

Egységes okirat a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló
2013. évi CXXII. törvény 21. § alapján

INGATLAN ADÁS-VÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött **Dr. Ács András**

Ács Bálint

5100 Jászberény, Pipacs utca 4. szám alatti lakos, magyar állampolgár, mint **Eladó1**

1162 Budapest, Budapesti út 242. szám alatti lakos, magyar állampolgár, mint **Eladó2**
Dr. Szeghyné Ács Piroska

8800 Nagykanizsa, Kínizsi utca 50. szám alatti lakos, magyar állampolgár, mint **Eladó3** (a
továbbiakban **Eladók**), másrésztől
Nagy Endre

8600 Siófok, Béni Balog Ádám utca 75. szám alatti lakos,
tartózkodási hely: 8658 Bábonygyer, Rudnay Gyula utca 31. életvitelszerűen Magyarországon élő magyar
állampolgár, mint **Vevő** (a továbbiakban: **Vevő**)
(együttesen: **Felek**) között az alulírott napon és helyen az alábbi tartalommal.

1. Az Eladók 257/3248 – 129/3248 – 129/3248 arányú tulajdonát képezi a Tolna Vármegyei Kormányhivatalnál
vezetett ingatlan-nyilvántartásban **Iregszemcse, külterület 071/4 helyrajzi szám** alatt felvett, „szántó, fásított
terület” művelési ágú, az 1/1 tulajdoni hányadra nézve 3ha 5993m² nagyságú, 32,00AK kataszteri jövedelmű ingatlan
(a továbbiakban: **Ingatlan**).

Az Ingatlan birtokbaadásának napja (birtokátruházás): a vételárfizetés napját követő 8. nap.

2. A Vételár és megfizetése, elővásárlási jog és hatósági jóváhagyás

2.1 Az Eladók eladják, a Vevő megvásárolja **adásvétel jogcímén** az 1. pontban körülírt tehermentes **515/3248**
Ingatlan tulajdoni hányadot - a mai állapotban - a kölcsönösen és együttesen kialakított **1.712.100,- Ft**, azaz
egymillió-hétszázötvenkettőezer-száz forint vételárért ("**Vételár**"). Felek rögzítik, hogy a Vételár a földre kerül
elszámolásra, ültetvény, felépítmény vagy agrotechnológiai létesítmény az Ingatlanon nincs.

2.2. A Vételár meghatározásánál figyelembe vett különös, de nem kizárólagos körülmények: Eladók felelősségük
tudatában kijelentik, hogy a jelen adásvétel tárgyát szolgáló ingatlan tulajdonjoga ún. póthagyatéki eljárást követően
került tulajdonukba. Tudomásuk szerint az ingatlan huzamosabb ideje nem volt művelve, továbbá az semmilyen
jogcímen nem volt senkinek jogszerű használatra átadva, ekképpen a földhasználati nyilvántartás számítógépes
adatbázisban eladók tudomása szerint sem szerepel. Eladók azt is kijelentik, az ingatlan olyan osztatlan
tulajdonközösségben van, miszerint annak tulajdonjogukkal arányos használatára vonatkozóan az ingatlan-
nyilvántartásban megjelölt (véltetően időközben elhalálozott) tulajdonostársakkal használati szerződés nem kötött.

2.3. A Vételár megfizetésének módja: a Vételarat legkésőbb a jelen adás-vételi szerződés jogszabályok szerinti
elővásárlásra jogosultakkal történő közlését, illetőleg szükség szerint a jogszabályok szerinti mezőgazdasági igazgatási
szerv jóváhagyását követően az Eladók képviselőjében eljáró ügyvédnek történő kézbesítését követő 10 napon belül
kell megfizetni az Eladók számára egyösszegben banki átutalással 856.050,- Ft mértékben az Eladó1 11773133-
01048045 számlaszámára, 428.025,- Ft mértékben az Eladó2 11600006-70000006-12860084 számlaszámára,
428.025,- Ft mértékben az Eladó3 11773494-01480663 számlaszámára (a bankszámlára történő befizetést a
jogszabály kizárja, az nem tekinthető joghatályos teljesítésnek). A Vételár átutalás esetén az Eladók által megadott
számlaszámon történő hiánytalan jóváíráskor tekintendő megfizetettnek. Az átutalással felmerülő banki költségeket a
Vevő viseli.

