Baranya Megyei Kormányhivatal
Iktatószám: PTOKG/2026/8593
Érkeztető szám:
Érkezett: 2026 NOV 17.
Melléklet:

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

Mely létrejött egyrészről **Nemes Jánosné**
7854 Matty, Petőfi Sándor utca 27. sz. alatti lakos és
Kurucz Katalin
1113 Budapest 11, Tardoskedd utca 9. 4. em. 1. sz. alatti lakos,
mint **tulajdonjog eladók**,
másrészről
Patkó Rita
7817
Diósviszló, Petőfi Sándor utca 81. sz. alatti lakos, mint **tulajdonjog vevő** között az alulírt helyen, napon, az alábbi feltételek mellett:

1/ Tulajdonjog eladók kijelentik, hogy személyenként 336/64610-ed tulajdoni hányaddal rendelkeznek a **diósviszlói 0143/1 hrsz-ú,** külterületi, 17 ha 1378 m2 területnagyságú, szántó (15 ha 9143 m2, 303,96 AK) rét (1 ha 2235 m2, 19,09 AK) megnevezésű, 17 ha 1378 m2 területnagyságú, 323,05 AK értékű ingatlan tekintetében.
Tulajdonjog eladók örökre és visszavonhatatlanul, per-, igény-, és tehermentesen, jogszavatosság terhe mellett eladják a fent megjelölt ingatlanhányadot tulajdonjog vevő részére, a kölcsönösen kialkudott 120.000 Ft, azaz egyszáz-húszezer forint vételárért.
Tulajdonjog eladók a vételárból tulajdoni hányadaik alapján részesülnek.

2/ Tulajdonjog vevő az 1/ pontban pontosított és részletesen körülírt ingatlanhányadot megtekintett és ismert állapotban 120.000 Ft, azaz egyszáz-húszezer forint vételárért megvásárolja.
A vételár úgy nyer rendezést, hogy tulajdonjog vevő jelen szerződés aláírását megelőzően átutalással megfizette tulajdonjog eladók részére a tejes vételárat, akik annak hiánytalan jóváírását, megfizetését jelen szerződés aláírásával elismerik és megerősítik.

Figyelemmel arra, hogy az ajánlattételi határidő nem telt le, fennáll annak a lehetősége, hogy elővásárlási jogával az arra jogosultak közül bárki élni kíván, ezért jelen adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg, a már hiánytalanul megfizetett vételár elszámolása érdekében a felek akként állapodnak meg, hogy amennyiben az elővásárlási jog jogosultjai közül az elővásárlási ranghelyen vevőnél előrébb álló jogosult elővásárlási jogával él, és jelen adásvétel az elővásárlási jogával élő személlyel kerül jóváhagyásra, akkor szerződő felek a Földforgalmi törvény 21/A § (2) bekezdésében megjelölteket alkalmazzák.

Szerződő felek megállapodnak, hogy abban az esetben, ha a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyásának hiánya miatt nem jön létre hatályosan jelen jogügylet, akkor tulajdonjog eladók az engedély hiányának tudomásra jutásától számított 15 napon belül kötelesek vevő részére hiánytalanul visszafizetni a vételárat, ügyvéd által ellenjegyzett nyilatkozat aláírása mellett, illetve abban az esetben, ha a megtagadás olyan eljárási hibát jelöl meg a megtagadás okaként, mely pótolható, illetve kijavítható, akkor szerződő felek a megtagadás tényének tudomásra jutásától számított 15 napon belül jelen szerződés tartalmát alapul véve újabb adásvételi szerződést kötnek egymással.

A megjelölt ingatlanhányad per-, teher-, és igénymentes. Tulajdonjog eladók kötelezettséget vállalnak jelen jogügylet lezárásáig az 1/ pontban megjelölt ingatlanhányad per-, teher-, és igénymentességéért.

3/ A mező és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. tv. 21. § (1) bekezdése alapján, a tulajdonos által elfogadott vételi ajánlatot egységes okiratba foglalt szerződésbe (a továbbiakban: adásvételi szerződés) kell foglalni, és azt a tulajdonosnak – az (1c) bekezdésben foglalt kivétellel – a felek aláírásától számított 8 napon belül a mezőgazdasági igazgatási szerv részére meg kell küldeni jóváhagyás céljából, a hivatkozott törvény végrehajtására kiadott rendeletben foglaltak szerint.
(1a) Ha a 23. § (1) bekezdése szerinti előzetes vizsgálat eredményeként a mezőgazdasági igazgatási szerv nem tagadja meg az adásvételi szerződés jóváhagyását, akkor – a 20. §-ban foglalt esetek kivételével – 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.
(1b) A mezőgazdasági igazgatási szerv az (1a) bekezdés szerinti döntését közli az eladóval, az adásvételi szerződés szerinti vevővel, valamint az adásvételi szerződést megküldi a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat jegyzőjének. A jegyző – az e törvény végrehajtására kiadott rendeletben meghatározottak szerint – hirdetményi úton közli az adásvételi szerződést a törvényen vagy megállapodáson alapuló elővásárlási jog jogosultjaival.

