

Véglegesítés: záradék
Véglegesítés időpontja: 2026. 07. 24. Végzés kezdő napja: 2026. 07. 25.
Az elővásárlási jogosult jognyilatkozatának megtételére: 2026. 07. 24.
30 napos határidő utolsó napja: 2026. 08. 24. E határidő

INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről **Varga Máté** (születési neve: _____, született: _____, anyja neve: _____, személyi azonosító jele: _____, személyi igazolvány száma: _____, adóazonosító jel: _____, állandó lakcíme: _____, magyar állampolgár), mint **Eladó**, (továbbiakban, mint **Eladó**)

másrészről

Rochi László (születési neve: _____, született: _____, anyja neve: _____, személyi azonosító jele: _____, személyi igazolvány száma: _____, adóazonosító jele: _____, állandó lakcíme: _____, magyar állampolgár), mint **Vevő** (továbbiakban, mint **Vevő**) között az alulírott helyen és napon az alábbi feltételek szerint:

1./ Jelen szerződés aláírásával Eladó eladja, a Vevő pedig megveszi 1/1 tulajdoni arányban - az Eladó kizárólagos tulajdonát képező **Hosszúhetény zártkerti 3413 hrsz-ú, a) szántó művelési ágú, 2094 m2 területű, 2,91 AK értékű, b) legelő művelési ágú, 680 m2 területű, 0,19 AK értékű, mindösszesen 2774 m2 területű, 3,10 AK értékű ingatlan** a megismert és megtekintett állapotban a kölcsönösen kialakult **1.200.000,- Ft, azaz egymillió-kettőszázezer forint vételárért**. Felek rögzítik, hogy ingatlan per-, teher- és igénymentes és ezért az Eladó szavatol.

Felek tudomással bírnak arról, hogy az ingatlanra törvény alapján elővásárlási jogosultság áll fenn, illetve az adásvétel hatósági jóváhagyáshoz kötött.

Rochi László Vevő a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 6.§ (1) bekezdés alapján kijelenti, hogy magyar állampolgár természetes személy, továbbá az 5. § 7. pontja szerint **földműves** (BAMKH Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 3. ügyiratszám: 510180/4/2022., agrárkamara azonosítója: P000000713377), akinek életvitelszerű lakáshasználatának helye legalább 3 éve Hosszúhetényben, a föld fekvése szerinti településen van, így a 2013. évi CXXII. törvény 18. § (1) bek. d) pontja szerint helyben lakó, így elővásárlásra jogosult.

2./ Szerződő felek rögzítik, hogy a Vevő jelen adásvételi szerződés aláírását megelőzően megfizetett Eladó részére **300.000,- Ft, azaz háromszázezer forint összeget** foglaló jogcímén Eladó kívánságára házastársa **Vargáné Schunk Emília Raiffeisen banknál vezetett 12072552 01059765 00100002 számú számlájára**. Eladó ezen számlára történő teljesítést saját kezéhez történő teljesítésnek ismeri el.

Vevő a jóváhagyó határozat kézhezvételét követő 8 napon belül fizeti meg Eladó részére a fennmaradó **900.000,- Ft, azaz kilencszázezer forint összegű vételárhátralékot** átutalással a fent megjelölt számlára.

3./ Eladó a tulajdonjogot a maga részére fenntartja a teljes vételár megfizetéséig, külön nyilatkozatban feltétel nélkül és visszavonhatatlanul hozzájárul, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlanra a **tulajdonjog adásvétel jogcímén Rochi László Vevő javára 1/1 tulajdoni arányban az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön**. Eladó ezen nyilatkozatát ügyvédi letétbe helyezi 3 eredeti példányban, a nyilatkozat ügyvédi letétből történő felvételének feltétele a teljes vételár igazolt megfizetése, melyről köteles Eladó haladéktalanul értesíteni szerződést szerkesztő ügyvédet az **iroda@drdomse.hu** címen. Eladói értesítés elmaradása esetén Vevő is jogosult a vételár megfizetését hitelt érdemlően igazolni.

Varga Máté
Eladó

Rochi László
Vevő

Dr. Dömse Boglárka
ÜGYVÉDI IRODA
7600 Dömse Boglárka
Tel./Fax: 534.759
Adószám: 12247022-2-02

4./ Szerződő felek megállapodnak, hogy az Eladó az ingatlan birtokát is átruházza Vevő részére, Eladó a teljes vételár megfizetésével egyidejűleg adja az ingatlant Vevő birtokába. Vevő a birtokbaadást követően viseli az ingatlan terheit és szedi annak hasznait.

