

# INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött

→ egyrészről **TÁRKÁNYI BÉLA SÁNDORNÉ** (születési neve: anyja neve:

születési hely és idő:

Agrárkamara nyilvántartási száma: nincs

adóazonosító jele:

állampolgár, a továbbiakban, mint Eladó,

szám alatti lakos magyar

→ másrészről **RÁCZ BARNA** (születési neve

születési hely és idő:

neve: SAJ,

adóazonosító jele:

anyja

továbbiakban, mint Vevő

árkamara nyilvántartási száma:

(a továbbiakban együttesen: **felek**) között alulírott helyen és időben az alábbi feltételek szerint:

1./ Az Eladó 1/1 arányú kizárólagos tulajdonát képezi a **Hosszúhetény zártkert 3296 hrsz. alatt felvett, "gyümölcsös és gazdasági épület" „szántó”** művelési ágú, összesen 3927 m<sup>2</sup> alapterületű, 3 minőségi osztályú, összesen 5.26 AK értékű, a valóságban **Hosszúhetény zártkertben** található ingatlan. Az ingatlanon egy kb. 20 m<sup>2</sup> alapterületű gazdasági épület található. Az ingatlan-nyilvántartás adatai szerint az ingatlan per-, teher- és igénymentes, az ingatlan tulajdoni lapján széljegy nem található. Az ügyben eljáró ügyvéd az ingatlan adatait az EING rendszerről 2025. október 9. napján lekért INYER/TULLAP/20251009/227136 megrendelésszámú e-hiteles tulajdonilap-másolat adataiból állapította meg.

2./ A Vevő az alábbiakat nyilatkozta:

2.1. A Vevő, mint szerző fél nyilatkozik, hogy fiatal földműves, vagyis az alábbi jogszabályi feltételeknek megfelel:

- **fiatal földműves:** a Vevő olyan földműves, aki az elővásárlási jog gyakorlása időpontjában elmúlt 16 éves, de a 40. életévét még nem töltötte be;

- **földműves:** a Vevő Magyarországon nyilvántartásba vett belföldi természetes személy, aki a 2013. évi CXXII. törvény végrehajtására kiadott rendeletben meghatározott mezőgazdasági vagy erdészeti szakirányú szakképzettséggel vagy szakképesítéssel rendelkezik (szakképzettséget igazoló okirat száma: SZJR/2024/1116-11).

2.2. A Vevő jelen szerződésben foglalt nyilatkozatában vállalja - a mező-és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 13. § (1) bekezdése alapján - 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 2013. évi CXXII. törvény 13.§ (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével - más célra nem hasznosítja. Abban a nem várt esetben, amennyiben jelen szerződés tárgyát képező föld harmadik személy földhasználatában lenne, arra az esetre a Vevő jelen szerződésben foglalt nyilatkozatában vállalja - a mező-és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 13. § (4) bekezdése alapján - hogy a fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg és a földhasználati jogviszony megszűnését követő időre vállalja a 2013. évi CXXII. törvény 13. § (1) bekezdésben foglalt kötelezettségeket, vagyis azt, 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 2013. évi CXXII. törvény 13.§ (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével - más célra nem hasznosítja.

2.3. Nyilatkozat a földhasználati díjtartozásról: a Vevő nyilatkozik, hogy a 2013. évi CXXII. törvény 14.§ (1) bekezdése alapján, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása (a továbbiakban együtt: földhasználati díjtartozás).

2.4. A Vevő nyilatkozik, hogy vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

2.5. A Vevő tulajdonszerzési jogosultsága: a Vevő nyilatkozik, hogy tulajdonszerzése nem ütközik termőföldszerzési korlátozásba, továbbá a 2013. évi CXXII. törvény 16.§-ában meghatározott földszerzési maximumot tulajdonszerzése nem haladja meg. A Vevő nyilatkozik, hogy a 2013. évi CXXII. törvény 16.§-ában meghatározott birtokmaximumot tulajdonszerzése nem haladja meg.

2.6. A Vevő nyilatkozata részarány-tulajdonnal való rendelkezésről: A Vevő nyilatkozik - az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. tv. végrehajtásáról szóló 109/1999.(XII.29.) FVM rendelet 68/C. §-a szerint -, hogy nem rendelkezik részarány-tulajdonnal.

3./ Az Eladó az alábbiakat nyilatkozta:

3.1. Az Eladó szavatolja az adásvétel tárgyát képező ingatlan per-, teher- és igénymentességét, valamint azt, hogy a Vevő az ingatlan 1/1 arányú tulajdonjogát per-, teher- és igénymentesen szerzi meg.

3.2. Az Eladó tájékoztatja a Vevőt, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlan az Eladó birtokában és használatában van. Az Eladó kijelenti, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlant hatályos vagy a szerződéskötés időpontjában még hatályba nem lépett földhasználati szerződés vagy többtelehasználati megállapodás nem érinti.

4./ A Vevő nyilatkozik, hogy elővásárlási jogosultsága a mező-és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 18. § (4) bekezdés b) pontján alapul, vagyis a Vevő fiatal földműves. A Vevő tudomásul veszi, hogy a mező-és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 18. §-ában meghatározottakat az ott meghatározott sorrendben elővásárlási jog illeti meg.

5./ Az Eladó eladja, a Vevő megveszi az 1./ pontban meghatározott ingatlant a kölcsönösen kialakított 7.000.000,- Ft, azaz hétmillió Forint összegű vételárért, amely vételárból a „gyümölcsös” vételára 2.500.000,- Ft, azaz kettőmillió-ötszázezer Forint, a „gazdasági épület” vételára 2.000.000,- Ft, azaz kettőmillió Forint, a „szántó” vételára 2.500.000,- Ft, azaz kettőmillió-ötszázezer Forint. A 7.000.000,- Ft összegű vételár megfizetésére az alábbiak szerint kerül sor:

- a Vevő 700.000,- Ft, azaz hétszázezer Forint összegű vételárreszt foglalo jogcímen jelen szerződés megkötését megelőző időpontban átutalással megfizetett az Eladó részére az Eladó OTP Bank Nyrt.-nél vezetett imű bankszámlájára, amely összeg hiánytalan megfizetését a felek jelen szerződés aláírásával is kölcsönösen elismerik. Az Eladó ezen vételárreszt fenti bankszámlára történő teljesítését saját kezéhez történő megfizetésnek ismeri el. A felek a foglalo jogi tartalmával tisztában vannak, vagyis amennyiben jelen szerződés az Eladó érdekkörében felmerülő okból hiúsul meg, akkor a foglalo kétszeresét köteles a Vevő részére megfizetni, míg amennyiben jelen szerződés a Vevő érdekkörében felmerülő okból hiúsul meg, akkor a foglalo összegét elveszíti. A felek nem tekintik az Eladó érdekkörében felmerülő oknak, ha az elővásárlásra jogosultak közül valaki él elővásárlási jogával. Ebben az esetben a felek a foglalo jogkövetkezményeit nem alkalmazzák, azaz a 700.000,- Ft összegű vételárreszt teljes összege a Vevő részére visszajár.

- a Vevő a 6.300.000,- Ft, azaz a hatmillió-háromszázezer Forint összegű hátralékos vételarat jelen ingatlan adásvételi szerződés hatósági jóváhagyásáról szóló jogerős döntés ügyben eljáró ügyvéd részére történő megérkezését követő 5 (öt) munkanapon belül átutalással megfizeti az Eladó részére az Eladó OTP Bank Nyrt.-nél vezetett számú bankszámlájára. A Vevő a visszavonhatatlan átutalás tényét igazoló banki dokumentumot köteles mind az Eladó ([tarkanyib@mti.hu](mailto:tarkanyib@mti.hu)), mind az ügyben eljáró ügyvéd ([drdobrossy@drdobrossy.hu](mailto:drdobrossy@drdobrossy.hu)) részére elektronikus úton megküldeni. Az Eladó ezen hátralékos vételár fenti bankszámlára történő teljesítését saját kezéhez történő megfizetésnek ismeri el. A felek a vételár fentiek szerinti megfizetését kifejezetten elfogadják. Az Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy a vételár kifizetésének megtörténtéről az ügyben eljáró ügyvédet írásban, elektronikus úton ([drdobrossy@drdobrossy.hu](mailto:drdobrossy@drdobrossy.hu)) haladéktalanul tájékoztatja.

