Baranya Megyei Kormányhivatal
Iktatószám: PTORG/2026/7662
Érkeztetés: 2026 NOV 16.
Szervezeti egység: Ügyintéző

FÖLD ELADÁSÁRA VONATKOZÓ, ELFOGADOTT VÉTELI AJÁNLAT EGYSÉGES OKIRATBA FOGLALT SZERZŐDÉSE
ADÁS-VÉTELI SZERZŐDÉS

mely létrejött egyrészről
Dr. Kincses Imre (születési név: , szül.: ., an.: zem.sz.: asz.: llampolgársága: magyar) 7754 Bóly, Ybl Miklós utca 17. szám alatti lakos mint eladó (a továbbiakban **Eladó**)
másrészről
Iványi János (születési név: , szül: an.: szem. sz.: adóazonosító jele: , magyar állampolgár) 7815 Harkány, Rózsa utca 36. szám alatti lakos mint ajánlattevő/vevő (a továbbiakban **Vevő**),
(Eladó és Vevő együtt a továbbiakban: Szerződő felek/Felek)

között alulírott helyen és időben, az alábbiak szerint:

1./ A felek megállapítják, hogy a tulajdoni lap tanúsága szerint az ingatlan-nyilvántartásban **Harkány, zártkert, 3470 helyrajzi számon** nyilvántartott
a) alrészlet alatt 5. minőségi osztályba sorolt, 0.82 k.fill kataszteri tiszta jövedelmű *„rét és gazdasági épület"* megjelölésű 524 m² alapterületű, és
b) alrészlet alatt 3. minőségi osztályba sorolt, 2.43 k.fill kataszteri tiszta jövedelmű *„kert"* megjelölésű 1162 m2 alapterületű ingatlan,
azaz az a)-b) alrészletek alatti földrészletekből álló 3.25 k.fill kataszteri tiszta jövedelmű, összesen 1686 m2 alapterületű ingatlan (továbbiakban: Ingatlan) Dr. Kincses Imre eladó **1/1 arányú** kizárólagos tulajdonát képezi, akinek a tulajdonjoga az ingatlan tulajdoni lapján 35156/5/2019.05.20 számú bejegyző határozattal II/5. sorszám alatt került bejegyzésre.

Eladó a tulajdonjogát az 1.) pontban írt Ingatlan vonatkozásában a BAVKH Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 4. által kiadott tulajdoni lappal igazolta, és kijelentette, és szavatolja, hogy a tulajdoni lapban rögzített állapot megegyezik az Ingatlan mai valós állapotával, tényleges helyzetével, az ingatlan-nyilvántartás adataiban jelen szerződés aláírásának időpontjáig semmiféle változás nem következett be, az ingatlant másnak nem idegenítette el és azt semmilyen módon nem terhelte meg. **Eladó** e nyilatkozatáért feltétlen szavatosságot és büntetőjogi felelősséget vállal.
Az ingatlan adatait az ügyvédi kioktatást követően a felek kifejezett kérelmére a BAVKH Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 4. által kiadott tulajdoni lap alapján vették fel.
Felek tényként rögzítik, hogy a jelen szerződés 1.) pontjában részletesen meghatározott Ingatlan tulajdoni lapját együttesen áttanulmányozták. Felek egybehangzóan rögzítik, hogy az ingatlan-nyilvántartásban az 1.) pontban írt tulajdoni lap tanúsága szerint az Ingatlan Eladót illető tulajdoni illetőségét érintő elintézetlen széljegy nem szerepel, és a teherlapon (III: rész) az alábbi terhek kerültek feltüntetésre:
- III/3. sorszám alatt 35850/4/2011.09.22 bejegyző határozattal bejegyzett vezetékjog a csatolt területkimutatásban szereplő területre az E.ON DÉL-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG (cím: 7626 PÉCS Búza tér 8/A.) jogosult javára,
- II/4. sorszám alatt 30551/3/2013.01.17 bejegyző határozattal bejegyzett vezetékjog a csatolt változási vázrajz és területkimutatás szerinti területre az E.ON DÉL-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG (cím: 7626 PÉCS, Búza tér 8/A.) jogosult javára
Eladó kifejezetten tudomásul veszi, hogy a **Vevő** az ingatlanon összesen **1/1**-ed arányban fennálló tulajdoni illetőségét kizárólag - az e pontban írt terheken kívül - tehermentesen kívánja megszerezni. Az **Eladó** kötelezettséget vállal arra, hogy az ingatlan minden pertől-, tehertől és igénytől való mentességét az ingatlan birtokbaadása napjáig, illetve a vevő általi tulajdonszerzés napjáig biztosítja és szavatolja, valamint kijelenti, hogy harmadik személynek a tulajdonjog átszállása időpontjában olyan joga vagy igénye, amely ezt sérti vagy veszélyezteti, nem áll fenn az ingatlan-nyilvántartáson kívül sem.
Az eladó szavatol ennek megfelelően a vevő jelen szerződés alapján történő - e pontban írt terheken kívüli - per-, teher és igénymentes tulajdonszerzéséért.

