Baranya V... Iktatószám: Érkeztető szám: Érkezett: 2026 NOV 03. Szervezeti egység: Ügyintéző:

Adásvételi szerződés

amely létrejött egyrészről

Olesnyák Jánosné

lakcíme: 7666 Pogány, Rozmaring utca 8.; magyar állampolgár;
mint eladó (a továbbiakban: „Olesnyák Jánosné szerződéses eladó" vagy „eladó" vagy „szerződéses eladó", vagy „Olesnyák Jánosné eladó")

másrészről

Beke Tamás

; lakcíme: 7666 Pogány, Jókai Mór utca 1. szám; magyar állampolgár;
mint vevő (a továbbiakban: „Beke Tamás vevő" vagy „szerződéses vevő", vagy „vevő")

(szerződő felek együttesen: „szerződő felek" vagy „felek")

között az alulírt helyen és időben az alábbiak szerint:

I; A szerződés tárgya és az eladó szavatossága

I/1; Szerződő felek rögzítik, hogy az INYER/TULLAP/20261030/15567. ügyazonosító szám alatt 2026. október 30. napján letöltött e-hiteles tulajdoni lap (a továbbiakban: „e-hiteles tulajdoni lap") tanúsága szerint Olesnyák Jánosné szerződéses eladó 195/995 hányadú tulajdoni illetőségét képezi a **Pogány Külterület 044/7 helyrajzi szám alatt felvett, szántó megnevezésű, 3811 m2 kiterjedésű, 9,95 AK értékű ingatlan, amely természetben a Pogány Külterület 044/7 helyrajzi szám alatt található.**

I/2; A jelen adásvételi szerződés tárgyát képező ingatlant az e-hiteles tulajdoni lap tartalma alapján a tulajdoni lap III/2. szám alatti bejegyzés szerint terheli Bánfai Mihály jogosultnak a holtig tartó haszonélvezeti joga, amelyet az illetékes Földhivatal a 45113/2003. szám alatti határozatával jegyzett be.

Az e-hiteles tulajdoni lap tartalma lapján Bánfai Mihály jogosult holtig tartó haszonélvezeti joga Loch Tamásné tulajdonos 400/995 hányadú tulajdoni illetőségét terheli.

I/3; Az ingatlan a szerződés I/2; szám alatti pontjában meghatározott, Bánfai Mihály jogosultat megillető holtig tartó haszonélvezeti jogon kívül per-, teher- és igénymentes, illetve az ingatlannak az Olesnyák Jánosné eladót megillető 195/995 hányadú tulajdoni illetőségnek az átruházását érintően nincsen az illetékes földhivatal által feldolgozás alatt álló elintézetlen széljegyzett kérelem.

I/4; Az ingatlannak az eladót megillető 195/995 hányadú tulajdoni illetőségének a per, teher- és igénymentességéért szerződéses eladó szavatol, valamint szavatol azért, hogy az ingatlannal kapcsolatban adó-és adó módjára behajtható köztartozás nem áll fenn.

I/5; Szerződéses eladó szavatol az ingatlan 195/995 hányadú tulajdoni illetőségének a vevő által történő megszerezhetőségéért, továbbá kijelenti, hogy senkinek nem biztosított olyan jogot, amely Beke Tamás vevő tulajdonszerzését akadályozná.

I/6; Eladó kijelenti és szavatolja, hogy a 195/995 hányadú tulajdoni illetőségének az átruházása időpontjában az ingatlannal kapcsolatban nem áll fenn olyan tény vagy körülmény, amely sértené vagy késleltetné az ingatlan őt megillető 195/995 hányadú tulajdoni illetőségének a teher vagy korlátozásmentes megszerzését, vagy amely akadályozná vagy sértené a tulajdonjog szabad gyakorlását.

I/7; Eladó kijelenti és szavatolja továbbá, hogy az ingatlan nem áll elidegenítés alatt, illetve, hogy az ingatlannak ingatlan-nyilvántartáson kívüli tulajdonosa, valamint jogosultja nincsen.

