezik vagy ennek hiányában igazoltan legalább 3 éve a) mező-, erdőgazdasági tevékenységet, illetve kiegészítő tevékenységet saját nevében és saját kockázatára folyamatosan Magyarországon folytat, és ebből igazoltan árbevétele származott.

5. Az Ingatlan terhei (adók), valamint a kárveszély viselés a Birtokbaadás Napjáig az Eladókat 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 Eladók kötelezettsége. Felek kijelentik, hogy eljáró ügyvéd az irányadó adó- és illetékszabályokról felvilágosítást adott.

Vevő ekörben kijelenti, hogy a mezőgazdasági és vidékfejlesztési támogatási szerv által kiadott nyilvántartási (regisztrációs) számmal rendelkező őstermelő, egyéni mezőgazdasági vállalkozó vagy családi gazdálkodó, ekként élni kíván az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 26. § (1) bek. p) pontjában biztosított visszterhes vagyonátruházási illeték alóli mentesség lehetőségével, egyúttal pedig kijelenti, hogy vállalja ennek feltételeit, azaz földművesként jelen, visszteher ellenében történő szerzéssel érintett termőföldet 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 nem idegeníti el - ide nem értve a kisajátítást, a kisajátítás alapjául szolgáló közérdekű célra történő elidegenítést és a birtokösszevonási célú önkéntes földcserét -, azon vagyoni értékű jogot nem alapít, és egyéni vállalkozóként, mezőgazdasági őstermelőként vagy családi gazdálkodóként a termőföldet mezőgazdasági célra hasznosítja. Regisztrációs szám: 1004630540.

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

7. Felek jogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy mindannyian 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 16. § (1) bekezdésében foglaltakat, amely szerint a földműves, valamint a 10. § (3) bekezdésében meghatározott személy a föld tulajdonjogát - a már tulajdonában és a haszonélvezetében lévő föld területnagyságának a beszámításával - 300 hektár mértékig szerezheti meg (földszerzési maximum), valamint kijelenti Vevő, hogy a már birtokában lévő földek és jelen jogügyletben foglalt földterület együttesen sem éri el az 1200 ha-os földhasználati jogosultság-korlátot. **Vevő kijelenti, hogy nem rendelkezik részarány-tulajdonnal.**

Szabó Zsolt	Gombkötőné Szabó Brigitta	Szabó Béla	Lacfi Endre	Dr. Vásárhelyi János
Eladó1	Eladó2	Eladó3	Vevő	Ellenjegyző ügyvéd

DR. VÁSÁRHELYI ÜGYVÉDI IRODA
Dr. Vásárhelyi János ügyvéd
Szh: 7095 Iregszemcse, Napsugár u
Tel/Fax: 74/480-152; 20/260-63-7
Adószám: 18868200-2-17

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 az elővásárlási jog gyakorlására irányuló hirdetményi és egyéb, kapcsolódó közigazgatási eljárásban, ideértve jelen szerződés a hatósági jóváhagyását is, és az ingatlan-nyilvántartási eljárás, 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 Eladók 2044/3065 – 511/3065 – 510/3065 tulajdoni hányad arányú tulajdonjogának törlését). Meghatalmazott ügyvéd a megbízást elfogadja, a meghatalmazást tudomásul veszi. Felek jelen Szerződést ügyvédi tényvázlatként elfogadják.

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 Eladók a tulajdonjogukat a Vételár teljes összegű kiegyenlítéséig fenntartják, azaz az Eladók az Ingatlant** a Vételár hiánytalan megfizetéséig a Ptk. 6:216. §-a szerinti ún. **tulajdonjog-fenntartással adják el.** Az Eladók a tulajdonjog-fenntartás időtartama alatt a Vevő tulajdonszerzésre irányuló jogát - hozzájárulása nélkül - nem csorbíthatják. Az Eladók a Vevő tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséhez külön tulajdonjog bejegyzési engedélyben járulnak hozzá.

Az Eladók Vevő 1/1 tulajdoni hányad arányú tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséhez, valamint az Eladók 2044/3065 – 511/3065 – 510/3065 tulajdoni hányad arányú tulajdonjogának ~~Állageladó tulajdonjogának törléséhez és Haszonélvezeti eladó holtig tartó haszonélvezeti jogának~~ ingatlan-nyilvántartásból való törléséhez külön tulajdonjog bejegyzési engedélyben járulnak hozzá, amely bejegyzési/törlési engedélyt a mai napon okirati ügyvédi letétbe helyezik.

Törlés
2026.10.20

DR. VÁSÁRHELYI ÜGYVÉDI IRODA
Dr. Vásárhelyi János ügyvéd
Szh: 7095 Iregszemcse, Napsugár u. 4.
Tel/Fax: 74/460-152; 20/260-03-73
Irodaszám: 18866300-2-17

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 Eladók részére és az Eladók ennek tényét írásban visszaigazolták 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 Eladók feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy a Vevő javára, határozott időre, 2027.03.30. 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 Eladók 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, 9 eredeti példányban, jóváhagyólag - ügyvédi ellenjegyzés mellett - saját kezűleg írják alá.

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

Szabó Zsolt	Gombkötőné Szabó Brigitta	Szabó Béla	Lacfi Endre
Eladó1	Eladó2	Eladó3	Vevő

Ellenjegyzem:
Kelt: Iregszemcse, 2026. október 20 napján.

Dr. Vásárhelyi János ügyvéd
7095 Iregszemcse, Napsugár u. 4.
ügyvédi igazolvány száma: Ü
nyilvántartási szám
cégkapu:
KASZ szám: 3
ügyszám: 6

DR. VÁSÁRHELYI ÜGYVÉDI IRODA
Dr. Vásárhelyi János ügyvéd
Szh: 7095 Iregszemcse, Napsugár u. 4.
Tel/Fax: 74/460-152; 20/260-03-73

A közzététel napja: 2026. 11. 09.
A közlés kezdő napja: 2026. 11. 10.
Az elővásárlásra jogosult nyilatkozatának megtételére nyitva álló határidő utolsó napja: 2026. 12. 09.
E határidő jogvesztő!
Tolnanémedi, 2026. 11. 09.