

TERMŐFÖLD ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

Eggerszeg Városi Kormányhivatal	
2026 JÚL 16.	

Amely létrejött egyrészről **LABODA ZOLTÁNNÉ** (szül.

anyja neve:

születési hely és idő:

adóazonosító jel: 8329451976, állampolgársága: magyar) 7837 Hegyszentmárton, Eggerszeg utca 2. szám alatti lakos, mint **eladó**, másrészről

GARAI BALÁZS (szül. Garai Balázs, születési hely és idő:

anyja neve:

személyi szám:

adóazonosító jel:

agrárkamrai azonosító szám:

I nyilv. szám:

őstermelői igazolvány szám:

ÓCSG 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 egyezően állapítják meg, hogy az Eladó tulajdonát képezik az alábbi ingatlanok:

1.1. Az Eladó **1/1** arányú tulajdonát képezi az Hegyszentmárton Külföldi 016/47 hrsz. alatt nyilvántartott „szántó” megnevezésű, mindösszesen 8475 m² területű, 29.50 Ak/fill tiszta jövedelemmel rendelkező ingatlan.

1.2. Az Eladó **1/1** arányú tulajdonát képezi az Hegyszentmárton Külföldi 016/48 hrsz. alatt nyilvántartott „szántó” megnevezésű, mindösszesen 8487 m² területű, 29.50 Ak/fill tiszta jövedelemmel rendelkező ingatlan.

1.3. Az Eladó **1/1** arányú tulajdonát képezi az Hegyszentmárton Külföldi 016/49 hrsz. alatt nyilvántartott „szántó” megnevezésű, mindösszesen 1 ha 4975 m² területű, 51.88 Ak/fill tiszta jövedelemmel rendelkező ingatlan.

1.4. Az Eladó **1/1** arányú tulajdonát képezi az Hegyszentmárton Külföldi 016/50 hrsz. alatt nyilvántartott „szántó” megnevezésű, mindösszesen 1 ha 5006 m² területű, 51.89 Ak/fill tiszta jövedelemmel rendelkező ingatlan (a továbbiakban: **Ingatlanok**).

Szerződő felek rögzítik, hogy az Ingatlanok a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról 2013. évi CXXII. törvény (Földforgalmi törvény) hatálya szerint termőföldnek (szántónak) minősülnek.

2. Szerződő felek az Ingatlanok tulajdoni lapjának megtekintését követően egyezően állapítják meg, hogy az ingatlan-nyilvántartásban a III. rész nem tartalmaz harmadik személy javára vonatkozó bejegyzést bejegyzést.

Eladó kijelenti, hogy az Ingatlanok per-, teher- és igénymentesek, azokon harmadik személynek nem áll fenn olyan joga, mely az adásvételi szerződés létrejöttét megakadályozná és az Ingatlanok 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 Ingatlanokon - az ingatlan-nyilvántartáson kívül sem - nem áll fenn olyan jogosultsága, amely Vevőt az Ingatlanok 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 örökre és visszavonhatatlanul eladja szavatosság terhe mellett az 1. pontban részletesen megjelölt Ingatlanokat a fent nevezett Vevőnek a kölcsönösen kialakított mindösszesen 10.000.000,- Ft, azaz tízmillió forint vételárért.

Szerződő felek rögzítik, hogy a fenti vételárból az Hegyszentmárton Külterület 016/47 hrsz. alatt nyilvántartott ingatlan 1/1 arányú tulajdoni illetőségének ellenértéke 1.800.000,- Ft, azaz egymillió-nyolcszáz ezer forint, a Hegyszentmárton Külterület 016/48 hrsz. alatt nyilvántartott ingatlan 1/1 arányú tulajdoni illetőségének ellenértéke 1.800.000,- Ft, azaz egymillió-nyolcszáz ezer forint, a Hegyszentmárton Külterület 016/49 hrsz. alatt nyilvántartott ingatlan 1/1 arányú tulajdoni illetőségének ellenértéke 3.200.000,- Ft, azaz hárommillió-kettőszáz ezer forint, míg a Hegyszentmárton Külterület 016/50 hrsz. alatt nyilvántartott ingatlan 1/1 arányú tulajdoni illetőségének ellenértéke 3.200.000,- Ft, azaz hárommillió-kettőszáz ezer forint.

Szerződő felek egyezően állapítják meg, hogy az adásvételi szerződés tárgyát képező Ingatlanok szomszédosok egymással, így a földek egybefoglalt vételáron történő értékesítésére a Földforgalmi törvény 19. § (5) bekezdés a) pontjában foglaltaknak megfelelően kerül sor.

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

5. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a Vevő a 3. pontban megjelölt vételárat a jelen szerződés mezőgazdasági igazgatási szerv általi jóváhagyását követő 8 (nyolc) napon belül fizeti meg az Eladó részére, az Eladó által előzetesen megjelölt bankszámlára történő átutalás útján.

6. Szerződő felek megállapodnak, hogy az Eladó a vételár hiánytalan kiegyenlítéséig tulajdonjog-fenntartással él.

Szerződő felek végleges, feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy a jelen adásvételi szerződés aláírását követően az Hegyszentmárton Külterület 016/47 hrsz., Hegyszentmárton Külterület 016/48 hrsz., Hegyszentmárton Külterület 016/49 hrsz., Hegyszentmárton Külterület 016/50 hrsz. alatti Ingatlanok tulajdonjogának a Vevő, mint jogosult nevére és javára – adásvétel jogcímen – Garai Balázs 1/1 tulajdoni arányban történő bejegyzésének Laboda Zoltánné 1/1 arányú tulajdonjogának egyidejű törlésének biztosítására a Vevő javára a tulajdonjog-fenntartásához kapcsolódó vevői jogot az 1. pontban megjelölt ingatlanok vonatkozásában az ügyben illetékes ingatlanügyi hatóság jegyezze be azzal, hogy a Felek megállapodása alapján a tulajdonjog-fenntartásához kapcsolódó vevői jog határozott időre szól; legkésőbb 2027. január 15. napjáig áll fenn.

