A felhasználót a dokumentumhoz rendelte:
Idomsoft Zrt.

Adásvételi szerződés

Érkezett: 2026 NOV 23.

amely létrejött egyrészről **Kovács Róbertné** :

szám alatti lakos, mint **eladó** – a továbbiakban mint **eladó**

másrészről **László Attila Szabolcs** -

. szám alatti lakos, mint **vevő** – továbbiakban mint **vevő** között az alulírt helyen és időben az alábbi feltételek szerint:

1. Eladó ezennel örökre és visszavonhatatlanul eladja az **1/1 arányú** tulajdonát képező

- **Szászvár külterület 0111/4 hrsz. – ú,** 2 ha 0334 m² térmértékű, 18,30 AK értékű **szántó** művelési ágú ingatlanát vevőnek valamennyi jogi és természetes tartozékával úgy, ahogy az jelenleg áll. Az ingatlant terheli az E.ON Dél-Dunántúli Gázszolgáltató Zrt. jogosult javára a vázrajzon megjelölt 1260 m² nagyságú területre bejegyzett bányaszolgalmi joga.
- Eladó tulajdonjogát a 20261026/26595 megrendelés számmal lekért tulajdoni lap másolattal igazolta. Eladó kijelenti, hogy a tulajdoni lap adattartalma minden tekintetben megfelel a valóságnak, a tulajdoni lap teljes körűen és hitelesen tükrözi az ingatlanra vonatkozó jogilag releváns tényeket és körülményeket.
- Vevő jelen szerződés aláírásával egyidejűleg kijelenti, hogy az ingatlan tulajdoni lapját a szerződés aláírása előtt megtekintette, az abban foglaltakat teljes körűen megismerte és megértette.

2. Vevő megvásárolja az 1. pontban megjelölt ingatlan tulajdonát **1/1 arányban,** ismert, alaposan megtekintett állapotban. Vevő kijelenti, hogy a vétel tárgyát képező ingatlant jelen okirat aláírását megelőzően természetben megtekintette. Vevő elismeri, hogy jelen okirat aláírását megelőzően Eladó őt részletesen tájékoztatta az ingatlan Eladó által ismert állapotáról.

3. A szerződő felek által kölcsönösen kialkudott vételár **6.000.000,- Ft** azaz hatmillió forint, mely összeget vevő az alábbiak szerint egyenlít ki:

- Vevő a **6.000.000,- Ft** azaz hatmillió forint összegű **vételárrészt** a teljesíti **legkésőbb** a hatósági jóváhagyási eljárás eredményes letelét követően, eljáró ügyvédnek visszajuttatott záradékolt adásvételi szerződés átvételétől számított 5 napon belül, **de legkésőbb 2027.03.01. napjáig**. Felek kérik a hitelintézetet, hogy összegét utalja át az Eladó számú számlájára.
- Vevő vállalja, hogy amennyiben a pénzintézet az igényelt teljes hitelösszeget nem bocsátja teljes egészében rendelkezésére, úgy a különbözeti részt egyéb forrásból teremti elő, melynek átutalása az Eladó részére a folyósítás előtt megtörténik.
- Eladó kifejezetten kéri és hozzájárul ahhoz, hogy a fenti hitelből származó vételár megfizetését a Hitelező az Eladó számú számlájára teljesítse átutalással. Eladó kijelenti, hogy a fenti bankszámlára történő teljesítést a saját kezéhez történő joghatályos teljesítésnek ismeri el. Az utalás akkor tekinthető teljesítettnek, amikor az összeg a fent megadott bankszámlán jóváírásra került.
- Eladó tudomásul veszi, hogy vevő a 6.000.000,- Ft összegű vételárat az által nyújtott hitel összegéből kívánja kiegyenlíteni. Eladó a fent megjelölt számlára történő folyósítást szerződésszerű teljesítésként fogadja el.
- Felek nyilatkozzák, miszerint az ingatlan vételárát az ingatlan állagát és a piaci viszonyokat figyelembe véve elfogadják és értékarányosnak tekintik, így erre való tekintettel felek a Ptk. 6:98.§ (1) bekezdés alapján és a Ptk. 6:98.§ (2) bekezdés alapján az értékarányosságra alapított megtámadási jog gyakorlását kifejezetten kizárják és ilyen igény bíróság előtti érvényesítéséről felek kifejezetten lemondanak.

4. Eladó ezennel szavatolja, hogy az 1. pontban megjelölt ingatlan az 1. pontban megjelölt bányaszolgalmi jogon felül per-, teher- és igénymentesen kerül a Vevő tulajdonába. Eladó az 1. pontban körülírt ingatlanon fennálló tulajdonjog átruházásáért és a tulajdonjog tehermentességéért feltétlen szavatosságot vállal.