Ha a mezőgazdasági igazgatási szerv az adásvételi 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 Földforgalmi törvény 29. § (1) bekezdése alapján, ha a mezőgazdasági igazgatási szerv több, azonos ranghelyen álló elővásárlásra jogosult javára hozhatna jóváhagyó döntést, akkor ezen elővásárlásra jogosultak közül az eladó, illetve a 29. §. (3) bekezdésben meghatározott esetben a mezőgazdasági igazgatási szerv választása szerinti jogosultat jelöli ki arra, hogy az adás-vételi szerződés szerinti vevő helyébe lépjen.
A 29. § (2) alapján az (1) bekezdésben meghatározott esetben – a helyi földbizottság állásfoglalásának beérkezése napját követő naptól számított 8 napon belül – a mezőgazdasági igazgatási szerv az eladót – a 29. § (3) bekezdésben foglalt következményekre való figyelemfelhívással egyidejűleg – 15 napos határidővel felhívja a választási jogának gyakorlására. Az eladónak teljes bizonyító erejű magánokiratba kell foglalnia a nyilatkozatát arról, hogy a több, azonos ranghelyen álló elővásárlásra jogosultak közül melyik jogosulttal kíván szerződni.
A 29. § (3) bekezdése szerint ha az eladó a 29. § (2) bekezdésben meghatározott határidőn belül nem nyilatkozik, és e határidőn belül a határidő – legfeljebb 15 nappal történő – meghosszabbítását sem kéri, a több, azonos ranghelyen álló elővásárlásra jogosultak közül – a (2) bekezdésben meghatározott határidő lejártát követő naptól számított 5 napon belül – a mezőgazdasági igazgatási szerv jelöli ki azt az elővásárlásra jogosultat, aki a vevő helyébe lép.
A Földforgalmi törvény 30. § (1) alapján, ha a hivatkozott törvény 27. §-ban foglaltak nem állnak fenn, és a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyja az adás-vételi szerződést a jegyzék szerinti sorrend alapján első helyen álló vagy a 29. § szerint kijelölt elővásárlásra jogosulttal, akkor az adásvételi szerződés szerinti vevő helyébe az elővásárlásra jogosult lép be. A jóváhagyásról a mezőgazdasági igazgatási szerv – a helyi földbizottság állásfoglalásának beérkezése napját követő naptól számított 15 napon belül – önálló határozatot hoz, és ezzel egyidejűleg kiállítja az adásvételi szerződéshez kapcsolódó záradékot.

4/ Szerződő felek a Helyi önazonosság védelméről szóló 2025. évi XLVIII. törvénnyel (továbbiakban: Hövtv.) kapcsolatos, adásvételi szerződésben rögzítendő nyilatkozatok körében az alábbiakat rögzítik:
Az adásvétel tárgyát képező ingatlanhányad fekvése szerinti település esetében jogvédelmi eszközök alkalmazását szabályozó helyi önkormányzati rendelet nincs hatályban.
Szerződő felek rögzítik, hogy a Hövtv. szerinti elővásárlási jog nem vonatkozik az adásvétel tárgyát képező ingatlanhányadra.

5/ Tulajdonjog vevő kijelenti, hogy az adásvétel tárgyát képező, most megszerzett földingatlan megszerzése tekintetében megfelel a 2013. évi CXXII. tv. 16. §-ban megjelölt szerzési és birtoklási korlátozásoknak, továbbá a fent megjelölt tv. 13. § (1) bekezdése alapján vállalja, - ide nem értve a 11. §-ban, a 17. §-ban, valamint a 36. § (1) bekezdés *d)* pontjában foglalt eseteket -, hogy 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.
Tulajdonjog vevő a 13. § (4) bekezdése alapján vállalja, hogy abban az esetben, ha a föld harmadik személy használatában van, a fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg, és a megszűnését követő időre a 13. § (1) bekezdésben foglalt kötelezettségeket vállalja, a Földforgalmi törvényben megjelölt kivételek figyelembe vételével.
Tulajdonjog vevő kijelenti, hogy részarány-tulajdonnal nem rendelkezik.

