

Kormányzati portálon történő
közzététel napja: 2026. 10. 19.
Közlés kezdő napja: 2026. 10. 20.
A jognyilatkozat megtételére nyitva álló
30 napos határidő utolsó napja: 2026. 11. 18.
E határidő jogvesztő!
Levétel napja: 2026. 11. 19.

1

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

Közlési nyilatkozat	
Közlés kezdő napja: 2026. 10. 20.	
Közlés vége: 2026. 11. 18.	
Közlési hely: 2026. SZEPT 10.	
Szervezeti egység	Ügyvezető

mely létrejött egyrészről **Kovács István** (születési név: _____, születési hely, idő: _____, anyja neve: _____, adóazonosító jele: _____, személyi azonosító: _____, 7940 Szentlőrinc, Kodolányi János utca 4. szám alatti lakos, mint **eladó**

másrészről **Gali Tibor** (születési név: _____, születési hely, idő: _____, anyja neve: _____, személyi azonosító jele: _____, adóazonosító jele: _____, 7635 Pécs, Fácán dűlő 21. szám alatti lakos, mint **vevő** (a továbbiakban: **Vevő**) – Eladó és Vevő együttesen, mint Szerződő felek/felek – között az alulírott helyen és időben, a következő feltételek mellett.

1.) Felek rögzítik, hogy a letöltésre került e-hiteles tulajdoni lap másolat (Ügyazonosító: INYER/TULLAP/20260219/22160) tanúsága szerint **Eladó mindösszesen 321/20640-ed arányú tulajdonát képezi a Szentlőrinc Külterület, 0307/9 hrsz. alatt felvett szántó művelési ágú, 3.4210 ha terület nagyságú, 103.20 kataszteri tiszta jövedelmű ingatlan** (úgy is mint föld), amely a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: Földforgalmi tv.) földnek minősül.

- Terheli az E.ON DÉL-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZRT. javára bejegyzett vezetékJog.

Egyebekben Eladó ingatlanrésze per-, teher- és igénymentes.

Eladó akként nyilatkozik, hogy a tulajdoni hányada vonatkozásában bejegyzett földhasználó nincsen.

2.) Eladó a jelen szerződéssel örökre, feltétlenül és visszavonhatatlanul Vevőnek eladja, Vevő pedig Eladótól – az általa megtekintett és ismert állapotban – **megveszi az 1.) pontban körülírt ingatlant**, a felek által kölcsönösen kialakított, (2.500.000,- Ft/Ha) mindösszesen **133.045,- Ft**, azaz **egyszázharmincháromezer-negyvenöt forint vételár** mellett.

3.) Szerződő felek rögzítik, hogy Vevő a 2.) pontban meghatározott vételárat a jelen okirat aláírásával egyidejűleg átutalás útján megfizette. Eladó a vételár előbbi bankszámlán történő hiánytalan jóváírását a jelen szerződés aláírásával elismeri és nyugtatja.

Eladó kijelenti, hogy a bankszámlára történő teljesítést a saját kezéhez történő joghatályos teljesítésnek ismeri el.

4.) Eladó és Vevő a jelen okiratban foglaltan **feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz**, hogy a **Szentlőrinc Külterület, 0307/9 hrsz. alatt felvett szántó művelési ágú, 3.4210 ha terület nagyságú, 103.20 kataszteri tiszta jövedelmű ingatlan 321/20640-ed arányú tulajdoni hányada** vonatkozásában **Gali Tibor**, mint Vevő tulajdonjoga – adásvétel jogcímén – az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre, és azzal egyidejűleg a Eladó javára bejegyzett 321/20640-ed arányú tulajdonjog, törlésre kerüljön.

5.) Vevő a vétel tárgyát képező ingatlant megtekintette, így annak állagát, felszereltségét ismeri.

6.) Felek az ingatlan birtokbaadásáról akként rendelkeznek, hogy vevő a teljes vételár megfizetését követően napján lép annak birtokába.

7.) Szerződő felek tudomással bírnak arról, hogy a Földforgalmi tv. 18. §-a szerint elővásárlási jog illeti meg az ott felsorolt személyeket, az ott meghatározott sorrendben.

8.) Vevő kijelenti, hogy

- földművesnek minősül, földhivatali nyilvántartásba vétele a BAMKH Pécsi Járás. Hivatala Földhivatali Osztály által 510102/2018.10.03. számon megtörtént;

9.) Eljáró ügyvéd tájékoztatja szerződő feleket, hogy a jelen adásvételi szerződést a Földforgalmi tv. § (1) bekezdése alapján – a szerződés aláírásától számított 8 (nyolc) napon belül – a mezőgazdasági

igazgatási szerv részére meg kell küldeni jóváhagyás céljából. Ha a Földforgalmi tv. 23. § (1) bekezdése szerinti előzetes vizsgálat eredményeként a mezőgazdasági igazgatási szerv nem tagadja meg az adásvételi szerződés jóváhagyását, akkor végzésben megállapítja a szerződés közzétételre való alkalmasságát és hivatalból elrendeli a szerződés közzétételét. A közzétételre való alkalmasság megállapítása nem minősül az adásvételi szerződés hatósági jóváhagyásának. A mezőgazdasági igazgatási szerv a döntését közli az eladóval, az adásvételi szerződés szerinti vevővel, valamint az adásvételi szerződést megküldi a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat jegyzőjének. A jegyző hirdetményi úton közli az adásvételi szerződést a törvényen vagy megállapodáson alapuló elővásárlási jog jogosultjaival.

