

Ingatlan adásvételi szerződés

Baranya Vármegyei Kormányhivatal	
Működési	Előzetes
2026 JÚL 24.	
Szerződés	Regisztráció

mely létrejött egyrészről **Orovicza Jánosné**

[redacted] magyar állampolgár) 7666 Pogány, Pécsi út 29. szám alatti lakos, mint eladó (a továbbiakban: „Eladó”),

másrészről

Doma-Miller Olívia

[redacted] magyar állampolgár) 7624 Pécs, Bartók Béla utca 19. fsz. 1.a.szám alatti lakos, mint vevő (a továbbiakban Vevő), képviselőjében eljárnak: **Dr. Miller Ivett**

[redacted] magyar állampolgár) 7624 Pécs, Bartók Béla utca 19. fsz. 1.a.szám alatti lakos, illetve **Dr. Doma Imre**

[redacted] magyar állampolgár, tartózkodási hely: 7624 Pécs, Bartók Béla utca 19. fsz. 1.a.) 8360 Keszthely, Nyárfa utca 19. szám alatti lakos, mint törvényes képviselők (Törvényes képviselők) az alulírott helyen és időben, az alábbi feltételekkel.

1. Felek megállapítják, hogy Eladó tulajdonát képezi a **Pogány zártkert**, **03/27 hrsz.** alatt nyilvántartott, 1096 m² térmértékű, 2.86 AK kataszteri jövedelmű, szántó megjelölésű, 3 minőségi osztályú ingatlan 1/1 tulajdoni hányadban.

2. Felek megállapítják, hogy az ingatlan per-, teher-, és igénymentes, amelyért az Eladó szavatol.

3. Az Eladó eladja, a Vevő Törvényes Képviselői megvásárolják az 1. pontban meghatározott ingatlan 1/1 tulajdoni hányadban.

4. Felek az 1. pontban megjelölt termőföld ott megjelölt tulajdoni illetőségének kölcsönösen kialakított vételárát 500.000.- Ft, azaz ötszázezer forint összegben határozzák meg, amelyet a Vevő Törvényes Képviselői Eladó OTP Bank Nyrt.-nél vezetett 11773315-03616738 számú folyószámlájára fizetik meg a jelen adásvételi szerződésben meghatározott módon.

5. A jelen szerződés alapján az Eladót megillető vételár az azt követő napon teljesítendő, hogy az Eladó a Vevő Törvényes Képviselői felé hitelt érdemlően bizonyítja, hogy jelen szerződést a hatóság a 2013. évi CXII. törvény 7. § (1) bekezdése szerint jóváhagyta.

A Vevő Törvényes Képviselői a vételárát a fentiek szerint fizetik meg az Eladó kezéhez. A Felek rögzíti, hogy a jelen pontban írtak szerinti teljesítés esetén a Vevő Törvényes Képviselői a fizetési kötelezettségüket szerződésszerűen teljesítik, az Eladó a jelen jogügylettel kapcsolatosan a Vevő Törvényes Képviselőivel szemben semmilyen jogcímen további fizetési igényt (követelést) nem támaszt.

6. Felek megállapodnak abban, hogy a Vevő Törvényes Képviselői – a hatósági jóváhagyás után, a vételár hiánytalan megfizetését követően – a vételár hiánytalan követő napon lép az ingatlan birtokába. Vevő Törvényes Képviselői a birtokba lépéstől viselik az ingatlan fenntartásával járó terheket és a másra nem hárítható károkat, valamint húzzák annak hasznait.

7. Eladó a vételár hiánytalan teljesítésével egyidejűleg feltétel nélkül és visszavonhatatlanul hozzájárul ahhoz, hogy a Vevő tulajdonjoga vétel jogcímén 1/1 tulajdoni hányadban az ingatlan-nyilvántartásba a szerződés tárgya tekintetében bejegyzésre, az ő tulajdonjogának pedig egyidejűleg törlésre kerüljön.

8. Vevő Törvényes Képviselői a 2013. évi CXXII. törvény 13–14. §-ai szerint az alábbi nyilatkozatokat teszik:

a) Vevő Törvényes Képviselői – a 2013. évi CXXII. törvény 13. § (1) bekezdésében meghatározottak szerint – vállalják, hogy a föld használatát másnak nem engedik át, azt maga használja, és ennek során eleget tesznek a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalják, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig más célra nem hasznosítják, kivéve a 2013. évi CXXII. törvény 13. § (3) bekezdésében foglalt eseteket.

b) Vevő Törvényes Képviselői – a 2013. évi CXXII. törvény 14. § (1) bekezdésében meghatározottak szerint – nyilatkoznak, hogy nincs földhasználatért járó ellenszolgáltatás teljesítéséből eredő, bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos, jogerősen megállapított és fennálló díj- vagy egyéb tartozása.

c) Vevő Törvényes Képviselői – a 2013. évi CXXII. törvény 14. § (2) bekezdésében meghatározottak szerint – nyilatkoznak, hogy vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

d) Vevő Törvényes Képviselői nyilatkoznak, hogy a Földforgalmi törvényben meghatározott földművesnek minősülő természetes személyekről vezetett nyilvántartásban nem szerepel, földművesnek nem minősül, és a birtokában álló föld nagysága a megszerezni kívánt területnagysággal együtt sem haladja meg az 1 hektárt.

9. Szerződő felek kijelentik, hogy Eladó cselekvőképes, nagykorú magyar állampolgár, akiknek szerzési, valamint ügyletkötési képessége korlátozás alá nem esik. Megajándékozott kiskorú, magyar állampolgár jelen szerződés megkötése során Törvényes képviselői, illetve eseti gyám útján jár el.