5. Vevő jelen szerződés aláírásával nyilatkozik, hogy amennyiben az ingatlanon földhasználat van bejegyezve, úgy a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 13.§ (1) bekezdés alapján vállalja, hogy a megszűnését követő időre a 13. § (1) bekezdés szerinti feltételeket teljesíti és a használatot nem hosszabbítja meg.

Vevő a használatbavételtől vállalja, hogy a föld használatát másnak nem engedik át, azt maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig – a 13.§ (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével – más célra nem hasznosítja. Eladó a 13.§ (4) bekezdés alapján nyilatkozik, hogy a föld nincs harmadik személy használatában, földhasználati szerződés nem érinti.

Vevő a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 14.§ (1) bekezdés alapján nyilatkozik, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatás teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása, továbbá a 14.§ (2) bekezdés alapján nyilatkozik, hogy vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött volna. Vevő a 16.§ (1) bekezdés alapján kijelenti, hogy földtulajdona – a már tulajdonában és a haszonélvezetében lévő föld területnagyságának a beszámításával - a 300 hektárt nem haladja meg, valamint a 16.§ (2) bekezdés alapján kijelenti, hogy a föld birtoka – a már birtokában lévő föld területnagyságának a beszámításával – az 1200 hektárt nem haladja meg. Vevő a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 16.§ (4) bekezdés alapján kijelenti, hogy földtulajdona a már tulajdonában és a haszonélvezetében lévő földterület hektárban kifejezett térmértéke mennyiségének hússzorosa, valamint a már tulajdonában álló és megszerzésre kerülő részarány-tulajdon összesített aranykorona értéke mennyiségének együttes összege a 6000 Ak-t nem haladja meg. Vevő nyilatkozik továbbá, hogy nem rendelkezik részarány tulajdonnal.

6./ Szerződő felek egyezően előadják, hogy belföldi állandó lakcímmel rendelkező magyar állampolgárok. Vevő vállalja, hogy az ingatlant maga műveli, **kéri a vonatkozó illetékmentesség alkalmazását.** Felek kijelentik, hogy az adó- és illetékfizetési jogszabályok vonatkozó rendelkezéseit ismerik, azokkal tisztában vannak. Eladónak személyi jövedelemadó bevallási és adófizetési kötelezettsége lehet, ha a bekerülési értéknél magasabb áron értékesíti az ingatlant, a bekerülési érték és az eladási ár különbözete 90%-a az adó alapja, az SZJA mértéke 15%.

7./ Szerződő felek jelen szerződés aláírásával meghatalmazzák és megbízzák a Dömse Ügyvédi Irodát (7621 Pécs, Citrom utca 18., eljáró ügyvéd: dr. Dömse Boglárka), hogy a jelen szerződéssel kapcsolatban képviseletüket – az ügyvédekről szóló törvényben foglaltak szerint – teljes körűen a hatóságok előtt lássa el, gondoskodjék a szerződésben foglaltaknak ingatlan-nyilvántartásban történő átvezetéséről, a B400E adatlap kitöltéséről. **Jelen meghatalmazás az adóhatóság előtti képviseletre nem terjed ki.** Felek rögzítik, hogy jelen okiratban foglaltakat ügyvédi tényvázlat tényállási részének is minősítik. Jelen okiratot ellenjegyző ügyvéd a fenti megbízást, illetve meghatalmazást jelen okirat aláírásával fogadja el.

Varga Máté
Eladó

Rochi László
Vevő

Dr. Dömse Boglárka
Ügyvéd
DÖMSE ÜGYVÉDI IRODA
7621 Pécs, Citrom utca 18.
dr. Dömse Boglárka
Adószám: 18317813-2-02
Ügyvéd

Felek jelen szerződést – mely áll 3 oldalból és 7 pontból, és mely 7 egymással szó szerint megegyező eredeti példányban készült – elolvasás és megértés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, alulírott helyen és időben jóváhagyólag aláírták. Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk. idevonatkozó szabályai az irányadók. Felek elismerik, hogy az általuk aláírt adásvételi szerződés 1-1 eredeti példányát átvették.

Kelt: Pécs, 2026. év július hó 08. napján.

.....
Varga Máté
Eladó

.....
Rochi László
Vevő

Szerkesztettem és ellenjegyzem:
Dr. Dömse Boglárka ügyvéd
Pécs, 2026. év július hó 08. napján.
KASZ: 36059098

Dr. Dömse Boglárka
ügyvéd
DÖMSE ÜGYVÉDI IRODA
7621 Pécs, Citrom u. 18.
Tel./Fax: 72/ 534-759
Adószám: 18317813-2-02

