

Baranya Városi Földhivatal	
Iktatási szám:	121488
Érkezési idő:	2026 JÚL 31.
Érkezett:	Melléklet:
Szervezői egység:	Ügyintéző:

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

mely kötöttett egyrészről

András Zsolt Róbertné

7923. Patapoklosi, Rákóczi

u. 46. szám alatti lakos, **Matusa Jánosné**

7628. Pécs, Jószerencse u.

17. fszt. 1. szám alatti lakos, mint **eladók**
másrészről

Pénzár László

7900. Szigetvár, Bem u. 9. szám alatti lakos – tartózkodási helye;

7981. Molvány, Molványhid puszta 91 – , mint **vevő** között alábbi helyen és időben, következő feltételek szerint:

1./

Az eladók eladják, a vevő pedig megveszi eladók 1/4 – 1/4 - ed tulajdoni hányadát képező **Molvány 336** hrsz alatt felvett „lakóház, udvar, rét, árok” megnevezésű, összesen 9408 m² térmértékű, 23,59 Ak értékű zártkerti ingatlant, amely ténylegesen 7981. Molvány, Fő u. 82. szám alatt helyezkedik el, és az eladók kijelentik, hogy az ingatlanon a lakóház lebontásra került.

2./

Szerződő felek az 1./ pontban körülírt ingatlanrész vételárát - kölcsönösen kialakított, összesen 900.000,- Ft-ban, azaz kilencszázezer forintban állapítják meg, melyet a vevő jelen szerződés aláírását követő 1 munkanapon belül átutalja az alábbiak szerint: András Zsolt Róbertné. eladót illető: 450.000,-Ft-ot átutalja eladó

folyószámlájára., Matusa Jánosné eladót illető 450.000,-Ft-ot átutalja az eladó

folyószámlájára. Eladók a fenti bankszámlákra

történő utalást elismerik saját kezeikhez történő joghatályos teljesítésnek.

A lakóház értéke 0, udvar értéke 50.000,- Ft, árok értéke 50.000,- Ft, rét értéke 800.000,- Ft

A földforgalmi törvény 21/A. § kimondja:

(1) Ha az adásvételi szerződésben foglaltak alapján a vevő a kötelezettségvállalás megerősítéseként foglaltót fizetett, akkor az elfogadó jognyilatkozatot tevő elővásárlásra jogosult köteles a foglalt összegét az eladó javára ügyvédi letétbe vagy közjegyzői okiratba foglalt szerződés esetén közjegyzői bizalmi őrzésbe (e § alkalmazásában, a továbbiakban együtt: letét) helyezni és ennek igazolását az elfogadó jognyilatkozathoz csatolni.

(2) Ha az elővásárlásra jogosult az adásvételi szerződésben a vevő helyébe lép, akkor a letétbe helyezett összeget az eladó részére kell megfizetni. Minden más esetben a letétbe helyezett összeg a letevő részére visszajár.

(3) Az (1) és (2) bekezdésben foglaltakat kell alkalmazni abban az esetben is, ha a teljes vételarat vagy annak egy részét a vevő a szerződéskötéskor előlegként az eladó részére megfizette

3./

Eladók tájékoztatják a vevőt, hogy az ingatlant a BAVKH FH földminősítési mintatér elhelyezését biztosító használati joga terheli, egyebekben szavatolják az ingatlan per-, teher- és igénymentességét.

4./

Felek büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy belföldi honos magyar állampolgárok, ügyletkötési képességüket jogszabály nem korlátozza. Vevő kijelenti, hogy az ingatlan 2/4-ed tulajdoni hányada már az Övé, mégpedig 1/4-ed tulajdonrészre már be van jegyezve a tulajdonjoga, az Orsós János 1/4-ed tulajdonrészét pedig árverésen megvásárolta, csak még nincs bejegyezve a tulajdonjoga az ingatlan-nyilvántartásba.

5./

Eladók ezennel feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy tulajdonjukuk törlesztéssel egyidejűleg vevő tulajdonjogát - adásvétel címén - az ingatlan-nyilvántartásba bejegyeztessék. Eladók az ingatlan tulajdonjogának átruházásával egyidejűleg a birtokláshoz való jogot is átruházzák a vevőre.

6./

Felek kijelentik, hogy megértették eljáró ügyvéd kioktatását a 2013. évi CXXII tv valamint a 2013. évi CCXII. tv előírásairól (különösen az elővásárlási ranghelyekről, elővásárlási eljárásról, engedélyezési eljárásról). Ennek alapján tudomásul veszik, hogy jelen szerződés a mezőgazdasági szakigazgatási szerv hatósági jóváhagyása esetén lesz érvényes és lép hatályba.

7./

Vevő elővásárlási joga a **2013. CXXII tv. 18.5 (1) bekezdés e/ pontján alapul** (olyan földműves, akinek a lakóhelye vagy a mezőgazdasági üzemközpontja legalább 3 éve azon a 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.)