2./ A felek rögzítik, hogy a vonatkozó jogszabályi rendelkezések, a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban Földforgalmi törvény) rendelkezései alapján az adásvétel tárgyát képező ingatlan termőföldnek minősül, így a törvény és végrehajtási rendeletei szerint a vevő tulajdonszerzése jóváhagyáshoz kötött, és a törvény és végrehajtási rendeletei szerint a felek az eladó által elfogadott vevői vételi ajánlatot egységes okiratba foglalt adás-vételi szerződésbe foglalják a jelen okirattal, és a jogszabályban foglaltak alapján a szükséges eljárásokat lefolytatják.

3./ Szerződő felek a fentiek előrebocsátását követően megállapodnak, hogy az Eladó ezennel eladja az 1./ pontban megjelölt Ingatlan mindegyik alrészletének teljes földterületét, azaz az a), és a b) alrészletet is, így az 1686 m2 alapterületű Ingatlan Eladó nevén 1/1-ed arányban fennálló tulajdoni illetőségét a fent megnevezett **Vevőnek,** mint nyilvántartásba nem vett földműveseknek, akik az 1.) pontban körülírt ingatlan összesen 1/1 tulajdoni hányadát ezennel **adásvétel jogcímén** jelen

Dr. Kincses Imre eladó Iványi János vevő

Ellenjegyzem: Siklós, 2026. november hó 9. napján
dr. Melman Eszter (7800 Siklós, Liszt Ferenc utca 8., kamarai nyilvántartási szám: 36072758) egyéni ügyvéd

szerződés erejénél fogva megvásárolja akként, hogy vevő az Ingatlan a)-b) mindegyik alrészlete alatti földterület, azaz az 1686 m2 alapterületű Ingatlan vonatkozásában összesen 1/1-ed arányú tulajdonos lesz, annak jelen szerződés aláírásának időpontjában fennálló, és általuk megismert fizikai állapotában.
Szerződő felek rögzítik, hogy jelen szerződéssel az eladó eladja, a vevő pedig összesen 1/1 tulajdoni arányban megvásárolja az 1./ pontban körülírt Ingatlan a) és b) alrészleteit, azaz az összesen 1686 m2 alapterületű Ingatlant minden természetes és jogi tartozékával együtt a kölcsönösen kialkudott együttesen **38.500.000,- Ft, azaz Harmincnyolcmillió-ötszáz forint** vételárért, mely vételár 22.835,- Ft/m2 árat alapul véve került meghatározásra.
Vevő nyilatkozik, hogy a jelen szerződés tárgyát képező ingatlant megtekintette, annak állagát, az ingatlan határait és használati viszonyait ismeri így arról külön rendelkezni nem szükséges. Az eladó kijelenti és szavatolja, hogy az ingatlan rejtett hibájáról nincs tudomása. Amennyiben a vevő szavatossági vagy egyéb fizetési igénnyel lépne fel az eladóval szemben az Ingatlan bármely része vonatkozásában, úgy a vevő tudomásul veszi, hogy ilyen igényét kizárólag az eladó által megjelölt - az Ingatlan felújítását végző kivitelező - vállalkozóval szemben érvényesítheti, tekintetettel arra, hogy az eladó és a kivitelező egymással erről megállapodtak, mely kivitelezővel szembeni vevői igény érvényesíthetőségéért az eladó garanciát vállal. Vevő ezt tudomásul veszi.
A felek rögzítik, hogy az ingatlan vételárát közösen állapították meg, az ingatlan valamennyi adottságát (különösen a föld művelhetőség szempontjából kedvező alakját, fekvését, elhelyezkedését, megközelíthetőségét, domborzati és lejtésviszonyait, stb.) figyelembe véve, azzal, hogy a vételár tartalmazza az ingatlan valamenny i alkotórészét és tartozékát. Felek figyelembe vették közösen a vételár megállapításánál továbbá az ingatlan a.) alrészlete alatti gazdasági épület műszaki és statikai állapotát, annak teljeskörűen felújított mivoltát.
Felek rögzítik, hogy az ingatlanon a közművek közül a jelen szerződés aláírása napján villany, víz van bevezetve.
A felek rögzítik, hogy az ingatlan vételárát értékarányosnak tartják, és jelen okiratba foglaltan a lehetséges jogkövetkezmények ismeretében lemondanak a szerződésnek a vételár feltűnő értékaránytalansága okán történő megtámadási jogukról.

A felek kijelentik a Földforgalmi törvény 8/A. § (3) bekezdés alapján, hogy az 1.) pontban írt ingatlan vonatkozásában a földrészlet forgalmi értékét, illetve hasznait növelő agrotechnikai létesítmény nem található.
A felek kijelentik a Földforgalmi törvény 8/A. § (3) bekezdésére és az 5. § 27 pontra utalással, hogy az 1./ pontban írt Ingatlanon ültetvény nem található.
A felek a Földforgalmi törvény 8/A. § (3) bekezdésére utalásssal az alábbiakban állapítják meg az 1./ pontban írt a)-b) alrészletek alatti földrészletekből álló 3,25 k.fill katasztreri tiszta jövedelmű, összesen 1686 m2 alapterületű ingatlan vételára vonatkozásában külön-külön, az ingatlanon lévő felépítmény, illetve a föld értékét: az ingatlan a) alrészlete alatt lévő gazdasági épület értéke: 28.000.000,- Ft, míg a föld értéke 2.000.000,- Ft, a b) alrészlete alatt föld értéke 8.500.000.,-Ft.