10.) Vevő kijelenti, hogy a Földforgalmi tv. 18. § (1) bekezdésének e) pontja alapján elővásárlási jog illeti meg, figyelemmel arra, hogy olyan földműves, akinek az életvitelszerű lakáshasználata helye vagy a mezőgazdasági üzemközpontja legalább 3 éve olyan, Magyarország területén fekvő 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.

11.) Vevő kijelenti, hogy a jelen szerződéssel megszerezni kívánt földekkel együtt a már tulajdonában és a haszonélvezetében lévő föld területnagyságának beszámításával a 300 hektár mértéket nem haladja meg. (Földforgalmi tv. 16. § (1) bekezdése szerinti földszerzési maximum.)

11.1.) Vevő kijelenti továbbá, hogy a jelen szerződéssel megszerezni kívánt földekkel együtt a birtokában lévő föld területnagyságának beszámításával az 1200 hektár mértéket nem haladja meg. (Földforgalmi tv. 16. § (2) bekezdése szerint birtokmaximum.)

11.2.) Vevő vállalja, 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 (öt) évig - a Földforgalmi tv. 13. § (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével - más célra nem hasznosítja. (Földforgalmi tv. 13. § (1) bekezdés.)

11.3.) Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy ha a jelen szerződés tárgyát képező föld harmadik személy használatában van, akkor a fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg, és a jogviszony megszűnését követő időre a jelen szerződés 11.2.) pontjában foglalt kötelezettségeket vállalja. (Földforgalmi tv. 13. § (4) bekezdés.)

11.4.) Vevő nyilatkozik továbbá, 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), egyidejűleg kijelenti, hogy a szerzést megelőző 5 (öt) éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött (Földforgalmi tv. 14. § (1)-(2) bekezdés.).

11.5.) Vevő kijelenti továbbá, hogy részarány-tulajdonnal nem rendelkezik.

12.) Vevő tudomásul veszi, hogy a Földforgalmi tv. 62. §-a alapján az e törvényben meghatározott szerzési feltételek, illetve korlátozások, vállalások és tilalmak betartását a mezőgazdasági igazgatási szerv ellenőrzi, és az ott írt esetekben felhívja a figyelmét a jogszabálysértésre, és határidő megállapításával a figyelmeztetést tartalmazó döntésben felszólítja a jogszerű állapot helyreállítására.

Ha határidőben nem tesz eleget a felszólításnak, a mezőgazdasági igazgatási szerv vele szemben a föld szerzési aranykorona-értéke húszszoros szorzatának megfelelő forintösszeggel azonos mértékű mulasztási bírságot szab ki. A bírság megfizetése alól felmentés nem adható, illetve fizetési kedvezmény nem nyújtható. A határidőre meg nem fizetett bírság adók módjára behajtandó köztartozás. Ha a bírság kiszabása ellenére a földhasználó 6 hónap elteltével sem állítja helyre a jogszerű állapotot, a mezőgazdasági igazgatási szerv – az erdőnek minősülő föld kivételével – a Földforgalmi tv. 65. §-ában meghatározottak szerint intézkedik a föld

kényszerhasznosításba adásáról. A kényszerhasznosítás időtartama a jogsértő állapot fennállásáig, de legalább a gazdasági év végéig, legfeljebb a következő gazdasági év végéig tart. Ha a bírság kiszabása ellenére a földtulajdonos 6 hónap elteltével sem állítja helyre a jogszerű állapotot, úgy

a) hatósági jóváhagyáshoz kötött adásvétel esetén a jegyzékben szereplő és a helyi földbizottság által támogatott személyt, hatósági jóváhagyáshoz nem kötött adásvétel esetén az eladó által érvényesnek ítélt és rangsorolt elővásárlói jognyilatkozatot tevő személyt és az eredeti vevőt az akkor fennálló elővásárlási ranghelyük alapján, majd ezt követően.

b) az államot

az érintett földterület vonatkozásában az eredeti vételáron, e törvény alapján vételi jog illeti meg.

13.) Szerződő felek kijelentik, hogy **magyar állampolgárok**, ezért a mező- és erdőgazdasági hasznosítású földek tulajdonjogának megszerzését jogszabály nem akadályozza, és nem korlátozza.

