A felhasználót a dokumentumhoz rendelte:
Idomsoft Zrt.

Iktatósz. J-15022
Érk.: 2026 OKT 28.

Földre vonatkozó, a tulajdonos által elfogadott

vételi ajánlattal egységes okiratba foglalt

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

mely létrejött egyrészről **dr. Fetzerné Pozsonyi Ildikó Erzsébet** (születési név: , születési hely, idő: , anyja neve: személyi azonosító jele: adóazonosító jele: , lakóhely, értesítési cím: 2091 Etyek, Szabadföld utca 21., magyar állampolgár), mint **Eladó,**

– a továbbiakban, mint *Eladó* -;

másrészről **Székely Tibor** (születési név: születési hely, idő: , anyja neve: személyi azonosító jele: adóazonosító jele: , a BAMKH Komlói Járási Hivatal 510042/2014.03.28. ügyiratszámú bejegyző határozata alapján nyilvántartott földműves, a Nemzeti Agrárgazdasági Kamarának tagja, kamarai nyilvántartási száma: S739100221640, legalább egy éve őstermelők családi gazdaságának tagja (azonosító: OCSG-00057398), lakóhely, értesítési cím: 7391 Kisbeszterce, Kossuth utca 2. szám alatti lakos, magyar állampolgár), mint **Vevő,**

– a továbbiakban, mint *Vevő* -;

között a mai napon, az alábbi feltételekkel.

1. Szerződő felek rögzítik, hogy Eladó 1/1 arányú tulajdonát képezi – a tulajdoni lapon II/3. alatt bejegyzetten - a **KISBESZTERCE** *külterület* **031/3** hrsz. alatt felvett, 1,4026 ha nagyságú, 8,30 AK értékű, szőlő és legelő megnevezésű ingatlan. Eljáró ügyvéd az ingatlan tulajdoni lapját INYER/TULLAP/20261027/3639 megrendelés szám alatt beszerezte.

Eladó teljes körű jogszavatosságot vállal az ingatlanon fennálló tulajdona per-, teher- és igénymentességéért, jelzálogmentességéért, és kijelenti, hogy közteher-viselési kötelezettségének maradéktalanul eleget tett, valamint kijelenti, hogy az ingatlanon harmadik személynek joga, igénye vagy követelése semmilyen jogcímen nem áll fenn, amely Vevőt a tulajdonszerzésben akadályozná vagy korlátozná. Eladó kijelenti, hogy a jogszabályban foglalt tájékoztatási kötelezettségének eleget tett. Vevő kinyilatkozza, hogy megismerte az Eladó tulajdonjogát bizonyító okiratot, s jelen szerződést ennek ismeretében, minden jelen jogügylettel kapcsolatos jogi tájékoztatást követően kötik meg.

2./ Eladó eladja, Vevő pedig megvásárolja az 1. pontban körülírt ingatlant 1/1 tulajdoni arányban, per-, teher- és igénymentesen a kölcsönösen kialkudott mindösszesen **1.200.000.-Ft.**, azaz *Egymillió-kettőszázezer forint* vételárért. Az ingatlanon ültetvény (a területen nincsen szőlő ültetvény sem), felépítmény vagy a földrészlet forgalmi értékét, illetve hasznait növelő agrotechnikai létesítmény nem található. Vevő a teljes vételárat jelen szerződés aláírásával egy időben teljesíti banki átutalással, Eladó nevén OTP Banknál vezetett 11773126-05627033 számú bankszámlájára, melynek átvételét Eladó jelen szerződés aláírásával kifejezetten is elismeri.

3./ Az Eladó *feltétlen és visszavonhatatlan* hozzájárulását adja ahhoz, hogy adásvétel jogcímén az illetékes ingatlanügyi hatóság az ingatlan-nyilvántartásba - az Eladó tulajdonjogának a törlésével egy időben - bejegyezze Vevő 1/1 arányú tulajdonjogát az 1. pontban körülírt ingatlanra.

4./ Eladó kinyilatkozza, hogy a Földforgalmi törvény 13.§ (1) bekezdése alapján a jelen okirat 1. pontjában megjelölt ingatlan nem áll harmadik személy használatában. A Földforgalmi törvény 13. §-ában foglaltakra figyelemmel Vevő a jelen okirat 1. pontjában megjelölt ingatlan vonatkozásában kötelezettséget vállal arra, hogy az adásvétel tárgyát képező 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.

