

TERMŐFÖLD ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

2026 JÚL 16.

Amely létrejött egyrészről KOVÁCS ZSOLT (szül.)

zületési hely és idő:

C , anyja neve:

személyi szám:

adóazonosító jel:

állampolgársága: magyar) 7964 Csányosztó, Kossuth utca 113. szám alatti lakos mint eladó, valamint másrésztől

GARAI BALÁZS (szül. (

zületési hely és idő:

, anyja neve:

személyi szám:

adóazonosító jel:

, agrárkamrai azonosító szám:

IVH nyilv. szám:

őstermelői igazolvány szám: ÖCSG nyilv.

szám:

7837 Hegyszentmárton, Kolozsvár utca 62. szám alatti lakos mint vevő,

együttesen Szerződő felek között – az alulírott helyen és napon, az alábbi feltételek szerint:

1. Szerződő felek az ingatlan-nyilvántartás adatai alapján rögzítik, hogy az Eladó 1/1 arányú kizárólagos tulajdonát képezi a Hegyszentmárton Külterület 058/6 hrsz. alatt nyilvántartott „szántó” megnevezésű, mindösszesen 1253 m² területű, 4.79 Ak/fill tiszta jövedelemmel rendelkező ingatlan (a továbbiakban: Ingatlan).

Szerződő felek rögzítik, hogy az Ingatlan a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról 2013. évi CXII. törvény (Földforgalmi törvény) hatálya szerint termőföldnek minősül.

2. Szerződő felek az Ingatlan tulajdoni lapjának megtekintését követően egyezően állapítják meg, hogy az ingatlan-nyilvántartásban a III. rész nem tartalmaz bejegyzést.

Eladó kijelenti, hogy az Ingatlan per-, teher- és igénymentes, azon harmadik személynek nem áll fenn olyan joga, mely az adásvételi szerződés létrejöttét megakadályozná és az Ingatlan tulajdonjogát per-, teher- és igénymentesen köteles átruházni Vevő részére.

Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy a jelen adásvételi szerződés aláírását követően sem tesz olyan nyilatkozatot, cselekményt, amely Vevő per-, teher- és igénymentes tulajdonszerzését megghiúsítaná.

Eladó szavatol azért, hogy harmadik személynek az Ingatlanon - az ingatlan-nyilvántartáson kívül - nem áll fenn olyan jogosultsága, amely Vevőt az Ingatlan birtoklásában, használatában akadályozza, illetve korlátozza és nem áll fenn olyan jogosultság sem, melyből a birtokbaadást megelőző időszakból származóan Vevőnek bármely jogcímen fizetési kötelezettsége keletkezne.

Eladó kijelenti továbbá, hogy a Vevő per-, teher- és igénymentes tulajdonszerzéséért szavatol.

3. Eladó ezúton örökre és visszavonhatatlanul eladja szavatosság terhe mellett az 1. pontban részletesen megjelölt Ingatlant a fent nevezett Vevőnek a kölcsönösen kialakított mindösszesen 300.000,- Ft, azaz háromszázezer forint vételárért.

4. Fent nevezett Vevő örökre és visszavonhatatlanul kijelenti, hogy megvásárolja az 1. pontban részletesen megjelölt Ingatlant 3. pontban megjelölt vételárért.

5. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a Vevő a 3. pontban megjelölt vételárat teljes egészében a jelen adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg megfizeti az Eladó részére, az Eladó által előzetesen megjelölt bankszámlára történő átutalás útján.

Eladó a vételár hiánytalan megfizetését a jelen adásvételi szerződés aláírásával elismeri és nyugtázza.

6. Eladó a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy a Vevő *1/1 arányú tulajdonjoga* a Hegyszentmárton Külföldi 058/6 hrsz. alatt nyilvántartott ingatlan vonatkozásában *adásvétel jogcímén* az ingatlan nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön.

Eladó a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja továbbá ahhoz, hogy az *1/1 arányú tulajdonjoga* a Hegyszentmárton Külföldi 058/6 hrsz. alatt nyilvántartott ingatlan vonatkozásában, egyidejűleg ingatlan nyilvántartásból törlésre kerüljön.

7. Szerződő felek tudomással bírnak arról a tényről, hogy a jelen adásvételi szerződésük vonatkozásában *a mező és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény* (Földforgalmi törvény), *a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvény* (Fétv.), valamint *az elővásárlási és előhaszonbérleti jog gyakorlása érdekében az adásvételi és a haszonbérleti szerződés hirdetményi úton történő közlésére vonatkozó eljárás szabályokról szóló 474/2013. (XII.12.) Kormányrendelet* az irányadó.

