DR. V[illegible] GÁBOR
212 [illegible] f. 3 Út 15. 71207

Baranya Vármegyei Kormányhivatal
Elektronikusan hitelesítve: 2026.11.05. 15:23:38
ELEKTRONIKUS INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS
Érkezett: 2026. NOV 04.
Mellékletek:

150-693/2026

1
2277/2026

INGATLAN ADÁS-VÉTELI SZERZŐDÉS

mely létrejött egyrészről Lovesser János (szül. hely, idő: Lovesser János, szül. hely, idő. , an.: [illegible] adó azonosító jele [illegible] :m. szám azonosító:. [illegible] szig. száma: [illegible] ím kártya: [illegible] llampolgár) 2120 Dunakeszi, Martinovics u. 1. f.a. szám alatti lakos. mint **eladó**. másrészről **Szmolka Nikoletta Renáta** szül. Szmolka Nikoletta Renáta (szül. hely, idő: [illegible] nyja neve: [illegible] személyi azonosítója adóazonosító jele szig.szám akcímkártya: állampolgár, Földműves bejegyző határozat száma [illegible], A Magyar Agrár-, Élelmiszergazdasági és Vidékfejlesztési Kamara tagsági száma: [illegible]) 7634 Pécs, Dzsámi u.1. szám alatti lakos, **mint vevő között az alulírott napon az alábbi feltételek mellett:**

1.Szerződő felek közösen rögzítik az alábbiakat: 1.1.A **Mohács, zártkert 9155 helyrajzi számú** - természetben 7700 Mohács 9155 hrsz. alatt található – 1565m2 területű 9.25AK értékű „szőlő és gazdasági épület" ingatlan nyilvántartási megjelölésű ingatlannak a jelenlegi ingatlannyilvántartás szerint **Lovesser János eladó** a tulajdonosa **1/1-ad arányban.** ([illegible] 3 öröklés címén). A felek rögzítik, hogy a nyilvántartásban Védterület vízbázis szerepel és az ingatlan tehermentes, 20nm-es kétszintes épület van rajta (2026.11.03.-ai Tulajdoni lap: [illegible]) **és nincs 3. fél használatában.**

1.2.A **Mohács, zártkert 9157 helyrajzi számú** - természetben 7700 Mohács 9157 hrsz. alatt található – 929m2 területű 3.15AK értékű „kert" ingatlan nyilvántartási megjelölésű ingatlannak a jelenlegi ingatlannyilvántartás szerint **Lovesser János eladó** a tulajdonosa **1/1-ad arányban.** [illegible] öröklés címén). A felek rögzítik, hogy a nyilvántartásban Védterület vízbázis szerepel és terheli a Mohács 9156hrsz. ingatlant illető átjárási és úthasználati szolgalom, a fentieken túl az ingatlan tehermentes, épület nincsen rajta (2026.11.03.-ai Tulajdoni lap: [illegible] *1*) **és nincs 3. fél használatában.**

2. Az eladó megállapodik vevővel abban, hogy eladja vevőnek, a vevő pedig megveszi – adásvétel jogcímén -, a Mohács, zártkert 9155 helyrajzi számú és a Mohács, zártkert 9157 helyrajzi számú ingatlanokat a megtekintett állapotban – a bejegyzett terhekkel -, annak valamennyi természetes és jogi tartozékával együtt a kölcsönösen megállapított 2.500.000ft, azaz kettőmillióötszázezer forint egybefoglalt vételárért. (*A felek rögzítik, hogy a Mohács 9155 hrsz. ingatlan vételára 2.200.000Ft, amelyből az épület értéke 1.700.000Ft, az ültetvény értéke 0Ft (élő tőke nincsen), míg a terület értéke 500.000Ft, míg Mohács 9157 hrsz. ingatlan vételára 300.000Ft,)* A felek az egybefoglalt vételárat a 2013. évi CXXII. törvény 19. §. (5) bekezdés a, pontjára figyelemmel – mivel az ingatlanok szomszédosak – határozták meg és ***az eladó ezen kettő ingatlant csupán együtt kívánja eladni és a vevő együtt kívánja megvásárolni és így a felek a szolgáltatását oszthatatlannak tekintik.***

3. A felek a **vételár** kifizetésében a következők szerint állapodnak meg:

3.1.A vevő a mai napon **250.000Ft foglalót** megfizet eladónak olymódon, hogy a 250.000Ft-ot **Lovesser János** eladónak az [illegible] rt.-nél vezetett [illegible] számú számlájára, aki ennek **átvételét (jóváírását)** ezen szerződés aláírásával igazolja és nyugtázza. A felek úgy rendelkeznek, hogy amennyiben ezen szerződés a lenti 3.2. pontban írtak szerinti jóváhagyásának a megtagadása miatt nem hatályosulna és ezzel a vevő tulajdonszerzése meghiúsulna, úgy annak felek tudomására jutásától számított 8 napon belül **eladó az általa addig átvett** összegeket köteles vevő részére visszaadni.

