Baranya Megyei Kormányhivatal
Iktatószám: [illegible]
Érkeztető szám: [illegible]
Érkezett: 2026 NOV 18.

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött *egyrészről:* **Kárász István** (születési név: [illegible] születési hely, idő: [illegible] anyja neve: [illegible] személyi azonosítója [illegible] adóazonosító jele: [illegible] személyazonosító igazolványának száma: [illegible] magyar állampolgár) 7752 Versend, Zalka Máté utca 18. szám alatti lakos, **mint eladó (a továbbiakban: Eladó),**

másrészről: **Stang József** (születési név: [illegible] születési hely, idő: [illegible], anyja neve: [illegible] személyi azonosítója: [illegible], adóazonosító jele: [illegible] műves bejegyző határozat száma: [illegible] MVH nyilvántartási szám: [illegible] onarai nyilvántartási száma: FELIR azonosító: [illegible] Nébih tevékenységazonosító: [illegible]1, személyazonosító igazolványának száma [illegible] agyar állampolgár) 7753 Szajk, Ady Endre utca 8. szám alatti lakos, **mint vevő (a továbbiakban: Vevő)** – ***ketten együtt: Szerződő Felek*** - között az alulírott helyen és napon az alábbi feltételek mellett:

---

1. A Szerződő Felek megállapítják, hogy az ingatlan-nyilvántartás adatai szerint a **Versend zártkert 2091/9. helyrajzi szám** alatt nyilvántartott **„legelő"** művelési ágú, **5078,- m²** nagyságú, **2,64 AK** értékű ingatlan az **Eladó 1/1 arányú kizárólagos tulajdonát képezi.** Az ingatlan **tehermentes.**
2. Az Eladó **eladja** a Vevőnek, míg a Vevő **1/1** tulajdoni arányban – *megtekintés után* - **megvásárolja** az Eladótól **az 1. pontban megjelölt ingatlant a kölcsönösen kialkudott mindösszesen 1.100.000, - Ft** (azaz Egymillió-egyszázezer forint) **vételárért,** melyet Vevő jelen szerződés ***aláírását megelőzően*** megfizetett Eladó részére – *annak kifejezett kérésének megfelelően* – **Markovics Pálné** *(aki az anyósa)* **MBH Banknál** vezetett [illegible]számú **bankszámlájára történő átutalással.**
   Szerződő Felek megállapodnak (megállapodtak) abban, hogy a vételár(részek) megfizetése fizetési kérelem igénybevételével is lehetséges.
   Eladó kijelenti, hogy a fenti bankszámlá(k)ra történő teljesítést **minden külön jognyilatkozat nélkül a saját kezéhez történő teljesítésnek ismeri el,** és elfogadja a vételár(részek) teljesítésének ezen módját.
   Szerződő Felek rögzítik, hogy **az utalás(ok) akkor tekinthetőek teljesítettnek,** amikor az(ok) az Eladó által megadott bankszámlán **jóváírásra került(ek).**
   Az **Eladó a teljes vételár megfizetésének tényét jelen szerződés aláírásával** – *mind jogcíme, mind pedig összegszerűsége tekintetében* – **elismeri és a jövőben sem vitatja.**