2.4. Amennyiben harmadik személy elővásárlásra jogosulttal jönne létre a szerződés, és addigra bármely okból a
szerződés szerinti Vevő a vételarat már megfizette, az Eladók az elfogadó nyilatkozatot tevő Vevő által számukra
utalt vételarat kötelesek a szerződés szerinti Vevőnek továbbutalni, amellyel a szerződés szerinti Vevő által történt
teljesítés visszafizetésre kerül.

2.5. Felek rögzítik, hogy megállapodásuk lényeges eleme, hogy Vevő köteles megfizetni jelen szerződés megkötésével
összefüggésben a felmerült igazolt költségeket (ügyvédi díj, tulajdoni lap díja, postaköltség) 95.000,- Ft mértékben az
okiratszerkesztő ügyvéd által kibocsátott számla ellenében legkésőbb a Szerződés hatályosulását követő 8 napon
belül. Az Eladók a fenti összegek (Vételár és szerződés díj) igazolt megfizetése fejében adnak tulajdonjog bejegyzési
engedélyt.

Dr. Ács András
Eladó1

Ács Bálint
Eladó2

Dr. Szeghyné Ács Piroska
Eladó3

Nagy Endre
Vevő

Dr. Vásárhelyi János
Ügyvéd

Dr. Vásárhelyi János ügyvéd
Sz: 7095 Iregszemcse, Napsugár u. 4.
Tel/Fax: 74/480-152; 20/260-63-73
Aréaszám: 18866300-2-17

2.6. Amennyiben a Vevő a jelen Szerződésben foglalt fizetési kötelezettségeinek külön felhívás nélkül, határidőben nem tesz eleget, felek jelen Szerződés aláírásával, míg az esetleges elfogadó nyilatkozatot tevő a szerződésben foglaltak elfogadásával tudomásul veszik, hogy az Eladókat megilleti a jelen szerződéstől való egyoldalú elállás joga, amit a teljesítésre nyitva álló határidő utolsó napját követő első munkanaptól gyakorolhatnak minden külön felszólítási kötelezettség nélkül.

2.7. Eladók kötelezettséget vállalnak, hogy amennyiben a Vevővel azonos rangsorban lévő elővásárlási jogosult nyilatkozat folytán választani kell az azonos rangsorban lévő személyek között, a Vevőt választják a szerződés megkötésére.

2.8. Tekintettel arra, hogy a vonatkozó jogszabályok szerint a Földforgalmi törvényben foglalt, föld tulajdonjogának megszerzésére irányuló szerződés nem jöhet érvényesen létre mindaddig, amíg az erre vonatkozó hirdetményi eljárás és mezőgazdasági igazgatási szerv hatósági jóváhagyása nem történik meg. Felek ezen eljárások megtörténtét bármilyen tulajdon-változást célzó joghatásának tekintetében jelen adás-vételi szerződésük hatályossági feltételül szabják.

2.9. A Felek rögzítik, hogy amennyiben a mezőgazdasági igazgatási szerv jelen szerződés hatósági jóváhagyását megtagadja, az esetleges megtagadást jelentő ok orvoslása mellett hasonló tartalommal a jelen szerződést újra megkötik, annak meghíúsulása esetén pedig egymással elszámolnak.