14.) Szerződő felek megbízzák jelen szerződés megszerkesztésével és ellenjegyzésével, a NAV eB400 adatlap kitöltésével, továbbá meghatalmazzák az ingatlanügyi hatóság, illetve a mezőgazdasági igazgatási szerv és az illetékes települési önkormányzat jegyzője előtti eljárásban való képviselőjük ellátásával dr. Al-Jada Dániel ügyvédet (székhelye: 7624 Pécs, Barbakán tér 3. fszt 6., tel: +36-30-332-5280, e-mail: danielaljada.dr@gmail.com, KASZ: 36073644, e-kapcsolattartási elérhetőség: 41868672#cegkapu). Megbízott ügyvéd a megbízást és a meghatalmazást a jelen okirat ellenjegyzésével elfogadja.

15.) Szerződés megszerkesztésével, a tulajdonjog földhivatali bejegyzésével és a vagyónátruházási illetékekkel felmerülő költségek a Vevőt terhelik. Az ügyvédi munkadíj a **Baranya Vármegyei Kormányhivatal jóváhagyó határozatának eljáró ügyvéd általi kézhezvételét követő 5 napon belül kerül kiszámlázásra vevő részére 8 napos fizetési határidővel. Az ügyvédi munkadíj összege 150.000,- Ft + Áfa.**

16.) A termőföldnek a földműves általi, ellenérték fejében történő megszerzése esetén az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 26. § (1) bekezdés p) pontja alapján Vevőt illetékmentesség illeti.

Gali Tibor vevő a jelen okirat aláírásával vállalja, hogy a birtokbaadástól, de legkésőbb az illetékkötelezettség keletkezését követő 12. hónap utolsó napjától - vagyoni értékű joggal terhelt termőföld szerzése esetén a vagyoni értékű jog megszűnésétől, megszüntetésétől, de legkésőbb az illetékkötelezettség keletkezését követő 5. év utolsó napjától - számítva 5 évig a megszerzett termőföld tulajdonjogát nem idegeníti el, azon vagyoni értékű jogot nem alapít, és mező-, illetve erdőgazdasági tevékenység céljára hasznosítja.

Felek rögzítik, hogy eladókat, az Szja. tv. 62. § (4) bekezdése alapján adófizetési kötelezettség nem terheli, mivel az ingatlan tulajdonjogának elidegenítésére a szerzést követő 5 éven túl került sor.

17.) Eljáró ügyvéd tájékoztatja a szerződő feleket, hogy a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény (a továbbiakban: Pmt.) alapján azonosítási kötelezettség terheli a Felek adatai, illetve a képviselőjükben eljáró személyek 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. Felek jelen szerződés aláírásával büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy jelen szerződés aláírása során saját maguk nevében járnak el. Felek jelen szerződés aláírásával kifejezetten hozzájárulnak ahhoz, hogy eljáró ügyvéd a Felek személyi adatait tartalmazó okmányaikról fénymásolatot készítsen, adataikat kezelje, továbbá adataikat a központi nyilvántartásokban ellenőrizze. Felek tudomásul veszik, hogy a szerződéses kapcsolat fennállása alatt, az azonosítás során megadott adatokban bekövetkezett változásról – tulajdonjog jogerős bejegyzéséig – 5 (öt) napon belül kötelesek az eljáró ügyvédet írásban értesíteni.

18.) Jelen szerződés a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény rendelkezéseinek megfelelően került elkészítésre. Felek az ügyvédi kioktatást mind az elővásárlási jogok, mind pedig az adó- és illetékszabályok vonatkozásában tudomásul vették.



19.) Okiratszerkesztő ügyvéd tájékoztatja a Feleket, hogy jelen szerződés lapjait úgy fűzte össze, hogy azt állagsérelem nélkül ne lehessen megbontani, amelyre tekintettel az Üttv. 43. § (4) bekezdése alapján jelen szerződést a Felek az utolsó oldalon írják alá és a Felek aláírását az okiratszerkesztő ügyvéd az utolsó oldalon ellenjegyzzi.

A jelen szerződés, amely 4 (négy) számozott oldalból áll, 7 (hét) egymással szó szerint megegyező eredeti példányban készült – amelyből **1 (egy) példány** a Földforgalmi törvény 8. §-a szerinti, és a Földforgalmi törvény végrehajtására kiadott rendeletben meghatározott **biztonsági kellékekkel rendelkező papír alapú okmányon került kiállításra** –, amelyet a felek elolvasás és értelmezés után, mint akaratukkal és nyilatkozatukkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag aláírták.

Kelt: Szentlőrincen, 2026. év augusztus hó 28. napján

Kovács István
Eladó

Gali Tibor
Vevő

„Szerkesztettem és ellenjegyzem”

Szentlőrincen, 2026. augusztus 28. napján
dr. Al-Jada Dániel ügyvéd
7624 Pécs, Barbakán tér 3. fsz. 6.
kamarai azonosító szám: 36073644

Al-Jada Dániel
ügyvéd
7624 Pécs, Barbakán tér 3. fsz. 6.
telefon: 1868672-1-22
fax: 36073644