

Szerződés száma: 1	
Szerződés időpontja:	2026 OKT 09
INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS	
Eladó neve:	67199
Méretezés száma:	01M

amely létrejött egyrészről

■ Máté Katrin Ann

; lakhely: Németország, Schleswig-Holstein,

24768 Rendsburg, Tingleffstrasse 44.,

magyar állampolgár,

értesítési cím: 1133 Budapest, Pannónia u.77-79. I. em. 106., MOLNÁR M. BEÁTA ÜGYVÉDI IRODA, eljáró

ügyvédként: dr. Molnár M. Beáta kézb.megbízotthoz, földműves regisztrációs száma:

516039/2/2026.05.07., NAK reg.sz.: nincs, a Magyar Agrár-, Élelmiszergazdasági és Vidékfejlesztési

Kamaráról 2012. évi CXXVI. törvény 1. § és 2. §-ai alapján kizárt), mint Eladó1 és

■ Horvath Christine Miriam

; lakhely: Németország,

Baden-Württemberg, 71540 Murrhardt, Hintermurrhärle 8., személyi azonosító jel: nincs; német

állampolgár, értesítési cím: 1133 Budapest, Pannónia u.77-79. I. em. 106., MOLNÁR M. BEÁTA ÜGYVÉDI

IRODA, eljáró ügyvédként: dr. Molnár M. Beáta kézb.megbízotthoz, földműves regisztrációs száma:

516038/2/2026.05.07., NAK reg.sz.: nincs, a Magyar Agrár-, Élelmiszergazdasági és Vidékfejlesztési

Kamaráról 2012. évi CXXVI. törvény 1. § és 2. §-ai alapján kizárt), mint Eladó2, képviselőjében eljár,

mellékelten csatolt meghatalmazással igazoltan: Máté Katrin Ann

; lakhely: Németország, Schleswig-Holstein, 24768 Rendsburg, Tingleffstrasse 44.,

, magyar állampolgár), mint Meghatalmazott (a továbbiakban Eladó1 és

Eladó2 együtt Eladók)

másrészről

■ Claessens Stella

lakhely: 7500

Nagyatád, Szabó Dezső utca 24. szám alatti lakos, földműves regisztrációs száma:

, NAK

reg. szám:

ÖCSG. szám:

magyar állampolgár), mint Vevő, a

továbbiakban

Eladók és Vevő együttesen: Felek vagy Szerződő felek, között az alulírott napon, helyen, az alábbi feltételekkel:

1./ Szerződő felek rögzítik, hogy Eladó1 1/2 és Eladó2 1/2 tulajdoni hányad arányú tulajdonát képezi a Tarany külterület 0120/11 helyrajzi szám "címképzés alatt" felvett, összesen 5 ha 9479 m² alapterületű, összesen 155.24 AK értékű, szántó megnevezésű ingatlan (a továbbiakban: Ingatlan1).

Felek rögzítik, hogy az Ingatlan1-et, a tulajdoni lapjának III.1. pontja alatt, a 174312/2/2023.05.04 számú határozat került bejegyzésre, az önálló szöveges bejegyzés szerint, az ingatlan a 0120/1 hrsz-ú ingatlan megosztása során jött létre, részarány földkiadás során keletkezett osztatlan közös tulajdon megszüntetése alapján.

Máté Katrin Ann
Eladó1

Horvath Christine Miriam
Eladó2
meghatalmazással képv.:
Máté Katrin Ann

Claessens Stella
Vevő

dr. Hetzmann Albert
okiratszerkesztő ügyvéd

DR. HETZMANN ALBERT
IRODA
1133 Budapest, Pannónia u. 77-79. I. em. 106.

2./ Szerződő felek rögzítik, hogy Eladó1 1/2 és Eladó2 1/2 tulajdoni hányad arányú tulajdonát képezi a Tarany külterület 0112/5 helyrajzi szám "címképzés alatt" felvett, összesen 14 ha 1584 m² alapterületű, összesen 254.32 AK értékű, szántó megnevezésű ingatlan (a továbbiakban: Ingatlan2). (Ingatlan1 és Ingatlan2 továbbiakban együtt Ingatlanok)

Felek rögzítik, hogy az Ingatlan2-t, a tulajdoni lapjának III.1. pontja alatt, a 176186/2/2023.07.26. számú határozat került bejegyzésre, az önálló szöveges bejegyzés szerint, az ingatlan a 0112/2 hrsz-ú ingatlan megosztása során jött létre, részarány földkiadás során keletkezett osztatlan közös tulajdon megszüntetése alapján.