8./

Egyben kijelenti, hogy a fenti törvény 5.5 7. pontjába tartozó földműves.

9./

Eladók kijelentik, hogy az ingatlanrészük nincs harmadik személy használatába adva.

Vevő kijelenti és vállalja, hogy az 1. pontban körülírt ingatlan 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.

10./

Vevő kijelenti és nyilatkozik, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásnak teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása (a továbbiakban együtt: földhasználati díjtartozás).

11./

Vevő kijelenti, hogy 25 ha mezőgazdasági ingatlannal rendelkezik, jelen szerzése nem ütközik a mező és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXII tv 16. § (1) bekezdésében foglaltakba, valamint a 179/2023. (V.15.) Kormányrendelet 42. §. alapján nem rendelkezik részarány tulajdonnal.

12./

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

13./

Eladók kijelentik, hogy megértették eljáró ügyvéd kioktatását a személyi jövedelemadó szabályairól.

14./

Felek megállapodnak abban, hogy az ingatlan birtokbaadása a mai napon megtörténik. Ezen időtől fogva a vevő szedi hasznait és viseli terheit.

15./

Vevő kijelenti, hogy a birtokában álló föld jogellenes más célú hasznosítása, vagy a hasznosítási kötelezettség megsértése miatt az ingatlanügyi hatóság – az adás-vételi szerződés közlését megelőző 5 éven belül – véglegesen földvédelmi bírságot nem szabott ki vele szembe; valamint a földszerzéshez vállalt kötelezettség megsértése miatt a mezőgazdasági igazgatási szerv – az adás-vételi szerződés közlését megelőző 5 éven belül – végleges döntésében a 63. §. (2) bekezdése és a Fétv 95. §. (8) bekezdése szerinti bírságot sem szabott ki. (Földforgalmi tv. 27.§. (2) bek. ba) és bc) pontok.)

16./

Szerződő felek tudomásul veszik, hogy a 2025. évi XLVIII. törvény a helyi közösségek önazonosságának védelméről lehetőséget biztosít a települési önkormányzat képviselő-testülete számára arra, hogy rendeletben elővásárlási jogot állapítson meg az adott település területére vonatkozóan. Jelenleg Molvány Község Önkormányzata ilyen rendeletet nem alkotott.

17./

Jelen szerződés megkötésével kapcsolatban felmerülő költségek, tulajdoni lap lekérésének díja, ügyvédi munkadíj megfizetése és a szerződés földhivatalhoz történő benyújtásával felmerülő eljárási díj megfizetése a vevőt terhelik.

18./

Szerződő felek jelen szerződés megszerkesztésével, ellenjegyzésével és a Földhivatalhoz történő benyújtásával, kifüggesztési-eljárással és engedélyezési eljárásban való képviselettel és a B400E adatlap NAV-hoz történő benyújtásával a Hajduné dr. Ügyvédi Iroda képviseletében Hajduné dr. Kovács Edit Nóra (7900 Szigetvár, József A. u. 16.) ügyvédet hatalmazza meg, aki a meghatalmazást elfogadja. Felek együttesen meghatalmazzák továbbá eljáró ügyvédet, hogy a jóváhagyásra irányuló kérelmet és az ingatlan-nyilvántartási kérelmet aláírja.

19/

Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a 2013. évi CXXII és a 2013. évi CXII valamint a PTK szabályai az irányadók.

A szerződő felek a jelen szerződést elolvasás és értelmezés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt saját kezűleg aláírják. Egyben eljáró ügyvéd tanúsítom, hogy jelen szerződésben szereplő személyek személyazonosságáról meggyőződtem, s elvégeztem a 2017. évi LIII. tv-ben előírt ügyfél azonosítást, amelyhez a felek kifejezetten hozzájárultak.

Felek jelen szerződésben foglaltakat egyben elfogadják ügyvédi tényvázlat tartalmának is.

Szigetvár, 2026. július 29.

András Zsolt Róbertné
eladó

Matusa Jánosné
eladó

Pénzár László
vevő

Ellenjegyzem

és **bizonyítom**, hogy a **szerződő felek**, akik magukat személyi igazolványaikkal igazolták, ezen általam készített okiratot előttem írták alá.

Szigetvár, 2026. július 29. napján

Hajduné dr. Kovács Edit Nóra
Hajduné dr. Kovács Edit Nóra
7900 Szigetvár, Magyar
Ut.: 73/414-16.1
Hajduné dr. Kovács Edit Nóra
ügyvéd
Kamarai azonosító: 36061132

Kormányzati Portálon történő közzététel
időpontja: 2026.08.04.

Jognyilatkozat megtételére nyitva álló
határidő első napja: 2026.08.05.

Jognyilatkozat megtételére nyitva
álló határidő utolsó napja: 2026.09.03.

E határidő jogvesztő:
Levétel: