



dr. Nagy Csilla ügyvéd

7100 Szekszárd, Kossuth L. u. 2.

tel: +36 (30) 3853440

e-mail: drnagycsilla@jogosan.hu

Ügyszám: 82/TFSZ/NCS/2026

TERMŐFÖLD ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről

Vogronics Csaba Lászlóné

állampolgársága: magyar

születési neve:

születési helye:

születési ideje:

anyja neve:

személyi száma:

lakcíme: 7144 Decs, Rákóczi utca 23.

mint **eladó és**

Tolna Varmegyei Kormányhivatal	
Földhivatali Főosztály	
2026 OKT 15.	
Eladó:	
Vevő:	

Vogronics Krisztina

állampolgársága: magyar

születési neve: Vogronics Krisztina

születési helye:

születési ideje:

anyja neve:

személyi száma:

lakcíme: 1031 Budapest 03, Saroglya u. 44. 1. em. 3.

mint **eladó** (továbbiakban együtt: eladók),

másrészről

Koczka Levente

állampolgársága: magyar

születési neve: Koczka Levente

születési helye:

születési ideje:

anyja neve:

személyi száma:

lakcíme: 7144 Decs, Dózsa György u. 13.

földműves ig. sz.:

bejegyző földhivatal: Szekszárdi Járási Földhivatal

Vogronics Csaba Lászlóné
eladó

Vogronics Krisztina
eladó

Koczka Levente
vevő

Dr. Nagy Csilla
ügyvéd

agrárkamara azonosító sz.:
ÖCSG azonosító:
mint **vevő** (továbbiakban: vevő)
között, az alábbiak szerint:

I. A szerződés tárgya

1./ A szerződő felek rögzítik, hogy Vogronics Csaba Lászlóné eladó 5989/7198 arányban és Vogronics Krisztina 1209/7198 arányban közös tulajdonosai a Decs, külterület 0441/3 helyrajzi számon nyilvántartott, 2 ha 6831 m² területű, 71,98 AK értékű, szántó ingatlannak, mely egy 3. minőségi osztályú, 2 ha 0759 m² területű, 57,71 AK értékű és egy 4. minőségi osztályú, 6072 m² területű, 14,27 AK értékű területrészből áll.

2./ Az I.1./ pontban megjelölt ingatlannak Vogronics Krisztina eladó tulajdonát képező 1209/7198 tulajdoni illetőségét Vogronics Csaba Lászlóné eladó özvegyi joga terheli, mely az ingatlan-nyilvántartásban az ingatlan tulajdoni lapján a III/2. pont alatti bejegyzésként szerepel. Vogronics Csaba Lászlóné a földhasználati nyilvántartásban saját jogcímen bejegyzett földhasználóként van nyilvántartva. Egyebekben az ingatlan per-, teher- és igénymentes, tulajdoni lapján széljegy sem szerepel.

3./ Az I.1./ pontban írt ingatlan a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: Földforgalmi törvény) hatálya alá esik, annak 5. § 17. pontja szerinti mezőgazdasági hasznosítású földnek minősül.

II. Elővásárlási jog, hatósági jóváhagyás

4./ A vevő kijelenti, hogy a Földforgalmi törvény 5. § 7. a) pontja szerinti földműves, továbbá a Decs, külterület 0441/3 helyrajzi számú ingatlan tekintetében elővásárlásra jogosult, mivel a Földforgalmi törvény 18. § (1) bekezdés d) pontja szerinti olyan földműves, aki helyben lakónak minősül, továbbá a 18. § (4) bekezdés a) pontja szerinti – legalább egy éve - östermelők családi gazdaságának tagja.

5./ A felek rögzítik, hogy jelen adásvételi szerződés a Földforgalmi törvény rendelkezései szerint hatósági jóváhagyáshoz (mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyásához) kötött a Földforgalmi törvény 36. §-ában felsorolt mentességi okok hiányában.

6./ A felek nyilatkoznak, hogy tudomással bírnak arról, hogy a Földforgalmi törvény 21. §-a szerint a tulajdonosnak (eladónak) az adásvételi szerződést a szerződés aláírásától számított 8 napon belül a területileg illetékes mezőgazdasági igazgatási szerv (földhivatal) részére kell megküldeni jóváhagyás céljából. Amennyiben a területileg illetékes 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 mezőgazdasági igazgatási szerv erről szóló végzését közli a szerződő felekkel és a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat jegyzőjével. A közzétételre való alkalmasság megállapítása nem minősül az adásvételi szerződés hatósági jóváhagyásának.