3.2. A felek megállapodása értelmében a vevők a még hátralékos vételárat, azaz összesen **2.250.000Ft-ot,** az azt követő 8 napon belül fizeti meg az eladónak - hogy a vevő tulajdonszerzését a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyta - olymódon, hogy a teljes összeget **Lovesser János** eladónak az MBH Bank Zrt.-nél vezetett **10402018867683825077100**8 számú számlájára utalja át

3.3.Az eladó kötelezettséget vállal arra, hogy a teljes vételár megfizetését követő 5 napon belül Dr. Vass Gábor ügyvédet erről tájékoztatja és részére a teljes vételárak megfizetését igazoló iratokat átadja (ide értve annak szkennelt változatának e-mailben történő megküldését is) a Földhivatali eljárás befejezése érdekében (eladó külön teljes bizonyító erejű okiratban nyilatkozik a teljes vételár megfizetéséről). Felek megállapodnak, hogy amennyiben az eladó a tulajdonjog bejegyzéséhez szükséges nyilatkozatot 5 napon belül nem adja ki, a teljes vételár megfizetését a vevő a visszavonhatatlan átutalásokról szóló banki – cégszerűen aláírt és kiállított - igazolással is igazolhatja a letéteményes ügyvéd részére. Ez esetben az okiratszerkesztő ügyvéd köteles kezdeményezni a vevő tehermenetes tulajdonszerzésének ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzését.

4. A fenti megállapodásra figyelemmel **eladó** jelen adásvételi szerződés aláírásával egyidőben aláírja és

Lovesser János eladó Szmolka Nikoletta Renáta vevő Dr. Vass Gábor ügyvéd

[illegible] 2026.11.09.

A nyilatkozattételre nyitva álló JOGVESZTŐ határidő
első napja 2026.11.10.
utolsó napja 2026.12.09.

okiratszerkesztő ügyvédnél 3 eredeti példányban letétbe helyezi azon nyilatkozatát (bejegyzési engedély), amelyben feltétlenül és visszavonhatatlanul hozzájárul ahhoz, hogy a **Mohács, zártkert 9155 hrsz. ingatlanra és a Mohács, zártkert 9157 hrsz vonatkozóan** a vevő tulajdonjoga – **Szmolka Nikoletta Renáta 1/1-ed** ***arányú*** - adásvétel jogcímen bejegyzésre kerüljön az ingatlan-nyilvántartásba. A bejegyzési engedély ügyvédi letétbe helyezésére tekintettel felek rögzítik, hogy az ügyvéd jogosult és köteles az eladó bejegyzési engedélyeit a teljes vételár megfizetését követően, illetve a teljes vételár megfizetésének igazolását követő 5 munkanapon belül benyújtani az illetékes földhivatalhoz.

5. Felek megállapodnak, hogy az eladó a tulajdonjogát a vételár kiegyenlítéséig a Ptk. 6:216. § alapján fenntartják - A *"vevő a vételár teljes összegének kiegyenlítése napján, az eladó külön hozzájáruló nyilatkozatával szerez adásvétel jogcímén tulajdonjogot* **Szmolka Nikoletta Renáta 1/1-ed** *arányban mindkét ingatlanon. Eladó az ingatlan tulajdonjogát mindkét ingatlanon a teljes vételár kifizetéséig fenntartja, ennek időtartama alatt a vevő tulajdonszerzésre irányuló jogát a hozzájárulása nélkül nem csorbíthatja* - és az adásvételi szerződés is csupán a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyása után kerül benyújtásra a Földhivatalba a bejegyzési engedélyekkel együtt.

5.1. A felek az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény végrehajtásáról szóló 179/2023. (V.15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: **Inytv. vhr.**) 79. § (1) bekezdése, valamint a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: **a Földforgalmi törvény**) 23. § (1) bekezdése alapján a föld tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés benyújtásának ténye bejegyzésének alkalmazását kérik mindkét ingatlan vonatkozásában. Az eljáró ügyvéd tájékoztatja a feleket, hogy amennyiben a mezőgazdasági igazgatási szerv megállapítja a szerződés közzétételre való alkalmasságát és elrendeli a szerződés közzétételét, úgy egyidejűleg felhívja a föld fekvése szerint illetékes ingatlanügyi hatóságot a föld tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés benyújtása tényének bejegyzése érdekében.