4./ A vételár megfizetése tekintetében a felek az alábbiakban állapodnak meg:

4.a./ A felek egybehangzóan kijelentik, és az eladó elismeri, hogy a vevő részére a jelen szerződés aláírását megelőzően az általa teljesítési helyként megjelölt számú bankszámlára utalással megfizetett összesen **500.000,- Ft, azaz Ötszázezer forint** vételárba beszámító **előleget,** melynek hiánytalan átvételét az eladó - tekintettel a banki tranzakció azonnali jóváírására, és a jóváírás megtörténtéről történt meggyőződésére - jelen szerződés aláírásával kifejezette elismeri és nyugtázza. Dr. Kincses Imre eladó kijelenti, hogy az 500.000,- Ft összegű előlegnek a jelen szerződési pontban megjelölt bankszámlára történő megfizetését, saját kezeihez történő szerződésszerű vevői teljesítésnek ismeri el.
A felek kijelentik, hogy az előleg a vételárba beszámít, kijelentik továbbá, hogy az előleg fogalmával és jogi természetével tisztában vannak, és kifejezetten megállapodnak abban, hogy jelen szerződésnek bármely ok miatti meghiúsulása esetén az előleg a vevőnek visszajár.

4.b./ A felek megállapodnak abban, hogy a vevő **19.000.000,- Ft, azaz Tizenkilencmillió forint vételárrészt** megfizet az eladónak, amennyiben a jegyző által közzétételre megküldött jelen adásvételi szerződés kormányzati portálról történő levételének napján senki nem tett elővásárlásra jogosultként elfogadó jognyilatkozatot, mégpedig az erről való vevői tudomásszerzéstől számított 5 napon belül az eladó által teljesítési helyként megjelölt bankszámlára utalással.
Dr. Kincses Imre eladó kijelenti, hogy a vételárrésznek a jelen szerződési pontban megjelölt bankszámlára történő megfizetését, saját kezeihez történő szerződésszerű vevői teljesítésnek ismeri el. A vételárrészlet akkor tekintendő megfizetettnek, amikor az eladó jelen szerződés 4.b./ pontjában írt bankszámlán jóváírásra kerül.

4.c./ A felek megállapodnak abban, hogy a vevő a teljes hátralékos **19.000.000,- Ft, azaz Tizenkilencmillió forint vételárrészt** a Baranya Vármegyei Kormányhivatal kijelölt mezőgazdasági szakigazgatási szervének az 1./ pontban megjelölt, jelen szerződés tárgyát képező ingatlan tulajdonjogának vevő általi tulajdonszerzését illetve a felek adásvételi szerződését a 2013. évi CXXII. törvény rendelkezései alapján jóváhagyó határozata kézhezvételét követő 8 napon fizeti meg az eladó részére az általa teljesítési helyként bankszámlára utalással.
Dr. Kincses Imre eladó kijelenti, hogy a vételárrésznek a jelen szerződési pontban megjelölt bankszámlára történő megfizetését, saját kezeihez történő szerződésszerű vevői teljesítésnek ismeri el. A vételárrészlet akkor tekintendő megfizetettnek, amikor az eladó jelen szerződés 4.c./ pontjában szerint az eladó által megjelölt bankszámlán jóváírásra kerül.

Dr. Kincses Imre eladó Iványi János vevő

Ellenjegyzem Siklós, 2026. november hó 9. napján
dr. Melman Eszter (7800 Siklós, Liszt Ferenc utca 8., kamarai nyilvántartási szám: 36072758) egyéni ügyvéd

Az eladó a jelen szerződési pontban meghatározott vételárrész részére történő megfizetését, egyúttal a vevő tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséhez hozzájárulását külön, ügyvéd által ellenjegyzett okiratban ismeri el, mely nyilatkozatot az eladó jelen szerződés aláírásával egyidejűleg ügyvédi letétbe helyez a jelen szerződést készítő és ellenjegyző ügyvédnél. A felek megállapodnak abban, hogy a letét kiadásának feltétele annak hitelt érdemlő igazolása letéteményes ügyvéd felé, hogy a vevő az eladó részére jelen szerződési pontban foglalt vételárrészt hiánytalanul megfizette. Eladó kötelezi magát, hogy a **19.000.000,- forint** vételárrész Vevő általi maradéktalan megfizetéséről – tekintettel a banki tranzakció azonnali jóváírására, és a jóváírás megtörténtéről történt meggyőződésére – értesíti a jelen szerződést ellenjegyző jogi képviselőt a drme.ugyved@gmail.com címen, amely értesítéssel a vételár vevő általi megfizetését kifejezetten elismeri és nyugtázza. Felek e körben az email útján történő közlést joghatályosnak és hitelt érdemlő igazolásnak fogadják el.
A felek a vételárrészlet megfizetése vonatkozásában megállapodnak abban, hogy a vevő előteljesítésre jogosult, melyet az eladó köteles elfogadni. Vevő előteljesítése nem érinti eladó szolgáltatásának esedékességét.