7./ A föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat jegyzője hirdetményi úton közli a szerződést a törvényen vagy megállapodáson alapuló elővásárlási jog jogosultjaival.

Vogronics Csaba Lászlóné
eladó

Vogronics Krisztina
eladó

Koczka Levente
vevő

Dr. Nagy Csilla
ügyvéd

8./ Kijelentik a szerződő felek, hogy az okiratot szerkesztő és ellenjegyző ügyvéd a fentiekben rögzített folyamatról, kötelezettségekről és teendőkről őket tájékoztatta.

III. Haszonélvezet megszüntetése, földhasználati jog törlése

9./ A felek megállapodnak abban, hogy Vogronics Csaba Lászlóné eladónak az - I.1./ pontban jelölt ingatlan az I.2. pont szerint Vogronics Krisztina eladó tulajdonát képező 1209/7198 tulajdoni illetőségén fennálló – özvegyi jogát a jelen szerződés aláírásának időpontjában ellenérték nélkül megszüntetik. Vogronics Csaba Lászlóné eladó nyilatkozik, hogy a jelen szerződés aláírásával az özvegyi jogáról ingyenesen lemond, ezzel egyidejűleg a földhasználati joga is megszűnik. Vállalja, hogy jelen szerződés aláírásától számított 15 naptári nap alatt a földhasználati nyilvántartásból földhasználati jogának törlése iránti kérelmet nyújt be a hatósághoz.

IV. Adásvétel, vételárfizetés, birtokátruházás

10./ A fentiek ismeretében az eladók eladják a vevőnek, a vevő pedig a megtekintett és megismert állapotban megvásárolja az eladóktól a Decs, külterület 0441/3 helyrajzi számú ingatlan egészét úgy, miként az a természetben Decs külterületén megtalálható. Eladók vállalják, hogy az ingatlan tulajdonjogát és birtokát a vevőre – tehermentesen (az özvegyi jogtól és földhasználati jogtól mentesen) - átruházzák, vevő pedig azt átveszi, és vállalja a kölcsönösen kialakult vételár megfizetését, melyet a felek 10.732.400.-Ft, azaz tízmillió-hétszázharminckétezer-négyszáz forintban fogadnak el. Az ingatlanra a felek egyező akaratával meghatározott fenti vételárat a felek a helyben kialakult értékviszonyokkal arányban állónak tekintik.

11./ A vevő a IV.10./ pontban megjelölt vételárat a jelen adásvételi szerződés hatósági jóváhagyására vonatkozó határozat saját részére, ennek hiányában meghatalmazottja részére való kézbesítésétől számított 5 naptári napon belül fizeti meg banki utalással úgy, hogy Vogronics Krisztina eladó

vezetett bankszámlájára 1.802.650.-Ft-ot, azaz egymillió-nyolcszázkétezerhatszázötven forintot, Vogronics Csaba Lászlóné eladó vezetett bankszámlájára 8.929.750.-Ft-ot, azaz nyolcmillió-kilencszázhuszonkilencezer-hétszázötven forintot utal át, a földhasználati jog törlésének feltételével.

12./ Az eladók kijelentik, hogy a IV.11./ pontban megjelölt bankszámlákra történő teljesítést saját kezükhez történő teljesítésnek fogadják és ismernek el. A bankszámla adatait ellenőrizték, annak esetleges pontatlanságából eredő következményeket viselik.

13./ Az eladók mindketten vállalják, hogy a letéteményes ügyvédet haladéktalanul értesítik a vételár vevő általi teljesítéséről telefonon és egyúttal az eljáró ügyvéd részére megadott saját e-mail címükről is. Amennyiben az eljáró ügyvédnek az értesítések tekintetében kételye merül fel, további igazolást kérhet a felektől a teljesítés megtörténtére vonatkozóan. A vevő is jogosult a vételár IV.11./ pont szerinti hiánytalan teljesítést - a fizetések tényét - az átutalásokat igazoló, eredeti banki jóváírási igazolások megküldésével az okiratszerkesztő ügyvéd felé igazolni.

