Adás-vételi szerződés

mely létrejött egyrészről Erős Péterné /sznév: szh: szidő: an: személyazonosító: adóazonosító jele: 7630.Pécs Gyöngyösi István utca 6.3.a.sz. alatti lakos magyar állampolgár ,mint **eladó**

másrészről **Szántó Ákos Balázs** /sznév : szh. szidő: an személyazonosító:. adóazonosító jele:. Földműves nyilvántartási száma:. //7800.Siklós Vértanúk utca 10.sz. alatti lakos magyar állampolgár ,**mint vevő** között a mai napon az alábbi feltételek mellett:

I./Eladó ezennel eladja a vevőnek a vevő pedig megveszi - örökre és visszavonhatatlanul – per-teher és igénymentesen -szavatosság terhe mellett az eladó kizárólagos tulajdonát képező és a siklósi 5328.hrsz. alatt felvett kert /és gazdasági épület megjelölésű 1438 m2 nagyságú 2,00 Ak.értékű zártkerti ingatlan 1/1-ed tulajdoni hányadát az eladó és a vevő által kölcsönösen kialkudott és elfogadott -az ingatlan értékével és állapotával arányos -14.500.000,-Ft azaz Tizennégymillió -ötszázezer forint összegű vételárért,melyből a gazdasági épület vételára 12.000.000,-Ft azaz Tizenkettőmillió forint a kert ingatlanrész vételára :2.500.000,-Ft azaz Kettőmillió-ötszázezer forint.

A felek megállapítják,hogy a zártkerti kert megjelölésű ingatlanrészen ültetvény egyéb felépítmény , agrotechnikai létesítmény nem található.

Szerződő felek kijelentik,és elfogadják,hogy jelen ingatlan adás-vételi szerződést az INYER/Tullap/2026/1016/18082/2026.10.16. ügyazonosítóval rendelkező tulajdoni lap másolat alapján kötötték meg azzal,hogy eladó a tulajdoni lap valós és változatlan tartalmáért felelősséget vállal .

Eladó szavatosságot vállal továbbá arra, hogy harmadik személynek az ingatlanon nem áll fenn (az ingatlan-nyilvántartáson kívül) olyan jogosultsága, amely a Vevőt az ingatlan birtoklásában, használatában akadályozza, illetve korlátozza, valamint nem áll fenn olyan jogosultság, melyből a birtokba adást megelőző időszakból származóan Vevőnek bármely jogcímen fizetési kötelezettsége keletkezne.

Eladó kijelenti továbbá, hogy az ingatlan gazdasági társaság vagy más jogi személynek székhelyeként, telephelyeként, fióktelephelyeként nincsen nyilvántartva, nem áll bírói zár alatt, illetve nem képezi hatósági igénybevétel tárgyát, apportként semmiféle üzletnek, vagy vállalkozásnak nem része, nem fedezete

2. /Felek tudomásul veszik,hogy a 2013.évi CXXII.törvény/a továbbiakban Földforgalmi törvény/ és a 474/2013.sz.korm.rendelet értelmében a termőföld adás-vételére vonatkozó eljárást az illetékes jegyző előtt le kell folytatni, tekintettel arra, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlan termőföldnek minősül.

3./Vevő az l.sz. pontban megjelölt ingatlant megtekintette állagát ,állapotát , határait ismeri azt e megtekintett és megismert állapotban az ott kitett vételárért megveszi.

A felek egybehangzóan nyilatkoznak hogy a tárgybeli ingatlan per-teher és igénymentes , és nem áll 3. személy(ek) használatában, haszonbérletében..

4./ .A felek megállapodnak abban,hogy a vételár teljes összegét 14.500.000-Ft-ot azaz Tizennégymillió-ötszázezer forintot vevő köteles egy összegben eladónak megfizetni a tárgybeli szerződés hatósági jóváhagyásáról történő tudomásszerzéstől számított 5 munkanapon belül az eladó nevén lévő és a vevő által ismert bankszámlára történő átutalással.