3. Szerződő Felek tudomásul veszik, hogy a jelen adásvételi szerződést hirdetményi úton közzé kell tenni, továbbá, hogy jelen szerződés **a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyásával** – ***megkötésének időpontjára visszamenőleg*** – **válik hatályossá,** a jóváhagyásig azonban egyik fél sem tehet semmit, ami a másik jogát csorbítja, vagy meghiúsítja. Amennyiben a mezőgazdasági igazgatási szerv a jóváhagyást nem adja meg, illetőleg azt megtagadja, a szerződés hatálya nem áll be, a szerződés teljesítése nem követelhető, továbbá a Szerződő Felek kötelesek az eredeti állapotot helyreállítani, és egymással (esetlegesen) elszámolni. Szerződő Felek kölcsönösen kijelentik, hogy kötelezettséget vállalnak arra, hogy jelen szerződéstől nem állnak el.
4. Amennyiben valamely **elővásárlásra jogosult jogszerűen él** a törvényben biztosított elővásárlási jogával, az Eladó és a nyilatkozatot tevő elővásárlásra jogosult között jön létre az adásvételi szerződés. Ha az adásvételi szerződésben foglaltak alapján a vevő a kötelezettségvállalás megerősítéseként **foglalót vagy a teljes vételárat megfizette,** akkor az elfogadó jognyilatkozatot tevő elővásárlásra jogosult köteles a foglaló/vételár összegét az eladó javára **ügyvédi letétbe** vagy közjegyzői okiratba foglalt szerződés esetén **közjegyzői bizalmi őrzésbe helyezni** és ennek igazolását az elfogadó jognyilatkozathoz csatolni.
   Szerződő Felek rögzítik, hogy amennyiben a jelen szerződésbe foglalt vételi ajánlatra elővásárlásra jogosult jogszerűen él elővásárlási jogával, és ennek következtében jelen adásvételi szerződés mégsem a jelen szerződésbeli Vevővel lépne hatályba, akkor **a már megfizetett foglaló/vételár vonatkozásában az Eladó és az eredeti Vevő egymás között köteles elszámolni a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyási eljárását követő 8 napon belül.**
   Eladó vállalja továbbá, hogy amennyiben az adásvételi szerződés jóváhagyása bármilyen okból nem történik meg, és a probléma kiküszöbölhető, abban az esetben köteles új adásvételi szerződést kötni a tudomásszerzéstől számított 30 napon belül.
5. Szerződő Felek jelen szerződés aláírásával kijelentik, hogy **belföldön állandó lakcímmel rendelkező, teljesen cselekvőképes magyar állampolgár természetes személyek,** ügyletkötési képességüket, különösen a Vevő szerződéskötési képességét – **jogszabály nem zárja ki, vagy nem korlátozza.**
6. A **Vevő kijelenti,** hogy a mező-és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 5.§. 7. pontja szerinti **regisztrált földműves.**
7. A Vevő nyilatkozik, hogy a 2013. évi CXXII. törvény **18.§ (1) bekezdésének e)** – *olyan földműves, akinek az életvitelszerű lakáshasználata helye vagy a mezőgazdasági üzemközpontja legalább 3 éve olyan, Magyarország területén fekvő településen van, amelynek közigazgatási határa az adás-vétel tárgyát képező föld fekvése szerinti település közigazgatási határától közúton vagy közforgalom elől el nem zárt magánúton legfeljebb 20 km távolságra van* – pontja alapján **elővásárlási joggal rendelkezik.**
8. A Vevő a 2013. évi CXXII. törvény 16.§ (1) bekezdésére figyelemmel kijelenti, hogy a már tulajdonában és haszonélvezetében lévő föld területnagyságának a beszámításával **300 hektár mértéket a jelen**