Szerződő felek kijelentik, hogy a Földtörvény II. fejezet 6. cím (Az elővásárlása jogosultak sorrendje és az elővásárlási jog gyakorlása) 18. §-ban meghatározott személyeket az ott meghatározott sorrendben elővásárlási jog illeti meg.

8. Szerződő felek kijelentik, hogy az Eladó az Ingatlan birtokát a teljes vételár hiánytalan megfizetését követően ruházza át a Vevőre, aki a birtokátruházás napjától szedi az Ingatlan hasznait, viseli terheit és költségeit. Az Ingatlan átadása minden tárgyi és jogi tartozékával együtt történik.

9. Szerződő felek kijelentik, hogy mindketten cselekvőképes, nagykorú magyar állampolgárok, így a jelen jogügylet érvényes létrejöttét jogszabályi rendelkezések nem akadályozzák.

10. Vevő kijelenti, hogy a Földforgalmi törvény 5. § 7. pontja szerint *földművesnek* minősül, a törvényben előírt regisztrációja megtörtént.

Szerződő felek a földhasználati nyilvántartás adatai alapján megállapítják, hogy az Ingatlan nem áll harmadik személy használatában.

Vevő kijelenti, hogy föld használatát másnak nem engedi át, azt maga fogja használni, és ennek során eleget fog tenni a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy a földeket a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig – a Földforgalmi törvény 13. § (3) bekezdésben

meghatározott esetek kivételével – más célra nem hasznosítja [Földforgalmi törvény 13. § (1) bekezdés].

Vevő kijelenti továbbá, hogy a Földforgalmi törvény 14. §-ában foglaltak alapján nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása (földhasználati díjtartozás) és vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött volna.

Vevő kijelenti, hogy nem minősül a Földforgalmi törvény 5. § 22. pontja szerinti pályakezdő gazdálkodónak, továbbá nem esik a Földtörvény 16. § (1) és (2) és (3) bekezdéseiben meghatározott területek nagyságára vonatkozó korlátozás alá.

Vevő kijelenti, hogy a Földforgalmi törvény 18. § (1) bekezdés d) pontja szerinti elővásárlási jogosultsággal rendelkezik; a Földtörvény 5. § 9. pontja szerint helyben lakónak minősül, figyelemmel arra, hogy életvitelszerű lakóhelye legalább 3 éve azon a településen van, amelynek közigazgatási területén a jelen adásvételi szerződés tárgyát képező föld fekszik.

Vevő kijelenti, hogy 2024. május 09. napjától kezdődően östermelők családi gazdaságának tagja, továbbá a Földforgalmi törvény 5. § 6. pontja szerinti fiatal földművesnek minősül, így az elővásárlási joga a jogszabályban meghatározott jogosulti csoportokon belül a Földforgalmi törvény 18. § (4) bekezdés a) és pontja alapján határozandó meg.

Vevő az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény végrehajtásáról szóló 179/2023. (V. 15.) Korm. rendelet 42. §-ában foglaltakra figyelemmel nyilatkozik továbbá, hogy részarány-tulajdonnal nem rendelkezik.

11. Vevő az okírat szerkesztő ügyvéd tájékoztatása alapján tudomással bír arról, hogy az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény (Itv.) 26. § (1) bekezdés p) pontja szerint mentes a visszterhes vagyonátruházási illeték alól a termőföldnek a földműves általi visszteher ellenében történő megszerzése, feltéve, ha az így vásárolt termőföldet a vásárlástól számítva legalább 5 évig nem idegeníti el, azon vagyoni értékű jogot nem alapít, és egyéni vállalkozóként vagy mezőgazdasági östermelőként a termőföldet mezőgazdasági célra hasznosítja. A feltételek vállalásáról a vagyonszerzőnek legkésőbb a fizetési meghagyás jogerőre emelkedéséig kell nyilatkoznia az állami adóhatóságnál. Ha a vagyonszerző a termőföldet az 5 év letelte előtt elidegeníti, vagy azon vagyoni értékű jogot alapít, igazolhatóan nem mezőgazdasági célra hasznosítja, az egyébként járó illeték kétszeresét kell megfizetnie.

Vevő a fenti tájékoztatás alapján kijelenti, hogy az Itv. 26. § (1) bekezdés p) pontja szerinti illetékmentességet kíván igénybe venni, melyről az adásvételi szerződéshez kapcsolódó elektronikus B400e számú nyomtatványon külön nyilatkozik.

12. Szerződő felek rögzítik, hogy a jelen szerződés módosítására kizárólag írásban, mindkét fél által aláírt formában kerülhet sor.

13. Szerződő felek a jelen adásvételi szerződésben nem szabályozott kérdések vonatkozásában a *Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény* (Ptk.), a *mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény* (Földforgalmi törvény), valamint a *mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CXXII. törvény* (Fétv.) rendelkezéseit tartják irányadónak.

