17483

04/2669/2026

2026 NOV 06.

Földhivatali Főosz

Adásvételi szerződés

PH 89N

2026 NOV 04.

amely létrejött egyrészről **Kelemen Ferenc** szül.: Kelemen Ferenc (szül.: an.: ..., szem. azonosító jele: ..., adóazonosító jele: ..., 7122 Kakasd, Rákóczi F. u. 271. szám alatti lakos, mint **eladó** – a továbbiakban mint **eladó**

másrészről **Lehmann Péter** szül.: Lehman Péter (szül.: an.: ..., szem. azonosító jele: ..., adóazonosító jele: ..., agrárkamarai tagsági szám: ...) 7150 Bonyhád, Dr. Lotz J. u. 31. szám alatti lakos, mint **vevő** – továbbiakban mint **vevő** között az alulírt helyen es időben az alábbi feltételek szerint:

1. Eladó ezennel örökre és visszavonhatatlanul eladja az **1/1 arányú** tulajdonát képező

- **Bonyhád külterület 0530/7 hrsz. – ú,** 2 ha 4656 m² termértékű, 81,00 AK értékű **szántó** művelési ágú ingatlanát vevőnek valamennyi jogi és természetes tartozékával úgy, ahogy az jelenleg áll.
- Eladó tulajdonjogát a 20260911/17359 megrendelés számmal lekért tulajdoni lap másolattal igazolta. Eladó kijelenti, hogy a tulajdoni lap adattartalma minden tekintetben megfelel a valóságnak, a tulajdoni lap teljes körűen és hitelesen tükrözi az ingatlanra vonatkozó jogilag releváns tényeket és körülményeket.
- Vevő jelen szerződés aláírásával egyidejűleg kijelenti, hogy az ingatlan tulajdoni lapját a szerződés aláírása előtt megtekintette, az abban foglaltakat teljes körűen megismerte és megértette.

2. Vevő megvásárolja az 1. pontban megjelölt ingatlan tulajdonát **1/1 arányban,** ismert, alaposan megtekintett állapotban. Vevő kijelenti, hogy a vétel tárgyát képező ingatlant jelen okirat aláírását megelőzően természetben megtekintette. Vevő elismeri, hogy jelen okirat aláírását megelőzően Eladó őt részletesen tájékoztatta az ingatlan Eladó által ismert állapotáról.

3. A szerződő felek által kölcsönösen kialkudott vételár **10.500.000,- Ft** azaz tízmillió-ötszázezer forint, mely összeget vevő az alábbiak szerint egyenlít ki:

- Vevő jelen szerződés aláírásával egyidejűleg átutal az Eladó fia, Kelemen Ferenc Banknál vezetett számú számlájára **2.100.000,- Ft** azaz kettőmillió-egyszázezer forint összeget, melyet felek **előlegnek** tekintenek. Felek kijelentik, hogy az előleg jogi természetével tisztában vannak, arról eljáró ügyvéd részletesen tájékoztatta őket. *(Az előleg a szerződés meghiúsulása esetén visszajár.)* Eladó az előleg (2.100.000,- Ft) megadott bankszámlán történt hiánytalan jóváírását jelen szerződés aláírásával elismeri és nyugtázza.
- Vevő a fennmaradó **8.400.000.- Ft** azaz nyolcmillió-négyszázezer forint összegű **vételárrészt** az Bank Nyrt. – n keresztül igénylésre kerülő Agrár Széchenyi Beruházási Hitel Max+-ból fizeti meg **legkésőbb a hatósági jóváhagyástól számított 60 napon belül, de legkésőbb 2027.01.31. napjáig.** Felek kérik a hitelintézetet, hogy a hitel összegét utalja át az Eladó fia, Kelemen Ferenc Banknál vezetett számú számlájára.
- Vevő vállalja, hogy amennyiben a pénzintézet az igényelt teljes hitelösszeget nem bocsátja teljes egészében rendelkezésére, úgy a különbözeti részt egyéb forrásból teremti elő, melynek átutalása az Eladó részére a folyósítás előtt megtörténik.
- Eladó kifejezetten kéri és hozzáiárul ahhoz, hogy a fenti hitelből származó vételárrészlet megfizetését a Hitelező az Eladó fia, Kelemen Ferenc Banknál vezetett számú számlájára teljesítse átutalással. Eladó kijelenti, hogy a fenti bankszámlára történő teljesítést a sajat kezéhez történő joghatályos teljesítésnek ismeri el. Az utalás akkor tekinthető teljesítettnek, amikor az összeg a fent megadott bankszámlán jóváírásra került.
- Eladó tudomásul veszi, hogy vevő a 8.400.000,- Ft összegű vételárhátralékot az MBH Bank Nyrt. által nyújtott hitel összegéből kívánja kiegyenlíteni. Eladó a fent megjelölt számlára történő folyósítását szerződésszerű teljesítésként fogadja el.
- Felek nyilatkozzák, miszerint az ingatlan vételárát az ingatlan állagát és a piaci viszonyokat figyelembe véve elfogadják és értékarányosnak tekintik, így erre való tekintettel felek a Ptk. 6:98.§ (1) bekezdés alapján és a Ptk. 6:98.§ (2) bekezdés alapján az értékarányosságra alapított megtámadási jog gyakorlását kifejezetten kizárják és ilyen igény bíróság előtti érvényesítéséről felek kifejezetten lemondanak.

