DR. BUJTÁS ISTVÁN ÜGYVÉDI IRODA

Dr. Bujtás István ügyvéd
társasági szakjogász
Iroda: 7090 Tamási, Szabadság u. 43. I/3.
Telefon/Fax: (74) 472-860 *Mobil:* (20) 562-7280
E-mail: drbujtas.istvan@t-online.hu

Földhivatali Fő

Adásvételi szerződés

Előtte: XI. 14. 2026 NOV 05

amely egyrészről **Virág Attila** (szül.név: [illegible], szül.: [illegible], 19[illegible] an.: [illegible], szem.azon.: [illegible], adóazonosító jele: [illegible]) Pécs, Lakcím nélküli lakos magyar állampolgár, mint **eladó,** és másrészről **Bujtás Barbara** (szül.név: [illegible]bara, szül.: [illegible], [illegible]em [illegible]an.: [illegible]a, szem.azon.: [illegible], adóazonosító jele: 8471020467, földműves nyilvántartásba bejegyző határozat száma: 550081/2/2022.(09.16), agrárkamarai nyilvántartási száma: [illegible], őstermelők családi gazdaságának nyilvántartási száma: OCSG-[illegible]709[illegible]em. [illegible]a. szám alatti lakos magyar állampolgár, mint **vevő** között jött létre az alulírt helyen és napon a következő tartalommal:

1. A fent megnevezett eladó ezennel eladja az ingatlan-nyilvántartásban az **újiregi 076/9. hrsz.** alatt nyilvántartott, szántó, rét, fásított terület művelési ág, 32 ha 9093 m2 nagyságú, 808.68 AK értékű külterületi ingatlanból tulajdonát képező 3172/162714 tulajdoni hányadát a kölcsönösen elfogadott 1.200.000,- (Egymillió-kettőszázezer) Ft vételárért a fent megnevezett vevőnek. Az ingatlan felesbérleti joggal terhelt 2037. május 22. napjáig, a bérleti díj mértéke: a megtermelt termény 1/20-a. A vételárból a szántó értéke 1.100.000,- (Egymillió-egyszázezer) Ft, a rét értéke 50.000,- (Ötvenezer) Ft és a fásított terület értéke 50.000,- (Ötvenezer) Ft.

2. A fent megnevezett vevő ezennel megvásárolja a jelen adásvételi szerződés 1. pontjában meghatározott ingatlan tulajdoni hányadot (a továbbiakban: ingatlan), amit a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg készpénzzel ügyvédi letétbe helyez a szerződés elkészítésével és ellenjegyzésével megbízott Dr. Bujtás István Ügyvédi Irodánál azzal, hogy a jelen szerződés eladó általi aláírásával egyidejűleg fizesse ki azt az eladó részére. Az eladó a jelen szerződés aláírásával elismeri és nyugtázza az őt megillető vételár kiegyenlítését. Az eladó kijelenti, hogy bankszámlával nem rendelkezik.

3. A vevő a jelen adásvételi szerződés tárgyát képező ingatlan tulajdoni hányad tekintetében az elővásárlási jog gyakorlására A mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról rendelkező 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: Földforgalmi törvény) 18. § (3) bekezdése alapján, mint földműves tulajdonostárs, továbbá kategóriáján belül a 18. § (4) bekezdés a) pontja alapján, mint őstermelők családi gazdaságának tagja jogosult. A vevő kijelenti, hogy a vétel tárgyát képező ingatlanból több, mint 3 éve rendelkezik már tulajdoni hányaddal. A Földforgalmi törvény 20. § (1) bekezdés b) pontja alapján elővásárlási jog nem áll fenn.

4. A szerződő felek tudomással bírnak arról, hogy a jelen adásvételi szerződésüket az aláírástól számított 8 napon belül az eladó köteles megküldeni jóváhagyás céljából a Tolna Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztályának.

5. A szerződő felek tudomással bírnak arról, hogy a jelen szerződés érvényességéhez a Tolna Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztályának jóváhagyása szükséges.