Kelt Pécsett, 2026. év október hó 27. napján:

Dr. Fetzerné Pozsonyi Ildikó Erzsébet
Eladó

Székely Tibor
Vevő

Szerkesztettem és ellenjegyzem Pécsett, 2026. év október hó 27. napján:

Dr. Szücs Orsolya Georgina *ügyvéd*
DR. SZÜCS ÜGYVÉDI IRODA
7626 Pécs, Búza tér 8. E lph. fsz. 2.
kamarai azonosító szám: 36069868

DR. SZÜCS ÜGYVÉDI IRODA
Dr. Szücs Orsolya Georgina ügyvéd
7626 Pécs, Búza tér 8. E. lph. fsz. 2.
Mobil: 30-435-4730
Adószám: 18328174-2-02

A Vevő kijelenti továbbá, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásnak teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása [Földforgalmi törvény 14. § (1) bekezdés].

A Vevő kijelenti továbbá, hogy a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg vele szemben azt, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött [Földforgalmi törvény 14. § (2) bekezdés].

5./ Vevő kijelenti, hogy a Földforgalmi törvény 5. § 7. pontja alapján földművesnek minősülő belföldi természetes személy, figyelemmel arra, hogy a Földforgalmi törvény végrehajtására kiadott rendeletben meghatározott mezőgazdasági vagy erdészeti szakirányú képzettséggel rendelkezik.

Vevő kijelenti, hogy a termőföld tulajdona – a már tulajdonában és a haszonélvezetében lévő földek területnagyságának beszámításával - a jelen adásvétel során megszerezni kívánt termőföld tulajdonnal együtt nem haladja meg a 300 hektáros földszerzési maximum nagyságot, valamint az általa birtokolt termőföldek a jelen adásvétel során megszerezni kívánt termőfölddel együtt nem haladja meg az 1200 hektáros birtokmaximum nagyságot sem, erre figyelemmel tulajdonszerzése nem ütközik szerzési korlátozásba.

Vevő kinyilatkozza az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény végrehajtásáról szóló 179/2023. (V.15.) Korm.rendelet 42 §-ának megfelelően, hogy részarány-tulajdonnal nem rendelkezik.

6./ Vevő kijelenti, hogy a jelen okirat 1. pontjában rögzített ingatlan vonatkozásában a Földforgalmi törvény 18. § (1) bekezdése c) pontja és (4) bekezdés a) pontja alapján elővásárlásra jogosult, figyelemmel arra, hogy Vevő olyan földműves, aki helyben lakó szomszédnak minősül, akinek az életvitelszerű lakáshasználatának helye legalább 3 éve azon a településen van, amelynek közigazgatási területén az adásvételi szerződés tárgyát képező föld fekszik és legalább egy éve használatában áll a Kisbeszterce külterület 031/4 hrsz. alatt felvett föld, mely szomszédos az adásvételi szerződés tárgyát képező földdel, egyben aki legalább egy éve őstermelők családi gazdaságának tagja.

7./ Az Eladó kijelenti, tisztában van azzal, hogy jelen szerződést a felek aláírásától számított 8 napon belül a mezőgazdasági igazgatási szerv részére meg kell küldeni jóváhagyás céljából. Ha a Földforg. tv. 23. § (1) bekezdése szerinti előzetes vizsgálat eredményeként a mezőgazdasági igazgatási szerv nem tagadja meg az adásvételi szerződés jóváhagyását, 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. A felek együttesen kijelentik, hogy tisztában vannak azzal is, amennyiben a Földforgalmi törvény szerinti olyan elővásárlásra jogosult tesz elfogadó nyilatkozatot, aki Vevőnél az elővásárlásra jogosultak sorrendjében előrébb áll, úgy ő lép az adásvételi szerződés szerinti Vevő helyébe. Az Eladót olyan elfogadó jognyilatkozat köti, amelyet az elővásárlásra jogosult határidőn belül tesz meg, és a jognyilatkozatában a jelen adásvételi szerződést magára nézve teljeskörűen elfogadja. A felek együttesen kijelentik, tisztában vannak azzal, hogy amennyiben a mezőgazdasági igazgatási szerv a szerződés szerinti Vevő és a vele azonos ranghelyen álló elővásárlásra jogosult javára egyaránt hozhatna jóváhagyó döntést, úgy a mezőgazdasági igazgatási szerv az adásvételi szerződés szerinti Vevővel hagyja jóvá a szerződést. A felek együttesen kijelentik, tisztában vannak azzal is, hogy amennyiben a mezőgazdasági igazgatási szerv több, azonos ranghelyen álló elővásárlásra jogosult javára hozhatna jóváhagyó döntést, akkor ezen elővásárlásra jogosultak közül az Eladó, illetve a Földforgalmi törvény 29. § (3) bekezdésben meghatározott esetben a mezőgazdasági igazgatási szerv választása szerinti jogosultat jelöli ki arra, hogy az adásvételi szerződés szerinti Vevő helyébe lépjen.