6. Eladó szavatosságot vállal az eladott Mohács, zártkert 9155 hrsz. és a Mohács, zártkert 9157 hrsz. ingatlanok - az 1. pontban rögzítetteken túli - teher-, igény-, és permentességéért. azon nincsen senkinek semmilyen olyan, ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett, és bejegyzés alatt álló, vagy ingatlan-nyilvántartáson kívüli joga, amely az eladónak az ingatlanok feletti rendelkezési jogát (elidegenítési, megterhelési, használati, hasznosítási, birtoklási jogát) kizárja, korlátozza vagy bármely módon, vagy mértékben akadályozza. Ideértve, bármely biztosítéki ügyletet, tulajdonjog-fenntartást vagy jogcímfenntartást, és nem terheli semmilyen használati jog, vagy egyéb hasonló korlátozás.

7. A szerződő felek megállapodása értelmében az eladott ingatlanok birtokbaadására és egyben az **ingatlanok birtokátruházására** a mezőgazdasági szerv hozzájárulását követően és a teljes vételár megfizetésének feltételével egyidejűleg kerül sor és vevő pedig ekkor birtokba lép és vevő ez időtől húzza az ingatlanok hasznait és viseli annak terheit, kárveszélyt mint tulajdonos.

8. A felek ezen adásvételi szerződés, letéti szerződés, tulajdonjog bejegyzési nyilatkozat megszerkesztésével, ellenjegyzésével és ezen adásvétellel kapcsolatos eljárásban a Kormányhivatal előtti (földhivatali), ingatlan-nyilvántartási, valamint egyéb hivatali (pl. mezőgazdasági igazgatási szerv előtti vevői tulajdonszerzési jóváhagyási eljárásban), hatósági eljárásokban, adó- és illetékügyekben való jogi képviselet ellátásával - ***amely eljárásban mindkét ingatlan vonatkozásában*** **a teljes vételár megfizetése után Szmolka Nikoletta Renáta** 1/1-ed ***arányú tulajdonjogának adásvétel jogcímén bejegyzését és az eladó tulajdonjogának törlését kérik a felek*** – illetve a NAV előtti eljárásban (NAV adatlap elektronikus kitöltésére és benyújtására) Dr. Vass Gábor (2600 Vác, Budapesti főút 15., KASZ szám: [redacted] ügyvédet bízzák meg és hatalmazzák meg, **aki ezen ügyvédi meghatalmazást a jelen szerződés ellenjegyzésével elfogadja, figyelemmel az ügyvédi tevékenységéről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény 34.§ (2) bekezdésére.** Szerződő felek kijelentik, hogy a szerződésben foglalt tényeket, adatokat az eljáró ügyvéd a nyilatkozataik alapján rögzítette, azok valóságtartalmáért felelősséget vállalnak és így ezen szerződésben foglaltakat egyben ügyvédi tényvázlatnak is elfogadják, amely az ügyvédi megbízás lényegi részeit részleteiben is tartalmazza (ügyvédi munkadíj a számla szerint), további biztosítékot nem kérnek, és nem adnak.

Jelen szerződés szerkesztésében és ellenjegyzésében eljáró ügyvéd tájékoztatja a feleket, hogy a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény (a továbbiakban: Pmt.) alapján azonosítási kötelezettség terheli az eladó és a vevő adatai vonatkozásában. A felek adatai a Pmt. rendelkezései alapján jelen szerződésben kerülnek rögzítésre a felek adatszolgáltatása alapján. A felek adatait az eljáró ügyvéd az információs önrendelkezései jogról és az információszabadságról szóló törvény rendelkezései alapján, kizárólag a jelen