2.10. A szerződésben foglalt szabályok a Vételárfizetés végső határidejét általánosan tartalmazzák minden érintettre. Vevő tudomásul vette a 2024. január 1. napjától hatályos földforgalmi szabályokból eredő kockázatokat azon este, ha a vételárat a hatósági jóváhagyást megelőzően fizetné ki, azaz az Eladók szerződésszerű közreműködésétől függ ez esetben, hogy az esetlegesen korábban átutalt vételárat számára az eladók visszatallják, vonatkozik ez a szerződés jóváhagyásának bármilyen okú hiányára is.

3.1. Az Eladók kijelentik és szavatolják, hogy a tudomásuk szerint az Ingatlan per-, teher- és igénymentes, nincsen ismeretük harmadik személy általi használatáról, továbbá, hogy harmadik személyeknek nincs olyan joga, amely a Vevő tulajdonszerzését akadályozná vagy korlátozná, továbbá, hogy az Ingatlant, illetve annak tulajdonosát terhelő köztartozásuk nincs;

az Ingatlanra nézve olyan jog vagy tény bejegyzése iránt földhivatali eljárás nincs folyamatban, illetve ilyen kérelem még nincs széljegyezve, amely eljárást, vagy tudtukkal harmadik személy kezdeményezett volna;

az Ingatlant a jelen Szerződés megkötését megelőzően másnak nem adták el, s arra vonatkozóan a jelen Szerződés megkötését követően sem adás-vételi, sem egyéb szerződést másokkal nem kötnek, ide nem értve a vonatkozó jogszabályban biztosított elővásárlási jogot gyakorló, elfogadó nyilatkozatot tevő személlyel történő szerződéskötést; az Ingatlan nincs harmadik személy birtokában.

3.2. Vevő kijelenti és vállalja a tulajdonszerzési jogosultság feltételeit a **mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény** (a továbbiakban: „**Földforgalmi törvény**”) 13. § (1) bekezdés szerint - ide nem értve a 11. §-ban, 13. § (2) bekezdésében, és a 17. §-ban valamint 36. § (1) bekezdésében foglalt eseteket - vállalja, 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.

3.3. A Földforgalmi törvény 14. § (1) bekezdésére tekintettel Vevő nyilatkozik arról, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő semmilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása (a továbbiakban együtt: földhasználati díjtartozás) és Vevővel szemben a (2) bek szerint a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

3.4. A Vevő kijelenti, hogy az életvitelszerű lakáshasználatának helye azonos a lakcímkártyán feltüntetett lakóhelyével.

4. A Vevő kijelenti, hogy a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (Földforgalmi törvény) alapján elővásárlására jogosult a 18. § (1) bekezdés e) pontja szerint, mint olyan földműves, akinek az életvitelszerű lakáshasználatának 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.

Vevő a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 18. § (4) bekezdése alapján az (1) bekezdés c)-e) pontjában, valamint a (2) és (3) bekezdésben meghatározott jogosult csoportokon belüli sorrendre tekintettel kijelenti, hogy az a) pont szerint legalább egy éve családi mezőgazdasági társaság tagja vagy őstermelők családi gazdaságának tagja.

Vevő kijelenti, hogy a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 5. §-a szerinti

2. belföldi természetes személy: a magyar állampolgár;

Dr. Ács András
Eladó1

Ács Bálint
Eladó2

Dr. Szeghnyé Ács Piroska
Eladó3

Nagy Endre
Vevő

Dr. Vásárhelyi János ügyvéd
Ellenjegyző ügyvéd
Sz: 7095 Iregszemcse, Napsugár u. 4.
Tel/Fax: 74/480-152; 20/260-63-73
Adószám: 16688300-2-17

7. földműves: Magyarországon nyilvántartásba vett belföldi természetes személy, illetve tagállami állampolgár, aki e törvény végrehajtására kiadott rendeletben meghatározott mezőgazdasági vagy erdészeti szakirányú szakképzettséggel vagy szakképesítéssel rendelkezik vagy ennek hiányában igazoltan legalább 3 éve a) mező-, erdőgazdasági tevékenységet, illetve kiegészítő tevékenységet saját nevében és saját kockázatára folyamatosan Magyarországon folytat, és ebből igazoltan árbevétele származott.

5.1. Az Ingatlan terhei (adók), valamint a kárveszély viselés a Birtokbaadás Napjáig az Eladókat terheli. A Vevő a Birtokbaadás Napjától viseli az Ingatlan terheit és húzza annak hasznait.

5.2. Felek megállapodása szerint az Ingatlan birtokba adására a Vételár teljes kifizetése és a tulajdonjog változás földhivatali bejegyzése után legfeljebb nyolc (8) napon belül, a vevő kezdeményezését követően, jegyzőkönyv felvételével kerül sor.

5.3. Az ingatlan birtokba adásával kapcsolatban szerződő felek már most rögzítik, hogy Eladók az ingatlan természetbeni telekhatárait nem ismerik, így azt helyszíni bejárással nem tudják átadni. Vevő felelőssége tudatában és az általa is ismert jogkövetkezmények tudatában kijelenti, hogy az adásvétel tárgyát szolgáló ingatlan az ő művelése alatt álló egyik közeli birtoktesttel közvetlenül határos, ezért elfogadja, a birtokbaadás imént írt módját.

5.4. Szerződő felek eltérő külön megállapodás hiányában azt is rögzítik, hogy a majdani birtokbaadás kizárólag az Eladók egész területéhez viszonyított arányos területrészt, mégpedig a vevő által közvetlenül szomszédos területrészt érinti és semmiképpen nem értelmezhető úgy, hogy Eladók a tulajdonostársakra jutó tulajdonrészt is birtokba adták volna.

6.1. Az adás-vételi szerződéssel kapcsolatban felmerülő díjakat és költségeket, valamint a kiszabandó visszerthes vagyonátruházási illetéket a Vevő viseli. Az Ingatlan eladásával kapcsolatos személyi jövedelemadó (ha fizetendő) megfizetése az Eladók kötelezettsége. Felek kijelentik, hogy eljáró ügyvéd az irányadó adó- és illetékszabályokról felvilágosítást adott.

6.2. Vevő ekörben kijelenti, hogy a mezőgazdasági és vidékfejlesztési támogatási szerv által kiadott nyilvántartási (regisztrációs) számmal rendelkező őstermelő, egyéni mezőgazdasági vállalkozó vagy családi gazdálkodó, ekként élni kíván az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 26. § (1) bek. p) pontjában biztosított visszerthes vagyonátruházási illeték alóli mentesség lehetőségével, egyúttal pedig kijelenti, hogy vállalja ennek feltételeit, azaz földművesként jelen, visszerthes ellenében történő szerzéssel érintett termőföldet a birtokbaadástól, de legkésőbb az illetékkötelezettség keletkezését követő 12. hónap utolsó napjától - vagyoni értékű joggal terhelt termőföld szerzése esetén a vagyoni értékű jog megszűnésétől, megszüntetésétől, de legkésőbb az illetékkötelezettség keletkezését követő 5. év utolsó napjától - számítva 5 évig nem idegeníti el - ide nem értve a kisajátítást, a kisajátítás alapjául szolgáló közérdekű célra történő elidegenítést és a birtokösszevonási célú önkéntes földcserét -, azon vagyoni értékű jogot nem alapít, és egyéni vállalkozóként, mezőgazdasági őstermelőként vagy családi gazdálkodóként a termőföldet mezőgazdasági célra hasznosítja. Regisztrációs szám: 1002083355.

6.3. Eladók kijelentik, hogy fentiek alapján igénybe kívánják venni a személyi jövedelemadóról szóló 1995. évi CXVII. törvény 1. számú mellékletének 9.5.1. a) és b) és 9.5.2. pontban foglalt adómentességi kedvezményt.

6.4. Jelen Szerződés aláírásával Felek hozzájárulnak jelen okiratban szereplő adataik ingatlan-nyilvántartással összefüggő célú nyilvános kezeléséhez.

7. Felek jogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy mindannyian cselekvőképes belföldi természetes személy magyar állampolgárok, ügyletkötő képességük korlátlan, továbbá Vevő nyilatkozik, hogy jelen okiratban foglalt jogügyletekkel szerzendő ingatlannal együtt sem éri el földtulajdona a Földforgalmi törvény 16. § (1) bekezdésében foglaltakat, amely szerint a földműves, valamint a 10. § (3) bekezdésében meghatározott személy a föld tulajdonjogát - a már tulajdonában és a haszonélvezetében lévő föld területnagyságának a beszámításával - 300 hektár mértékig szerezheti meg (földszerzési maximum), valamint kijelenti Vevő, hogy a már birtokában lévő földek és jelen jogügyletben foglalt földterület együttesen sem éri el az 1200 ha-os földhasználati jogosultság-korlátot. **Vevő kijelenti, hogy nem rendelkezik részarány-tulajdonnal.**

8.1 Felek meghatalmazzák a Dr. Vásárhelyi Ügyvédi Irodát (7095 Iregszemcse, Napsugár u. 4., cégkapu: 18866300) – Dr. Vásárhelyi János ügyvéd feladatellátásával, lajstromszám: Szekszárdi Ügyvédi Kamara 202. ügyvédi igazolvány száma: Ü-105424, nyilvántartási szám: 17-018041, KASZ szám: 36071186 – a jelen okirat elkészítésére, ellenjegyzésére, valamint arra, hogy az elővásárlási jog gyakorlására irányuló hirdetményi és egyéb, kapcsolódó közigazgatási eljárásban, ideértve jelen szerződés a hatósági jóváhagyását is, és az ingatlan-nyilvántartási eljárás, a Nemzeti Adó- és Vámhivatal előtt illetékügyben történő eljárást B400E nyomtatvány benyújtása során őket az Ügyvédi Törvényben meghatározott jogkörrel képviselje (ideértve különösen a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog bejegyzését, Vevő 515/3248 tulajdoni hányad arányú tulajdonjogának adásvétel jogcímén történő bejegyzését, és Eladó 257/3248 – 129/3248 – 129/3248 tulajdoni hányad arányú tulajdonjogának törlesztését). Meghatalmazott ügyvéd a megbízást elfogadja, a meghatalmazást tudomásul veszi. Felek jelen Szerződést ügyvédi tényvázlatként elfogadják.

Dr. Ács András
Eladó1

Ács Bálint
Eladó2

Dr. Szeghnyé Ács Piroška
Eladó3

Nagy Endre
Vevő

Dr. Vásárhelyi János
Ellenjegyző ügyvéd

DR. VASÁRHELYI ÜGYVÉDI IRODA
Dr. Vásárhelyi János ügyvéd
Sz: 7095 Iregszemcse, Napsugár u. 4.
Tel/Fax: 74/480-152; 20/260-63-73
Adószám: 15366300-2-17

8.2. Felek jelen okirat aláírásával meghatalmazzák eljáró ügyvédet, hogy a felek jogait és kötelezettségeit nem érintő esetleges név, adat, száméltírás, vagy hiba, vagy hiány esetén a kijavítást a szerződésen egyértelmű jelöléssel, szignó és pecsét használata mellett átvezesse.

9. A Felek megállapodnak, hogy az Eladók a tulajdonjogát a Vételár teljes összegű kiegyenlítéséig fenntartják, azaz az Eladók az Ingatlant a Vételár hiánytalan megfizetéséig a Ptk. 6:216. §-a szerinti ún. tulajdonjog-fenntartással adják el. Az Eladók a tulajdonjog-fenntartás időtartama alatt a Vevő tulajdonszerzésre irányuló jogát - hozzájárulása nélkül - nem csorbíthatja. Az Eladók a Vevő tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséhez külön tulajdonjog bejegyzési engedélyben járulnak hozzá.