6. A tulajdonjog átruházására per-, igény- és tehermentesen kerül sor, amiért az eladó szavatossággal tartozik. Az eladó szavatossággal tartozik azért, hogy az ügylet tárgyát képező ingatlan tekintetében harmadik személynek nincs olyan joga, amely a vevő tulajdonszerzését kizárja, korlátozza, vagy

Virág Attila
eladó

Bujtás Barbara
vevő

Dr. Bujtás István
ügyvéd

akadályozza. Az eladó tudomással bír arról, hogy a jelen szerződés érvényességéhez szükséges döntés meghozataláig az ingatlan tulajdonjogával nem rendelkezhet, és azt nem terhelheti meg.

7. Az ingatlan átruházott tulajdoni hányaddal arányos birtokba adására a jelen szerződés aláírásának napján kerül sor, a vevő a birtokbavétel tényleges időpontjától élvezi az ingatlan hasznait és viseli a terheit.

8. Az eladó a jelen szerződés aláírásával és a hatósági jóváhagyó határozat eljáró ügyvéd általi átvételét követően feltétel nélküli és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy – tulajdonjoga egyidejű törlése mellett – a szerződés tárgyát képező újiregi 076/9. hrsz-ú külterületi ingatlanból tulajdonát képező 3172/162714 tulajdoni hányadra nézve a tulajdonjogot a vevő javára adásvétel jogcímén bejegyezzék az ingatlan-nyilvántartásba.

9. A vevő vállalja, hogy a szerződés tárgyát képező ingatlanon fennálló felesbérleti szerződés időtartamát nem hosszabbítja meg, és a felesbérleti jogviszony megszűnésének időpontjától kezdve a föld használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá, hogy az ingatlant a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig – a Földforgalmi törvény 13. § (3) bekezdésében meghatározott esetek kivételével – más célra nem hasznosítja.
A vevő kijelenti, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatása teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása.
A vevő kijelenti továbbá, hogy vele szemben a jelen jogügylettel történő szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

10. A szerződő felek kijelentik, hogy magyar állampolgárok, és szerződéskötési képességüket jogszabály, illetve hatósági határozat nem korlátozza. A vevő kijelenti, hogy részarány-tulajdonnal nem rendelkezik, és a már tulajdonában és haszonélvezetében levő földterület nagyságának beszámításával a jelen szerződéssel megszerzett termőfölddel együtt sincs 300 ha nagyságú termőföldje, valamint a már birtokában levő földterület nagyságának beszámításával a birtokában levő föld a jelen jogügylettel megszerzett földdel együtt sem éri el az 1200 ha-os birtok maximumot, ezért a jelen szerződéssel megvalósuló tulajdonszerzése törvényi korlátozásba nem ütközik.
A vevő kijelenti, hogy a jelen szerződés tárgyát képező termőföldet, mint földműves vásárolja meg, és kötelezettséget vállal arra, hogy az ingatlant a felesbérleti jogviszony – mint vagyoni értékű jog – megszűnésének időpontjától, 2037. május 22. napjától számított 5 évig nem idegeníti el, azon vagyoni értékű jogot nem alapít, és a termőföldet mezőgazdasági célra hasznosítja, ezért az illetéktörvény 26. § (1) bekezdés p) pontja alapján mentesül a visszterhes vagyonátruházási illeték megfizetése alól. A vevő tudomással bír azokról a jogkövetkezményekről, amelyek őt a vállalt kötelezettségei nemteljesítése esetén terhelik.

11. Az adásvételi szerződés elkészítésével felmerülő ügyvédi munkadíjat, a visszterhes vagyonátruházási illetéket és az ingatlan-nyilvántartási eljárás igazgatási szolgáltatási díját a vevő viseli. A vevő kéri az illetéktörvény **26. § (1) bekezdés p)** pontja szerinti **mentesség** alkalmazását a vagyonátruházási illeték kiszabása során a jelen szerződés 10. pontjában tett nyilatkozata alapján!