5./ A felek tudomásul veszik, hogy adás-vételi szerződésük a 2013. évi CXXII. törvény rendelkezései alapján hatósági jóváhagyáshoz kötött, valamint az ott meghatározott személyek elővásárlási joggal rendelkeznek. Ennek érdekében az eladó jelen szerződés aláírásától számított 8 napon belül köteles jelen szerződést a mezőgazdasági igazgatási szerv részére megküldeni jóváhagyás céljából. A felek kötelezettséget vállalnak a vonatkozó jogszabályok által a hatósági jóváhagyás beszerzéséhez szükséges valamennyi jognyilatkozat haladéktalan megtételére.
A Földforgalmi törvény 23. §-ában írt érvényességi és hatályosulási feltételeknek való megfelelőség szempontból történő előzetes vizsgálatot követően – amennyiben az előzetes vizsgálat eredményeképpen 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 elrendeli a szerződés közzétételét, valamint ezzel egyidejűleg felhívja a föld fekvése szerint illetékes ingatlanügyi hatóságot a föld tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés benyújtása tényének bejegyzése érdekében. A közzétételre való alkalmasság megállapítása nem minősül az adásvételi szerződés hatósági jóváhagyásának.
A mezőgazdasági igazgatási szerv az adásvételi szerződést megküldi a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat jegyzőjének, aki hirdetményi úton közli az adásvételi szerződést a törvényen vagy megállapodáson alapuló elővásárlási jog jogosultjaival. Az adásvételi szerződés hirdetményi úton történő közlése az elektronikus tájékoztatási rendszer keretében működő kormányzati honlapon történő közzététellel valósul meg. Az elővásárlási jog jogosultja 30 napos jogvesztő határidőn belül tehet az adásvételi szerződésre elfogadó, vagy az elővásárlási jogáról lemondó jognyilatkozatot. Az elővásárlási jogról való lemondásnak kell tekinteni, ha az elővásárlásra jogosult az e bekezdésben meghatározott határidőn belül nem nyilatkozik.
A jegyző a nyilatkozattételre nyitva álló határidő leteltét követő 8 napon belül a beérkezett, jognyilatkozatokról készült iratjegyzéket, az adásvételi szerződést, a közzétételről és a levételről küldött igazolás másolatával együtt elektronikus úton megküldi a mezőgazdasági igazgatási szerv részére. A mezőgazdasági igazgatási szerv megkeresi a helyi földbizottságot állásfoglalásának beszerzése céljából. A helyi földbizottság a feladatkörébe tartozó ügyben a mezőgazdasági igazgatási szerv megkeresésének beérkezésétől számított 30 napon belül adja ki az állásfoglalását.
A mezőgazdasági igazgatási szerv helyi földbizottság állásfoglalásának beérkezését követően dönt jelen adásvételi szerződés jóváhagyásáról.

6./ A felek tudomásul veszik, hogy az adásvételi szerződés ingatlan-nyilvántartási benyújtása azt követően lehetséges, hogy a kijelölt szakigazgatási szerv a felek szerződését és a vevő tulajdonszerzését jóváhagyta. A szerződő felek megállapítják, hogy a jelen **jogügyletük érvényességi kelléke vevő tulajdonszerzésének hatósági jóváhagyása.** Felek rögzítik, hogy az adás-vételi szerződés szerinti vevő helyébe az elővásárlásra jogosult az elfogadó jognyilatkozatának az eladóval történt közlése napján lép be. A felek kijelentik, hogy a kijelölt szakigazgatási szerv jóváhagyásának illetve a felek jogügylete jóváhagyásának megtagadása esetén a közöttük létrejött szerződés nem hatályosul, melynek megfelelően a felek a szakigazgatási szerv jóváhagyásának megtagadását tartalmazó határozat kézhezvételét követő 15 napon belül kötelesek egymással elszámolni, a már teljesített szolgáltatások visszajárnak, a felek foglalót vagy egyéb kártérítési igényt nem érvényesítenek.

7./ Ingatlannyilvántartási rendelkezések:

A tulajdonjog fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog bejegyzése:

Eladó kijelenti, hogy a vételár teljes összegének megfizetéséig tulajdonjogát az 1./ pontban írt ingatlanon fenntartja. Tekintettel arra, hogy az eladó tulajdonjogát a teljes vételár részére történő megfizetéséig fenntartja, az eladó és a vevő jelen adásvételi szerződés aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz a jelen adásvételi szerződésben írt jogügylet hatósági jóváhagyását követően, és mint kérelmezők kérik az ingatlan-nyilvántartási hatóságot, hogy az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. tv. (Inytv.) 44. § (1) bekezdésében és az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény végrehajtásáról szóló 179/2023. (V.15.) Korm rendelet 45. § (1) és (2) bekezdésében foglaltak alapján az ingatlan tulajdoni lapjára Iványi János vevő tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jogát az 1./ pontban írt Ingatlan egészéhez viszonyított összesen 1/1-ed tulajdoni illetőségére a jelen szerződés hatósági jóváhagyásáról szóló határozat keltezésétől számított határozott, hat hónap időtartamra jegyezze be.