Tulajdonjog vevő kijelenti a Földforgalmi törvény 14. § (1) bekezdés alapján, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos, jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása (a továbbiakban együtt: földhasználati díj tartozás) és a (2) bekezdés alapján kijelenti, hogy vele szemben jelen szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.
Tulajdonjog vevő kijelenti, hogy az 1/ pontban megjelölt ingatlanhányad tekintetében a 2013. évi CXXII. tv. 18. § (1) bekezdés bb) pontja alapján rendelkezik elővásárlási joggal, mivel a földet használó olyan földműves, aki helyben lakónak minősül, továbbá a (4) bekezdés b) pontja alapján is rendelkezik elővásárlási joggal, mivel fiatal földműves.
(A BAVMKH Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 4. 520027/2/2024.03.06. szám alatt regisztrálta a földműves nyilvántartásban)

Szerződő felek rögzítik, hogy jelen szerződés tárgyát képező ingatlanhányadot tulajdonjog vevő jogutódlás alapján (gazdaság átadás) már több mint három éve bérli 2031. január 01. napjáig. A bérleti díj 70.000 Ft/ha/év.

6/ Szerződő felek kijelentik, hogy tulajdonjog vevő az 1/ pontban megjelölt ingatlanhányadnak már a birtokában van, viseli az ingatlanhányad terheit és élvezi hasznait.
Szerződő felek kijelentik, hogy eladók az ingatlanhányadot használatra alkalmas állapotban adták birtokba, és az esetlegesen meglévő tartozásaikat a birtokba adás napjáig bezárólag rendezik.
Tulajdonjog eladók kijelentik, hogy az 1/ pontban megjelölt ingatlanhányadban fennálló, a rendeltetésszerű használatot akadályozó hibáról nincs tudomásuk.

7/ Jelen szerződés megkötésével kapcsolatos ügyvédi munkadíj, a földhivatali eljárási díj költsége tulajdonjog vevőt terheli.

8/ Szerződő felek kijelentik, hogy az adó-, és illetékszabályok rendelkezéseit ismerik. Tudomásul veszik, hogy jelen jogügyletükkel kapcsolatosan adó-, és/vagy illetékfizetési kötelezettségük keletkezhet.
Tulajdonjog vevő kijelenti, hogy az 1990. évi XCIII. tv. 26. § (1) bekezdés p) pontja szerint termőföldet földművesként szerzi meg, és kötelezettséget vállal arra, hogy a birtokbaadástól, de legkésőbb az illetékkötelezettség keletkezését követő 12. hónap 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. Tulajdonjog vevő megértette, hogy ha jelen szerződésben megjelölt termőföldet az 5 év letelte előtt elidegeníti, vagy azon vagyoni értékű jogot alapít, igazolhatóan nem mező-, illetve erdőgazdasági célra hasznosítja, az egyébként járó illeték kétszeresét kell megfizetnie.
Tulajdonjog eladók tudomásul veszik, hogy jelen szerződésből származó vételárról a személyi jövedelemadóról szóló többször módosított 1995. évi CXVII. tv. (Szja törvény) 61-63.§. szerint jövedelemadó bevallást kell tenniük és ezzel egyidejűleg az adót be kell fizetniük, illetve az Szja
Tulajdonjog eladók kijelentik, hogy az 1/ pontban megjelölt ingatlanhányad tulajdonjogát több mint öt éve szerezték, szert, így jelen jogügylet tekintetében sem adóbevallási, sem adófizetési kötelezettségük nincs.

9/ Szerződő felek kijelentik, hogy magyar állampolgárok, ingatlanforgalmi, jognyilatkozati és ügyletkötési képességüket jogszabály nem korlátozza, az teljes és csorbítatlan.

10/ Szerződő felek jelen szerződés aláírásával feltétlenül és visszavonhatatlanul hozzájárulnak ahhoz, hogy tulajdonjog vevő tulajdonjoga az 1/ pontban megjelölt ingatlanhányad (672/64610) vonatkozásában adásvétel jogcímén az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön, és ezzel egyidejűleg tulajdonjog eladókat megillető tulajdonjogot töröljék.

11/ Szerződő felek megbízzák jelen szerződést készítő dr. Németh Judit (7815 Harkány, Kossuth Lajos utca 15.) ügyvédet, hogy jelen szerződéssel kapcsolatban őket bármely hatóság előtt teljes

jogkörrel képviselje, mely megbízás kizárólag az ingatlan-nyilvántartási eljárás befejezéséig tart. Ügyvéd a megbízást elvállalja.