Felek továbbá rögzítik, hogy Vevő képviseletében eseti gyám jár el a jelen szerződés aláírása során, tekintettel arra, hogy Megajándékozott Törvényes képviselője az ingatlanok Tulajdonosa jelen ügyletben. Ezen túlmenően a jelen ügylethez Megajándékozott tekintetében szükséges az illetékes gyámhivatal hozzájárulása a Ptk. 2:15. § (1) bek. c.) pontja alapján. Felek meghatalmazzák eljáró ügyvédet, hogy eljárjon az illetékes gyámhivatal előtt a fentiekben körülírt, szükséges jóváhagyások beszerzése érdekében, ez a jelen szerződés érvényességnek a további feltétele.

10. Vevő kijelenti, hogy jelen szerződéssel érintett tulajdonszerzés nem ütközik a törvényben megállapított tulajdonszerzési korlátokba.

11. Vevő nyilatkozik, **földművesnek nem minősülő** belföldi természetes személy, a **birtokában álló föld területnagysága a megszerezni kívánt föld területnagyságával együtt nem haladja meg az 1 hektárt.**

12. Felek ügyvédi tájékoztatást követően rögzítik, hogy a jelen okirat a 2013. évi CXXII. törvény 21. §-a szerinti „a tulajdonos által elfogadott vételi ajánlatot egységes okiratba foglalt szerződés”, amelyet Eladónak – a felek aláírásától számított 8 napon belül – a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat jegyzője részére – a fenti törvény végrehajtására kiadott rendeletben meghatározottak szerint – meg kell küldeni a 2013. évi CXXII. törvényen, valamint más törvényen vagy a megállapodáson alapuló elővásárlási jog jogosultjaival való, hirdetmény útján történő közlés érdekében.

13. A felek megállapodása alapján a tulajdonjog megszerzésével kapcsolatban felmerülő költségek, az ingatlan-nyilvántartási eljárás díja stb. a Vevőt terheli. Egyéb költségeiket és kiadásait a felek maguk viselik. Az eljáró ügyvéd tájékoztatja az Eladót, hogy vele jelen szerződés elkészítése és ellenjegyzése nem hoz létre megbízási jogviszonyt. Az eljáró ügyvéd tájékoztatja a Feleket az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény 32. §-áról, illetve a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény vonatkozó rendelkezéseiről és az azzal kapcsolatos eljárási kötelezettségekről.

14. A szerződő felek megállapodnak abban, hogy a jelen szerződésben nem részletezett kérdésekben a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvényt, a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvényt, a Polgári Törvénykönyv vonatkozó rendelkezéseit és a kapcsolódó egyéb rendelkezéseket tekintik irányadónak.

15. A jelen szerződés, mint a 2013. évi CXXII. törvény 21. §-a szerinti, a tulajdonosok által elfogadott vételi ajánlatot egységes okiratba foglalt szerződés, annak aláírásának napján lép hatályba azzal, hogy amennyiben a Vevőt megelőző sorrendben álló elővásárlásra jogosult személy él az elővásárlási jogával, akkor a jelen szerződés az iratban megjelölt Vevőre történő tulajdonjog átruházására nem alkalmazható.

16. Szerződő Felek jelen okirat megszerkesztésével, ellenjegyzésével, majd az azt követő Földhivatali eljárással dr. Cziener Petra ügyvédet (7936 Szentlászló, Kossuth Lajos utca 9.) bízzák meg, aki a megbízást jelen okirat ellenjegyzésével elfogadja, továbbá szerződő felek kijelentik, hogy jelen szerződést tényvázlatnak is elfogadják. Felek meghatalmazzák eljáró ügyvédet, hogy eljárjon az illetékes gyámhivatal előtt a fentiekben körülírt, szükséges jóváhagyások beszerzése érdekében, ez a jelen szerződés érvényességének a további feltétele. Dr. Cziener Petra ügyvéd vállalja, hogy a fentiekben körülírt, szükséges jóváhagyásokat legkésőbb 2026. június 30. napjáig beszerzi. Felek továbbá rögzítik, hogy amennyiben az illetékes gyámhivatal nem adna bármilyen oknál fogva jóváhagyást a jelen ügylethez, és ezért a Vagyont átvevők nem tudják az Ingatlant megszerezni, úgy az adásvételi szerződés felbontásra kerül, és Felek helyreállítják az eredeti állapotot.

Szerződő felek a 2 lapból és 4 számozott oldalból álló, a 2013. évi CXXII. törvény 8. §-a szerinti biztonsági kellékekkel rendelkező okmányra nyomtatott (1 péld) szerződést átolvasás és kellő közös értelmezés után, mint üzleti akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag 8 példányban írták alá.

Szentlőrinc, 2026. július 15.


Orovicza Jánosné

Eladó


Doma-Miller Olivia

Vevő

Képviseletében eljár eseti gyámként:

Készítettem és ellenjegyzem Szentlőrincen, 2026. július 15. napján:

Dr. Cziener Petra ügyvéd ügyvédi iroda székhelye: 7936 Szentlászló, Kossuth L. u. 9.

kamarai azonosítószáma: 36058650

Dr. Cziener Petra ügyvéd nyilatkozom, hogy a jelen szerződés 16. pontjában foglalt meghatalmazást

elfogadom.

Kelt: Szentlőrinc, 2026. július 15. napján.

[Redacted signature]

Kertész István

ügyvéd

meghatalmazott

Iktatószám: Po/1565/2026
Kifüggesztés helye: Kom. portál
Kifüggesztés időpontja: 2026. 07. 31.
Közlés kezdő napja: 2026. 08. 01.
A jognyilatkozat megtételére nyitva álló határidő
utolsó napja: 2026. 08. 31.
E határidő jogvesztő!
Levétel napja: 2026. 09. 01.