A Vevő tudomásul veszi, hogy jelen szerződés hirdetményi úton történő közlése az elektronikus tájékoztatási rendszer keretében működő kormányzati honlapon történő közzététellel valósul meg és az elővásárlási jog jogosultja a közlés kezdő napjától számított 30 napos jogvesztő határidőn belül tehet az adásvételi szerződésre elfogadó, vagy az elővásárlási jogról lemondó nyilatkozatot. Amennyiben az elővásárlási jognyilatkozatot tevő elővásárlásra jogosult a földforgalmi törvény szerinti ranghelyek sorrendjében előrébb állónak bizonyul, akkor közte és az Eladó között az adásvételi szerződés létrejön jelen szerződésben rögzített feltételekkel, mivel az Eladót az olyan elfogadó jognyilatkozat köti, amelyet az elővásárlásra jogosult határidőn belül tesz meg és a jognyilatkozatában az adásvételi szerződést magára nézve teljeskörűen elfogadja. Ebben az esetben a Vevő helyébe lépő elővásárlásra jogosultat az adásvételi szerződésnek a Vevőre vonatkozó rendelkezései jogosítják és kötelezik.

A felek együttesen kijelentik, hogy az ingatlan vételárának a megállapítására az ingatlan fekvésére, minőségére való tekintettel került sor, azt a felek az ingatlan értékéhez igazodónak tekintik, és kijelentik, hogy az nem tér el a helyben szokásos közismert ártól. A felek a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 6:98. § (2) bekezdése alapján kizárják mind az Eladó(k), mind a Vevő(k) feltűnő értékaránytalanságon alapuló esetleges megtámadási jogát.

6./ A Ptk. 6:216. § (1) és (2) bekezdésére figyelemmel a felek megállapodnak abban, hogy az Eladó az ingatlanra vonatkozó tulajdonjogát a teljes vételár megfizetéséig, de legkésőbb jelen szerződés földhivatalba történő benyújtását követő 6 hónapig fenntartja. Az Eladó tudomásul veszi, hogy ennek időtartama alatt a Vevő tulajdonszerzésére irányuló jogát a Vevő hozzájárulása nélkül nem csorbíthatja. A jelen pontban írtakra figyelemmel a Ptk. 6:216. § (3) bekezdése alapján a jelen szerződés aláírásával a felek közösen kérik, továbbá feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy az 1./ pontban meghatározott ingatlanra az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény végrehajtásáról szóló 179/2023.(V.15.) Kormányrendelet 20. § 18. pontja szerint és az Inytv. 44. § (1) bekezdése alapján a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog a Vevő javára a tulajdonjog fenntartására meghatározott időpontig, vagyis legkésőbb jelen szerződés földhivatalba történő benyújtásától számított 6 hónapig az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön. E körben az eljáró

ügyvéd tájékoztatja a feleket arról, hogy az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény végrehajtásáról szóló 179/2023.(V.15.) Kormányrendelet 45. § (3) bekezdése alapján a felek megállapodásában a tulajdonjog fenntartására megjelölt határozott idő elteltével a tulajdonjog fenntartásához kapcsolódó vevői jog az ingatlan-nyilvántartásban hivatalból törlésre kerül.

A felek jelen szerződés aláírásával kérik az illetékes Földhivatalt, hogy a bejegyzési engedély benyújtásának elmaradása esetén a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jogot hat hónap elteltével törölje az ingatlan-nyilvántartásból azzal, hogy a felek megállapodnak abban is, hogy a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog törlését követően haladéktalanul ismételt benyújtják a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog bejegyzésére irányuló kérelmet.

Az Eladó jelen szerződés aláírásával egyidejűleg az ügyben eljáró ügyvédnél 4 egymással megegyező példányban, ingatlan-nyilvántartási törlésre/bejegyzésre alkalmas formában letétbe helyezi azon nyilatkozatát, melyben **feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja** ahhoz, hogy az 1/1 arányú tulajdonjoga az 1./ pontban meghatározott ingatlanról törlésre és a Vevő 1/1 arányú tulajdonjoga „adásvétel” jogcímén bejegyzésre kerüljön az ingatlan-nyilvántartásba az 1./ pontban meghatározott ingatlan vonatkozásában az Eladó tulajdonjogának egyidejű törlésével. A letéteményes ügyvéd jogosult és köteles a tulajdonjog bejegyzési engedélyt a vételár Eladó részére történő maradéktalan megfizetésének bármely fél általi visszaigazolását követő 2 munkanapon belül az illetékes földhivatalba benyújtani.