5. Eladó ezennel kijelenti, hogy az ingatlant semmiféle olyan egyéb közüzemi vagy köztartozás nem terheli, amely tartozásért az eladó ingatlan-nyilvántartáson kívül az ingatlannal felelni tartozik, valamint kijelenti, hogy az ingatlan eladására semmiféle megállapodást vagy szerződést mással nem kötött. Kötelezettséget vállal továbbá arra vonatkozóan, hogy a vevő birtokba lépésének időpontjáig esetlegesen keletkező tartozásokat kiegyenlíti. Eladó kijelenti, hogy az 1. pont szerinti ingatlannal kizárólagosan jogosult rendelkezni, az ingatlanon harmadik személynek nem áll fenn olyan joga, mely az ingatlannal való rendelkezési jogot korlátozná, vagy akadályozná.

6. Vevő az ingatlan birtokában van és marad. Továbbra is viseli az ingatlan terheit és húzzák annak hasznait.

7. Eladó a teljes vételár kifizetésekor külön nyilatkozatban fog feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulást adni ahhoz, hogy a Földhivatal az 1. pontban megjelölt ingatlan tulajdonjogát a Vevő javára 1/1 arányban az ingatlan-nyilvántartásba **adásvétel jogcímén** bejegyezze. Eladó és Vevő kifejezetten megállapodnak abban, hogy Eladó tulajdonjogáról csak a teljes vételár megfizetését követően mond le.
Eladó és Vevő jelen szerződés aláírásával feltétlenül és visszavonhatatlanul hozzájárulnak ahhoz, hogy az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény végrehajtásáról szóló 179/2023. (V. 15.) Korm. rendelet 45. §. alapján

Kovács Róbertné eladó | László Attila Szabolcs vevő | Dr. Genzler Gábor ügyvéd

tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jogot jegyezzen be az illetékes Földhivatal tulajdoni lapra 6 hónapos időtartamra.
A felek kötelezettséget vállalnak arra vonatkozóan, hogy amennyiben ezen határidő eredménytelenül telik el (a vevő tulajdonjog bejegyzését engedélyező nyilatkozatát nem nyújtották be), úgy a földhivatali kérelmet ismételten előterjesztik.
Felek megállapodnak abban, hogy Eladó jelen okirat aláírásával egyidejűleg jelen okiratot szerkesztő ügyvédnél letétébe helyez 5 db egymással egyező, ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre alkalmas formában azon nyilatkozatát *(bejegyzési engedély)*, melyben feltétlenül és visszavonhatatlanul hozzájárul ahhoz, hogy a Vevő tulajdonjoga az 1. pontban megjelölt ingatlan 1/1 tulajdoni hányada vonatkozásában – adásvétel jogcímén - bejegyzésre kerüljön az ingatlan-nyilvántartásba, minden tehertől mentesen, Eladó tulajdonjogának egyidejű törlésével.
Az eladó kötelezettséget vállal arra vonatkozóan, hogy ügyvédi ellenjegyzéssel ellátott átvételi elismervény útján igazolja a vételárrészletek megfizetését és amennyiben a Vevő a fizetési kötelezettségének maradéktalanul eleget tett, egyidejűleg ügyvéd által ellenjegyzett okiratban hozzájárul a tulajdonjog Vevő részére történő bejegyzéséhez.
Felek rögzítik, hogy Eladó az utolsó vételárrészlet folyósításáról haladéktalanul köteles tájékoztatni letéteményes ügyvédet (e-mail: . Az eladói értesítés elmaradása esetén Vevő is jogosult a teljes vételár megfizetését hitelt érdemlően igazolni eljaro ügyvéd felé. Eladó a tulajdonjog bejegyzéséhez hozzájáruló nyilatkozatát azzal a letéti utasítással helyezi letétbe, hogy eljáró ügyvéd a nyilatkozatot a folyósítástól számított 2 munkanapon belül köteles az illetékes földhivatalhoz benyújtani a Vevő tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzése végett, továbbá a letétbehelyezés tényét és a letét kiadásának feltételeit a letétkezelő ügyvéd írásban igazolja az . részére.
Eljáró ügyvéd köteles a bejegyzési engedély földhivatalhoz történő benyújtásának tényét a kölcsön folyósítását követő 5 munkanapon belül igazolni a hitelnyújtó felé, az illetékes földhivatal által érkeztetett kérelem másolati példányával.
Felek nyilatkoznak, hogy a hitelszerződés megkötése esetén hozzájárulást adnak ahhoz, hogy az mint zálogjogosult javára, a folyósított kölcsön és járulékai erejéig első helyi önálló zálogjogot jegyezzen be az illetékes Földhivatal az ingatlan – nyilvántartásba a hitelösszeg 130%-a erejéig. Vevő jelen nyilatkozatában hozzájárul ahhoz, hogy a hitel folyósítása esetén a Hitelintézet javára a kölcsönszerződés biztosítására a kölcsöntőke 130%-a erejéig önálló zálogjogot és az azt biztosító elidegenítési és terhelési tilalmat jegyezzen be az illetékes Földhivatal.

9. Szerződő felek kijelentik, hogy cselekvőképes nagykorú magyar állampolgárok, tulajdonszerzési képességgel rendelkeznek, valamint a szerződés megkötésének velük szemben törvényes akadálya nincs.

10. A szerződéskötés költségei – ideértve az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés költségét – a vevőt terhelik.

11. Eljáró ügyvéd a feleket az ingatlan értékesítéséből eredő adózási és illetékfizetési szabályokról tájékoztatta.

12. Szerződő felek kijelentik, hogy a jogszabályban előírt mértéknél nagyobb mennyiségű termőföld tulajdonuk nincs Szászvár település közigazgatási határában.

13. Vevő nyilatkozik, hogy tulajdonszerzése sem a termőföldről szóló jogszabályok tilalmaiba, sem más szerzési korlátozásba nem ütközik. A jelen szerződéssel tulajdonába kerülő ingatlan, valamint a már tulajdonában álló ingatlanok területe a 300 hektárt nem érik el. Felek a 179/2023. (V. 15.) Korm. rendelet 42. §. – ban foglaltak alapján nyilatkoznak, hogy nincs kiadatlan részarány tulajdonuk.

14. Felek a szerződésbeli ingatlan adásvételével kapcsolatban a 2013. évi CXXII tv. 13-15. §. szerint ezennel kijelentik, hogy

- a/ elővásárlási jogra a vevő a **18. §. (1) bek. bc., pontja szerint** – mint a földet használó 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 minősül illetve - (4) bek. *a)* szerint legalább egy éve őstermelők családi gazdaságának tagja - **jogosult**
- b/ a szerző félnek **nincs** korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított földhasználati díj vagy egyéb tartozása,
- c/ a szerző féllel szemben a szerzést megelőző 5 éven belül **nem** állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

Vevő vállalja továbbá, 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. (2013. évi CXXII. törvény 13.§. (1) bekezdése.) Felek rögzítik, hogy a földhasználati nyilvántartás szerint az ingatlant a vevő használja haszonbérlet jogcímen 2030.12.31. napjáig 110.000,- Ft/ha/év bérleti díjért.

15. Szerződő felek megbízzák **Dr. Genzler Gábor ügyvédet** (H-7621 Pécs, Király u. 22.) jelen szerződés elkészítésével, ellenjegyzésével, a NAV adatlap kitöltésével, helyettük és nevükben történő aláírásával, valamint a Földhivatal előtti illetve a kifüggesztési eljárásban való képviseletükkel. Egyúttal nyilatkoznak arra nézve, hogy jelen jogügylettel kapcsolatban eljáró ügyvédtől mindennemű tájékoztatást megkaptak. Eljáró ügyvéd jelen szerződés aláírásával a megbízást elfogadja.

16. Felek jelen szerződés aláírásával tanúsítják, hogy őket az eljáró ügyvéd a pénzmosás és a terrorizmus f... gen...zéséről és megakadályozásáról szóló Magyar Ügyvédi Kamara által hozott egységes szabályzat rendelkezéseivel összhangban annak megfelelően azonosította. A felek és az ügyben eljáró ügyvéd kijelentik, hogy a jelen szerződés a szabályzat ... pontja alapján megkövetelt illetve az 1. sz. mellékletben foglalt adatokat tartalmazza. A felek beazonosítása a felmutatott

Kovács Róbertné eladó László Attila Szabolcs vevő Dr. Genzler Gábor ügyvéd

személyi azonosító igazolvány, illetve lakcímet igazoló hatósági igazolvány alapján történt, amelyről az eljáró ügyvéd a felek előzetes hozzájárulásával fénymásolatot készített. Felek hozzájárulnak továbbá ahhoz is, hogy adataikat eljáró ügyvéd az ügyvédi megbízás keretein belül kezelje.

17. Felek egybehangzóan kijelentik, hogy jelen szerződést egyben ügyvédi tényvázlatnak is tekintik.

18. Vevő nyilatkozik arra vonatkozóan, hogy abban az esetben, ha az I /el a kölcsönszerződés megkötése, vagy a megkötött kölcsönszerződés alapján történő kölcsönfolyósítás bármilyen okból eredően elmarad, úgy az .-t nem terheli felelőség a folyósítás meghiúsulásával összefüggésben keletkezett kárral kapcsolatban.

19. Felek megállapodnak abban, hogy a kölcsönszerződés megkötését követően egyik fél sem jogosult az adásvételi szerződéstől elállni, felmondani, illetve felbontani vagy megszüntetni, illetve a szerződést módosítani, csak abban az esetben, ha ehhez előzetesen az I írásban hozzájárul.

20. Vevő kifejezetten elismeri és tudomásul veszi, hogy bármely félnek az I által előzetesen jóváhagyott elállása esetén az általa bankkölcsönből kiegyenlített vételárat az eladó kizárólag az .-részére fizeti vissza, az I által megjelölt bankszámlaszámra.

21. Felek kölcsönös kötelezettséget vállalnak arra, hogy a kölcsön folyósítása érdekében együttműködnek egymással, minden ésszerű nyilatkozatot megtesznek (ideértve a jelen szerződésnek a hitelező által megkívánt tartalmú esetleges módosítását) annak érdekében, hogy a Vevő hitelfelvételét és a bankhitelből finanszírozandó vételárrészlet határidőben történő folyósítását elősegítsék. Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy amennyiben az ingatlan adás-vétele tárgyában létrejött szerződés felbontásra, megszüntetésre kerül, úgy a hitelező által a Vevőnek nyújtott hitelből folyósított vételárrészt a hitelező részére egy összegben, a szerződés felbontását követően haladéktalanul visszafizeti. A szerződő felek hozzájárulnak ahhoz, hogy a vevőt finanszírozó Hitelintézet az adásvételi szerződést megismerhesse és arról egy másolati példánnyal rendelkezzen, a benne található adatokat és információkat kezelhesse, a vevő kölcsönigénylésével és a kölcsön folyósításával kapcsolatos feladatok elvégzése céljából.

22. Vevő kijelenti, hogy regisztrált gazdálkodó, ezért kéri az Adóhatóság Illeték Főosztályát, hogy az illeték kiszabásánál alkalmazza az Illetéktörvény 26.§ (1) bekezdés p) pontja szerinti illetékmentességet.

23. Vevő kijelenti, hogy a külön jogszabály alapján a mezőgazdasági és vidékfejlesztési támogatási szerv által kiadott regisztrációs igazolással rendelkező, mezőgazdasági tevékenységet végző magánszemély, regisztrációs száma: 1003495234. Vállalja, hogy az 1. pontban megjelölt ingatlan 1/1 tulajdoni hányadát a tulajdonszerzés napjától számítva legalább 5 évig nem idegeníti el, azon vagyoni értékű jogot nem alapít és mezőgazdasági termelőként a termőföldet mezőgazdasági célra hasznosítja

24. Felek nyilatkoznak, hogy a helyi önazonosság védelméről szóló 2025. évi XLVIII. törvény felhatalmazása alapján az önkormányzat a helyi önazonosság védelmére tekintettel nem alkotott helyi önazonosság védelmére vonatkozó rendeletet.

25. Szerződő felek rögzítik, hogy valós, kinyilvánított szándékukat jelen okirat teljes terjedelmében, és mindenre kiterjedően tartalmazza, azt eljáró ügyvéd teljes terjedelmében és mindenre kiterjedően feltárta és tisztázta. Szerződő felek jelen szerződés aláírásával egyidejűleg elismerik, hogy az aláírt szerződés minden pontjára kiterjedő, részletes tájékoztatást kaptak eljáró ügyvédtől, amelyet megértettek és a szerződést ennek tudatában írták alá. Szerződő felek kijelentik, hogy a jelen szerződést azzal írták alá, hogy a jelen okiratban foglaltakon túl egyéb kérést, instrukciót az eljáró ügyvéd részére nem közöltek. Szerződő felek nyilatkozzák, hogy a jelen okiratban megjelölt adataikat, bankszámláikat, határidőket ellenőrizték. Szerződő felek szerződésszegő magatartásáért, vagy az eljáró ügyvéd előtt nem ismert rejtett szándékáért, téves vagy hamis adatközlésért eljáró ügyvéd semmilyen felelősséget nem vállal, kizárja saját mögöttes felelősségét.

Alulírott szerződő felek jelen szerződést többszöri átolvasás és értelmezés után, mint ügyleti akaratukkal mindenben megegyezőt a mai napon kézjegyükkel látták el.

Pécs, 2026. november 13.

Kovács Róbertné
eladó

László Attila Szabolcs
vevő

Szerkesztettem és ellenjegyzem Pécsett, 2026.11.13. napján:

Dr. Genzler Gábor
ügyvéd
7621 PÉCS, Király u. 22.
13-450-30/2910-261
Kamarai azonosító szám: 62966003-1-22
Kamarai tagsági igazolvány szám: 36060618

Sz./19578./2026 Záradék:
A kifüggesztés napja: 2026.11.26.
a közlés kezdő napja: 2026.11.27.
A jognyilatkozat megtételére nyitva álló 30 napos határidő utolsó napjai 2026.12.26., mely határidő jogvesztő.
A levétel napja: 2026.12.29.
Szászvár, 2026.