I/8; Eladó szavatolja, hogy nem áll fenn olyan tény vagy körülmény, amely Beke Tamás vevőnek az eladót megillető 195/995 hányadú tulajdoni illetőségének a megszerzését kizárná, vagy akadályozná. Eladó szavatolja továbbá, hogy a szerződés tárgyát képező ingatlan tulajdonjoga, vagy a tulajdonjoghoz kapcsolódó egyéb jog tekintetében nincsen per folyamatban, továbbá harmadik személynek nincs olyan jogosultsága, vagy jogi érdeke, amely a szerződéses vevő tulajdonszerzését befolyásolná.

I/9; Szerződéses eladó kijelenti és szavatosságot vállal azért, hogy az ingatlannak az őt megillető 195/995 hányadú tulajdoni illetősége nincsen haszonbérletbe adva, illetve semmilyen más jogcímen nem áll használat alatt.

II; A vételár és annak megfizetése

II/1; Szerződéses eladó és szerződéses vevő egyezően adják elő, hogy Beke Tamás vevő Olesnyák Jánosné szerződéses eladó 195/995 hányadú tulajdoni illetőségét adásvétel jogcímén kívánja megszerezni a jelen adásvételi szerződés I/1; -es pontjában meghatározott ingatlan vonatkozásában.

II/2; Szerződéses eladó és szerződéses vevő az ingatlan 195/995 hányadú tulajdoni illetőségének – a tehermentes- vételárát figyelemmel az ingatlan állapotára és elhelyezkedésére, valamint a helyi forgalmi értéket is szem előtt tartva közös megállapodásuk szerint 500.000, - forint, azaz Ötszázezer forint összegben határozzák meg.

II/3; Beke Tamás vevő az eladót megillető, az ingatlan 195/995 hányadú tulajdoni illetőségének adásvétel jogcímén történő megszerzésére a szerződő felek által meghatározott 500.000, - forint, azaz Ötszázezer forint összegű vételárat az alábbiak szerint fizeti meg:

a; Beke Tamás vevő az Olesnyák Jánosné eladót megillető 500.000, - forint, azaz Ötszázezer forint összegű vételárat a jelen adásvételi szerződés megkötését megelőzően

Olesnyák Jánosné eladó nevén álló OTP Bank Nyrt.-nél vezetett 11773315-09468162 szám alatti bankszámlára történő banki átutalással maradéktalanul teljesítette.

b; Beke Tamás vevő az átutalás közlemény rovatába a következő szöveget tüntette fel: **„Olesnyák Jánosné eladót megillető vételár; Pogány Külterület 044/7 hrsz".**

c; Olesnyák Jánosné eladó az őt megillető vételár maradéktalan vevői teljesítését a jelen adásvételi szerződés aláírásával is elismeri és nyugtatja.

III; Az ingatlan-nyilvántartást érintő rendelkezések, illetve a szerződő felek jogai és kötelezettségei

III/1; **Olesnyák Jánosné szerződéses eladó feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz,** és kéri a Baranya Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztályának a Pécsi Földhivatali Osztályát, **hogy a Pogány Külterület 044/7 helyrajzi szám alatti ingatlana vonatkozásában** – amely természetben a Pogány Külterület 044/7 helyrajzi szám alatt található- **fennálló 195/995 hányadú tulajdoni illetősége Beke Tamás vevő javára adásvétel jogcímén az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön, valamint a 195/995 hányadú tulajdoni illetősége adásvétel jogcímén az ingatlan-nyilvántartásból törlésre kerüljön.**

IV; Földforgalmi nyilatkozatok

IV/1; Beke Tamás vevő kijelenti, hogy a mező-és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: „Földforgalmi törvény") 10. § (1) bekezdése alapján jogosult a föld tulajdonjogának a megszerzésére.

IV/2; Beke Tamás vevő kijelenti, hogy földművesnek nem minősülő belföldi természetes személy, illetve nyilatkozatával megerősíti, hogy a Földforgalmi törvény 10. § (2) bekezdése alapján a birtokában álló föld területnagysága a jelen tulajdonátruházó jogügylettel megszerezni kívánt föld területnagyságával együtt nem haladja meg az 1 hektárt.

IV/3; Beke Tamás vevő a jelen okirat aláírásával büntetőjogi felelőssége tudatában kijelenti, hogy az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény végrehajtásáról szóló 179/2023. (V.15.) Kormányrendelet 42. §-nak megfelelően nem rendelkezik részarány-tulajdonnal.

IV/4; Beke Tamás vevő vállalja, hogy a saját jogú használat megnyílásától kezdődően 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 (Földforgalmi törvény 13. § (1) bekezdése és Földforgalmi törvény 13. § (4) bekezdése).

