

Tolna Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály	
Előadó: <i>2019</i>	2026 JÚN 02

## INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről

**Kolonics Attila**

, mint eladó (a továbbiakban: **Eladó**),

másrészről

**Szabóné Bódog Alexandra** (

, mint vevő (a továbbiakban: **Vevő**) (Eladó és Vevő a továbbiakban együttesen: **Szerződő Felek**) között, a mai napon az alábbi feltételekkel:

### 1. AZ ADÁSVÉTEL TÁRGYA

Szerződő Felek megállapítják, hogy Eladó tulajdonát képezi az **Iregszemcse zártkert 2019/1 hrsz.** alatt nyilvántartott, szőlő, szántó és gazdasági épület megnevezésű, összesen 4102 m<sup>2</sup> területű, 14,27 AK értékű Ingatlan (a továbbiakban: **Ingatlan**). Az Ingatlan alrészletei természetben nem kerültek megosztásra.

Szerződő Felek kioktatása a **Polgári Törvénykönyvről** szóló **2013. évi V. törvény (továbbiakban: Ptk.) 5:38 § (2)** bekezdésére megtörtént, mely szerint az ingatlan tulajdonszerzéséhez az adásvételi szerződés megkötésén túlmenően a tulajdonjog földhivatali nyilvántartásba történő bejegyzése és az ingatlan birtokátruházása is szükséges.

Eladó tulajdonjogát a Földhivatal Online számítógépes földhivatali információs rendszer útján, a jelen szerződés aláírásának napján az okiratszerkesztő és ellenjegyző ügyvéd által lehívott tulajdoni lap igazolja.

Szerződő Felek rögzítik, hogy az Ingatlan a tulajdoni lap tanúsága szerint per-, teher- és igénymentes.

Szerződő Felek rögzítik továbbá, hogy az Ingatlan a) és b) jelű alrészlete földhasználati nyilvántartásba 2022. április 15.-2027. december 31. közötti időszakra haszonbérlet jogcímén bejegyzett használója Szabó Attila. A haszonbérleti szerződés szerinti haszonbérleti díj 100.000,- Ft/ha/év, azaz 41.020,- Ft, amely minden év december 15. napjáig esedékes egyösszegben, átutalással.

### 2. A SZERZŐDÉS HATÁLYBALÉPÉSÉNEK FELTÉTELE

Szerződő Felek rögzítik, hogy az 1. pontban körülírt ingatlan „a mező- és erdőgazdasági földek 2013. évi CXXII. törvény, a „Nemzeti Földalapról” szóló 2010. évi LXXXVII. törvény hatálya alá tartozik, így az Ingatlanra „az elővásárlási és előhaszonbérleti jog gyakorlása érdekében az adás-vételi és a haszonbérleti szerződés hirdetményi úton történő közlésére vonatkozó eljárási szabályokról” szóló 474/2013. (XII. 12.) Korm. Rendeletben foglaltak érvényesek.

Az adásvételi szerződés hatálybalépésének feltétele, hogy a mezőgazdasági igazgatási szerv az adásvételi szerződést jóváhagyja és az elővásárlásra jogosultak közül elővásárlási jogával senki se éljen A felek tudomásul veszik, hogy az adásvételi szerződés – a megkötésének időpontjára visszaható hatállyal – csak a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyó határozatának jogerőre emelkedésével lép hatályba.

A **Ptk. 6:118. §-a** értelmében:

- (1) Ha a szerződés hatályosságához jogszabály harmadik személy beleegyezését vagy hatóság jóváhagyását teszi szükségessé, a beleegyezéssel vagy a jóváhagyással a szerződés megkötésének időpontjára visszamenőleg válik hatályossá.
- (2) A beleegyezésről vagy a jóváhagyásról történő nyilatkozattételig, valamint a nyilatkozattételre megszabott határidő leteltéig a felek jogait és kötelezettségeit a függőben lévő feltétel szabályai szerint kell megítélni.
- (3) A szerződés nem válik hatályossá, ha a harmadik személy a beleegyezést vagy a hatóság a jóváhagyást nem adja meg vagy ha arról a bármelyik fél által a másik félhez közölt megfelelő határidőn belül nem nyilatkozik.

Szerződő felek tudomással bírnak azon körülményről miszerint a mezőgazdasági szerv jóváhagyást megtagadó nyilatkozata a Szerződő felek adásvételi szerződés megkötésére kinyilvánított akaratát meghiúsíthatja.

Ha a mezőgazdasági igazgatási szerv a szükséges jóváhagyást megtagadja, az adásvételi szerződés nem válik hatályossá és a Felek kötelezettséget vállalnak arra, hogy egymással – az esetlegesen megfizetett vételárrészletek tekintetében – elszámolnak.

Szerződő felek az adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg, a szerződést ellenjegyző **dr. Magyar Ákos ügyvéd felkéri és meghatalmazza**, hogy az adásvételi szerződés megkötését követő 8 napon belül az adásvételi szerződést

Kolonics Attila  
Eladó

Szabóné Bódog Alexandra  
Vevő

§ egyeni ügyvéd  
1100 Magyar Ákos, Máglya köz 1.  
Ellenjegyző ügyvéd  
Adószám: 54857809-1-41

a jogszabály által meghatározott példányszámban az illetékes Kormányhivatal Földhivatali Főosztálya részére előzetes vizsgálat céljából megküldje, a vonatkozó nyomtatványokat aláírja, azzal, hogy az előzetes vizsgálatot követően a Kormányhivatala jelen szerződést a közzétételi kérelem mellékleteként – az elővásárlásra jogosultakkal hirdetményi úton történő közlés céljából – az ingatlan fekvése szerint illetékes települési önkormányzat jegyzője részére továbbítja.

Ellenjegyző ügyvéd tájékoztatja a Szerződő feleket, hogy az adásvételi szerződésnek a – magyar államot megillető elővásárlási jogot gyakorló – Nemzeti Földalapkezelő Szervezettel közvetlenül történő közlése a hatályos jogszabályi rendelkezés értelmében nem szükséges, tekintettel arra, hogy a Nemzeti Földalapkezelő Szervezet az esetleges jognyilatkozatát a jegyzőnek küldi meg, illetve a földalapkezelő szervezet képviselőjében eljáró személy adja át a jegyző részére.

Ellenjegyző ügyvéd tájékoztatja Szerződő Feleket, hogy a „*a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról*” szóló 2013. évi CXXII. törvény értelmében az ingatlan fekvése szerinti települési önkormányzat jegyzője az adásvételi szerződést a jogszabályban megjelölt dokumentumokkal együtt jóváhagyás céljából a mezőgazdasági igazgatási szerv részére megküldi.

### 3. VÉTELÁR ÖSSZEGE, ANNAK ESEDÉKESSEGE

A fenti Ingatlan teljes vételára **1.500.000,- Ft, azaz Egymillió-ötszáz ezer forint** A vételáron belül a föld vételára 1.000.000,-Ft, a felépítmény vételára 500.000,- Ft.

A Felek kölcsönösen és egybehangzóan kijelentik, hogy a vételárat az ajándékozás szándéka nélkül, kölcsönös egyetértéssel állapították meg, így a Ptk. 6:98. § (1) bekezdése alapján a felek tárgyi szerződés vonatkozásában a feltűnő értékaránytalanság szabályainak alkalmazását kifejezetten kizárják, tárgyi szerződés megtámadásának jogáról értékaránytalanság címen a szerződés aláírásával egyidejűleg lemondanak.

Vevő az Ingatlan vételárát azt követő 8 napon belül, Eladó CIB Banknál vezetett **10700749-75542940-51100005** számú bankszámlájára való átutalással fizeti meg az Eladó részére, hogy a mezőgazdasági szakigazgatási szerv az eljáró ügyvéd részére megküldte a jelen szerződést jóváhagyó határozatát. A vételár megfizetésének feltétele, hogy az elővásárlási jogosultak közül elővásárlási jogával senki ne éljen.

Szerződő Felek kölcsönösen kötelezik magukat, hogy a jelen szerződés teljesülése céljából egymással együttműködnek a földhivatali ügyintézés során, a szükséges nyilatkozatokat határidőben megteszik.

### 4. AZ INGATLAN ÁLLAPOTA, KELLÉKSZAVATOSSÁG

Szerződő Felek kijelentik, hogy Vevő az Ingatlant megtekintett állapotban veszi meg, Eladó kijelenti, hogy tudomása szerint az Ingatlannak rejtett hibája nincs és a **Ptk. 6:157 §** alapján kijelentik, hogy az 1. pontban meghatározott Ingatlan megfelel a törvényes és a szerződésben meghatározott tulajdonságoknak.

Eladó jelen szerződés aláírásával kötelezettséget vállal arra, hogy az Ingatlan állagát és állapotát a birtokbaadás napjáig fenntartja.