14./ Megállapodnak a felek, hogy a vevő a teljes vételár IV.11./ pont szerinti megfizetésétől számított 3 naptári napon belül lép az ingatlan birtokába, a birtokbavétel napjától kezdődően húzza az ingatlan hasznait, és viseli az azzal kapcsolatos terheket, továbbá mindazokat a károkat, amelyek megtérítésére senkit sem lehet kötelezni.

Vogronics Csaba Lászlóné
eladó

Vogronics Krisztina
eladó

Koczka Levente
vevő

Dr. Nagy Csilla
ügyvéd

V. Ingatlan-nyilvántartással kapcsolatos rendelkezések, bejegyzési engedély letétbe helyezése

15./ A szerződés hatósági jóváhagyása esetére, amennyiben a vételár maradéktalanul kiegyenlítést nyer, az eladók feltétlen, végleges és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy a vevő 1/1 arányú tulajdonjoga a Decs, külterület 0441/3 helyrajzi számú ingatlanra az ingatlan-nyilvántartásba adásvétel címén bejegyzésre kerüljön Vogronics Csaba Lászlóné eladó 5989/7198 arányú arányú és Vogronics Krisztina eladó 1209/7198 arányú tulajdonjoga, valamint Vogronics Csaba Lászlóné özvegyi joga egyidejű törlesztével.

16./ A vevő maga is kéri a tulajdonjoga bejegyzését adásvétel címén az I.1./ pontban megjelölt ingatlanra, és kéri az eladók tulajdonjogának, valamint Vogronics Csaba Lászlóné eladó özvegyi jogának a törlését.

17./ Az eladók a vevő tulajdonjoga bejegyzéséhez hozzájáruló nyilatkozatukat (bejegyzési engedély) és Vogronics Csaba Lászlóné eladó özvegyi joga törléséhez hozzájáruló nyilatkozatát is tartalmazó okiratot 4 példányban jelen adásvételi szerződés megkötésének napján az okiratot szerkesztő ügyvédnél letétbe helyezik. A letétbe helyezés tényét az okiratot szerkesztő ügyvéd jelen okirat aláírásával igazolja.

18./ A letéteményes a bejegyzési és törlési engedélyt a hatósági jóváhagyás megtörténte esetén a teljes vételár megfizetésére vonatkozó IV.13./ pont szerinti igazolás kézhezvételét követő naptól jogosult és 5 munkanapon belül köteles a vevőnek kiadni, illetve a földhivatalhoz benyújtani.

19./ Jelen okirat aláírásával egyidőben meghatalmazzák a felek a Dr. Nagy Csilla Ügyvédi Irodát (képviseleti Dr. Nagy Csilla ügyvéd, KASZ: 36079248, e-mail: drnagycsilla@jogosan.hu, telefon: +36303853440), hogy az adásvételi szerződés szerinti változások földhivatali bejegyzéséhez szükséges kérelmeket nevükben elkészítse és benyújtsa a mezőgazdasági igazgatási szervhez, valamint a hatóságok előtt a szerződés jóváhagyása és a tulajdonjog bejegyzése és özvegyi jog törlése iránti eljárásokban őket teljes jogkörrel képviselje. Jelen okirat tartalmát a felek a fentiek tekintetében egyben ügyvédi megbízásnak és tényvázlatsnak is tekintik. Az okiratot szerkesztő ügyvéd a megbízást és a meghatalmazásokat jelen okirat aláírásával elfogadja.

20./ Az eladók, illetve a vevő is kifejezetten kéri az ingatlanügyi hatóságot, hogy a bejegyző határozatot részükre közvetlenül kézbesítse.

VI. Egyéb nyilatkozatok, rendelkezések

21./ A felek a jelen szerződés aláírásával a Ptk. 6:98. § (2) bekezdése alapján a szerződés szolgáltatás és ellenszolgáltatás feltűnő értékaránytalansága miatti megtámadásának a jogát kizárják.