8./ Felek megállapodnak abban, hogy Eladó az ingatlan birtokát a jelen szerződés hatósági jóváhagyása kézhezvétele napjával ruházza át Vevőre, aki ezen naptól húzza az ingatlan hasznait, viseli terheit, valamint a kárveszélyt.

Kelt Pécsett, 2026. év október hó 27. napján.

Dr. Fetzerné Pozsonyi Ildikó Erzsébet
Eladó

Székely Tibor
Vevő

Szerkesztettem és ellenjegyzem Pécsett, 2026. év október hó 27. napján:

Dr. Szücs Orsolya Georgina *ügyvéd*
DR. SZÜCS ÜGYVÉDI IRODA
7626 Pécs, Búza tér 8. E lph. fsz. 2.
kamarai azonosító szám: 36069868

DR. SZÜCS ÜGYVÉDI IRODA
Dr. Szücs Orsolya Georgina ügyvéd
7626 Pécs, Búza tér 8. E. lph. fsz. 2.
Mobil: 30-435-4730
Adószám: 18328174-2-02

9./ Felek a szerződést ellenjegyző ügyvéd tájékoztatását követően egyezően adják elő, tudomásuk van arról, hogy az Eladónak jövedelemadó megfizetésére kötelezettsége az 1995. évi CXVII. a személyi jövedelemadóról szóló törvény 59§-63§-i szerint áll fenn. Vevő kinyilatkozza, hogy az 1. pontban megjelölt termőföldet, mint földműves ellenérték fejében szerzi meg, vállalja, hogy 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 a termőföld tulajdonjogát nem idegeníti el, a termőföldön vagyoni értékű jogot nem alapít, és a termőföldet mező-, illetve erdőgazdasági tevékenység céljára hasznosítja. Vevő szerzése ekként „az illetékekről" szóló 1990. évi XCIII. törvény 26§ (1) bekezdése p) pontja alapján mentes a visszterhes vagyonátruházási illeték megfizetésének kötelezettsége alól, kéri a mentesség figyelembevételét. Felek kinyilatkozzák, hogy eljáró ügyvéd tájékoztatta feleket - még az adó és illetékjog kiváltását megelőzően – a jelen jogügylethez kapcsolódó adónemekre, az adó- és illetékkedvezmény igénybevehetőségére, az ezzel kapcsolatos eljárásra és határidőkre vonatkozóan, mely tájékoztatás kifejezetten erre irányuló megbízás hiányában nem terjed ki a kifejezetten adótanácsadó feladatkörébe tartozó tevékenységre, adóoptimalizációra. Felek kinyilatkozzák, hogy a tájékoztatást tudomásul vették.

10./ Szerződő felek büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy mindannyian nagykorú, magyar állampolgárok, akiknek a jelen jogügylet szerinti ingatlan elidegenítési és szerzési képességét jogszabály vagy hatósági határozat nem korlátozza és nem zárja ki, ügyletkötési képességük pedig teljes és csorbítatlan. Felek nyilatkozzák, hogy az értesítési címük a lakóhelyükkel megegyező. Jelen okiratot szerkesztő és ellenjegyző ügyvéd a 2017. évi LXXVIII. „az ügyvédi tevékenységről" szóló törvény 32-33 § rendelkezéseinek megfelelően szerződő felek azonosítását elvégezte.

