Baranya Megyei Kormányhivatal
Iktatószám: [illegible]
Érkeztető szám:
Érkezett: 2026 NOV 19.
Melléklet:

INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről **Molnár Lajosné**

7833 Görcsöny, Keresztespuszta 30. sz.

alatti lakos, magyar állampolgár), mint eladó
másrészről **Jakab Gergő Róbert**

, 7813 Szava, Kossuth Lajos utca 39. sz. alatti lakos, magyar állampolgár), mint vevő között az alulírott helyen és napon az alábbi feltételek mellett:

1. Az eladó tulajdonát képezi 4580/268552-ed (II/60) tulajdoni hányad arányban a **Babarcszőlős Külterület 029/42 hrsz.** alatt felvett, „szántó" művelési ágú, összesen 37.9503 ha nagyságú, 671.39 AK. értékű ingatlan. A vevő az ingatlan tulajdonostársa (II/57).

2. Az eladó ezennel eladja, a vevő pedig mint nyilvántartásba vett földműves megvásárolja az 1. pontban megjelölt ingatlan eladó tulajdonát képező 4580/268552-ed tulajdoni hányadát a kölcsönösen kialkudott **1.618.000,- forint, azaz Egymillió-hatszáztizennyolcezer Forint** vételárért.

3. A szerződő felek rögzítik, és a vevő nyilatkozik, hogy e szerződés tárgyát képező ingatlanra vonatkozóan a mező és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CCXII. Tv. 18. § (1) bekezdés e) pontja alapján, a 18. § (4) bekezdés a) pontja szerinti rangsorban elővásárlási joggal rendelkezik, mint olyan földműves, aki legalább egy éve őstermelők családi gazdaságának tagja és az életvitelszerű lakáshasználata helye, vagy 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.

4. A vételár oly módon nyer rendezést, hogy az ingatlanhányad teljes vételárát a vevő a jelen szerződésre vonatkozó mezőgazdasági igazgatási szerv által hozott jóváhagyó határozatnak az eljáró ügyvéd részére történő kézbesítését követő 8 napon belül köteles Molnár Gyula Józsefné MNB Banknál vezetett 10102440-70400200-01004008 sz. bankszámlájára történő átutalással megfizetni. Eladó a fenti bankszámlaszámra történő utaláshoz ezennel hozzájárul és azt saját kezéhez történő teljesítésnek ismeri el.

5. A felek úgy állapodnak meg, hogy az eladó az ingatlanhányad birtokjogát a teljes vételár kifizetésének napján ruházza át a vevő részére, a vevő ezidőtől kezdően viseli az ingatlanhányad terheit és húzza hasznait. Az eladó nyilatkozik, hogy a szerződés tárgyát képező ingatlan
2030.09.01. napjáig 53.394 ,- Forint haszonbér ellenében haszonbérbe van adva.

6. A vevő nyilatkozik, hogy:

6.1. Nyilvántartásba vett földműves a BAVKH Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 4. 520005/2/2024.01.17. sz. határozatával vette földművesként nyilvántartásba. A vevő agrárkamarai azonosító száma: P000000717671.

6.2. A 6.3. pontban foglaltakat is figyelembe véve vállalja, hogy a föld használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségnek, továbbá vállalja, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig – a 2013. évi CXXII. Tv. 13. §. /3/ bek. meghatározott esetek kivételével –más célra nem hasznosítja.

Molnár Lajosné
eladó

Jakab Gergő
vevő

6.1. Amennyiben az ingatlan harmadik személy használatában áll, úgy a vevő vállalja, hogy a fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg, és ennek megszűnését követő időre vállalja, hogy a föld használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségnek, továbbá vállalja, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig – a 2013. évi CXXII. Tv. 13. §. /3/ bek. meghatározott esetek kivételével – más célra nem hasznosítja.

6.2. Nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása /földhasználati díjtartozás/.

6.3. A szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

6.4. Nyilatkozik, hogy a már tulajdonában és haszonélvezetében lévő földterület nagysága a 300 ha-t nem éri el, továbbá a már birtokában lévő földterület nagysága az 1200 ha-t nem éri el.

6.5. A vevő nyilatkozik, hogy részarány tulajdonnal nem rendelkezik.

7. Az eladó kijelenti, hogy a szerződés tárgyát képező ingatlanhányad per-teher- és igénymentes, azt adó és adók módján behajtandó köztartozás nem terheli, melyért az eladó szavatosságot vállal.