Szerződő felek tudomásul veszik az eljáró ügyvéd tájékoztatását az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény végrehajtásáról szóló 179/2023. (V. 15.) Korm. rendelet 45. §-ában foglaltakról.

Dr. Kincses Imre eladó Iványi János vevő

Ellenjegyzem Siklós, 2026. november hó 9. napján
dr. Melman Eszter (7800 Siklós, Liszt Ferenc utca 8., kamarai nyilvántartási szám: 36072758) egyéni ügyvéd

Szerződő felek a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog bejegyzésére tekintettel megállapodnak, hogy amennyiben jelen szerződésben rögzített jogügylet közöttük meghiúsul, úgy vevő az eladó felhívására szabályszerű írásbeli okiratban köteles az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett tény törléséhez hozzájárulni. Amennyiben a vevő a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog törlésére vonatkozó hozzájárulás (jognyilatkozat) kiadását jogalap nélkül tagadja meg, úgy köteles eladó részére a mulasztással okozott kárt megfizetni.

Vevői tulajdonjog bejegyzése:
A felek megállapodnak abban, és Eladó kijelenti és kötelezettséget vállal arra, hogy a kijelölt szakigazgatási szerv jóváhagyó határozata esetén, a jelen szerződés 4. pontjában rögzített teljes vételár összegének megfizetésével egyidejűleg a jelen adásvételi szerződés alapján legkésőbb a jelen szerződés hatósági jóváhagyásáról szóló határozat keltezésétől számított határozott, hat hónapon belül az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. tv. (Inytv.) 32. § (3) bekezdésének megfelelően külön nyilatkozatban feltétlen és visszavonhatatlan beleegyezését (bejegyzési engedélyét) adja ahhoz, hogy az adásvétel tárgyát képező 1./ pontban írt Ingatlanra vonatkozóan Iványi János vevő 1/1-ed arányú tulajdonjoga adásvétel jogcímén az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön, és ezzel egyidejűleg Dr. Kincses Imre eladó tulajdonjoga az az ingatlan-nyilvántartásból törlésre kerüljön.

Az eladó a hátralékos vételár átvételét elismerő és a vevő tulajdonjogbejegyzését engedélyező nyilatkozatát jelen szerződés aláírásával egyidejűleg ügyvédi letétbe helyezi jelen szerződést készítő és ellenjegyző ügyvédnél.
A felek megállapodnak abban, hogy a letét kiadásának feltétele annak hitelt érdemlő igazolása letéteményes ügyvéd felé, hogy a vevő az eladó részére jelen szerződési pontban foglalt vételárrészt hiánytalanul megfizette. A felek megállapodnak abban, hogy a fizetendő vételárrészlet megfizetése igazolásaként letéteményes ügyvéd köteles elfogadni a teljes vételár megfizetésének eladó általi igazolását, illetve ennek elmaradása esetén a vevő banki tranzakciós igazolását, mely szerint a vételár összege az eladó 4.b.-4.c./ pontban szerződési pont szerint az eladói bankszámlára hiánytalanul átutalásra került. Az eladó kötelezettséget vállal, hogy a vételár részére történő hiánytalan megfizetését követően haladéktalanul, de legkésőbb 2 munkanapon belül értesíti hitelt érdemlően letéteményes ügyvédet.
Letéteményes ügyvéd kötelezettséget vállal, hogy a tulajdonjog bejegyzési engedélyt a teljes vételár eladó részére történő maradéktalan megfizetését követően haladéktalanul benyújtja az illetékes földhivatalhoz.