11./ Felek rögzítik, hogy az ingatlan nem tartozik a 176/2008. (VI.30.) „az épületek energetikai jellemzőinek tanúsításáról szóló" Korm. rendelet hatálya alá.

12./ Felek kinyilatkozzák, hogy jelen szerződésben tett nyilatkozataik a kinyilvánított akaratuk, azok az érdekeiknek megfelelőek. A felek a jelen okiratban foglalt tényelőadásokért kizárólagos felelősséget vállalnak. A felek tudomásul veszik és elfogadják, hogy eljáró ügyvéd a jelen szerződésben foglalt szándékok, nyilatkozatok valóságtartalmáért felelősséget nem vállal, az okiratot a szerződő felek egybehangzó előadásai alapján szerkesztette és kérésüknek megfelelően foglalta írásba. A felek kijelentik, hogy a jelen föld adásvételéhez kapcsolódó elővásárlásra jogosultak felhívásának, valamint a szerződés hatósági jóváhagyásnak menetével, illetve következményeivel tisztában vannak.

13./ Felek meghatalmazzák jelen szerződés elkészítésével, ellenjegyzésével, valamint az ingatlanügyi hatóság előtti eljárásban történő képviseletük ellátásával a DR. SZÜCS ÜGYVÉDI IRODA-t / székhely: 7626 Pécs, Búza tér 8. E lph. fsz. 2., eljáró ügyvéd: dr. Szücs Orsolya Georgina/, mely meghatalmazást eljáró ügyvéd jelen okirat aláírásával kifejezetten is elfogadja. Eladó meghatalmazza a DR. SZÜCS ÜGYVÉDI IRODÁT / székhely: 7626 Pécs, Búza tér 8. E lph. fsz. 2., eljáró ügyvéd: dr. Szücs Orsolya Georgina/, hogy az egységes okiratba foglalt adásvételi szerződés hirdetményi közlése iránti és az adásvételi szerződés hatósági jóváhagyása iránti teljes eljárásban eljárjon, mely meghatalmazást eljáró ügyvéd jelen okirat aláírásával kifejezetten is elfogadja. A meghatalmazás kiterjed a B400E NAV adatlap elektronikus beküldésére, aláírására (ill. ha a szerződésben adat-, vagy számelírási hiba van, úgy annak, illetve az Inyvhr. 126.§-ban írt esetben az ingatlan-nyilvántartási kérelem saját hatáskörben történő kijavítását is), azonban nem terjed ki az illetékkiszabási eljárásban képviseletre és a NAV által küldött határozatok átvételére.

14./ A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Földforgalmi törvény, a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény és az aláíráskor hatályos jogszabályok rendelkezései az irányadóak.

A felek kijelentik, hogy a jelen szerződés egy példánya a Földforgalmi törvény 8. §-a szerinti és a Földforgalmi törvény végrehajtására kiadott rendeletben meghatározott biztonsági kellékkel rendelkező papír alapú okmányon került kiállításra. Jelen szerződést felek hangos felolvasás, elolvasás és értelmezés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt helybenhagyólag, jelen okiratot szerkesztő és ellenjegyző ügyvéd előtt írtak alá.

Kelt Pécsett, 2026. év október hó 27. napján:

Dr. Petzelné Pozsonyi Ildikó Erzsébet
Eladó

Székely Tibor
Vevő

Szerkesztettem és ellenjegyzem Pécsett, 2026. év október hó 27. napján:

Dr. Szücs Orsolya Georgina *ügyvéd*
DR. SZÜCS ÜGYVÉDI IRODA
7626 Pécs, Búza tér 8. E lph. fsz. 2.
kamarai azonosító szám: 36069868

DR. SZÜCS ÜGYVÉDI IRODA
Dr. Szücs Orsolya Georgina ügyvéd
7626 Pécs, Búza tér 8. E. lph. fsz. 2.
Mobil: 30-435-4730
Adószám: 18328174-2-02

Lapzárta: 2026. 12. 11.

Jelen adásvételi szerződés az elektronikus tájékoztatási rendszerben történő közzétételre benyújtott kérelem alapján került közzétételre 2026. 11. 11. napján. Az adásvételre vonatkozó jogügyletkötési tilalom a 30 napos határidő utolsó napja: 2026. 12. 11., mely határidő "pirossal"