3./ Eladók eladják, Vevő minden tehertől mentesen megveszi 1/1 - 1/1 tulajdoni hányad arányban az Ingatlanokat a kölcsönösen kialakított 80.927.858,- Ft, azaz Nyolcvanmillió-kilencszázhuszonhétézer-nyolcszázötvennyolc forint vételáron, amely 4.025.000.-Ft/Ha vételár figyelembevételével került megállapításra.

Felek rögzítik, hogy az Ingatlan1-t 23.940.298,-Ft összegű, az Ingatlan2-t 56.987.560,-Ft összegű vételárban jelölik meg, amelyet Vevő az alábbiak szerint fizet meg az Eladók részére:

Szerződő Felek rögzítik, hogy a teljes vételárat előlegként, hivatkozva az Fftv. 21/A §-ára, a Vevő szerződés aláírásával egyidejűleg egy összegben köteles megfizetni Eladók részére Eladó1 nevén álló, Commerzbank AG (cím: Beratungscenter Privatkunden III, Kaiserstr. 16, 60280 Frankfurt am Main) Banknál vezetett ; számú bankszámlaszámra átutalással 80.927.858,- Ft összeget, amelyet Eladók szerződésszerű és saját kézhez történő teljesítésnek fogadnak el. Felek rögzítik, hogy Vevő az utalást jelen szerződés aláírásával egyidejűleg megindítja, és az utalás akkor tekinthető teljesítettnek, amikor a fentiekben megadott bankszámlán jóváírásra került. Eladók kijelentik továbbá, hogy a vételárat egymásközt, a tulajdoni hányaduk arányában osztják meg. A Szerződő Felek megállapodnak, hogy amennyiben a Vevő a vételár megfizetésével késedelembe esik, úgy Eladók jogosultak egyoldalúan írásban, tértivevényes levélben elállni a jelen szerződéstől. Felek rögzítik, hogy a vételár az Eladók tulajdoni hányad arányuknak megfelelően került megosztásra.

Felek rögzítik, tekintettel arra a tényre, hogy a teljes vételár megfizetésre került (a korábban létrejött szerződés aláírásával egyidejűleg), ezért a Fftv. 21/A.§-ban foglaltak szerint, az elfogadó jognyilatkozatot tevő elővásárlásra jogosult köteles a teljes vételárat az eladó javára letétbe helyezni és ennek igazolását az elfogadó jognyilatkozathoz csatolni.

Felek rögzítik, hogy az Ingatlanokon nem található ültetvény, felépítmény vagy a földrészlet forgalmi értékét, illetve hasznait növelő agrotechnikai létesítmény, hivatkozva az Fftv. 8/A. § (3) bekezdésére.

4./ Szerződő Felek tudomással bírnak arról, hogy a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: Fftv.) vonatkozó rendelkezései értelmében a jelen szerződés a mezőgazdasági

Máté Katrin Ann
Eladó1

Horvath Christine Miriam
Eladó2
meghatalmazással képv.:
Máté Katrin Ann

Claessens Stella
Vevő

 DR. HETZMANN ALBERT
Ügyvéd
Hetzmann Ügyvédi Iroda
1132 Bp. Váci út 4. IV. em 3
dr. Hetzmann Albert
okiratszerkesztő ügyvéd

igazgatási szerv jóváhagyásához kötött. A Szerződő Felek a jóváhagyás megtörténteig szerződéses nyilatkozatukhoz kötve vannak.

5./ Szerződő Felek rögzítik, hogy az Eladók által elfogadott és a jelen adásvételi szerződésbe, mint egységes okiratba foglalt vételi ajánlatot az Eladók a jelen szerződés aláírásától számított 8 napon belül megküldik a mezőgazdasági igazgatási szerv részére jóváhagyás céljából, majd a közzétételre való alkalmasság hatósági megállapítását követően a hatóság hivatalból elrendeli a szerződés közzétételét az Fftv. rendelkezései szerinti elővásárlásra jogosultakkal a szerződés tárgyát képező Ingatlanok fekvése szerinti települési önkormányzat jegyzője útján történő közlése érdekében a 474/2013. (XII.12.) Korm. rendelet szabályai szerint. Eladók jelen okiratban meghatalmazzák az okiratszerkesztő ügyvédet, hogy a kifüggesztési és a jóváhagyási eljárás során eljárjon a nevükben és helyettük, és minden szükséges jognyilatkozatot megtegyen.