8./ A birtokbaadás és birtokátruházás napja legkésőbb a 4.b. pontban foglaltak teljesülése esetén a vételárrész eladó részére történő szerződésszerű megfizetésének napját követő 10 napon belül történik, azzal, hogy a birtokbaadás pontos időpontját ezen időtartamon belül a felek előre egyeztetik egymással, más esetben az teljes vételár eladó részére történő szerződésszerű megfizetésének napját követő 10 napon belül történik. A birtokba adás keretében szerződő felek vagy a felek helyett a birtokba adásra meghatalmazott képviselőjük az adásvétel tárgyát képező ingatlant közösen bejárják, a közműórákat megtekintik és az átadásról készített jegyzőkönyvben a közműórák állását, a birtokbaadás tényét és a kulcsátadás tényét, továbbá az esetleges hiányosságokat rögzítik. A vevő a birtokba adás napjától kezdve viseli az ingatlan terheit és húzza annak hasznait. Szerződő felek által a birtokátruházás napján közösen leolvasott közüzemi mérőberendezések állásait tekintik Vevő díjfizetési kötelezettsége kezdetének, és ez alapján számolnak el. Vevő kötelezik magát, hogy a közműveket a birtokba adástól számított 5 napon belül átíratja az Eladó nevéről a saját nevére. Felek a közművek átírását közösen intézik, annak hiányában ahhoz Eladó jelen szerződés aláírásával, de a birtokbaadás hatályával teljes körűen hozzájárul, egyúttal kötelezettséget vállal arra, hogy a közművek átírásához minden szükséges nyilatkozatot Vevő rendelkezésére bocsát. A birtokátruházás napjáig felmerülő ingatlan használatával összefüggő költségek tehát teljes körűen az Eladót terhelik. Így Eladó vállalja, hogy amennyiben az Ingatlan birtokbaadása napjáig bármilyen – közüzemi díjak, költség, adó vagy adók módjára behajtható - tartozás felmerül a jelen szerződés tárgyát képező ingatlannal összefüggésben, úgy azt Vevő részére az arra vonatkozó számlák kézhezvételét követően haladéktalanul, de legfeljebb 8 napon belül megtéríti. Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy az ingatlant a megismert és rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban bocsátja vevő birtokába, a birtokba lépésig köz- és esetleges közműtartozást megfizeti. Felek rögzítik, hogy Eladó a birtokbaadással az ingatlan birtokát is átruházza Vevőre.
Vevő vállalja, hogy az esetleges építményadó megfizetését is érintő tulajdonjog-változásról a tulajdonszerzést követően haladéktalanul bejelentést tesz az illetékes önkormányzati adóhatóságnál. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy eladó a szerződés hatósági jóváhagyásáig az ingatlanon beruházást csak saját költségére eszközölhet, annak értékét csak saját kockázatára növelheti, míg értékét csökkenteni nem jogosult, ugyanakkor művelésére és az állagának megőrzésére köteles.

9./ A felek nyilatkozatai:
a./ A felek kijelentik, hogy eladó és vevő magyar cselekvőképes állampolgárok, így szerződéskötési képességük és készségük a Földforgalmi törvényben írtakat meghaladóan egyéb korlátozás alatt nem áll. A vevő kijelenti, hogy földművesnek nem minősül.
b./ A vevő nyilatkozik arról, a tulajdonában, illetve birtokában, használatában, haszonélvezetében álló föld területnagysága a jelen adás-vételi szerződéssel megszerezni kívánt föld területnagyságával együtt nem haladja meg az 1 hektárt. (A vevő nyilatkozik, hogy az ingatlan megszerzésével nem lépi túl a 2013. évi CXXII. tv.-ben meghatározott tulajdon- és birtokmaximumot.)
c./ A vevő a 2013. évi CXXII. törvény 13. § alapján nyilatkozik arról, 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 tulajdonszerzése időpontjától számított 5 évig azt - a 2013. évi CXXII. Tv. 13. §. /3/ bek. meghatározott esetek kivételével - más célra nem hasznosítja

Dr. Kincses Imre eladó Iványi János vevő

Ellenjegyzem Siklós, 2026. november hó 9. napján
dr. Melman Eszter (7800 Siklós, Liszt Ferenc utca 8., kamarai nyilvántartási szám: 36072758) egyéni ügyvéd

dr. Melman Eszter
7800 Siklós, Liszt Ferenc u. 8.
KASZ 36072758
Adószám: 59[illegible]

d./ A vevő a 2013. évi CXXII. törvény 14. § alapján nyilatkozik arról, hogy nincs földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása (földhasználati díjtartozás)
e./ A vevő a 2013. évi CXXII. törvény 14.§ alapján nyilatkozik arról, hogy vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.
f./ A vevő kijelenti, hogy elővásárlásra nem jogosult.
g./ A vevő kijelenti, hogy részarány-tulajdonnal nem rendelkezik. Vevő kijelenti, hogy ki nem adott aranykoronája nincs.

A felek rögzítik, hogy a földhivatali nyilvántartás szerint az adásvétel tárgyát képező ingatlannak nincs földhasználója, a jelen szerződés tárgyát képező földet hatályos vagy a szerződéskötés időpontjában még hatályba nem lépett földhasználati szerződés vagy többlethasználati megállapodás nem érinti. Eladó kijelenti és feltétlen szavatosságot vállal arra, hogy rajta kívül más személynek a használathoz fűződő joga nem lesz. A vevő kijelenti, hogy amennyiben tudomására jut, hogy a szerződés tárgyát képező ingatlan harmadik személy használatábar van, úgy vállalja, hogy a fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg és ennek megszűnését követő időre a 9.c./ pontban foglalt kötelezettségeket vállalja.

Felek nyilatkoznak, hogy települési önkormányzat rendelete és a Méptv. elővásárlási jogot az 1./ pontban írt ingatlanra nem alapított.

10./ A felek rögzítik, hogy a 176/2008. (VI.30.) Kormányrendelet hatályos rendelkezései alapján az ingatlanra energetikai tanúsítvány szolgáltatása nem szükséges.