6. A felek megállapodnak abban, hogy az eladó a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg ügyvédi letétbe helyezi az eljáró dr. Monori Tamás ügyvédnél (7621 Pécs Jókai u.25.) 5 (öt) egymással egyező példányban külön okiratba foglalt nyilatkozatát, melyben feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy a vevő tulajdonjoga a **Babarcszőlős Külterület 029/42 hrsz.** alatt felvett ingatlan 4580/268552-ed tulajdoni hányadára adásvétel jogcímén az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre, valamint az eladó tulajdonjoga az ingatlan 4580/268552-ed tulajdoni hányadáról az ingatlan-nyilvántartásból törlésre kerüljön (Bejegyzési engedély). E bejegyzési engedélyek 5 (öt) példányban történő letétbe helyezését a letéteményes ügyvéd a jelen szerződés ellenjegyzésével is elismeri és nyugtázza. A felek megállapodnak abban, hogy az ily módon letétbe helyezett bejegyzési engedélyt a vevő tulajdonjogának bejegyzése végett letéteményes ügyvéd azt követően jogosult és köteles az illetékes földhivatalhoz benyújtani, hogy az eladó írásban igazolta az eljáró ügyvédnek, hogy részére a vételár hiánytalanul kiegyenlítésre került. Erre figyelemmel az eladó kötelezettséget vállal arra, hogy a vételár hiánytalan kiegyenlítésének megtörténtéről az eljáró ügyvédet a drmonori@drmonori.hu e-mail címre küldött elektronikus levélben három munkanapon belül írásban értesíti. Amennyiben az eladó ezen kötelezettségvállalását nem teljesíti, úgy a letéteményes ügyvéd abban az esetben is jogosult a bejegyzési engedélyt a földhivatalhoz benyújtani, amennyiben a vevő a vételár hiánytalan kiegyenlítését az ezt igazoló átutalási megbízással a letéteményes ügyvéd részére igazolta. Erre figyelemmel a felek közösen kérik, továbbá az eladó a jelen szerződés aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy a tulajdonjog fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog a **Babarcszőlős Külterület 029/42 hrsz.** alatt felvett ingatlan 4580/268552-ed tulajdoni hányadára a tulajdonjog fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog a vevő javára a bejegyzés hatályának kezdetére irányadó időponttól számított 6 (hat) hónapos időtartamra az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezésre kerüljön. Az eladó tudomásul veszi, hogy ennek időtartama alatt, a vevő tulajdonszerzésre irányuló jogát a vevő hozzájárulása nélkül nem csorbíthatja. Az eljáró ügyvéd tájékoztatja a feleket arról, hogy 179/2023(V.15.) Korm. rendelet 45. § (3) bekezdése alapján, a tulajdonjog fenntartáshoz kapcsolódó vevői jogot az előzőekben meghatározott határozott idő elteltével az ingatlanügyi hatóság az ingatlan-nyilvántartásból hivatalból törli.

Molnár Lajosné
eladó

Jakab Gergő
vevő

7. A szerződő felek kijelentik, hogy a jelen szerződéssel kapcsolatban felmerülő adó- és illetékfizetési szabályokkal tisztában vannak. A vevő mint földműves nyilatkozik, hogy a birtokbaadástól, de legkésőbb az illetékkötelezettség keletkezését követő 12. hónap utolsó napjától számítva 5 évig a szerződés tárgyát képező termőföld tulajdonjogát nem idegeníti el, azon vagyoni értékű jogot nem alapít és a termőföldet mező-, illetve erdőgazdasági tevékenység céljára hasznosítja, melyre figyelemmel az illeték kiszabása során kéri az Itv. 26. § (1) bekezdés p) pontja szerinti mentesség alkalmazását.

8. A szerződő felek tudomással bírnak arról, hogy a 2013. évi CXXII. Tv. –ben foglaltakra figyelemmel a jelen szerződés érvényességéhez az illetékes mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyása szükséges. A szerződő felek tudomással bírnak arról, hogy a 2013. évi CXXII. Tv. – ben foglalt személyeket elővásárlási jog illeti meg. A szerződő felek megállapodnak abban, hogy a jelen jogügylettel felmerülő díjakat és költséget a vevő viseli.

9. A szerződő felek nyilatkoznak, hogy mindketten magyar állampolgárok és szerződéskötési képességüket jogszabály nem korlátozza.

10. A szerződő felek megbízást és meghatalmazást adnak dr. Monori Tamás ügyvéd (7621 Pécs Jókai u. 25.) részére a jelen szerződés megszerkesztésére, ellenjegyzésére, valamint az illetékes mezőgazdasági igazgatási szerv, a Földhivatal és az illetékes települési önkormányzat jegyzője előtti képviselet ellátására, illetve a jelen jogügyletre vonatkozó „Ingatlan-nyilvántartási kérelem jogok és tények változásának bejegyzéséhez" és „tulajdonszerzés hatósági jóváhagyására irányuló kérelem" elnevezésű nyomtatvány, illetve az ingatlan-vagyonszerzés adatainak bejelentésére vonatkozó B400E nyomtatvány valamennyi vagyonszerző fél helyett és nevében aláírására és NAV felé történő benyújtására. Dr. Monori Tamás ügyvéd a megbízást és a meghatalmazást elfogadja.

A jelen szerződést a szerződő felek elolvasás és értelmezés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt helybenhagyólag aláírták

Pécs, 2026. november 16

Molnár Lajosné
eladó

Jákab Gergő
vevő

KORMÁNYZATI PORTÁLON TÖRTÉNŐ KÖZZÉTÉTEL NAPJA: 2026. 11. 25.
ELŐVÁSÁRLÁSRA JOGOSUL NYILATKOZATÁNAK MEGTÉTELÉRE
NYITVA ÁLLÓ HATÁRIDŐ ELSŐ NAPJA: 2026. 11. 24.
UTOLSÓ NAPJA: 2026. 12. 23.
EZ A HATÁRIDŐ JOGVESZTŐ!
LEVÉTEL NAPJA: 2026. 12. 24.

Szerkesztettem és ellenjegyzem:

MONORI ÜGYVEDI IRODA
DR. MONORI TAMÁS ügyvéd
7621 Pécs, Jókai u. 25.
Tel.: 72/332-825, 20/971-87-87
Kamarai azonosító: 36065669

Dr. Monori Tamás ügyvéd
7621 Pécs, Jókai utca 25.
Pécs, 2026. november 16.
Kamarai azonosító szám: 36065669