6./ Szerződő Felek rögzítik, hogy a Vevő az Ingatlanok tekintetében elővásárlási jogosultságát az alábbiakra alapítja: A Földforgalmi törvény 18. § (1) e) pontjára, miszerint olyan földműves, akinek az életvitelszerű lakáshasználata helye vagy a mezőgazdasági üzemközpontja legalább 3 éve olyan 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. Továbbá a 18. § (4) a) pontjára, mivel legalább egy éve őstermelők családi gazdaságának tagja, valamint 18. § (4) b) pontjára, mivel Vevő fiatal földműves, így e szakasz (1) bekezdés c)–e) pontjában, valamint a (2) és (3) bekezdésben meghatározott jogosulti csoportokon belül az elővásárlásra jogosultak sorrendje az irányadó.

7./ Eladók a teljes vételár megfizetésére tekintettel, a Ptk. 6:216. § (3) bekezdése és az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény 35. § (1) bekezdés g.) pontja alapján feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adják, illetve a jelen szerződés aláírásával a Vevővel közösen kéri, hogy Vevő javára az Ingatlan1 1/2 – 1/2 (mindösszesen: 1/1) tulajdoni hányadára, valamint Ingatlan2 1/2 – 1/2 (mindösszesen: 1/1) tulajdoni hányadára adásvétel jogcímen, a tulajdonjoga az ingatlan-nyilvántartásban bejegyzésre kerüljön. Ezzel egyidejűleg Felek közösen kéri, hogy Ingatlan1 tekintetében Eladók 1/2 - 1/2 arányú és Ingatlan2 tekintetében Eladók 1/2 - 1/2 arányú tulajdonjoga az ingatlan-nyilvántartásból törlésre kerüljön.

8./ Vevő kijelenti, hogy a vételi jogának gyakorlásakor a megszerzett Ingatlanokkal együtt tulajdonában levő termőföld nagysága a 300 hektárt nem haladja meg. Vevő kijelenti, hogy a vételi joga alapján történő tulajdonszerzésével – a már birtokában lévő föld területnagyságának beszámításával – az Fftv. 16. § (1)-(4) bekezdéseiben rögzített tulajdoni, illetőleg birtokmaximumot nem haladja meg.

9./ Vevő jelen okirat aláírásával vállalja, hogy a szerződés tárgyát képező Ingatlanok használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy az Ingatlanokat a tulajdonszerzés időpontjától számított öt évig – az Fftv. 13. § (3) bek.-ben foglalt eseteket kivéve – más célra nem hasznosítja.

10./ Vevő az Fftv. 13. § (4) bek. a.) és b.) pontjaiban foglaltak alapján jelen okirat aláírásával a tulajdonjoga bejegyzése esetén kötelezettséget vállal arra, hogy amennyiben a szerződés tárgyát képező Ingatlanok

Máté Katrin Ann
Eladó1

Horvath Christine Miriam
Eladó2
meghatalmazással képv.:
Máté Katrin Ann

Claessens Stella
Vevő

dr. Hetzmannn Albert
okiratszerkesztő ügyvéd.

harmadik személy használatában van, úgy a fennálló földhasználati jogviszonyt nem hosszabbítja meg és a megszűnését követő időre a 13. § (1) bekezdésében foglalt kötelezettségeket vállalja.

11./ Vevő jelen szerződés aláírásával kijelenti, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása (földhasználati díjtartozás). Kijelenti továbbá, hogy a jelen szerződésen alapuló jogszerzését megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

12./ Eladó1 és Eladó2 a Fftv. 15/A. § alapján tájékoztatja Vevőt, hogy az Ingatlanok tulajdoni illetőségek tekintetében haszonbérleti szerződések vannak hatályban 2016.01.01-től - 2026.12.31-ig napjáig, a CLA Field Kft-vel, amelynek bérleti díja 216 EUR /HA/Év. A bérleti díj mértéke 2017 évtől kezdődően évente 1 %-kal emelkedik.

13./ Vevő jelen okirat aláírásával az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény végrehajtásáról szóló 179/2023. (V. 15.) Korm. rendelet 42. §-a alapján nyilatkozik, hogy részarány-tulajdonnal nem rendelkezik.

14./ A Szerződő Felek rögzítik, hogy a Vevő a 3./ pontban foglaltak teljesülése napján jogosult az Ingatlanok birtokába lépni, azt használni, illetőleg viselni terheit és kárveszélyét.