4. Eladó ezennel szavatolja, hogy az 1. pontban megjelölt ingatlan per-, teher- és igénymentesen kerül a Vevő tulajdonába. Eladó az 1. pontban körülírt ingatlanon fennálló tulajdonjog átruházásáért és a tulajdonjog tehermentességéért feltétlen szavatosságot vállal.

5. Eladó ezennel kijelenti, hogy az ingatlant semmiféle olyan egyéb közüzemi vagy köztartozás nem terheli, amely tartozásért az eladó ingatlan-nyilvántartáson kívül az ingatlannal felelni tartozik, valamint kijelenti, hogy az ingatlan eladására semmiféle megállapodást vagy szerződést mással nem kötött. Kötelezettséget vállal továbbá arra vonatkozóan, hogy a vevő birtokba lépésének időpontjáig esetlegesen keletkező tartozásokat kiegyenlíti. Eladó kijelenti, hogy az 1. pont szerinti ingatlannal kizárólagosan jogosult rendelkezni, az ingatlanon harmadik személynek nem áll fenn olyan jog, mely az ingatlannal való rendelkezési jogot korlátozná, vagy akadályozná.

6. A birtokátruházásra a teljes vételár kiegyenlítésének napján kerül sor. Vevő ezen időponttól kezdve viseli az ingatlan terheit és húzzák annak hasznait.

Dr. Lenzler Gábor
ügyvéd
7150 Bonyhád, Király u. 22.
Tel.: 72/213-150
Adószám: 56/2910-261

7. Eladó a teljes vételár kifizetésekor külön nyilatkozatban fog feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulást adni ahhoz, hogy a Földhivatal az 1. pontban megjelölt ingatlan tulajdonjogát a Vevő javára **1/1 arányban** az ingatlan-nyilvántartásba

Kelemen Ferenc eladó Lehmann Péter vevő Dr. Lenzler Gábor ügyvéd

adásvétel jogcímén bejegyezze. Eladó és Vevő kifejezetten megállapodnak abban, hogy Eladó tulajdonjogáról csak a teljes vételár megfizetését követően mond le.

Eladó és Vevő jelen szerződés aláírásával feltétlenül és visszavonhatatlanul hozzájárulnak ahhoz, hogy az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény végrehajtásáról szóló 179/2023. (V. 15.) Korm. rendelet 45. §. alapján **tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jogot jegyezzen be az illetékes Földhivatal tulajdoni lapra 6 hónapos időtartamra.**

A felek kötelezettséget vállalnak arra vonatkozóan, hogy amennyiben ezen határidő eredménytelenül telik el (a vevő tulajdonjog bejegyzését engedélyező nyilatkozatát nem nyújtották be), úgy a földhivatali kérelmet ismételten előterjesztik. Felek megállapodnak abban, hogy Eladó jelen okirat aláírásával egyidejűleg jelen okiratot szerkesztő ügyvédnél letétbe helyez 5 db egymással egyező, ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre alkalmas formában azon nyilatkozatát *(bejegyzési engedély)*, melyben feltétlenül és visszavonhatatlanul hozzájárul ahhoz, hogy a Vevő tulajdonjoga az 1. pontban megjelölt ingatlan 1/1 tulajdoni hányada vonatkozásában – adásvétel jogcímén - bejegyzésre kerüljön az ingatlan-nyilvántartásba, minden tehertől mentesen, Eladó tulajdonjogának egyidejű törlésével.

