P/1763-1/2026

§ dr. Kövesdi Balázs ügyvéd §
7200 Dombóvár, Pannónia út 25. I/2. - Tel.-Fax: 74/460 – 664
Alroda: 7090 Tamási, Szabadság u. 26/b., Tel./Fax: 74/471-103
mobil: 30/9162 – 309
e-mail: dr.kovesdi.balazs@gmail.com

2026 NOV 18

# § TERMŐFÖLD ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS §

Amely létrejött egyrészről:
**Nyirő József** s[illegible] 7084 Pincehely, Apponyi utca 4. szám alatti állandó lakóhelyű, és 8621 Zamárdi, Fő utca 22. szám alatti tartózkodási helyű lakos, valamint
**Nyirő Józsefné** [illegible] 7084 Pincehely, Apponyi utca 4. szám alatti lakos, mint **tulajdonjog eladók**, (a továbbiakban: eladók) és

másrészről:
**Oszkó Zoltán** [illegible] 7084 Pincehely, Pázmány Péter utca 11. szám alatti lakos, mint **tulajdonjog vevő,** (a továbbiakban vevő; eladók és vevő a továbbiakban együttesen felek, szerződő felek) között az alulírt helyen és időben az alábbi feltételekkel:

**1.) Nyirő József 1/1-ed arányú kizárólagos** tulajdonát képezi a **pincehelyi 095/2 hrsz.** alatt jegyzett, 1 ha 5639 m2 térmértékű, 30,00 AK értékű, szántó művelési ágú külterületi ingatlan. Az ingatlan per,- teher- és igénymentes, melynek tényéért – és fenntartásáért – az eladó ezennel szavatosságot vállal.

**2.) Nyirő Józsefné 1/3-ad arányú, Nyirő József összesen 2/3-ad arányú** tulajdonát képezi a **pincehelyi 095/14 hrsz.** alatt jegyzett, 5 ha 3385 m2 térmértékű, 90,02 AK értékű, szántó művelési ágú külterületi ingatlan. Az ingatlan egészét terheli az E.ON Dél-dunántúli Gázhálózati Zrt. jogosult javára bejegyzett bányaszolgalmi jog a vázrajz szerinti 768 m2 nagyságú területre. Az ingatlan egyebekben per-, teher-, és igénymentes, melynek tényéért – és fenntartásáért – az eladók ezennel szavatosságot vállalnak.

**3.)** Eladók ezennel eladják örökre és visszavonhatatlanul, per-, teher-, és igénymentesen, teljes jogszavatosság vállalásával, – a vevő pedig a tényleges és az ingatlan-nyilvántartásban történő megtekintés után, megvásárolja az 1.) és 2.) pontokban körülírt ingatlanokat, a kölcsönösen és pénzben kialkudott, az alábbiakban részletezett vételárért:

**3.1.)** A **pincehelyi 095/2 hrsz-ú** ingatlant **5.614.401,- Ft, azaz ötmillió-hatszáztizennégyezer-négyszázegy forint** vételár megfizetése ellenében, a **pincehelyi 095/14 hrsz-ú** ingatlant **19.165.215,- Ft, azaz tizenkilencmillió-egyszázhatvanötezer-kettőszáztizenöt forint** vételár megfizetése ellenében veszi meg a vevő, eladók pedig ezen a vételáron eladják az 1.) és 2.) pontban körülírt ingatlanaikat. A **pincehelyi 095/14 hrsz-ú** ingatlan vételára az eladókat a tulajdoni hányadaik arányában illeti meg.

**3.2.)** A vevő kötelezettséget vállal arra, hogy a pincehelyi 095/2 hrsz-ú ingatlan teljes vételárát, valamint a pincehelyi 095/14 hrsz-ú ingatlan vételárából 885.599,- (azaz nyolcszáznyolcvanötezer-ötszázkilencvenkilenc forint) vételárrészt a jelen okirat aláírásának napjától számított 5 banki munkanapon belül kezdeményezett átutalással teljesíti az eladók részére, az eladók által megadott bankszámlaszámra. Az eladók ezennel feltétlenül és visszavonhatatlanul kijelentik, hogy a vevő általi átutalást a saját kezeikhez történő joghatályos teljesítésnek ismerik el.