szerződéshez kapcsolódó megbízás és a Pmt ben foglalt kötelezettség teljesítése érdekében kezelheti, adatkezelése elsősorban jogszabályon alapul.
A szerződő felek kijelentik, hogy az ellenjegyző ügyvédtől teljeskörű jogi kioktatást kaptak a jogügylettel kapcsolatban, amely kiterjedt a hatályos adó és illetékfizetési kötelezettséggel kapcsolatos jogszabályi rendelkezésekre is. Felek kijelentik, hogy a részletes tájékoztatást megértették és tudomásul vették és maradéktalanul egyetértenek a jelen szerződés tartalmával és szövegével.
A felek kifejezetten megkérik a T. Nemzeti Adó- és Vámhivatalt, hogy a fizetési meghagyást, illetve más végzéseket a Felek részére szíveskedjenek kézbesíteni
9. A felek kijelentik, hogy nagykorú magyar állampolgárok és szerződéskötési képességük korlátozás alá nem esik. **Eladó kijelenti, hogy az Ingatlanok nem képezik sem házassági sem élettársi közös vagyon tárgyát.**
10. A felek megállapodása értelmében az okirat szerkesztésével és ellenjegyzésével valamint a tulajdonjog átírásával kapcsolatos költségek (földhivatali szolgáltatási díj, illeték – vételár 4%-a -, 90.000Ft ügyvédi díj stb.) a vevőt terhelik. **Szmolka Nikoletta Renáta az Itv. 26.§(1) p, illeték kedvezménnyel élni kíván.**
11. Szmolka Nikoletta Renáta vevő kijelenti, hogy ezen adásvételi szerződéssel kapcsolatosan *a* **Mohács, zártkert 9155 hrsz. ingatlanra és a Mohács, zártkert 9157 hrsz.** vonatkozásában *a* mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 10.§. és a 16. §.-ában foglalt *korlátozás alá nem esik és így az adásvétel kapcsán semmilyen tulajdonszerzési korlátozás alá nem esik.*
12. Szmolka Nikoletta Renáta Vevő kijelenti, hogy *a* **Mohács, zártkert 9155 hrsz. ingatlanra és a Mohács, zártkert 9157 hrsz. ingatlanok tekintetében a** 2013. évi CXXII. Törvény 18.§ alapján - mivel **Szmolka Nikoletta Renáta *nem elővásárlásra jogosult földműves* - nem elővásárlásra jogosult személy.** A vevő kijelenti továbbá, hogy az eladónak nem közeli hozzátartozója.
13. **Szmolka Nikoletta Renáta *vevő kijelenti*** – a Földforgalmi Törvény 13.§ (1) bekezdésére figyelemmel -, *hogy, hogy ezen adásvételi szerződés tárgyát képező a Mohács, zártkert 9155 hrsz. és a Mohács, zártkert 9157 hrsz. ingatlanok tekintetében 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.*
14. **Szmolka Nikoletta Renáta *vevő kijelenti,*** – *a* Földforgalmi Törvény 14.§ (1) bekezdésére figyelemmel -, *hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása (a továbbiakban együtt: földhasználati díjtartozás).*
- **Szmolka Nikoletta Renáta *vevő kijelenti*** *továbbá* – a Földforgalmi Törvény 14.§ (2) bekezdésére figyelemmel -, *hogy vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.*
- **Szmolka Nikoletta Renáta** *vevő kijelenti továbbá – a Földforgalmi törvény 13.§ (4) bekezdésére figyelemmel – kötelezettséget vállal arra, hogy a fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítom meg, és a földhasználati jogviszony megszűnését követően a földek használatát másnak nem engedem át, azokat magam használom, és ennek során eleget teszek a földhasznosítási kötelezettségemnek, továbbá vállalom, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig más célra nem hasznosítom.*
- **Szmolka Nikoletta Renáta** *vevő a* Földforgalmi Törvény *27. § (2) bekezdés ba) pontja alapján nyilatkozik, hogy a birtokában álló föld jogellenes más célú hasznosítása, vagy a hasznosítási kötelezettség megsértése miatt az ingatlanügyi hatóság – az adásvételi szerződés közlését megelőző 5 éven belül – jogerősen földvédelmi bírságot vele szemben nem szabott ki.*
15. Szmolka Nikoletta Renáta vevő *kijelenti* - *a* 179/2023. (V. 15.) Korm. rendelet *42.§-ának megfelelően - ,hogy részarány-tulajdonnal rendelkezik, amelyre figyelemmel kijelenti azt is, hogy ezen adásvételi szerződéssel kapcsolatosan – amelyben az eladótól a Mohács, zártkert 9155 hrsz. és a Mohács, zártkert 9157 hrsz. ingatlanokat megvásároltam - a tulajdonomban álló részarány-tulajdon összesített aranykorona értéke mennyiségének huszada és a már tulajdonomban és haszonélvezetemben álló, továbbá a megszerzésre kerülő földterület hektárban kifejezett térmértékének együttes összege nem több mint 300 hektár.*
Fenti okiratot - amely három oldalból és 15 pontból áll - felek átolvasás után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt saját kezűleg jóváhagyólag aláírták és egy-egy példányt átvettek.
Kelt: Dunakeszin, 2026.év november hó 03. napján.

Lovesser János eladó **Szmolka Nikoletta Renáta vevő**

Készítettem és ellenjegyzem: Dunakeszin, 2026.év november hó 03. napján.
dr. Vass Gábor ügyvéd

Lovesser János eladó Szmolka Nikoletta Renáta vevő

DR. VASS GÁBOR
egyéni ügyvéd
2123 Vác, Budapesti út 15.
Adószám: 58[illegible]-2-13
Mobil: 30/350-1778
[illegible]@gmail.com