Az eladó kötelezettséget vállal arra vonatkozóan, hogy ügyvédi ellenjegyzéssel ellátott átvételi elismervény útján igazolja a vételárrészletek megfizetését és amennyiben a Vevő a fizetési kötelezettségének maradéktalanul eleget tett, egyidejűleg ügyvéd által ellenjegyzett okiratban hozzájárul a tulajdonjog Vevő részére történő bejegyzéséhez.

Felek rögzítik, hogy Eladó az utolsó vételárrészlet folyósításáról haladéktalanul köteles tájékoztatni letéteményes ügyvédet (e-mail: rgrg@t-online.hu). Az eladói értesítés elmaradása esetén Vevő is jogosult a teljes vételár megfizetését hitelt érdemlően igazolni eljáró ügyvéd felé. Eladó a tulajdonjog bejegyzéséhez hozzájáruló nyilatkozatát azzal a letéti utasítással helyezi letétbe, hogy eljáró ügyvéd a nyilatkozatot a folyósítástól számított 2 munkanapon belül köteles az illetékes földhivatalhoz benyújtani a Vevő tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzése végett, továbbá a letétbehelyezés tényét és a letét kiadásának feltételeit a letétkezelő ügyvéd írásban igazolja az MBH Bank Nyrt. részére. Eljáró ügyvéd köteles a bejegyzési engedély földhivatalhoz történő benyújtásának tényét a kölcsön folyósítását követő 5 munkanapon belül igazolni a hitelnyújtó felé, az illetékes földhivatal által érkeztetett kérelem másolati példányával.

Felek nyilatkoznak, hogy a hitelszerződés megkötése esetén hozzájárulást adnak ahhoz, hogy az MBH Bank mint zálogjogosult javára, a folyósított kölcsön és járulékai erejéig első helyi önálló zálogjogot jegyezzen be az illetékes Földhivatal az ingatlan – nyilvántartásba a hitelösszeg 130%-a erejéig. Vevő jelen nyilatkozatában hozzájárul ahhoz, hogy a hitel folyósítása esetén a Hitelintézet javára a kölcsönszerződés biztosítására a kölcsöntőke 130%-a erejéig önálló zálogjogot és az azt biztosító elidegenítési és terhelési tilalmat jegyezzen be az illetékes Földhivatal.

9. Szerződő felek kijelentik, hogy cselekvőképes nagykorú magyar állampolgárok, tulajdonszerzési képességgel rendelkeznek, valamint a szerződés megkötésének velük szemben törvényes akadálya nincs.

10. A szerződéskötés költségei – ideértve az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés és illetékfizetési kötelezettséget is – a vevőt terhelik.

11. Eljáró ügyvéd a feleket az ingatlan értékesítéséből eredő adózási és illetékfizetési szabályokról tájékoztatta.

12. Szerződő felek kijelentik, hogy a jogszabályban előírt mértéknél nagyobb mennyiségű termőföld tulajdonuk nincs Bonyhád település közigazgatási határában.

13. Vevő nyilatkozik, hogy tulajdonszerzése sem a termőföldről szóló jogszabályok tilalmaiba, sem más szerzési korlátozásba nem ütközik. A jelen szerződéssel tulajdonába kerülő ingatlan, valamint a már tulajdonában álló ingatlanok területe a 300 hektárt nem érik el. Felek a 179/2023. (V. 15.) Korm. rendelet 42. §. – ban foglaltak alapján nyilatkoznak, hogy nincs kiadatlan részarány tulajdonuk.