**3.4.)** A vevő kötelezettséget vállal arra, hogy a pincehelyi 095/14 hrsz-ú ingatlan hátralékos vételárát, 18.279.616,- Ft-ot (azaz tizennyolcmillió-kettőszázhetvenkilencezer-hatszáztizenhat forintot) eladók által megadott bankszámlaszámra történő utalással a Tolna Megyei Kormányhivatal jóváhagyó határozatának eljáró ügyvéd általi kézhezvételétől számított 15 napon belül teljesíti az eladók részére.

**3.5.)** Az eladók ezennel feltétlenül és visszavonhatatlanul kijelentik, hogy a vevő általi átutalásokat a saját kezeikhez történő joghatályos teljesítésnek ismerik el.

**4.)** Vevő az 1.) és 2.) pontokban körülírt ingatlanok birtokába, mint tulajdonos a teljes vételár eladók által történt átvételét követően közvetlenül lép és ettől kezdve szedi azok hasznait, viseli a fenntartásukkal járó terheket. Eladók kijelentik, hogy az 1.) és 2.) pontokban körülírt ingatlanok Nyirő József eladó használatában állnak, a pincehelyi 095/14 hrsz-ú ingatlanban Nyirő Józsefné tulajdonát képező területrész szívességi földhasználat jogcímén.

5.) A vevő ezennel kijelenti, hogy:
- a **pincehelyi 095/2 hrsz.** ingatlan tekintetében, olyan földműves, aki helyben lakó szomszédnak minősül, továbbá őstermelők családi gazdaságának tagja (OCSG-00067681), erre tekintettel a 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: Földforgalmi törvény, vagy Fftv.) 18. § (1) bekezdés c) pont és a (4) bekezdés a) pontja alapján elővásárlási jog illeti meg. Vevő kijelenti, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlan közvetlen szomszédjában lévő pincehelyi 095/3 hrsz-ú ingatlan, a tulajdonát képezi.
- **pincehelyi 095/14 hrsz-ú** ingatlan tekintetében, olyan földműves, aki helyben lakó szomszédnak minősül, továbbá őstermelők családi gazdaságának tagja (OCSG-00067681), erre tekintettel a Földforgalmi törvény 18. § (1) bekezdés c) pont és a (4) bekezdés a) pontja alapján elővásárlási jog illeti meg. Vevő kijelenti, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlan közvetlen szomszédjában lévő pincehelyi 095/13 hrsz-ú ingatlan, a tulajdonát képezi.

Dr. Kövesdi Balázs
ügyvéd
Al iroda: 7090 Tamási, Szabadság u. 26/B
Telefon: 74/471-103
Adószám: 52956[illegible]-2-37
dr. Kövesdi Balázs ügyvéd
KASZ: 3606[illegible]

| | | |
|---|---|---|
| ..... Nyirő József eladó | ..... Nyirő Józsefné eladó | ..... Oszkó Zoltán vevő |

- a földek használatát másnak nem engedi át, azokat maga használja, ennek során eleget tesz a fölhasznosítási kötelezettségének, és a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig más célra – 13. § (3) bekezdésében meghatározott esetek kivételével – nem hasznosítja, /Fftv. 13. § (1)/,
- nincs a föld használatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj, vagy egyéb tartozása,
- 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött. A jogszabályi kötelezettségek körében figyelemmel kell lenni a jelenleg érvényes haszonbérleti szerződésre,
- részarány tulajdonnal nem rendelkezik, a már tulajdonában, és haszonélvezetében álló, továbbá a megszerzésre kerülő földterületek hektárban kifejezett mértékének együttes összege nem haladja meg a 300 hektárt,
- a fennálló földhasználati jogviszony időpontját nem hosszabbítja meg, és megszűnését követő időre az 2013. évi CXXII. törvény 13. § (1) bekezdésben foglalt kötelezettségeket is teljesíti.