Dr. Metz Ügyvédi Iroda
7700 Mohács, Tompa Mihály [illegible]

tulajdonszerzéssel sem éri el (földszerzési maximum), a 16. (2) bekezdés alapján kijelenti a Vevő, hogy a (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével – a már birtokában lévő föld területnagyságának beszámításával – **sincs 1200 hektár mértékű földje** a jelenleg megszerzettel együtt **(birtokmaximum).**

9. A **Vevő** jelen adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg a 2013. évi CXXII. törvény 13.§ (1)-(4) bekezdése alapján kijelenti, hogy
   - a 2013. évi CXXII. törvény 13.§ (1)-(4) bekezdése alapján kijelenti, hogy az 1. pontban körülírt, és *jelen szerződéssel megszerezni kívánt tulajdoni illetőség(ek) (föld(ek)* **használatát** – *a jogszabályban foglalt kivételektől eltekintve* - **másnak nem engedi át,** az(oka)t maga használja, és ennek során eleget tesz **a földhasznosítási kötelezettségének,** továbbá vállalja, hogy a **földe(ke)t a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig** – *a jogszabályban foglalt kivételektől eltekintve* - **más célra nem hasznosítja.**
     Szerződő Felek kijelentik, hogy az 1. pontban körülírt, és *jelen szerződéssel megszerezni kívánt tulajdoni illetőség(ek) (föld(ek)* **nincs(enek) harmadik személy használatában.**
     (Abban az esetben, ha a jelen szerződés tárgyát képező tulajdoni illetőség(ek) (földek) mégis harmadik személy használatában van(nak), Vevő kijelenti, hogy kötelezettséget vállal arra, hogy a fennálló földhasználati jogviszony
     a) időtartamát nem hosszabbítja meg, és
     b) megszűnését követő időre a 2013. évi CXXII. törvény 13.§ (1) bekezdésben foglalt kötelezettségeket vállalja).
   - Vevő a 2013. évi CXXII. törvény 14.§ (1) bekezdésében foglaltaknak megfelelően nyilatkozik arról, hogy **nincs** a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása **(a továbbiakban együtt: földhasználati díjtartozás),**
   - Vevő a 2013. évi CXXII. törvény 14.§ (2) bekezdésében foglaltaknak megfelelően nyilatkozik arról, hogy vele szemben **a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött,**
   - Vevő nyilatkozik, hogy **részarány tulajdonnal nem rendelkezik.**
10. Szerződő Felek kijelentik, hogy a jelen szerződésben írt nyilatkozataik valóságáért az eljáró ügyvédet felelősség nem terheli.
11. Az Eladó **szavatosságot vállal** az átruházott tulajdoni illetőség tekintetében azért, hogy a Vevő **per-, teher- és igénymentesen** szerezhet tulajdonjogot.
12. A Szerződő Felek megállapodnak, hogy a jelen szerződéssel megvásárolt ingatlan-hányadok **birtokba adás-vételére jelen szerződés aláírásának napján kerülhet sor.** A **birtokba vételétől kezdve** a Vevő szedi annak *hasznait* és viselik *terheit,* továbbá azt a *kárt,* aminek megtérítésére senkit sem lehet kötelezni.
13. A Szerződő Felek *megbízzák és meghatalmazzák* a **Dr. Metz Ügyvédi Irodát** (7700 Mohács, Tompa Mihály utca 15. C12., képviseli: Dr. Metz Judit ügyvéd, nyilvántartó szer[illegible] Pécsi Ügyvédi Kamara, nyilvántartási szám [illegible] arai azonosító szám [illegible] adószáma: [illegible] ügkapu [illegible]4, tel: [illegible] mail: [illegible]) a jelen adásvételi szerződés elkészítésével és ellenjegyzésével és azzal, hogy az illetékes jegyző, az illetékes Földhivatal, illetőleg az ***illetékes mezőgazdasági szakigazgatási szerv előtt*** nevükben teljes jogkörrel eljárjon a jelen szerződésből eredő ingatlan-nyilvántartási változások átvezetése iránti eljárásban, továbbá, hogy az esetleges elírásból, tévedésből eredő okirati javítást elvégezze. Jelen meghatalmazás kiterjed az **illetékes NAV előtti eljárásra is, azonban e körben a meghatalmazás kizárólag a B400E adatlap kitöltésével és beküldésével kapcsolatos ügyintézésre terjed csak ki.** Az ügyvéd aláírásával fejezi ki elfogadó jognyilatkozatát.
14. Szerződő Felek ezennel **feltétlen és visszavonhatatlan beleegyezésüket adják ahhoz,** hogy a **Vevő nevére a tulajdonjog** a **jelen szerződéssel érintett** – azaz a **Versend zártkert 2091/9. hrsz-ú** – ingatlan tekintetében **adásvétel jogcímén 1/1 arányban** be legyen jegyezve az ingatlan-nyilvántartásba ***Eladó tulajdonjogának egyidejű törlése mellett.***
15. A Szerződő Felek tudomásul veszik, hogy az illetékes Földhivatal címükre már **nem küldi meg** határozatát, ezért Szerződő Felek az eljáró ügyvéd irodájában vehetik át azt *(e körben Szerződő Felek tájékoztatást kaptak arról is, hogy amennyiben rendelkeznek ügyfélkapuval, abban az esetben a földhivatal elektronikusan küldi meg részükre a rájuk vonatkozó dokumentumo(ka)t, ezen tájékoztatást Szerződő Felek megértették, tudomásul vették).*
16. Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a hatályos Polgári Törvénykönyv, valamint a mező-és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény és egyéb ide vonatkozó jogszabályok az irányadók.
17. Az adásvételi szerződés megkötésének és a tulajdonszerzésnek a **költségei a Vevőt** terhelik.
18. A Szerződő Felek egybehangzóan kijelentik, hogy az előbb hivatkozott jogszabályokról, **illetőleg az adó-és illetékjogi jogszabályokról eljáró ügyvédtől részletes tájékoztatást kaptak, melyet megértettek és tudomásul vesznek.** Vevő tudomásul veszi, hogy az Illetékhivatal a tárgyi ingatlan(hányad) forgalmi értékét a szerződésben meghatározott összegtől eltérően is jogosult megállapítani.