14. Szerződő felek megbízzák dr. Horváth Roland ügyvédet (7621 Pécs, Rákóczi út 55. fszt. 3., kamarai azonosítási száma: 36061801), hogy a jelen szerződést elkészítse és ellenjegyezze, továbbá meghatalmazzák, hogy a Szerződő feleket az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés során az illetékes földhivatal előtti eljárásban, illetőleg a jelen adásvételi szerződés hirdetményi úton történő közzététele során az illetékes jegyző, illetőleg hatóság előtt teljes jogkörrel képviselje, amelyet az ügyvéd jelen okirat aláírásával egyidejűleg elfogad.

15. Eljáró ügyvéd tájékoztatja a Feleket, hogy a *pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény* (Pmt.) alapján azonosítási kötelezettség terheli a szerződő felek adatai vonatkozásában. Felek adatai a Pmt. rendelkezései alapján jelen szerződésben kerülnek rögzítésre, a Felek adatszolgáltatása és az általuk bemutatott, személyazonosság igazolására a Pmt. szabályai szerint alkalmas okirat bemutatása alapján.

Szerződő felek a Pmt. rendelkezései alapján kijelentik, hogy a jelen jogügylet során saját nevükben és érdekükben járnak el. Szerződő felek, illetve képviselőik hozzájárulnak, hogy a jelen szerződést ellenjegyző ügyvéd személyi azonosító okmányaikról másolatot készítsen és a másolatokat, valamint az ügyfél-átvilágítás során tudomására jutott adataikat a fenti jogszabály rendelkezései alapján kezelje.

Szerződő felek tudomásul veszik, hogy a jelen szerződést ellenjegyző ügyvéd az *ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény* alapján jogosult a Felek személyazonosságának megállapítása céljából a személyiadat- és lakcímnnyilvántartás, útiokmány-nyilvántartás, járművezetői-engedély-nyilvántartás adatait feldolgozó hatóságot megkeresni és a fenti célból adatot igényelni. Szerződő felek az ellenőrzés elvégzéséhez a jelen szerződés aláírásával hozzájárulnak.

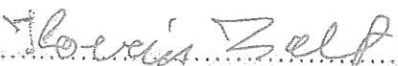
16. Jelen szerződés 7 (hét) eredeti példányban készült, amelyből a Feleket és az eljáró ügyvédet 1-1 (egy-egy) példány illet meg, továbbá a hirdetményi úton történő közzétételi eljáráshoz felhasználandó 4 (négy) további példány, amelyből 1 (egy) példány a biztonsági papírra készített példány.

Szerződő felek kijelentik, hogy a jelen adásvételi szerződésben üzleti szándékukat az ellenjegyző ügyvéd helyesen foglalta írásba, a jelen okiratban foglaltak teljes egészében megfelelnek akaratuknak, azáltal a szerződés tartalmával szemben kifogást nem emelnek.

Szerződő felek kijelentik, hogy a jelen szerződésben foglaltakat magukra nézve kötelezőnek és irányadónak fogadják el. Felek a jelen szerződést az ellenjegyző ügyvéd előtt 7 (hét) eredeti példányban aláírásukkal hitelesítik, akként, hogy az okirat oldalait a Felek nem látták el kézjegyükkel, figyelemmel arra, hogy az ellenjegyző ügyvéd az *ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény* 43. § (4) bekezdés alapján az okirat lapjait úgy fűzte össze, hogy az az okirat sérelme nélkül ne legyen megbontható.

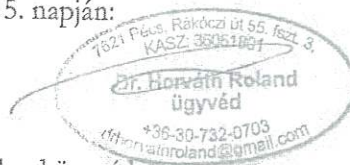
Szerződő felek jelen adásvételi szerződésüket átolvasták, azt értelmezték, és azt, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag írták alá azzal, hogy a jelen szerződésüket a jogügyletre vonatkozó tényvázlatnak is tekintik egyben.

Pécs, 2026. július 15.


Kovács Zsolt
eladó


Garai Balázs
vevő

Szerkesztettem és ellenjegyzem Pécsen, 2026. július 15. napján:



dr. Horváth Roland ügyvéd
(cím: 7621 Pécs, Rákóczi út 55. fszt. 3., KASZ: 36061801)

Elfüggéselés időpontja: 2026. 08. 14.
Készítés kezdő napja: 2026. 08. 15.
+ jogszabályok megtekintése után
első határidő utolsó napja: 2026. 09. 14.
Ez a határidő preszt!
A befüggesztés már nem működőre
joglatlanos kötelesek!

Bogdánváros, 2026. 08. 14.