Az Eladó szavatosságot vállal, hogy az ingatlan állagára és állapotára vonatkozó minden szükséges és indokolt tájékoztatást a Vevő részére megadott, ennek során nem hallgatott el semmilyen olyan tény, adatot, vagy körülményt, amely a Vevő szerződéskötésre vonatkozó akaratát, vagy a Vételár kialakítására irányuló nyilatkozatát befolyásolhatta volna, és szavatosságot vállal arra, hogy az Ingatlan állagát a birtokbaadás időpontjára is fenntartja.

### 5. FELEK JOGSZAVATOSSÁGA

Szerződő Felek büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy elidegenítési és szerzési képességükben korlátozva nincsenek, nagykorú, cselekvőképes magyar állampolgárok.

Eladó kijelenti, hogy az Ingattal kapcsolatban tartozása nem áll fenn, az Ingatlan per-, teher - és igénymentes, további harmadik személynek az ingattal kapcsolatban nincs olyan joga, mely Vevő tulajdonszerzését akadályozhatja, az ingatlannak a Ptk. 4:94 § szerinti használója nincsen, az ingatlan házastársi közös tulajdonnak tárgyát nem képezi, így Ptk. 4:48. §, illetőleg 4:77. §. szerinti hozzájáruló nyilatkozat beszerzésére nincs szükség.

**Vevő**, mint földművesnek minősülő belföldi természetes személy – a „*mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról*” szóló 2013. évi CXXII. törvény 16. §-ára tekintettel – az adásvételi szerződés aláírásával **kijelenti**, hogy a birtokában álló föld területnagysága a megszerezni kívánt, az adásvételi szerződés tárgyát képező ingatlan területnagyságával együtt **nem haladja meg a 300 hektárt, illetve a 6000 AK értéket.**

**Vevő** az adásvételi szerződés aláírásával **vállalja**, hogy a szerződés 1. pontjában foglalt Ingatlan használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy az ingatlant a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig – a „*a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról*” szóló 2013. évi CXXII. törvény 13.§ (3) bekezdésében foglalt esetek kivételével – más célra nem hasznosítja, továbbá

Kolonicz Attila  
Eladó

Szabóné Bodóg Alexandra  
Vevő

§ Dr. Magvari Ákos  
ügyv. öz 1.  
1. emelet 2.  
Adószám: 15857809-1-41  
Ellenjegyző ügyvéd

Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy a fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg, és megszűnését követő időre a 2013. évi CXXII. törvény 13.§ (1) bekezdésében foglalt kötelezettségeket vállalja.

**Vevő a „a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról” szóló 2013. évi CXXII. törvény 14. §. (1) bekezdése alapján** kijelenti, hogy **nincs** a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos **jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása**, továbbá, a „a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról” szóló 2013. évi CXXII. törvény 14. §. (2) bekezdése alapján kijelenti, hogy vele szemben a szerzést **megelőző 5 éven belül nem állapították meg**, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

Szerződő Felek rögzítik, hogy **Vevő** olyan fiatal földműves, aki 2024 óta az Ingatlannal szomszédos 2018/1 helyrajzi szám alatti ingatlan 1/1 arányú tulajdonosa. Minderre tekintettel **Vevő** a jelen szerződés aláírásával kijelenti, hogy az adásvételi szerződés tárgyát képező Ingatlan vonatkozásában **elővásárlási joggal rendelkezik a 2013. évi CXXII. törvény 18. §. (1) bekezdés c) pontja és (4) bekezdés b) pontja alapján.**

Vevő „az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény végrehajtásáról” szóló 109/1999. (XII. 29.) FVM rendelet 68/C. § alapján az adásvételi szerződés aláírásával kijelenti, hogy részarány-tulajdonnal nem rendelkezik, így **a tulajdonában álló részarány-tulajdon összesített aranykorona értéke mennyiségének huszada és a már tulajdonában álló, továbbá a megszerzésre kerülő földterület hektárban kifejezett térmértékének együttes összege nem több mint 300.**

Ellenjegyző ügyvéd tájékoztatja továbbá Szerződő Feleket, hogy az illetékes földhivatalnak a beadványokat az ingatlanügyi hatósághoz történő előterjesztésük időpontjában hatályos jogszabályok szerint kell elintéznie, így amennyiben a adásvételi szerződés aláírása és a adásvételi szerződések, valamint az iratjegyzék jegyző által történő megküldéséig, valamint az elővásárlási jogra vonatkozó nyilatkozatokig történő időtartam alatt bekövetkező jogszabályváltozások azt indokolják, és a szerződés módosítása válik szükségessé, ezen szerződésmódosításra Szerződő Felek a szerződés aláírásával kifejezetten kötelezettséget vállalnak.

#### 6. TULAJDONJOG ÁTRUHÁZÁSA

Eladó a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg ellenjegyző ügyvédnél 5 példányban (egy példányt biztonsági papíron) letétbe helyezi azon– külön íven szövegezett, ügyvéd által ellenjegyzett okiratba foglalt – tulajdonjog bejegyzési engedélyét, amelyben „feltétlen és visszavonhatatlan” hozzájárulását adja ahhoz, hogy az Eladó tulajdonjoga törlésre és **Vevő tulajdonjoga az Ingatlan vonatkozásában** az illetékes Földhivatalnál adásvétel jogcímén bejegyzésre kerüljön. Eljáró ügyvéd a Bejegyzési engedélyt azt követően jogosult a Földhivatalba benyújtani, hogy részére a teljes Vételár megfizetése igazolásra került. A szerződésszerű teljesítést a vételárrészek megfizetését igazoló, teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt átvételi elismervényekkel, vagy – a banki átutalással történő teljesítéseket – a Vevő, vagy az Eladó bankszámlájáról kiállított, a teljesítés tényét kétséget kizáróan igazoló, hiteles kivonattal lehet igazolni Letétkezelő ügyvéd felé személyesen, írásban, vagy a [magyari.akos@magyariugyved.hu](mailto:magyari.akos@magyariugyved.hu) címre küldött elektronikus üzenettel. A bejegyzési engedély benyújtásával a Szerződő Felek véglegesen és visszavonhatatlanul hozzájárulnak és kérik a Földhivatalt, hogy a Vevő tulajdonjogát az Ingatlan vonatkozásában 1/1 arányban, adásvétel jogcímén bejegyezze és az Eladó 1/1 arányú tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartásból törölje.

#### 7. BIRTOK ÁTRUHÁZÁSA

Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy az Ingatlan birtokának átruházása a jelen szerződés hatályba lépését követően, a Szerződő Felek által közösen egyeztetett időpontban fog megtörténni. A birtokbaadás napjáig értelemszerűen Eladót terheli az ingatlan valamennyi terhe. Vevő a birtokátruházás napjától viseli az ingatlan terheit, a kárveszélyt, és húzza annak hasznait.

#### 8. ELÁLLÁSI JOG

Szerződő felek megállapodnak abban, hogy amennyiben a szerződésben foglalt bármely kötelezettségét bármelyik fél, a szerződésben rögzített határidő elteltét követő **30 napon** belül nem teljesíti, úgy a másik félnek a szerződéstől történő elállással kapcsolatos joga megnyílik, azaz a másik fél egyoldalú nyilatkozattal jogosult a szerződéstől elállni az érdekműlás bizonyítása nélkül.

#### 9. KÖLTSÉGEK VISELÉSE

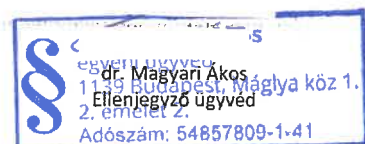
Jelen szerződéssel kapcsolatos költségeket (ügyvédi munkadíj), az Ingatlan szerzésével kapcsolatos tulajdonszerzési illetéket, illetve a tulajdonváltás ingatlan-nyilvántartásban történő átvezetésének költségeit Vevő viseli. Az Ingatlan értékesítéséből eredő esetleges adófizetési kötelezettség Eladót terheli.

#### 10. MEGHATALMAZÁS

A felek jelen szerződés elkészítésére, ellenjegyzésére és földhivatali benyújtására, valamint a kapcsolódó földhivatali és az ingatlan fekvése szerinti települési önkormányzat, valamint a szakigazgatási szerv előtti eljárásban a teljes körű jogi képviselő ellátására ezúton **megbízák és meghatalmazzák** dr. Magyar Ákos ügyvédet (1139 Budapest, Máglya köz 1., 2. em. 2., KASZ: 36074090), valamint a B400E nyomtatvány benyújtására.

Kolonics Attila  
Eladó

Szabóné Bodog Alexandra  
Vevő



Felek kijelentik, hogy az okiratszerkesztő ügyvéd részükre megfelelő tájékoztatást nyújtott a jelen ingatlan-adásvételre vonatkozó anyagi- és eljárásjogi szabályokról, amely tájékoztatást a felek megértették és elfogadták.

Okiratot szerkesztő ügyvéd a jelen szerződést a keltezés napjának megfelelő időpontban jegyzi ellen.

### 11. SZERZŐDÉS MÓDOSÍTÁSA, A SZERZŐDÉS TELJESSÉGE

Szerződő felek rögzítik, hogy a jelen szerződést csak mindkét fél aláírásával, és ügyvédi ellenjegyzéssel, írásban lehet kiegészíteni, módosítani, megszüntetni. Szerződő felek rögzítik, hogy a jelen szerződés minden jogot és kötelezettséget tartalmaz, ezen túlmenően, semmilyen egyéb jogot és kötelezettséget egymással szemben nem vállaltak, és nem kívántak rögzíteni.

Szerződő felek rögzítik, hogy minden olyan tény, körülmény, nyilatkozat, amely a szerződéskötés szempontjából lényeges, a jelen szerződés részét képezi, ezen túlmenően semmilyen más kérdést rendezni nem kívánnak.

### 12. A JOGVITÁK RENDEZÉSE

Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a jelen szerződésből eredő esetleges jogvitákat békés úton rendezik, és csak végső esetben fordulnak bírósághoz. A jogvitával kapcsolatosan egyeztetést folytatnak, és ennek eredménytelensége esetén hatáskörtől függően az Ingatlan fekvése szerinti helyi, illetőleg megyei bíróság kizárólagos illetékességének vetik alá magukat.

### 13. ÜGYVÉDI TÉNYVÁZLAT

A jelen szerződés egyben ügyvédi tényvázlatnak minősül.

### 14. ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

A jelen Szerződés aláírásával a Szerződő Felek engedélyezik a személyazonosságuk ellenőrzését, a személyes adataik kezelését, valamint a jelen Szerződést ellenjegyző ügyvéd jogosult az ilyen ellenőrzés során megkeresni az illetékes hatóságokat a 2017. évi LXXVIII. törvény és a Magyar Ügyvédi Kamara 1/2017. (VII. 10.) számú szabályzatának rendelkezéseivel összhangban, és a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló, 2017. évi LIII. törvénnyel összhangban jóváhagyni az ügyfél-azonosítási eljárás eljáró ügyvéd általi lefolytatását, valamint az általa a jogszabályok és rendeletek értelmében szerzett bármely személyes adatok kezelését és tárolását. A jelen Szerződés aláírásával a Szerződő Felek kijelentik, hogy az eljáró ügyvéd előzetesen tájékoztatta őket az azonosítás céljáról, módjáról és az azonosítás kiterjedési köréről, valamint az ügyvédi részvétel visszautasításának a kötelezettségéről, és amennyiben az azonosítás során az ügyvéd bármely azonosító dokumentum jogtalan felhasználását észleli, köteles haladéktalanul írásban bejelenteni az azonosítás során észlelt tényeket azon a helyen illetékes rendőrkapitányságon, ahol az adott dokumentumot felhasználták. A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk. vonatkozó rendelkezései az irányadók. A jelen szerződés 8 egymással mindenben megegyező eredeti példányban készült (melyből 1 példány biztonsági kellekekkel rendelkező okmány). Szerződő Felek felhatalmazzák az ellenjegyző ügyvédet arra, hogy a jelen szerződésben vagy a letétbe vett okiratokban szereplő esetleges nyilvánvaló elírás esetén a helytelen szöveget saját hatáskörben javítsa.

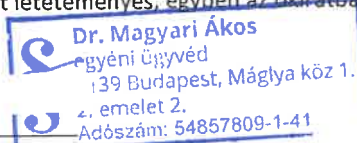
A jelen szerződést a felek, mint akaratukkal mindenben megegyezőt elolvasás és együttes értelmezés után jóváhagyólag aláírják a szerződést készítő ügyvéd ellenjegyzése mellett, és annak 1-1 példányát átvették.

Iregszemcse, 2026. 05.25.

Kolonics Attila  
Eladó

Szabóné Bódog Alexandra  
Vevő

Ellenjegyzem Iregszemcsén, 2026. 05.25. napján, úgy is, mint letéteményes, egyben az okiratba foglalt meghatalmazást elfogadom:



Dr. Magyar Ákos  
Ügyvéd  
KASZ: 36074090

*2026.06.08.*  
Kifüggesztés időpontja: .....  
Közlés kezdő napja: *2026.06.09.* .....  
A jognyilatkozat megételére nyitva álló határidő  
utolsó napja: *2026.07.01.* .....  
Ez a határidő jogvesztő!  
Levétel napja: *2026.07.09.* .....

*A kifüggesztés a komolyan  
parancsra megtörtént*