11./ Az eladó kijelenti, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlan per-, teher és igénymentes, sem közadó, sem ezek módjára behajtandó, vagy egyéb tartozás nem terheli, melyet az eladó a vevő tulajdonszerzéséig szavatol. A felek kifejezetten megállapodnak abban és az eladó kifejezett kötelezettséget vállal arra, hogy amennyiben jelen szerződés aláírását követően kiderülne, hogy az eladót terhelő tartozás áll fenn az adásvétel tárgyát képező ingatlan vonatkozásában, annak teljes összegét minden vonatkozó költséggel együtt az eladó köteles haladéktalanul megfizetni.

12./ A felek megállapodnak abban, hogy bármelyik fél késedelme esetére napi 10.000,- Ft kötbért kötnek ki, azzal, hogy 15 napnyi késedelem után a nem mulasztó fél jogosult a szerződéstől elállni.

13./ Szerződő felek kinyilatkozzák, hogy eljáró ügyvédtől teljes körű tájékoztatást kaptak a jelen szerződéssel összefüggő adó, illeték és ingatlan-nyilvántartási jogszabályokról. A Szerződő felek kijelentik, hogy a jelen szerződéssel kapcsolatban felmerülő adó- és illetékfizetési szabályokkal tisztában vannak.
A szerződés megkötésével járó költségek (pl.: vagyonátruházási illeték, földhivatali felé fizetendő igazgatási szolgáltatási díj) a vevőt terheli. Szerződő Felek tudomásul veszik jelen szerződésből eredő adó- és illetékfizetési, illetve bejelentési kötelezettségre vonatkozó tájékoztatást, különös tekintettel a B400 NAV adatlap kitöltésére és a NAV-hoz való benyújtási kötelezettségre. Az adózói adatszolgáltatás során az adatlap kitöltésének megfelelőségéért a Vevő a felelős. Az eladó tudomásul veszi, hogy az ingatlan értékesítése következtében adófizetési kötelezettsége merülhet fel. Jövedelemszerzése tényéről a vonatkozó jogszabályi rendelkezéseknek megfelelően az adóhatóság felé a bejelentési kötelezettség az eladót terheli.

14./ Felek jelen szerződés aláírásával megbízzák dr. Melman Eszter egyéni ügyvédet (7800 Siklós, Liszt Ferenc utca 8.) a jelen adásvételi szerződés, illetve azok esetleges módosításai elkészítésével és ellenjegyzésével. Felek jelen szerződés aláírásával megbízzák, és egyben meghatalmazzák a szerződést ellenjegyző jogi képviselőt, hogy őket a Földhivatal előtt az adásvétel ügyintézésével összefüggésben, esetlegesen a NAV adatlap benyújtásával, az ingatlannyilvántartási eljárásban a tulajdonjog bejegyzésével, valamint az ezzel összefüggésben felmerülő valamennyi feladat ellátása során az ügyvédi tevékenységről szóló törvényben meghatározott teljes jogkörrel képviselje. Felek jelen szerződés aláírásával megbízzák, és egyben meghatalmazzák a szerződést ellenjegyző jogi képviselőt, hogy őket az adásvételi szerződéssel összefüggésben felmerülő valamennyi feladat ellátása során az ügyvédi tevékenységről szóló törvényben meghatározott teljes jogkörrel képviselje az illetékes mezőgazdasági igazgatási szerv, a Földhivatal és az illetékes települési önkormányzat jegyzője előtt. A jelen szerződést ellenjegyző jogi képviselő, a szerződés szerkesztésére, ellenjegyzésére, és az ingatlannyilvántartási eljárásban való jogi képviseletre, a mezőgazdasági igazgatási szerv, a Földhivatal és az illetékes települési önkormányzat jegyzője előtti képviseletre vonatkozó a megbízást és meghatalmazást jelen szerződés aláírásával elfogadja. Felek rögzítik, hogy az adóhatósági eljárásra jelen meghatalmazás semmilyen formában nem terjed ki, azonban a felek meghatalmazzák a jelen szerződést ellenjegyző jogi képviselőt, hogy a Vevő, mint vagyonszerző által aláírt NAV adatlapokat a vevő döntése alapján helyette benyújtsa az illetékes adóhatóságnak, mely meghatalmazást a jelen szerződést ellenjegyző jogi képviselő elfogadja.

15./ Jelen szerződést ellenjegyző jogi képviselő jelen szerződés aláírását követően bekövetkező esetleges jogszabályváltozásokért, és azok következményeiért semmiféle felelősséget és szavatosságot nem vállal.
Jelen szerződést ellenjegyző jogi képviselő részletesen, mindenre kiterjedően tájékoztatta a feleket különösen az ingatlan jogi helyzetéről, továbbá jelen szerződés valamennyi rendelkezéséről, továbbá a szerződés valamennyi előnyéről, hátrányáról, és valamennyi következményéről, és kockázatairól, továbbá az esetleges jogszabályváltozások kockázatait és következményeiről. Felek jelen szerződés aláírásával a mindenre kiterjedő részletes tájékoztatás tényét kifejezetten elismerik, a kioktatást

Dr. Kincses Imre eladó

Iványi János vevő

Ellenjegyzem Siklós, 2026. november hó 9. napján
dr. Melman Eszter (7800 Siklós, Liszt Ferenc utca 8., kamarai nyilvántartási szám: 36072758) egyéni ügyvéd

megértették és e tájékoztatás ismeretében, az előnyöket és a kockázatokat mérlegelve kifejezetten saját akaratukból írják alá a jelen szerződést. Felek tudomásul veszik, hogy jelen szerződést ellenjegyző jogi képviselő nem felel a szerződésben rögzített határidők betartásáért.