14. Felek a szerződésbeli ingatlan adásvételével kapcsolatban a 2013. évi CXXII tv. 13-15. §. szerint ezennel kijelentik, hogy

- a/ elővásárlási jogra a vevő a **18. §. (1) bek. d., pontja szerint** – az olyan földműves, aki helyben lakónak minősül illetve - (4) bek. *a)* szerint legalább egy éve őstermelők családi gazdaságának tagja (OCSG00067864) - **jogosult**
- b/ a szerző félnek **nincs** korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított földhasználati díj vagy egyéb tartozása,
- c/ a szerző féllel szemben a szerzést megelőző 5 éven belül **nem** állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

Vevő vállalja továbbá, 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. (2013. évi CXXII. törvény 13.§. (1) bekezdése.) Eladó tájékoztatja vevőt, hogy a földhasználati nyilvántartás szerint az ingatlant eladó használja saját jogcímen.

15. Szerződő felek megbízzák **Dr. Genzler Gábor ügyvédet** (H-7621 Pécs, Király u. 22.) jelen szerződés elkészítésével, ellenjegyzésével, a NAV adatlap kitöltésével, helyettük és nevükben történő aláírásával, valamint az illetékhatóság előtti illetve a kifüggesztési eljárásban való képviseletükkel. Egyúttal nyilatkoznak arra nézve, hogy jelen jogügylettel kapcsolatban eljáró ügyvédtől mindennemű tájékoztatást megkaptak. Eljáró ügyvéd jelen szerződés aláírásával a megbízást elfogadja.

Dr. Genzler Gábor
ügyvéd
7621 PÉCS, Király u. 22.
Tel.: 72/213-450, 30/2910-

Kelemen Ferenc eladó

Lehmann Péter vevő

Dr. Genzler Gábor ügyv.

16. Felek jelen szerződés aláírásával tanúsítják, hogy őket az eljáró ügyvéd a pénzmosás és a terrorizmus megelőzéséről és megakadályozásáról szóló Magyar Ügyvédi Kamara által hozott egységes szabályzat rendelkezéseivel összhangban, annak megfelelően azonosította. A felek és az ügyben eljáró ügyvéd kijelentik, hogy a jelen szerződés a szabályzat 15. pontja alapján megkövetelt, illetve az 1. sz. mellékletben foglalt adatokat tartalmazza. A felek beazonosítása a felmutatott személyi azonosító igazolvány, illetve lakcímet igazoló hatósági igazolvány alapján történt, amelyről az eljáró ügyvéd a felek előzetes hozzájárulásával fénymásolatot készített. Felek hozzájárulnak továbbá ahhoz is, hogy adataikat eljáró ügyvéd az ügyvédi megbízás keretein belül kezelje.

17. Felek egybehangzóan kijelentik, hogy jelen szerződést egyben ügyvédi tényvázlatnak is tekintik.

18. Vevő nyilatkozik arra vonatkozóan, hogy abban az esetben, ha az MBH Bank Nyrt.-vel a kölcsönszerződés megkötése, vagy a megkötött kölcsönszerződés alapján történő kölcsönfolyósítás bármilyen okból eredően elmarad, úgy az MBH Bank Nyrt.-t nem terheli felelőség a kölcsönszerződés vagy a folyósítás meghiúsulásával összefüggésben keletkezett kárral kapcsolatban.

19. Felek megállapodnak abban, hogy a kölcsönszerződés megkötését követően egyik fél sem jogosult az adásvételi szerződéstől elállni, felmondani, illetve felbontani vagy megszüntetni, illetve a szerződést módosítani, csak abban az esetben, ha ehhez előzetesen az MBH Bank Nyrt. hozzájárul.

20. Vevő kifejezetten elismeri és tudomásul veszi, hogy bármely félnek az MBH Bank Nyrt. által előzetesen jóváhagyott elállása esetén az általa bankkölcsönből/támogatásból kiegyenlített vételárat az eladó kizárólag az MBH Bank Nyrt.-részére fizeti vissza, az MBH Bank Nyrt. által megjelölt bankszámlaszámra.