7./ Az Eladó a vétel tárgyát képező ingatlant a vételár Eladó részére történő hiánytalan megfizetésének napján adja a Vevő birtokába. A Vevő a birtokátadás időpontjától kezdve jogosult az ingatlan hasznainak húzására és köteles viselni az azzal járó terheket. A Vevő a birtokátvétel napjától köteles az ingatlannal kapcsolatban felmerülő költségeket és a kárveszélyt viselni és ettől az időponttól élvezni annak hasznait. A felek rögzítik, hogy a birtokba adás időpontjától számítottan a nemzeti vagy uniós támogatás a Vevőt illeti, amennyiben azt igényli.

8./ A szerződő felek rögzítik, hogy ezen adásvételi szerződés a BA Vármegyei Kormányhivatal, illetve a mezőgazdasági igazgatási szerv (jelen esetben: BA Vármegyei Agrárkamara) hatósági jóváhagyásához kötött a 2013. évi CXXII. törvény 7. § (1) bekezdése alapján. A felek megállapodnak abban, hogy amennyiben a mezőgazdasági igazgatási szerv jelen szerződés hatósági jóváhagyását (jogerős határozatával) megtagadja, abban az esetben jelen szerződésük nem válik hatályossá.

9./ Az Eladó jelen ügylet adójogi következményeivel az ügyben eljáró ügyvéd tájékoztatása alapján tisztában van.

Az ingatlan adásvételi szerződés megkötésével, a vételár kifizetésével, valamint a tulajdonjog bejegyzésével kapcsolatos költségek a Vevőt terhelik. A felek tudomásul veszik, hogy az 1990. évi CXIII. törvény 26. § (1) bekezdés p) pontja alapján mentes a visszerthes vagyonátvétel alól: a termőföldnek a földműves általi, ellenérték fejében történő megszerzése, feltéve, ha a birtokbaadástól, de legkésőbb az illetékkötelezettség keletkezését követő 12. hónap utolsó napjától számítva 5 évig

pa) a termőföld tulajdonjogát nem idegeníti el,

pb) a termőföldön vagyoni értékű jogot nem alapít, és

pc) a termőföldet mező-, illetve erdőgazdasági tevékenység céljára hasznosítja;

A Vevő kijelenti, hogy az illetékmentesség fenti törvényi követelményeinek megfelel, vállalja a fenti kötelezettségek teljesítését, az illetékmentességet jelen szerződés tárgyát képező ingatlan tekintetében igénybe kívánja venni, ezért kérelemmel fordul a NAV Illeték Osztályához, hogy ezen ténnyel az illeték kiszabásakor vegyék figyelembe.

10./ A felek kijelentik, hogy mindannyian cselekvőképes magyar állampolgárok, szerződéskötési képességük semmilyen jogcímen nem korlátozott és nem kizárt.

11./ A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a 2013. évi V. törvény rendelkezéseit, továbbá a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvényt, a 2013. évi CCXII. törvényt, valamint a 2021. évi C. törvényt és az egyéb vonatkozó jogszabályokat kell alkalmazni.

12./ A felek rögzítik, hogy ezen adásvételi szerződés 7 (hét) mindenben megegyező, 2 lapból álló, az okirat sérelme nélkül nem megbontható példányban készült, amelyből az Eladó 1 példányt, a Vevő 1 példányt kapott, a szerződést készítő ügyvédnél 1 példány maradt, míg 4 eredeti példány a Baranya Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 3.-hoz kerül benyújtásra. A felek tudomásul veszik, hogy jelen szerződést a felek aláírásától számított 8 napon belül a mezőgazdasági igazgatási szerv részére meg kell küldeni jóváhagyás céljából négy eredeti példányban, mely példányokból egy példány a 2013. évi CXXII. törvény 8. §-a szerinti biztonsági kellekkel rendelkező papír alapú okmányon készült.