**6.)** Az eladók a 3.1.) pontban megjelölt vételárak kézhezvételét követően nyomban, feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy az 1.) és 2.) pontokban megjelölt ingatlanok 1/1 tulajdoni hányada vonatkozásában a tulajdonjog, – adásvétel jogcímén – Oszkó Zoltán vevő javára, az ingatlan-nyilvántartásba 1/1 tulajdoni arányban bejegyzésre kerüljön, eladók tulajdonjogának törlésével egyidejűleg. Az eladók a tulajdonjog átruházási nyilatkozatukat eljáró ügyvédnél, három eredeti példányban a jelen okirat aláírásának napján letétbe helyezték. Az eljáró ügyvéd a bejegyzési engedélyeket abban az esetben jogosult a tulajdonjog bejegyzése iránti eljárásban felhasználni, amennyiben az eladók a részükre járó teljes vételárat átvették.

**7.)** A szerződő felek nyilatkoznak, hogy nagykorú, cselekvőképes, magyar állampolgárok, ingatlanforgalmi- és szerződéskötési korlátozás alatt nem állnak.

**8.)** Szerződő felek mindegyike ezzennel meghatalmazza dr. Kövesdi Balázs ügyvédet (7200 Dombóvár, Pannónia út 25. I/2., aliroda: 7090 Tamási, Szabadság utca 26/b. ügyvédi igazolvány száma: Ü-101551, nyilvántartási száma: 17-017973) a jelen adásvételi szerződés és mellékleteinek az elkészítésével, ellenjegyzésével, a letétkezeléssel, valamint a jelen szerződésben és kapcsolódó okirataiban történő elírás kijavításával, vagy a felek megállapodása alapján annak módosításával, a Tolna Megyei Kormányhivatal előtti valamennyi-, valamint az illetékes földhivatali osztály előtt az ingatlan-nyilvántartási eljárás megindításával, e körben eladók tulajdonjogának törlése és vevő javára a tulajdonjog bejegyzése iránt a képviseletük ellátásával. Dr. Kövesdi Balázs ügyvéd a meghatalmazást ezennel elfogadja.

**9.)** A szerződő felek azonosítását a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. tv. előírásainak megfelelően eljáró ügyvéd a szerződéskötéskor elvégezte, személyi azonosságukról a személyi azonosító igazolványok ellenőrzésével meggyőződött. A szerződő felek kijelentik, hogy a szerződéskötés folyamatában a saját nevükben jártak el. A szerződő felek ezennel kijelentik, hogy az adatkezelési tájékoztató tartalmát megismerték, és tudomásul veszik az abban foglalt tájékoztatást. A szerződő felek tudomásul veszik az eljáró ügyvéd általi kioktatást, tájékoztatást az adófizetési és az illetékfizetési kötelezettség, és az ezzel kapcsolatos ügyfélre háruló feladatok vonatkozásában.

*A felek a jelen okiratot, mint akaratukkal mindenben egyezőt, elolvasás, felolvasás és közös értelmezés után, kényszertől és fenyegetéstől mentesen, dr. Holló Mónika alkalmazott ügyvéd /KASZ: 36063021/ jelenlétében helybenhagyólag, saját kezűleg írták alá azzal, hogy a jelen okirat teljes terjedelmében az ügyvédi megbízási szerződés részét is képezi. Az ügyvédi munkadíjat, a tulajdoni lapok költségét és a tulajdonjog bejegyzési eljárás díját a vevő köteles kiegyenlíteni.*

Kelt: Tamási, 2026. év november hó 10. nap.

.....
**Nyirő József tulajdonjog eladó**

.....
**Nyirő Józsefné tulajdonjog eladó**

.....
**Oszkó Zoltán tulajdonjog vevő**

*Készítettem és ellenjegyzem:*
*Tamásiban. 2026. év november hó 10. napján*
*dr. Kövesdi Balázs ügyvéd*
*KASZ: 36064059*
*Ügyszám: 26.098.*

Dr. Kövesdi Balázs
ügyvéd
Al iroda: 7090 Tamási, Szabadság u. 26/B
Telefon: 74/471-103
Adószám: 52952661-2-37
KASZ: 36064059

ZÁRADÉK:
Kormányzati portálon történő közzététel napja: 2026. 11. 23.
Közlés kezdő napja: 2026. 11. 24.
Jognyilatkozat megtételére nyitva álló határidő utolsó napja: 2026. 12. 23.
E határidő jogvesztő!
Levétel napja: 2027. 01. 04.
Az elektronikus közzététel megtörtént!
Pincehely Nagyközség Jegyzője nevében és megbízásából:
NAGY ORSOLYA (név)
(aláírás)