

02992
2026. SZEPTEMBER 14.

INGATLAN ADÁS-VÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött **Kovács Lajosné** (születési családi- és utónév: , anyja születési családi- és utóneve:
születési helye és ideje: év hónap nap, személyi szám: , adóazonosító jel:
) 7090 Tamási, Csontos Gyula utca 1/C szám alatti lakos, magyar állampolgár, mint Eladó (a továbbiakban **Eladó**),
másrészről

Béleczi Lászlóné (születési családi- és utónév: , anyja születési családi- és utóneve:
születési helye és ideje: év hó nap, személyi szám: , adóazonosító jel: , Nemzeti
Agrárgazdasági Kamarában fennálló tagságának azonosító száma: , MVH reg. szám: , földműves
azonosító: , östermelők családi gazdaságának tagja, azonosító:) 7098 Magyarok, Kossuth Lajos utca 8. szám alatti lakos, életvitelszerűen Magyarországon élő magyar állampolgár, mint Vevő (a továbbiakban:
Vevő)

(együttesen: **Felek**) között az alulírott napon és helyen az alábbi tartalommal.

1. Az Eladó kizárólagos 1/1 arányú tulajdonát képezi a Tolna Vármegyei Kormányhivatalnál vezetett ingatlan-nyilvántartásban **Magyarok, külterület 0309/64 helyrajzi szám** alatt felvett, „szántó” művelési ágú, az 1/1 tulajdoni hányadra nézve 9937 m² nagyságú, 17,32AK kataszteri jövedelmű ingatlan (a továbbiakban: **Ingatlan**). Az Ingatlan földhasználati adatai: földhasználó Keszi-Sertés Kft., haszonbérlet jogcímén, 2028.12.31-ig szóló időtartamra, a földhasználati ellenérték éves mértéke 80.000,- Ft/ha/év. Az Ingatlan birtokbaadásának napja (birtokátvétel): a Vételárfizetés napja

2. Az Eladó eladja, a Vevő megvásárolja **adásvétel jogcímén** az 1. pontban körülírt tehermentes 1/1 Ingatlan tulajdoni hányadot - a mai állapotban - a kölcsönösen és együttesen kiadott **2.200.000,- Ft**, azaz **kettőmillió-kettőszázezer forint** vételárért (**"Vételár"**). Felek rögzítik, hogy a Vételár a földre kerül elszámolásra, agrotechnológiai létesítmény nincs.

A Vételár megfizetésének módja: a Vételarat legkésőbb a jelen adásvételi szerződés jogszabályok szerinti elővásárlásra jogosultakkal történő közlését, illetőleg szükség szerint a jogszabályok szerinti mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyását követően az Eladó képviselőjében eljáró ügyvédnek történő kézbesítését követő 10 napon belül kell megfizetni az Eladó számára egyösszegben banki átutalással a számlaszámára (a bankszámlára történő befizetést a jogszabály kizárja, az nem tekinthető joghatályos teljesítésnek). A Vételár átutalás esetén az Eladó által megadott számlaszámon történő hiánytalan jóváírásakor tekintendő megfizetettnek. Az átutalással felmerülő banki költségeket a Vevő viseli.

Amennyiben harmadik személy elővásárlásra jogosulttal jönne létre a szerződés, és addigra bármely okból a szerződés szerinti Vevő a vételarat már megfizette, az Eladó az elfogadó nyilatkozatot tevő Vevő által számára utalt vételarat köteles a szerződés szerinti Vevőnek továbbadni, amellyel a szerződés szerinti Vevő által történt teljesítés visszafizetésre kerül.

Felek rögzítik, hogy megállapodásuk lényeges eleme, hogy Vevő köteles megfizetni jelen szerződés megkötésével összefüggésben a felmerült igazolt költségeket (ügyvédi díj, tulajdoni lap díja, postaköltség) 85.000,- Ft mértékben az okiratszerkesztő ügyvéd által kibocsátott számla ellenében legkésőbb a Szerződés hatályosulását követő 8 napon belül. Az Eladó a fenti összegek (Vételár és szerződés díj) igazolt megfizetése fejében ad tulajdonjog bejegyzési engedélyt.