Okiratszerkesztő ügyvéd kijelenti, hogy az okiratot és szerződő felek aláírását az Üttv. 43. §-a alapján ellenjegyezte.
Okiratszerkesztő ügyvéd e körben tájékoztatja szerződő feleket, hogy jelen szerződés lapjait úgy fűzte össze, hogy azt állagsérelem nélkül ne lehessen megbontani, melyre tekintettel az Üttv. 43. § (4) bekezdése alapján jelen szerződést szerződő felek az utolsó oldalon írják alá és szerződő felek aláírását okiratszerkesztő ügyvéd az utolsó oldalon ellenjegyzi.
Szerződő felek megértették, hogy az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. C. törvény (Inytv.) 44. § (1) bekezdése szerinti jogok, tények bejegyzésére irányuló eljárás a jog, vagy tény bejegyzésével közvetlenül érintett valamennyi személy közös kérelme alapján folytatható le, mely alapján szerződő felek ezennel közösen kérik és megbízzák, meghatalmazzák dr. Németh Judit (7815 Harkány, Kossuth Lajos utca 15.) ügyvédet, hogy jelen szerződés 1/ pontjában megjelölt ingatlanhányad adásvétele tekintetében az ingatlan-nyilvántartási kérelem jogok és tények változásának bejegyzéséhez elnevezésű földhivatali nyomtatványt nevükben és helyettük aláírja, valamint a NAV felé a B400E adatlapot benyújtsa.
Szerződő felek jelen szerződés aláírásával hozzájárulnak ahhoz, hogy adataikat az ingatlan-nyilvántartás és a NAV felé jelen szerződést szerkesztő ügyvéd továbbítsa.
Eljáró ügyvéd tájékoztatja szerződő feleket, hogy az új Inytv. előírásai alapján még nem alakult ki egységes joggyakorlat, így elképzelhető, hogy a földhivatal számára a bejegyzési eljárás során további adatok szükségesek, vagy más eljárási szabályokat követ. Ebben az esetben szükségessé válhat a szerződés módosítása, vagy újra szerkesztése, melyben szerződő felek közreműködnek.
Eljáró ügyvéd tájékoztatja szerződő feleket, hogy a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény - továbbiakban Pmt.- alapján azonosítási kötelezettség terheli a felek adatai vonatkozásában.
Felek jelen szerződés aláírásával büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy jelen szerződés aláírása során saját maguk nevében járnak el.
Felek megértették a szerződéskötés során eljáró ügyvéd azon figyelmeztetését, miszerint az okiratot az aláírás előtt el kell olvasni, és ha annak tartalma nem egyértelmű, akkor azt egyeztetni kell a jelen lévő ügyvéddel.
A szerződő felek kijelentik, hogy a jelen szerződés az ő kifejezett nyilatkozatuk, előadásuk alapján került megszerkesztésre.
Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk., a Földforgalmi törvény és egyéb vonatkozó jogszabályok előírásai az irányadóak.
Szerződő felek jelen szerződés aláírásával hozzájárulnak ahhoz, hogy adataikat az ingatlan-nyilvántartás felé jelen szerződést szerkesztő ügyvéd továbbítsa.
Szerződő felek kijelentik, hogy jelen adásvételi szerződés egy-egy eredeti példányát átvették.

Jelen szerződés hét eredeti példányban készült, melyet szerződő felek, mint akaratukkal mindenben egyezőt, elolvasást követően jóváhagyólag aláírtak.

Harkány, 2026. november 4.

Nemes Jánosné tulajdonjog eladó

Kurucz Katalin tulajdonjog eladó

Patkó Rita tulajdonjog vevő

Szerkesztettem és ellenjegyzem:
Harkány, 2026. november 4.
Kamarai Azonosító Száma: 36066201

DR. NÉMETH JUDIT
ügyvéd
7815 Harkány, Kossuth u. 1
Telefon: 72/479-486
Adószám: 58600142-1-

KORMÁNYZATI PORTÁLON TÖRTÉNŐ KÖZZÉTÉTEL
NAPJA: 2026. 11. 20
ELŐVÁSÁRLÁSRA JOGOSULT NYILATKOZATÁNAK
MEGTÉTELÉRE
NYITVA ÁLLÓ HATÁRIDŐ ELSŐ NAPJA: 2026. 11. 21.
UTOLSÓ NAPJA: 2026. 12. 20.
EZ A HATÁRIDŐ JOGVESZTŐ!
LEVÉTEL NAPJA: 2026. 12. 21.