12. Az eljáró ügyvéd tájékoztatta a feleket a szerződés jogkövetkezményéről, az adózás és illetékfizetés mértékéről.

13. A felek meghatalmazzák az eljáró ügyvédet, hogy a felek jogait és kötelezettségeit nem érintő esetleges név, adat, számelírás vagy hiba, számítási hibát, vagy hiányt szükség esetén a szerződésen egyszemélyben a kijavítás szabályai szerint (egyértelmű jelöléssel, továbbá szignóval és pecséttel) az okiraton átvezesse. Az ügyvéd a megbízást elfogadja.

Virág Attila eladó	Bujtás Barbara vevő	Dr. Bujtás István ügyvéd

14. A felek ezen szerződésből eredő esetleges jogviták eldöntésére a Tamási Járásbíróság kizárólagos illetékességét kötik ki. Ezen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a 2013. évi CCXII. tv., 2013. évi CXXII. tv. és a Ptk. adásvételre vonatkozó rendelkezései az irányadók.

15. A szerződő felek hozzájárulnak ahhoz, hogy A pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvényben (a továbbiakban: Pénzmosási törvény) meghatározott ügyfél-átvilágítási kötelezettségnek a szerződést készítő és ellenjegyző ügyvéd eleget tegyen, és az általuk bemutatott iratokban szereplő személyes adataikat – a szerződés aláírását megelőzően – a JÜB rendszeren ellenőrizze, azokat az adásvételi szerződésben rögzítse. A szerződő felek kijelentik, hogy a szerződés megkötése során saját nevükben járnak el. A felek adatait az eljáró ügyvéd az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló törvény rendelkezései alapján kizárólag a jelen szerződéshez kapcsolódó megbízás és a Pénzmosási törvényben foglalt kötelezettség teljesítése érdekében kezelheti.

16. A szerződő felek a jelen adásvételi szerződés elkészítésével és ellenjegyzésével, a szerződés tárgyát képező újiregi 076/9. hrsz-ú külterületi ingatlan 3172/162714 tulajdoni hányada tulajdonjogának Bujtás Barbara vevő javára adásvétel jogcímén történő bejegyzésére irányuló ingatlan-nyilvántartási, a szerződés érvényességéhez szükséges hatósági jóváhagyás megadására irányuló eljárásban és a B400E adatlap illetékes adóhatósághoz történő benyújtásával a képviseletükkel megbízzák és meghatalmazzák a Dr. Bujtás István Ügyvédi Irodát (7090 Tamási, Szabadság utca 43. I. em. 3., ügyintéző: Dr. Bujtás István ügyvéd, KASZ-szám: 36058159), amely a megbízást és meghatalmazást a jelen szerződés ellenjegyzésével elfogadja. A szerződő felek egyúttal kérik a jelen szerződésből eredő ingatlannyilvántartási változások közösen előterjesztett kérelmük szerinti átvezetését!

A szerződő felek a jelen szerződést – amelyet tényállásként is elfogadtak – elolvasták, annak tartalmát megismerték, és az eljáró ügyvéd előtt, mint szerződéses akaratukkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag aláírják.

Pécs, 2026. október hó 30. nap

Virág Attila
eladó

Tamási, 2026. október hó 30. nap

Bujtás Barbara
vevő

Ellenjegyzem: Dr. Bujtás István ügyvéd
7090 Tamási, Szabadság utca 43. 1. em. 3.
Ügyvédi igazolvány száma: 00012844.
KASZ-szám: 36058159
Tamási, 2026. október hó 30. nap

DR. BUJTÁS ISTVÁN ÜGYVÉDI IRODA
DR. BUJTÁS ISTVÁN ÜGYVÉD
7090 Tamási, Szabadság u. 43. 1/3
Adószám: 19320162-1-17
Mobil: +36 20/562-72-80

IREGSZEMCSEI KÖZÖS ÖNKORMÁNYZATI HIVATAL JEGYZŐJE ÜJIREG

2026 NOV 12.
Függesztés időpontja: .....
2026 NOV 12.
Közlés kezdő napja: .....
A jognyilatkozat megtételére nyitva álló határidő
2026 DEC 11.
utolsó napja: .....
Ez a határidő jogvesztő!
Levétel napja: 2026.DEC.12.