5./Szerződő felek egyezően rögzítik,hogy amennyiben elővásárlásra jogosult részéről elfogadó nyilatkozat nem érkezik,a jelen okirat végleges adás-vételi szerződésnek minősül és minden egyéb jognyilatkozat nélkül továbbra is hatályban marad ,amennyiben a kifüggesztési és engedélyezési eljárást követően a jegyzői iratjegyzék azzal érkezik vissza,hogy az elővásárlási jogról a jogosulttól nyilatkozat nem érkezett és a szerződésnek törvényi akadálya nincs.

6./A felek ugyanitt megállapodnak abban,hogy vevő a tárgybeli ingatlan birtokában a teljes összegű vételár kifizetésének a napján lép , ettől kezdődően húzza annak hasznát és viseli a használattal együtt járó terheket.A felek a tárgybeli ingatlanon lévő gazdasági épület közüzemi óraállását a birtokba adás napján ,közösen rögzítik és vevő köteles a birtokba adás napjától számított 15 napon a közüzemi órákat a saját nevére iratni.

Eladó ugyanitt nyilatkozik hogy a tárgybeli ingatlant semminemű adó vagy adók módjára behajtandó köztartozás,közüzemi díjtartozás nem terheli.
Eladó nyilatkozik,hogy az ingatlan 2026.évi helyi adóját már kifizette és megállapodnak abban,hogy a 2027.évi adót vevő köteles megfizetni amennyiben 2027..március 15 -ig birtokba lép.

7./Szerződő felek büntetőjogi felelősségük tudatában nyilatkoznak, hogy teljes cselekvőképességgel rendelkező magyar állampolgárok igy ingatlan elidegenítési és ingatlanszerzési képességüket -jelen jogügylet kapcsán-jogszabály nem korlátozza,nem zárja ki, ügyletkötési képességük teljes és csorbíthatatlan.

8./ Vevő kijelenti, hogy az 1.) pontban írt ingatlan vonatkozásában elővásárlási jogra jogosult, elővásárlási joga a Földforgalmi törvény 18.§ (1) bekezdés d.)pontja, alapján áll fenn, mint helyben lakó földművesnek.

Vevő kijelenti, hogy a Siklósi Járási Földhivatal az 520.094/2/2024/10.25// számú határozattal földművesként nyilvántartásba vette, és hogy életvitelszerűen állandó bejelentett lakóhelyén Siklós Vértanúk u.10.sz. alatt 1988.08.11.től életvitelszerű lakáshasználattal rendelkezik.

9./ Eladó ugyanitt kötelezettséget vállal arra, hogy a Földtörvény 21.§/1/ bekezdésében meghatározott határidőn belül, azaz jelen szerződés aláírásától számított 8 napon belül az illetékes mezőgazdasági igazgatási szerv részére jelen szerződést megküldi jóváhagyás céljából.
Ha a Földforgalmi törvény 23. § (1) bekezdése szerinti előzetes vizsgálat eredményeként a mezőgazdasági igazgatási szerv nem tagadja meg az adásvételi szerződés jóváhagyását, akkor - a földtörvény 20. §-ban foglalt esetek kivételével - végzésben megállapítja a szerződés közzétételre való alkalmasságát és hivatalból elrendeli a szerződés közzétételét.

Eladó ugyanitt a közzétételi kérelem benyújtása során képviseletével megbízza a jelen szerződést készítő és ellenjegyző ügyvédet, aki jogosult a kérelmet benyújtani és a záradékolt adás-vételi szerződést átvenni. Eladó ugyanitt nyilatkozik, hogy a tárgybeli ingatlan vonatkozásában a Földforgalmi törvényben foglalt elővásárlásra jogosultakon kívül nincs más személynek elővásárlási joga, így jelen szerződés közvetlen közlésére nem kerül sor.

10./ A felek tudomásul veszik, hogy a köztük létrejött szerződés hatályát veszti amennyiben a hirdetményi közlésre nyitva álló 30 nap elteltével a hatályos Földtörvényben megjelölt és a vevőt megelőző ranghelyen lévő elővásárlásra jogosultak közül bárki él elővásárlási jogával.

11./A felek ugyanitt rögzítik, hogy a Helyi önazonosság védelméről szóló 2025. évi XLVIII. törvénnyel(továbbiakban: Hövtv.) kapcsolatos, az adásvétel tárgyát képező ingatlan fekvése szerinti településesetében jogvédelmi eszközök alkalmazását szabályozó helyi önkormányzati rendelet -legjobb tudomásuk szerint- nincs hatályban, és azt elővásárlási jog sem érinti.

12./ Eladó és vevő kifejezetten megállapodnak abban,hogy eladó tulajdonjogát a teljes vételár megfizetéséig fenntartja és ennek időtartama alatt eladó a vevő tulajdonszerzésére irányuló jogát nem csorbíthatja.

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 ,melyben feltétlenül és visszavonhatatlanul hozzájárul ahhoz,hogy a vevő tulajdonjoga a szerződés 1.sz.pontjában megjelölt ingatlanok 1/1-ed tulajdoni hányada vonatkozásában -adásvétel jogcímén- bejegyzésre kerüljön az ingatlan nyilvántartásba ,minden tehertől mentesen eladó tulajdonjogának egyidejű törlésével.

Eladó a tulajdonjog bejegyzéséhez hozzájáruló nyilatkozatát azzal a letéti utasítással helyezi letétbe ,hogy eljáró ügyvéd a nyilatkozatokat a vételár átutalását követően köteles az illetékes földhivatalhoz benyújtani ,vevő tulajdonjogának ingatlan nyilvántartási bejegyzése végett,amennyiben bármely szerződő fél részéről a teljes vételár vevő általi -jelen szerződésnek megfelelő -megfizetése eljáró ügyvéd felé eredeti okirat átadásával igazolást nyer.Az ügyvéd köteles az igazolás kézhezvételétől számított 5 munkanapon belül a földhivatal felé a letétbe helyezett nyilatkozatokat a tulajdonjog átvezetése érdekében benyújtani

13./Eladó nyilatkozik,hogy a tárgybeli ingatlan 1/1-ed tulajdoni hányadát terhelő és néhai Erős Péter Ferenc /sz: .an: volt pécsi lakos nevére és javára bejegyzett holtig tartó haszonélvezeti jogot -a szerződéshez csatolt halotti anyakönyvi kivonat alapján kéri -és feltétel nélkül és visszavonhatatlanul hozzájárul ahhoz,-hogy a vevő tulajdonjog bejegyzésével és a saját tulajdonjogának törlésével egyidejűleg -a holtig tartó haszonélvezeti jogot az ingatlan nyilvántartásból töröljék.

14./Vevő nyilatkozik, hogy kötelezettséget vállal arra ,hogy a tárgybeli ingatlan használatát másnak nem engedi át, azt Ő maga használja és a használat során eleget tesz a hatályos Földtörvényben foglalt földhasznosítási kötelezettségnek, továbbá vállalja, hogy a tárgybeli ingatlant a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig más célra nem hasznosítja, az esetlegesen fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg és a megszűnését követő időre a fentiekben megjelölt kötelezettségeket vállalja.

15./ Vevő ugyanitt nyilatkozik, hogy a hatályos Földtörvény 14.§/1/ bekezdésében foglalt földhasználati díjtartozása nincs és nem pályakezdő.

Vevő nyilatkozik, hogy a hatályos Földtörvény 14.§/2/bekezdése alapján jelen szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

Vevő ugyanitt büntetőjogi felelőssége tudatában nyilatkozik, hogy az ingatlannyilvántartásról szóló 2021.évi C.törvény végrehajtására kiadott 1179/2023/V.15./Korm.rendelet /továbbiakban Inytv.vhr./42.§-ban foglaltakra figyelemmel kijelenti és a jelen szerződés aláírásával igazolja,hogy -részarány tulajdonnal nem rendelkezik.

Vevő ugyanitt nyilatkozik, hogy jelen ingatlanszerzéssel nem lépi túl a Földforgalmi törvény 16.§ /1/ és /2/ bekezdésében megjelölt tulajdonszerzési és birtokszerzési korlátokat (földszerzési maximum, birtokmaximum), így jelen jogügylet a hatályos jogszabályokba nem ütközik.