21. Felek kölcsönös kötelezettséget vállalnak arra, hogy a kölcsön folyósítása érdekében együttműködnek egymással, minden ésszerű nyilatkozatot megtesznek (ideértve a jelen szerződésnek a hitelező által megkívánt tartalmú esetleges módosítását) annak érdekében, hogy a Vevő hitelfelvételét és a bankhitelből finanszírozandó vételárrészlet határidőben történő folyósítását elősegítsék. Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy amennyiben az ingatlan adás-vétele tárgyában létrejött szerződés felbontásra, megszüntetésre kerül, úgy a hitelező által a Vevőnek nyújtott hitelből folyósított vételár-részt a hitelező részére egy összegben, a szerződés felbontását követően haladéktalanul visszafizeti. A szerződő felek hozzájárulnak ahhoz, hogy a vevőt finanszírozó Hitelintézet az adásvételi szerződést megismerhesse és arról egy másolati példánnyal rendelkezzen, a benne található adatokat és információkat kezelhesse, a vevő kölcsönigénylésével és a kölcsön folyósításával kapcsolatos feladatok elvégzése céljából.

22. Vevő kijelenti, hogy regisztrált gazdálkodó, ezért kéri az Adóhatóság Illeték Főosztályát, hogy az illeték kiszabásánál alkalmazza az Illetéktörvény 26.§ (1) bekezdés p) pontja szerinti illetékmentességet.

23. Vevő kijelenti, hogy a külön jogszabály alapján a mezőgazdasági és vidékfejlesztési támogatási szerv által kiadott regisztrációs igazolással rendelkező, mezőgazdasági tevékenységet végző magánszemély, regisztrációs száma: 1008665924. Vállalja, hogy az 1. pontban megjelölt ingatlan 1/1 tulajdoni hányadát a tulajdonszerzés napjától számítva legalább 5 évig nem idegeníti el, azon vagyoni értékű jogot nem alapít és mezőgazdasági termelőként a termőföldet mezőgazdasági célra hasznosítja

24. Felek nyilatkoznak, hogy a helyi önazonosság védelméről szóló 2025. évi XLVIII. törvény felhatalmazása alapján az önkormányzat a helyi önazonosság védelmére tekintettel nem alkotott helyi önazonosság védelmére vonatkozó rendeletet.

25. Szerződő felek rögzítik, hogy valós, kinyilvánított szándékukat jelen okirat teljes terjedelmében, és mindenre kiterjedően tartalmazza, azt eljáró ügyvéd teljes terjedelmében és mindenre kiterjedően feltárta és tisztázta. Szerződő felek jelen szerződés aláírásával egyidejűleg elismerik, hogy az aláírt szerződés minden pontjára kiterjedő, részletes tájékoztatást kaptak eljáró ügyvédtől, amelyet megértettek és a szerződést ennek tudatában írták alá. Szerződő felek kijelentik, hogy a jelen szerződést azzal írták alá, hogy a jelen okiratban foglaltakon túl egyéb kérést, instrukciót az eljáró ügyvéd részére nem közöltek. Szerződő felek nyilatkozzák, hogy a jelen okiratban megjelölt adataikat, bankszámláikat, határidőket ellenőrizték. Szerződő felek szerződésszegő magatartásáért, vagy az eljáró ügyvéd előtt nem ismert rejtett szándékáért, téves vagy hamis adatközlésért eljáró ügyvéd semmilyen felelősséget nem vállal, kizárja saját mögöttes felelősségét.

Alulírott szerződő felek jelen szerződést többszöri átolvasás és értelmezés után, mint ügyleti akaratukkal mindenben megegyezőt a mai napon kézjegyükkel látták el.

Pécs, 2026. szeptember 23.

Kelemen Ferenc
eladó

Lehmann Péter
vevő

Dr. Genzler Gábor
ügyvéd
762 [illegible] Pécs, Király u. 22.
Tel.: 72/[illegible]-450; 30/2910-261

Szerkesztettem és ellenjegyzem Pécsett, 2026.09.23. napján:

Dr. Genzler Gábor
ügyvéd
[illegible]/2026/593. 1-22/

Bonyhádi Közös Önkormányzati Hivatal

Kormányzati portálon való közzététel napja: 2026.11.09.

Közlés kezdő napja: 2026.11.10.

A jognyilatkozat megtételére nyitva álló határidő utolsó napja: 2026.12.09.

Levétel napja: 2026.12.10.

Felhívom a figyelmét, hogy a jognyilatkozat megtételére nyitva álló határidő jogvesztő!

Jegyző aláírás: Bonyhád, 2026.11.09.

Filczinger Ágnes
jegyző