IV/5; Beke Tamás vevő kijelenti és jelen okirat aláírásával megerősíti, hogy a föld használatáért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj- vagy egyéb tartozása nincsen. Beke Tamás vevő kijelenti továbbá, hogy vele szemben jelen szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló

jogügyletet kötött (Földforgalmi törvény 14. § (1) bekezdése és Földforgalmi törvény 14. § (2) bekezdése).

IV/6; Beke Tamás vevő kijelenti és jelen okirat aláírásával megerősíti nyilatkozatát, mely szerint nem áll fenn olyan kizáró ok, amely miatt nem szerezhet termőföldet.

V; Vegyes és záró rendelkezések

V/1; Szerződő Felek ezúton az „Adásvételi Szerződés" elnevezésű okirat elkészítésével és ellenjegyzésével a Jakab Ügyvédi Irodát bízzák meg (székhely: 7621 Pécs, Citrom utca 8. T/2., képviseli: dr. Jakab András irodavezető ügyvéd; KASZ szám: 36073934; Iroda nyilvántartási száma: 199/I., Adószám: 58131200-1-22; e-mail cím: jakabugyvediiroda91@gmail.com), továbbá a Jakab Ügyvédi Irodát hatalmazzák meg a földhivatali eljárásban való képviseletükkel.

Jelen szerződést szerkesztő ügyvéd a szerződés ellenjegyzésével a megbízást és a meghatalmazást elfogadja. Okiratszerkesztő ügyvéd kijelenti, hogy az okiratot és a szerződő felek aláírását ellenjegyezte.

V/2; Szerződő felek jelen szerződés aláírásával kijelentik és megerősítik, hogy a szerződés valamely rendelkezésének esetleges érvénytelensége esetén, az érvénytelen részt a szerződés megkötésének időpontjában fennálló szerződéses akaratuk, illetve nyilatkozatuk alapján a szerződés céljának, illetve az együttműködési kötelezettségnek megfelelően törekszenek kiküszöbölni.

V/3; Eljáró ügyvéd tájékoztatja az eladót, hogy a személyi jövedelemadóról szóló 1995. évi CXVII. törvény (a továbbiakban: „Szja tv.") értelmében ingatlan értékesítéséből származó jövedelem esetében bevétel az az összeg, amelyet az eladó magánszemély ellenértékként megkap a vevőtől. Ingatlan értékesítéséből származó jövedelem főszabály alapján személyi jövedelemadó köteles, amely adónak a mértéke az Szja tv. 8. § (1) bekezdése alapján az ingatlan értékesítéséből származó bevétel 15 %-a.

Az Szja tv. 62. § (4) bekezdésének 5. pontja alapján az ingatlan értékesítéséből származó jövedelem az ingatlan megszerzésének az évét követő ötödik és további évben adómentes.

Mivel Olesnyák Jánosné eladó a szerződés tárgyát képező ingatlanban a 195/995 hányadú tulajdoni illetőségét az e-hiteles tulajdoni lap tartalma alapján öröklés jogcímén a 2010-es évben szerezte, így az ingatlan eladó által öröklés jogcímén történő megszerzésének az éve (2010) és az ingatlan eladó által adásvétel jogcímén történő elidegenítésének az éve (2026) között több, mint 5 teljes év eltelt. **Ebből kifolyólag szerződéses eladónak az eladás után nem keletkezik személyi jövedelemadó fizetési kötelezettsége.**

V/4; Eljáró ügyvéd tájékoztatja a vevőt, hogy a szerződés tekintetében Beke Tamás vevő tulajdonszerzésével kapcsolatos eljárás az Illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény (a továbbiakban: „Itv.") 18. § (1) bekezdésének értelmében visszterhes vagyonátruházási illeték fizetési kötelezettség alá esik. Szerződéses vevő az Itv. 19. § (1) bekezdése alapján a megszerzett vagyon terhekkel nem csökkentett forgalmi értéke után 4%-os mértékű visszterhes vagyonátruházási illetéket köteles fizetni a Nemzeti Adó és Vámhivatalnak.