16./**Szerződő felek ezúton megbízzák és meghatalmazzák Dr. Szomor Tünde 7800 Siklós Vujicsics u.9 ügyvédet a jelen adásvételi szerződés elkészítésével , valamint ellenjegyzésével, valamint jelen jogügylettel kapcsolatos mindennemű ügyintézés során /tulajdonjog bejegyzési eljárás ,haszonélvezeti jog törlése /a Baranya megyei Kormányhivatal Siklósi Földhivatali Osztálya ,a megyei szakhatóság előtti képviseletükkel és a NAV illetékes szerve előtti az B400E adatlap beadásával mely megbízást és meghatalmazást a szerződést szerkesztő és ellenjegyző ügyvéd ezennel elfogad.**

A felek ugyanitt rögzítik, hogy a meghatalmazás kiterjed jelen szerződésben szereplő tény, adat, egyéb elírás kijavítására is.

17./A szerződő felek ugyanitt nyilatkoznak hogy tisztában vannak jelen jogügylettel kapcsolatos adó és illetékjogszabályokkal..

Vevő ugyanitt nyilatkozik, hogy földművesnek minősül, és a tárgybeli ingatlant a birtokba adástól, 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 a tárgybeli ingatlanon vagyoni értékű jogot nem alapít, és a termőföldet mező-, illetve erdőgazdasági tevékenység céljára hasznosítja.

A fentiek alapján vevő kéri,hogy őt a NAV Illetékosztálya az Itv.26.§/l/bekezdés p./pontja alapján illetékmentességben részesitse.

18./ A felek megállapodnak abban,hogy az ingatlan megszerzésével kapcsolatos összes költség /hiteles tulajdoni lap másolatának költsége ,,vagyonszerzési illeték ,ügyvédi munkadíj/a vevőt terheli és a vevő kötelezettsége kifizetni.

19./ Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a 2013.évi V.törvény /új Ptk. és a 2013.évi CXXII.törvény/a továbbiakban Földforgalmi törvény és a Fétv. vonatkozó rendelkezései az irányadók.

20./ Felek kijelentik, hogy az Üttv. 23. § (3) bekezdés alapján külön megbízási szerződés nem kerül felvételre, az okiratszerkesztésre, és az ahhoz kapcsolódó jogi képviselet ellátására irányuló megbízási szerződés tartalmi elemeit a jelen okirat tartalmazza. A felek személyazonosságukat személyi igazolványukkal,lakcím kártyájukkal igazolták,kijelentik.hogy saját nevükben és érdekükben járnak el. és azt hogy nem kiemelt közszereplők illetve azok hozzátartozói .Az ügyfél azonosítására vonatkozó előírásokról a felek jelen szerződés aláírása előtt tájékoztatást kaptak és a jelen szerződésben a jogszabály által előírt adataik feltüntetését nem tekintik a személyes adatok védelme megsértésének.

21./ Jelen szerződésből eredő esetleges jogvitájukat felek igyekeznek egymás érdekeinek kölcsönös szem előtt tartásával békésen rendezni, ellenkező esetben a Siklósi Járásbíróság kizárólagos illetékességét kötik ki.

Jelen szerződést - mely három /3/ három oldal terjedelemben 2 lapból áll és 7 /hét / eredeti/ példányban melyből 1.biztonsági okmányon/ készült - felek elolvasás után - kölcsönös értelmezést követően, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, ügyvédi ellenjegyzés mellett, jóváhagyólag és saját kezűleg írták alá, mellyel igazolják, hogy a jelen szerződés egy-egy eredeti példányát átvették.

Siklós, 2026.október 27.

Erős Péterné eladó **Szántó Ákos Balázs vevő**

Készítettem,ellenjegyzem:Dr.Szomor Tünde ügyvéd (Kasz:36069730 Pécsi Ügyvédi Kamara)
Siklós, 2026.október 27.

Siklósi Polgármesteri Hivatal Jegyzője Baranya megye

Kormányzati portálon közzétéve: 2026.11.11.,
Az elővásárlásra jogosult jognyilatkozatának megtételére nyitva álló 30 napos határidő
- kezdőnapja: 2026.11.12.
- utolsó napja: 2026.12.11.

Felhívjuk a figyelmet, hogy e határidő jogvesztő!

A levétel napja: .....

Dr. Markovics Boglárka jegyző:

.....