22./ A vevő kijelenti, hogy a Földforgalmi törvény 5. § 7. a) pontja szerint földműves, valamint őstermelők családi gazdaságának tagja. A tulajdonszerzését követően saját tulajdon jogcímen maga kívánja az ingatlant használni, a földhasználatra vonatkozó bejelentést a hatóság felé a jogszabályi rendelkezéseknek megfelelően megteszi.

Vogronics Csaba Lászlóné
eladó

Vogronics Krisztina
eladó

Koczka Levente
vevő

Dr. Nagy Csilla
ügyvéd

23./ Rögzítik a szerződő felek, hogy mindannyian nagykorú, magyar állampolgárok, ügyleti képességük nincs korlátozva, nem minősülnek kiemelt közszereplőnek, deviza belföldi illetőségű adóalanyok, és jelen jogügylet során a saját nevükben járnak el.

24./ A vevő jelen okirat aláírásával – a Földforgalmi törvény 13.§ (4) bekezdésében foglaltakra figyelemmel – vállalja, hogy a fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg, és a föld használatát másnak nem engedi át, továbbá a 13. § (1) bekezdés rendelkezésének megfelelően – a földet maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének. Vállalja továbbá, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig – a törvény által meghatározott esetek kivételével – más célra nem hasznosítja.

25./ A vevő akként nyilatkozik, hogy az I.1./ pontban meghatározott ingatlan megszerzésével – a már tulajdonában és a hasznélvezetében lévő föld területnagyságának beszámításával – nem éri el a 300 hektár mértéket, azaz a Földforgalmi törvény 16. § (1) bekezdésében meghatározott földszerzési maximumot, a föld tulajdonjogának megszerzése szerzési korlátba, tilalomba nem ütközik.

26./ Kijelenti továbbá a vevő, hogy a Földforgalmi törvény 14. § (1)-(2) bekezdései alapján nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásnak teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj- vagy egyéb tartozása, és vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött. Az Inytv. vhr. 68/C. §-a értelmében a vevő jelen okirat aláírásával egyidőben kijelenti, hogy részarány-tulajdonnal nem rendelkezik.

27./ Az eladók külön is szavatolják, hogy amennyiben az özvegyi jog és bejegyzett földhasználat a törlésre kerül a földhasználati nyilvántartásból, a vevő per-, teher- és igénymentes ingatlant szerez. Az eladók akként nyilatkoznak továbbá, hogy az ingatlan semmilyen polgárjogi, vagyoni jogi és gazdasági ügyletnek nem szolgál fedezetéül, ennek megfelelően szavatol azért, hogy a jelen jogügylet nem minősül a Ptk.-ban meghatározott fedezetelvonó szerződésnek, bizalmi vagyonkezelés körébe nem tartozik. Az eladók kijelentik és jótállnak azért, hogy a jelen jogügylet teljesítése nem sért semmilyen szerződést, kötelezettséget, bírósági, hatósági eljárást vagy határozatot, amelyben az eladók félként szerepelnek, vagy a tárgyi ingatlanra vonatkozna.

28./ Az eladók kijelentik, hogy az eladásra kerülő ingatlant nem terheli harmadik személynek olyan joga vagy igénye, amely a vevő tulajdonosként történő ingatlan-nyilvántartási bejegyzését, illetve tulajdonosi jogainak gyakorlását korlátozza vagy akadályozza.

29./ Az eljáró ügyvéd tájékoztatja az eladókat arról, hogy az ingatlan eladásából származó jövedelmük után adófizetési kötelezettségük nem keletkezik a szerzés időpontjára figyelemmel.

30./ Az ügyvéd tájékoztatja a vevőt a visszerhes vagyonátruházási illetékekkel kapcsolatos vonatkozó rendelkezésekről, kedvezményekről, ezek között arról, hogy az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. 26. § (1) bekezdés p) pontja alapján mentes a visszerhes vagyonátruházási illeték alól termőföldnek a földműves általi, ellenérték fejében történő megszerzése, feltéve, ha a birtokbaadástól, de legkésőbb az illetékkötelezettség keletkezését követő 12. hónap utolsó napjától számítva 5 évig

pa) a termőföld tulajdonjogát nem idegeníti el,

pb) a termőföldön vagyoni értékű jogot nem alapít, és

Vogronics Csaba Lászlóné
eladó

Vogronics Krisztina
eladó

Koczka Levente
vevő

Dr. Nagy Csilla
ügyvéd

pc) a termőföldet mező-, illetve erdőgazdasági tevékenység céljára hasznosítja.