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 Eladót megilleti a jelen szerződéstől való egyoldalú elállás joga, amit a teljesítésre nyitva álló határidő utolsó napját követő első munkanaptól gyakorolhat minden külön felszólítási kötelezettség nélkül.

Eladó kötelezettséget vállal, hogy amennyiben a Vevővel azonos rangsorban lévő elővásárlási jogosult nyilatkozat folytán választani kell az azonos rangsorban lévő személyek között, a Vevőt választja a szerződés megkötésére.

Tekintettel arra, hogy a vonatkozó jogszabályok szerint a Földforgalmi törvényben foglalt, föld tulajdonjogának megszerzésére irányuló szerződés nem jöhet érvényesre 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 adásvételi szerződésük hatályosságát feltételül szabják.

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 megküldésére esetén pedig egymással elszámolnak.

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 vételarat a hatósági jóváhagyást megelőzően fizetné ki, azaz az Eladó szerződésszerű közreműködésétől függ ez esetben, hogy az esetlegesen korábban átutalt vételarat számára az eladó visszautalja, vonatkozik ez a szerződés jóváhagyásának bármilyen okú hiányára is.

3. Az Eladó kijelenti és szavatolja, hogy az Ingatlan per-, teher- és igénymentes, továbbá, hogy harmadik személyeknek nincs olyan joga, amely a Vevő tulajdonszerzését akadályozná vagy korlátozná, továbbá, hogy az Ingatlant, illetve annak tulajdonosát terhelő köztartozása nincs;

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

az Ingatlant a jelen Szerződés megkötését megelőzően másnak nem adta el, s arra vonatkozóan a jelen Szerződés megkötését követően sem adásvételi, sem egyéb szerződést másokkal nem köt, ide nem értve a vonatkozó jogszabályban biztosított elővásárlási jogot gyakorló, elfogadó nyilatkozatot tevő személlyel történő szerződéskötést;

az Ingatlan nincs harmadik személy birtokában.

Kovács Lajosné
Eladó

Béleczi Lászlóné
Vevő

DR. VÁSÁRHELYI ÜGYVÉDI IRODA
Dr. Vásárhelyi János ügyvéd
Szt. János Városháza épületében
Székhely: 7090 Magyarok, Kossuth Lajos utca 8. sz. 73
Tel.: 06-70-900-03-73
E-mail: vasarhelyi@vasarhelyi-iroda.hu
Adószám: 15300090-2-17

Tekintettel arra, hogy a tulajdonjog átruházásáról szóló szerződés tárgyát képező föld harmadik személy használatában van, mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: „Földforgalmi törvény”) 13. § (4) bekezdése alapján a szerző fél kötelezettséget vállal, hogy a fennálló földhasználati jogviszony a) időtartamát nem hosszabbítja meg, és b) megszűnését követő időre a 13. § (1) bekezdésben foglalt kötelezettségeket vállalja, nevezetesen hogy - ide nem értve a - ide nem értve a 11. §-ban, 13. § (2) bekezdésében, és a 17. §-ban valamint 36. § (1) bekezdésében foglalt eseteket -, a Vevő 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. Az ingatlant terhelő földhasználat nyomán a tárgyévi esedékes földhasználat ellenértéke időarányosan az Eladót illeti.

A Földforgalmi törvény 14. § (1) bekezdésére tekintettel Vevő nyilatkozik arról, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő semmilyen korábbi földhasználati 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.

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 c) pontja alapján, mint az olyan földműves, aki helyben lakó szomszédnak minősül, szomszédos föld: Magyarkeszi külterület 0309/63.

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

2. belföldi természetes személy: a magyar állampolgár;

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, *az okiratban nem szerepel az elővásárlási jog gyakorlására irányuló hivatkozás, továbbá a vagyoni értékek*

9. helyben lakó: a) az a természetes személy, akinek az életvitelszerű lakáshasználatának helye legalább 3 éve azon a településen van, amelynek közigazgatási területén az adásvételi, a csere- vagy a haszonbérleti szerződés tárgyát képező föld fekszik,

10. helyben lakó szomszéd: a) aki helyben lakó és a legalább egy éve tulajdonában vagy használatában lévő föld szomszédos az adásvételi, a csere- vagy a haszonbérleti szerződés tárgyát képező földdel.

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

6. 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 Eladó kötelezettsége. Felek kijelentik, hogy eljáró ügyvéd az irányadó adó- és illetékszabályokról felvilágosítást adott.

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

7. Felek jogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy mindketten 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 hasznélvezetében lévő föld területnagyságának a beszámításával - 300 hektár mértékig szerzheti 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 jogosultságkorlátot. **Vevő kijelenti, hogy nem rendelkezik részarány-tulajdonnal.**

8. 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 1/1 tulajdoni hányad arányú tulajdonjogának adásvétel jogcímén történő bejegyzését, és Eladó 1/1 tulajdoni hányad arányú tulajdonjogának törlesztését). Meghatalmazott ügyvéd a megbízást elfogadja, a meghatalmazást tudomásul veszi. Felek jelen Szerződést ügyvédi tényvázlatként elfogadják.

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

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

Kovács Lajosné
Eladó

Bélelőzki Lászlóné
Vevő

Dr. Vásárhelyi János
Ellenjegyző ügyvéd

DR. VÁSÁRHELYI JÁNOS ÜGYVÉDI IRODA
Dr. Vásárhelyi János ügyvéd
Szám: 7095 Iregszemcse, Napsugár u. 4.
Tel/fax: 74/480-152; 20260-63-73

Alek a Vevő 1/1 tulajdoni hányad arányú tulajdonjogának adásvétel jogcímén történő ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséhez, és Eladó 1/1 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 1/1 tulajdoni hányada vonatkozásában az Eladó feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulást ad ahhoz, hogy a Vevő javára, határozott időre, 2027.02.28. 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.

Jelen Szerződést a Felek annak elolvasása után, mint szerződéses akaratukkal mindenben megegyezőt, 8 eredeti példányban, jóváhagyólag - ügyvédi ellenjegyzés mellett - saját kezűleg írják alá.

Kelt: Iregszemcse, 2026. szeptember hó ... napján.

Kovács Lajósné
Eladó

Bélcécski Lászlóné
Vevő

Ellenjegyzem:

Kelt: Iregszemcse, 2026. szeptember ... napján.

Dr. Vásárhelyi János ügyvéd
7095 Iregszemcse, Napsugár u. 4.
ügyvédi igazolvány száma: Ü-105424
nyilvántartási szám: 17-018041
cégkapu: 18866300
KASZ szám: 36071186
ügyyszám: 570/2026/AV

DR. VÁSÁRHELYI ÜGYVÉDI IRODA
Dr. Vásárhelyi János ügyvéd
Sz: 7095 Iregszemcse, Napsugár u. 4.
Tel/Fax: 74/460-152; 20/260-63-73
Adószám: 19666600-2-17

Záradék:

Kormányzati portálon történő közzététel napja:

2026. 09. 23

Közlés kezdő napja: 2026. 09. 24

Jognyilatkozat megtételére nyitva álló határidő utolsó napja:

2026. 10. 26

Ez a határidő jogvesztő!

Elektronikus közzététel megtörtént.

Levétel napja: ...

Dr. Vásárhelyi János ügyvéd
Magyarországi Köztársaság
Iregszemcse, Napsugár u. 4.
Ügyvédi Iroda
Jelölés: 17-018041
Adószám: 19666600-2-17