V/5; Szerződő felek a jelen szerződés V/3; - V/4; pontjaira tekintettel kijelentik, hogy az eljáró ügyvéd teljes körűen tájékoztatta őket a jogügyletet érintő illetékjogszabályok és adójogszabályok vonatkozó rendelkezéseiről.

V/6; Szerződő felek egyezően és büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy magyar állampolgárok, ingatlan elidegenítési, illetve szerzési képességüket jogszabály vagy hatósági határozat nem korlátozza, illetve nem zárja ki, és ügyletkötési képességük teljes.

V/7; Szerződő felek felhatalmazzák jelen szerződést szerkesztő ügyvédet, hogy a szerződésben esetleg előforduló név, szám, adatelírást jogosult javítani és a javítás helyén azt ellenjegyezni, aláírásával ellátni.

V/8; Szerződő felek jelen okirat aláírásával kijelentik, hogy a jelen szerződést érvényesen kizárólag írásban, közös megegyezéssel módosíthatják.

V/9; A szerződő felek megállapodnak abban, hogy a jelen szerződés megkötésével felmerülő költségek - ügyvédi munkadíj, e-hiteles tulajdoni lap költsége, ingatlan-nyilvántartási igazgatási szolgáltatási díj költsége – Beke Tamás vevőt terhelik.

V/10; A jelen szerződés szerkesztésében és ellenjegyzésében eljáró ügyvéd tájékoztatja a szerződő feleket, hogy a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozásának megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény (a továbbiakban: Pmt.) és az Ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény alapján azonosítási kötelezettség terheli a szerződő felek vonatkozásában.

V/11; Szerződő felek jelen szerződés aláírásával büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy jelen szerződés aláírása során saját nevükben járnak el, és egyben kijelentik, hogy nem minősülnek közszereplőnek.

Szerződő felek tudomásul veszik, hogy a szerződéses kapcsolat fennállása alatt az azonosítás során megadott adatokban, illetve amennyiben nem saját nevükben járnak el az ügylet során, a tényleges tulajdonos adataiban bekövetkezett változásról a tudomásszerzéstől számított 5 napon belül kötelesek eljáró ügyvédet írásban értesíteni.

Az ellenjegyző ügyvéd a szerződő felek adatait, ideértve az ellenőrzés során tudomására jutott adatokat is, csak a jelen szerződés okiratba foglalásával, valamint az ellenjegyzéssel kapcsolatos tevékenysége során használhatja fel, és azokat kizárólag a bíróság, az ügyész, a büntetőügyben eljáró hatóság és a fegyelmi eljárást lefolytató ügyvédi kamara részére továbbíthatja.

V/12; Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk.-nak az Adásvételre, illetve a Földforgalmi törvény vonatkozó rendelkezései, valamint a vonatkozó ágazati jogszabályok az irányadóak.

Okiratszerkesztő ügyvéd tájékoztatja a szerződő feleket, hogy jelen szerződés lapjait úgy fűzte össze, hogy azt állagsérelem nélkül ne lehessen megbontani, amelyre tekintettel az Ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény 43. § (4) bekezdése alapján

jelen szerződést a szerződő felek az utolsó oldalon írják alá és a szerződő felek aláírását az okiratszerkesztő ügyvéd az utolsó oldalon ellenjegyzi.

Jelen adásvételi szerződést a szerződést szerkesztő és ellenjegyző ügyvéd nyolc – azaz 8 - eredeti példányban készítette el, melyet szerződő felek elolvasás és értelmezést követően, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, sajátkezűleg, jóváhagyólag írtak alá.

Kelt: Pécsett, 2026. november 2. napján

.....	.....
Olesnyák Jánosné eladó	Beke Tamás vevő

Szerkesztem és ellenjegyzem Pécsett, 2026. november 2. napján: dr. Jakab András ügyvéd

Jakab Ügyvédi Iroda
7621 Pécs, Citrom utca 8. T/2
Tel.: +20/917-3237
Adószám: 58131200-1-22
KASZ szám: 36073934

Iktatószám: Po/1936/2026
Kifüggesztés helye: kom. portál
Kifüggesztés időpontja: 2026. 11. 10.
Közlés kezdő napja: 2026. 11. 11.
A jognyilatkozat megtételére nyitva álló határidő utolsó napja: 2026. 12. 10.
E határidő jogvesztő!
Levétel napja: 2026. 12. 11.

Pécsváradi Közös Önkormányzati Hivatal