31./ A vevő akként nyilatkozik, hogy az Itv. 26. § (1) bekezdés p) pontja szerinti törvényi mentesség lehetőségével kíván élni, vállalja az ehhez szükséges feltételek teljesítését.

32./ A felek a jelen megállapodás aláírásával kifejezetten elismerik, hogy tájékoztatást kaptak arról, hogy a szerződést készítő és ellenjegyző ügyvéd a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény 7.§ (3) bekezdése szerinti adataikat a központi nyilvánosságban ellenőrzi és azokat jogszabály szerint kezeli.

33./ Az eljáró ügyvéd tájékoztatja a szerződő feleket, hogy a szerződésben szereplő személyes adatok kezelésének jogalapja az Európai Általános Adatvédelmi Rendelet (GDPR) 6. cikk (1) bekezdés b) pontja, illetve c) pontja. Az adatkezelés határideje öt év, ezt követően az adatok törlésre kerülnek. Az érintettet, megilletik a GDPR 12-22. cikkében meghatározott jogok, így kérelmezheti a rá vonatkozó személyes adatokhoz való hozzáférést, tájékoztatás nyújtását, az ügyvédi iroda által kezelt személyes adatok helyesbítését, törlését vagy kezelésének korlátozását, tiltakozhat a személyes adatainak kezelése ellen, valamint kérheti adatainak továbbítását (hordozhatóságát). Az érintett jogi igényeivel Magyarország területén a Nemzeti Adatvédelmi és Információszabadság Hatósághoz fordulhat, vagy dönthet úgy, hogy igényeit peres úton érvényesíti. A per elbírálása a törvényszék hatáskörébe tartozik. A per az érintett választása szerint az adatkezelő székhelye vagy az érintett lakóhelye előtti törvényszéken indítható meg.

34./ A felek megegyeznek, hogy a hatósági jóváhagyás iránti, valamint a közzétételi eljárás megindítása az eladók kötelezettsége és költsége, míg a tulajdonváltás ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzésének költségei, az ügyvédi munkadíj, valamint az esetleges illeték a vevőt terhelik.

35./ A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk., a Földforgalmi törvény, továbbá az elővásárlási- és előhaszonbérleti jog gyakorlása érdekében az adás-vételi és haszonbérleti szerződés hirdetményi úton történő közlésére vonatkozó eljárási szabályokról szóló 474/2013. (XII.12.) számú kormányrendelet és a vonatkozó egyéb magyar jogszabályok rendelkezései az irányadók. Amennyiben a szerződés hatálya a hatósági jóváhagyás megtagadása vagy elmaradása miatt nem áll be, a szerződés alapján történt teljesítésekre az érvénytelen szerződés jogkövetkezményeit kell alkalmazni (Ptk. 6:119.§.).

A szerződést – mely 8 db eredeti /7db normál és 1 db biztonsági okirat/ példányban készült, 6 számozott oldalból és 3 összefűzött lapból áll - elolvasás és azonos értelmezés után, mint akaratukkal mindenben egyezőt helybenhagyólag írták alá a felek az okiratot szerkesztő ügyvéd előtt.

Szekszárd, 2026. október 14. napján

Vogronics Csaba Lászlóné
eladó

Vogronics Krisztina
eladó

Koczka Levente
vevő

Az okiratot szerkesztettem,
ellenjegyzem Szekszárdon, 2026. október 14. napján:

Kifüggesztés időpontja: 2026. 10. 26.

Közlés kezdő napja: 2026. 10. 27.

Elővásárlásra előhaszonbérletre jogosultak jognyilatkozatának megtételére nyitva álló határidő:

2026. 11. 25.

A FENTI HATÁRIDŐ JOGVESZTŐ!

A hirdetőtábláról levétel időpontja:

2026. 11. 26.

Dr. Nagy Csilla
ügyvéd

Kamarai azonosító szám: 36079248

DR. NAGY CSILLA ÜGYVÉDI IRODA

dr. Nagy Csilla ügyvéd

7100 Szekszárd, Kossuth L. u. 2. l.em.