Dr. Metz Ügyvédi Iroda
[illegible]ihály utca 15. C12
[illegible]02
[illegible]

A **Vevő kijelenti**, hogy az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 26. § (1) bekezdésének p) pontjában foglalt feltételeknek **megfelel**, ezért kéri a NAV-tól az **illetékmentesség megállapítását a jelen adásvétellel érintett ingatlan(hányadok) vonatkozásában.**

(„p) a termőföldnek a földműves általi, ellenérték fejében történő megszerzése, feltéve, ha 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

pa) a termőföld tulajdonjogát nem idegeníti el,

pb) a termőföldön vagyoni értékű jogot nem alapít, és

pc) a termőföldet mező-, illetve erdőgazdasági tevékenység céljára hasznosítja)"

19. Felek jelen szerződés aláírásával tanúsítják, hogy a szerződést szerkesztő ügyvéd a Pénzmosási Szabályzat rendelkezéseivel összhangban személyazonosító igazolványuk és lakcímkártyájuk alapján megfelelő módon azonosította a szerződő feleket, egyben kijelentik, hogy a jelen szerződés a Pénzmosási Szabályzat alapján megkövetelt nyomtatványon található adatokat tartalmazza. Felek jelen szerződés aláírásával nyilatkoznak, hogy nem minősülnek kiemelt közszereplőnek.
    Szerződő felek jelen szerződés aláírásával hozzájárulnak ahhoz,
    - hogy a Pmt. szerinti ügyfél-átvilágítás során bemutatott okiratokról a megbízott ügyvéd másolatot készítsen, és adataikat a megbízás teljesítése keretében kezelje,
    - hogy a Pmt. 22. § (1) bekezdése szerinti, más szolgáltató által végzett ügyfél-átvilágításához a megbízott ügyvéd az átvilágítás során rögzített azonosító adatokat átadja.

    Szerződő felek vállalják, hogy az adataikban bekövetkezett változást a Pmt. 11. § és 12. § (1)-(3) bekezdése szerint eljáró ügyvédnek haladéktalanul bejelentik.
    A Szerződő Felek a JÜB rendszeren keresztül történő ellenőrzéshez hozzájárulnak.
20. Adatvédelem: jelen szerződés létrehozására tekintettel indokolt, hogy felek a másik fél jelen szerződésben rögzített adatait megismerjék, és kezeljék. Adatkezelés célja: a szerződésben foglalt kötelezettség teljesítése.
    Felek vállalják, hogy a személyes adatok kezelése, és továbbítása során a mindenkor hatályos adatvédelmi előírásokat betartják, az érintett személyek információs önrendelkezési jogát biztosítják a mindenkor hatályos adatvédelmi jogszabályok szerint. Szerződő felek kijelentik, hogy jelen szerződés aláírásával önkéntesen hozzájárulnak ahhoz, hogy eljáró ügyvéd a jelen szerződésben rögzített, és a személyazonosító okmányaikban, valamint adóigazolványukban szereplő adataikat kezelje, és szükség esetén azokat átadja. Eljáró ügyvéd a felek adatait kizárólag a jelen Szerződés ellenjegyzése és földhivatali eljárásra vonatkozó megbízás teljesítése céljából kezeli.
21. 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 ingatlan 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 ingatlanra.

Szerződő Felek jelen okiratot, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, annak elolvasását és egységes értelmezését követően, saját kezűleg jóváhagyólag írták alá, ügyvédi ellenjegyzés mellett.

Szerződő felek elismerik, hogy az általuk aláírt szerződés 1-1 eredeti példányát átvették.

Kelt: Mohács, 2026. november 10. napján.

.....	...
Kárász István	**Stang József**
eladó	vevő

Alulírott, Dr. Metz Judit ügyvéd (7700 Mohács, Tompa Mihály utca 15., C12., kamarai azonosító szám: **36065321.**), mint jelen okirat szerkesztője és ellenjegyzője tanúsítom, hogy jelen szerződésben szereplő személyek személyazonosságáról meggyőződtem. Ezen belül a 2017. évi LIII. törvényben előírt ügyfél azonosítást elvégeztem, az azonosítás alapját képező okiratokat ellenőriztem, és jelen okiratot a Szerződő Felek - mint kinyilvánított akaratuknak és a jogszabályoknak mindenben megfelelőt - előttem írták alá, illetőleg aláírásukat előttem saját kezű aláírásuknak ismerték el.

Ügyvédi ellenjegyzés:

Jelen okiratot készítettem és ellenjegyzem Mohácson, 2026. november 10. napján.

Közzététel napja: 2026 NOV 20.
Közlés kezdő napja: 2026 NOV 21.
A jognyilatkozat megtételére nyitva álló határidő utolsó napja: 2026 DEC 21.
Ez a határidő jogvesztő!
Levétel napja:

Dr. Metz Judit ügyvéd
/Dr. Metz Ügyvédi Iroda
Kamarai azonosító sz...

Dr. Metz Ügyvédi Iroda
7700 Mohács, Tompa Mihály u. 15. C12.
Adószám: ...
Bankszámla: ... KÁS

Pécsi Járási Hivatal Baranya Megyei Kormányhivatal Önkormányzati Jegyzője