Az ügyvédi ellenjegyzés szabályait tartalmazó 2017. évi LXXVIII. tv. 43. § (4) bekezdés alapján a 43. § (2) b) pontban meghatározott követelmény alkalmazása mellőzhető, ha a papíralapú okirat lapjait az ellenjegyző ügyvéd úgy fűzi össze, hogy az az okirat sérelme nélkül ne legyen megbontható. A jelen okirat 2 (kettő) db. lapja ennek a követelménynek eleget téve az aláírást megelőzően fém ringli gyűrűvel összefűzésre kerültek, így azt csak az utolsó oldalon szükséges aláírni, a többi oldal kézjeggyel ellátását a felek mellőzik.

13./ A felek a 2016. évi CL. tv. (Ákr.) 85. § (1) – (2) bekezdésére figyelemmel kérik az illetékes Földhivatalt, hogy a jelen szerződésre vonatkozó földhivatali határozatokat az ügyben eljáró ügyvéd értesítése mellett a felek részére is közvetlenül szíveskedjen megküldeni.

14./ A felek e szerződés aláírásával megbízzák a Dobrossy és Társai Ügyvédi Irodát (székhelye: 4026 Debrecen, Péterfia u. 2. 2/9., képviselő: Dr. Dobrossy István ügyvéd) ezen szerződés elkészítésével, ellenjegyzésével, valamint a hatósági engedélyezési eljárás lebonyolításával és a földhivatali eljárás lebonyolításával (Vevői jog bejegyzés, Eladó tulajdonjogának törlése, Vevő tulajdonjogának bejegyzése), illetőleg a mezőgazdasági igazgatási szerv előtti teljes körű képviselet ellátásával. Jelen meghatalmazás kiterjed a B400E jelű adatlap felek képviseletében történő elektronikus úton, az ONYA rendszeren keresztül történő benyújtására is. A felek felhatalmazzák a jelen szerződést készítő Dobrossy és Társai Ügyvédi Irodát arra is, hogy esetleges név, adat, száméírás vagy hiba, számítási hiba vagy hiány esetén a szerződés szövegét közvetlenül az okiraton a kijavítás szabályai szerint javítsa az Inytv. 127. §-ban meghatározott módon, amely ugyanakkor nem minősül szerződésmódosításnak. A felek kijelentik, hogy a kijavításra irányuló felhatalmazás a kérelem-formanyomtatvány és a bejegyzés alapjául szolgáló magánokirat kijavítására is kiterjed.

Alulírott, Dr. Dobrossy István ügyvéd, a Dobrossy és Társai Ügyvédi Iroda képviseletében eljárva az Ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény 34. § (2) bekezdése alapján kijelentem, hogy a meghatalmazást elfogadom.

A felek tudomásul vették jelen okiratot szerkesztő ügyvéd tájékoztatását a vonatkozó jogszabályokról.

A felek a jelen szerződést - annak elolvasása és értelmezése után - mint akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag, saját kezűleg a jelen okiratot készítő és ellenjegyző ügyvéd előtt írják alá.

Debrecen, 2025. október 9.

Komló, 2025. „10.13.....”.

Tárkányi Béla Sándorné Eladó

Rácz Barna Vevő

Alulírott, Dr. Dobrossy István ügyvéd (KASZ: 36059006), a Dobrossy és Társai Ügyvédi Iroda (székhelye: 4026 Debrecen, Péterfia u. 2. 2/9.) képviselője az Eladó aláírását ellenjegyzem, az okirat aláírásával a szerződést készítettem és ellenjegyzem Debrecenben, 2025. október 9. napján:

DOBROSSY ÉS TÁRSAI  
ÜGYVÉDI IRODA  
4026 Debrecen, Péterfia u. 2. 2/9.  
Dr. Dobrossy István  
ügyvéd  
KASZ: 36059006

Alulírott, Dr. Dobrossy István ügyvéd (KASZ: 36059006), a Dobrossy és Társai Ügyvédi Iroda (székhelye: 4026 Debrecen, Péterfia u. 2. 2/9.) képviselője a Vevő aláírását távazonosítás útján ellenjegyzem Debrecenben, 2025. „10.13.....” napján:

DOBROSSY ÉS TÁRSAI  
ÜGYVÉDI IRODA  
4026 Debrecen, Péterfia u. 2. 2/9.  
Dr. Dobrossy István  
ügyvéd  
KASZ: 36059006