Szerződő felek kéri az illetékes Földhivatalt, hogy a bejegyzési engedély benyújtásának elmaradása esetén a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jogot a határozott időtartam elteltével törölje az ingatlan-nyilvántartásból azzal, hogy a Felek megállapodnak abban is, hogy a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog törlését követően haladéktalanul ismételten benyújtják a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog bejegyzésére irányuló kérelmet.

Szerződő felek megállapodnak továbbá abban, hogy a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog törlését követően haladéktalanul ismételten benyújtják a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog bejegyzésére irányuló kérelmet, amennyiben a szerződés aláírását követően, a szerződés teljesítése érdekében, annak módosítása miatt határidő hosszabbítása válik szükségessé.

Szerződő felek tudomással bírnak arról, hogy az illetékes ingatlanügyi hatóság a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jogot a Felek megállapodásában a tulajdonjog-fenntartására meghatározott határozott idő elteltével az ingatlan-nyilvántartásból hivatalból törli. A törölt tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog a Felek megállapodása esetén ismételten bejegyezhető. A tulajdonjog megszerzésekor a Vevő tulajdonjogát a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog ranghelyén kell bejegyezni.

Szerződő felek az 6. pont szerinti ingatlanügyi hatósági kérelmet tartalmazó beadványban kéri az illetékes ingatlanügyi hatóságtól a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog határozott időre szóló, - a Vevő által a fent hivatkozott bejegyzési engedély megadására meghatározott - legkésőbb 2027. január 15. napjáig történő bejegyzését.

Az Eladó a jelen szerződés aláírásával nyilatkozik, hogy aláírja és az okirátszerkesztő ügyvédnél letétbe helyezi a tulajdonjog bejegyzésére vonatkozó nyilatkozatát 3 (három) eredeti példányban, amelyben véglegesen, feltétel nélkül és visszavonhatatlanul hozzájárul ahhoz, hogy az 1. pontban megjelölt Ingatlanok tulajdonjoga a Vevő nevére és javára adásvétel jogcímén 1/1 tulajdoni arányban bejegyzésre kerüljön, az Eladó 1/1 arányú tulajdonjogának egyidejű törlése mellett (bejegyzési engedély).

Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy a vételár hiánytalan megfizetésének tényéről a bankszámláján történő jóváírását követően haladéktalanul (2 munkanapon belül) értesíti az eljáró ügyvédet.

Szerződő felek megállapodnak abban, hogy az eladó általi értesítés elmaradása esetén a teljes vételár kifizetését a Vevő is jogosult igazolni az átutalás visszavonhatatlan megindítását tanúsító banki igazolással, melyet az eljáró ügyvéd részére jogosult igazolni.

Abban az esetben, ha az Eladó és/ vagy a Vevő az eljáró ügyvéd részére bemutatja a vételár hiánytalan megfizetését igazoló, a jelen Szerződés 3. pontjában meghatározott vételár teljesítésére vonatkozó igazolást, az eljáró ügyvéd 3 (három) munkanapon belül jogosult és köteles a bejegyzési engedélyt az illetékes Földhivatalhoz benyújtani.

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 bírdetményi úton történő közlésére vonatkozó eljárási 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 Ingatlanok birtokát a teljes vételár hiánytalan megfizetését követően ruhazza át a Vevőre, aki a birtokátruházás napjától szedi az Ingatlanok hasznait, viseli terheit és költségeit. Az Ingatlanok átadása minden tárgyi és jogi tartozékával együtt történik.

9. Szerződő felek kijelentik, hogy mindannyian cselekvőképessé, nagykorú magyar állampolgárok, így a jelen jogügylet érvényes létrejöttét jogszabályi fennakadási okok 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 földet 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 őstermelők családi gazdaságának tagja, továbbá a Földforgalmi törvény 5. § 6. pontja szerinti fiatal földművesnek minősül, így az elővásárlási joga a jogszabályban meghatározott jogosult csoportokon belül a Földforgalmi törvény 18. § (4) bekezdés a) 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 okiratszerkesztő ügyvéd tájékoztatása alapján tudomással bír arról, hogy az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény (Itv.) 26. § (1) bekezdés p) pontja szerint mentes a visszterhes vagyonaátruházási 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 őstermelőként 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 azoni 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 CCXII. 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 kézjegyükkal, 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.

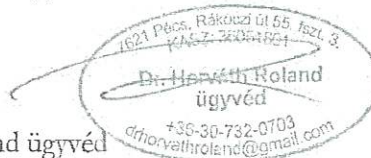


Laboda Zoltánné
eladó



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)



TAKÁCSKE JANKÓ BOLYA
2026.07.15

Kifüggetlés időpontja: 2026.08.14.
Közlés kezdő napja: 2026.08.15.
A jegyzőkönyvet megküldtem utra
allo kalandos utas napja: 2026.09.14.
Es a kalandos jörséte!
A kifüggetlés már nem működik jogiaktos
bőrlésű!
Bőrlésű: 2026.08.14.