A Felek a Vevő 515/3248 tulajdoni hányad arányú tulajdonjogának adásvétel jogcímén történő ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséhez, és az Eladók 257/3248 - 129/3248 - 129/3248 tulajdoni hányad arányú tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartásból való törléséhez külön tulajdonjog bejegyzési engedélyben járulnak hozzá, amely bejegyzési/törlési engedélyt a mai napon okirati ügyvédi letétbe helyezik.

Az Ingatlan 515/3248 tulajdoni hányada vonatkozásában az Eladók feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulást adnak ahhoz, hogy a Vevő javára, határozott időre, 2027.01.31. napjáig, a 179/2023. (V. 15.) Korm. rendelet 45. §-a szerinti tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog kerüljön bejegyzésre az ingatlan-nyilvántartásba.

A Felek tisztában vannak vele, hogy az tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog bejegyzése esetén az Ingatlanra vonatkozó további jogok, tények bejegyzése iránti eljárást az ingatlanügyi hatóság felfüggeszti. A bejegyzés hatályának kezdetére irányadó időponttól számított hat hónap elteltét követően a bejegyzés hatálya azonos a szerződésen alapuló elidegenítési és terhelési tilalomra vonatkozó bejegyzés hatályával, ami továbbra is korlátozza az Eladó rendelkezési jogát. A határozatlan időre kikötött tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jogot öt év elteltével az ingatlan-nyilvántartásból hivatalból törli, azonban a Felek megállapodása esetén ez ismételt bejegyezhető. A Vevő tulajdonjogának bejegyzése a vevői jog ranghelyén történik.

10. Felek tudomással bírnak arról, hogy a pénzmosság és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény alapján azonosítási kötelezettség terheli az okiratszerkesztő ügyvédet a szerződő felek személyes adatai vonatkozásában. Felek jelen szerződés aláírásával kifejezetten hozzájárulnak ahhoz, hogy az eljáró ügyvéd személyi adataikat tartalmazó okmányokról másolatot készítsen, és személyes adataikat az erre vonatkozó törvényi rendelkezések szerint kezelje. Felek a jelen szerződés aláírásával tanúsítják, hogy őket az eljáró ügyvéd a pénzmosság megelőzéséről és megakadályozásáról szóló Pénzmosság Elleni Szabályzat rendelkezéseivel összhangban, annak megfelelően azonosította, a jelen szerződés a megkövetelt adatokat a valóságnak megfelelően tartalmazza.

11. Jelen Szerződést a Felek annak elolvasása után, mint szerződéses akaratukkal mindenben megegyezőt, 9 eredeti példányban, jóváhagyólag - ügyvédi ellenjegyzés mellett - saját kezűleg írják alá.

Kelt: Budapest, 2026. augusztus 29.

Kelt: Iregszemcse, 2026. augusztus hó 28. napján.

Dr. Ács András
Eladó1

Ács Bálint
Eladó2

Dr. Szeghyné Ács Pirooska
Eladó3

Nagy Endre
Vevő

Ellenjegyzem:

Kelt: Iregszemcse, 2026. augusztus napján.

Dr. Vársárhelyi János ügyvéd
7095 Iregszemcse, Napsugár u. 4.
ügyvédi igazolvány száma: Ü-105424
nyilvántartási szám: 17-018041
cégkapu: 18866300
KASZ szám: 36071186
ügyszám: 208/2026/AV

DR. VÁRSÁRHELYI ÜGYVÉDI IRODA
Dr. Vársárhelyi János ügyvéd
Szé: 7095 Iregszemcse, Napsugár u. 4.
Tel/Fax: 74/480-152; 20/260-83-73
Adószám: 16682388-9-17

2026.09.15.
Kifüggesztés időpontja:
Közlés kezdő napja:
A jognyilatkozat megtételére nyitva álló határidő
utolsó napja:
Ez a határidő jogvesztő!
Felvétel napja:
2026.09.16.
2026.10.15.
2026.10.16.