16./ Jelen szerződést ellenjegyző jogi képviselő tájékoztatja a Feleket, hogy a Pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény – a továbbiakban Pmt. - alapján azonosítási kötelezettség terheli felek adatai vonatkozásában. Erre való tekintettel Felek adatai a Pmt. rendelkezései alapján jelen szerződésben kerülnek rögzítésre, a Felek adatszolgáltatása és az általuk bemutatott, személyazonosság igazolására a Pmt. szabályai szerint alkalmas okirat bemutatása alapján.

Felek jelen szerződés aláírásával kifejezetten hozzájárulnak ahhoz, hogy jelen szerződést ellenjegyző ügyvéd a felek személyi adatait tartalmazó okmányairól fénymásolatot készítsen, a másolatot irattárában a vonatkozó jogszabályban megjelölt határidő keretei között megőrizze és adataikat kezelje. Felek tudomásul veszik, hogy adataikat a jelen szerződést ellenjegyző ügyvéd az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény rendelkezései alapján, kizárólag a jelen Szerződéshez kapcsolódó megbízás és a Pmt-ben foglalt kötelezettsége teljesítése érdekében kezelheti.

17./ A felek felhatalmazzák a szerződést készítő ügyvédet, hogy esetleges név, adat számelírás vagy hiba, számítási hiba vagy hiány esetén, illetve az egyébként szükséges egyéb szöveges - a felek akaratával egyező - tartalmú szerződés pontosításkor közvetlenül a szerződés szövegét az okiraton a kijavítás szabályai szerint módosítsa, amely nem minősül szerződésmódosításnak.

18./ Felek az ügyvéd tekintetében felelősséggel tartoznak a szolgáltatott adatok megfelelőségéért és valóságtartalmáért (vételár, terhek, stb.). Felek tudomásul veszik, hogy az ügyvéd az adatok nem helyes közléséből és/vagy elhallgatásából eredő következményekért semmilyen felelősséget nem vállal.

18./ A felek kijelentik, hogy jelen szerződés teljes szerződési akaratukat hiánytalanul tartalmazza, melynek megfelelően jelen szerződés valamennyi lényeges és bármelyik fél által lényegesnek tekintett szerződési feltételt tartalmaz, melynek megfelelően jelen szerződés aláírásával a korábban közöttük létrejött, ezen szerződés tárgyát képező ingatlannal kapcsolatos bármely, akár szóbeli, akár írásbeli megállapodás hatályát veszíti.

19./ Szerződő felek kijelentik, hogy magyar állampolgárok, akiknek ingatlanszerzési képességét jogszabály nem korlátozza, felek a jelen jogviszonyukra kifejezetten a magyar jogot kívánják alkalmazni. Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyv, valamint a Fölfdforgalmi törvény vonatkozó rendelkezései az irányadóak.

20./ A jelen szerződés, amely 6 számozott oldalból áll, 8 egymással szó szerint megegyező eredeti példányban, - melyből egy hatósági jelzéssel ellátott példány, amelyet az eladó vesz át a hirdetményi úton való felhívás céljából - készült, amelyet a felek elolvasás és értelmezés után, mint akaratukkal és nyilatkozatukkal mindenben megegyezőt, elolvasás és értelmezés után jóváhagyólag aláírták, és egy-egy eredeti aláírt és ellenjegyzett példányát átvették.

Siklós, 2026. november 9.

....

Dr. Kincses Imre eladó **Iványi János vevő**

Kormányzati portálon történő közzététel időpontja: 2026.11.26.

Elővásárlásra/előhaszonbérletre jogosult jognyilatkozatának

megtételére nyitva álló határidő

első napja: 2026.11.27.

utolsó napja: 2027.01.04

E határidő jogvesztő!

Levétel napja: 2027.01.05.

Hartkányi Polgármesteri Hivatal

ügyintéző

ügyintéző

dr. Melman Eszter ügyvéd 7800 Siklós, Liszt Ferenc u. 8. KASZ: 36072758 Tel.: 06-30/559-5151

Ellenjegyzem, Siklóson, 2026. november 9. napján
dr. Melman Eszter egyéni ügyvéd (7800 Siklós, Liszt Ferenc utca 8., KASZ: 36072758)

Dr. Kincses Imre eladó Iványi János vevő

Ellenjegyzem Siklós, 2026. november hó 9. napján
dr. Melman Eszter (7800 Siklós, Liszt Ferenc utca 8., kamarai nyilvántartási szám: 36072758) egyéni ügyvéd