15./ Eladók a 12./ pontban rögzítettek kivételével, jelen szerződés aláírásával szavatosságot vállalnak a szerződés tárgyát képező ingatlanok per-, teher- és igénymentességért.

16./ A Szerződő Felek kijelentik, Vevő és Eladó1, hogy cselekvőképes magyar állampolgárok, Eladó2 cselekvőképes német állampolgár, akiknek szerződéskötési képességét jogszabály, illetőleg bírói vagy hatósági határozat nem zárja ki, Eladók rendelkezési joga korlátozás alá nem esik, továbbá a Vevő tulajdonszerzési képességét a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény nem zárja ki.

Szerződő Felek rögzítik, arra tekintettel, hogy Eladók nem rendelkeznek Magyarországon lakó- vagy tartózkodási hellyel, így az Inyvt.vhr. 138. § (4) bekezdése b) pontja értelmében jelen szerződés mellékletét képezi a külön íven szerkesztett kézbesítési meghatalmazás.

17./ A Szerződő Felek meghatalmazzák a Hetzmann Ügyvédi Irodát (1132 Budapest, Váci út 4. IV. emelet 3.) eljáró ügyvédként dr. Hetzmann Albert ügyvédet, hogy jelen jogügylettel kapcsolatosan őket minden hatóság és szerv előtt teljes jogkörrel képviselje. Dr. Hetzmann Albert ügyvéd a meghatalmazást elfogadja az ellenjegyzéssel. Felek kéri az eljáró ingatlanügyi hatóságot, hogy – jogi képviselőjüknek történő egyidejű kézbesítés mellett – az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény 13 §. (6) bekezdése alapján az ügyben keletkezett bejegyző határozatot számukra is kézbesíteni szíveskedjék.

18./ A Szerződő Felek rögzítik, hogy a jelen szerződéssel kapcsolatban felmerülő valamennyi kiadást és a jelen szerződéssel kapcsolatban felmerült visszerhes vagyonátruházási illetéket kizárólag a Vevő viseli.

Máté Katrin Ann
Eladó1

Horvath Christine Miriam
Eladó2
meghatalmazással képv.:
Máté Katrin Ann

Claessens Stella
Vevő

 DR. HETZMANN ALBERT
Hetzmann Ügyvédi Iroda
1132 Budapest, Váci út 4. IV. em. 3
dr. Hetzmann Albert ügyvéd
okiratszerkesztő ügyvéd

Jelen szerződés 5 oldalból álló, nyolc (8) eredeti, egymással mindenben egyező példányban készült, amelyből egy példány a vonatkozó jogszabályi rendelkezések alapján biztonsági kellelkel rendelkező papír alapú okmányon készült. Szerződő felek jelen szerződés aláírásával hozzájárulnak ahhoz, hogy a szerződésben megjelölt személyes adataikat az okiratszerkesztő ügyvéd a megbízás teljesítéséhez szükséges mértékben kezelje.

Eladó2 kifejezetten nyilatkozik arról, hogy bár nem magyar állampolgár, a jelen szerződést, és a kapcsolódó dokumentumok tartalmát megértette, - azokat saját ügyvédje is átnézte - és akaratával, mint mindenben egyezőt helybenhagyólag írja alá. Felek a jelen szerződést elolvasás és értelmezés után, mint akaratukkal mindenben egyezőt helybenhagyólag írják alá.

Budapest, 2026. október 05.

Mellékletek:

Meghatalmazás: Horvath Christine Miriam és Máté Katrin Ann vonatkozásában

Máté Katrin Ann
Eladó1

Horvath Christine Miriam
Eladó2
meghatalmazással képv.:
Máté Katrin Ann

Claessens Stella
Vevő

Jelen szerződést szerkesztettem és ellenjegyzem:

Budapest, 2026.10.05. napján

Hetzmann Ügyvédi Iroda

1132 Budapest, Váci út 4. IV. emelet 3.

dr. Hetzmann Albert ügyvéd

KASZ: 36061495


DR. HETZMANN ALBERT
Ügyvéd
Hetzmann Ügyvédi Iroda
1132 Bp. Váci út 4. IV. em. 3

Záradék:

Kormányzati portálon való közzétételének időpontja: 2026.10.26. A közlés kezdő napja: 2026.10.27.
Jogvesztés napja: 2026.11.25. **Felhívom az elővásárlásra jogosultak figyelmét, hogy a jognyilatkozat megtételére nyitva álló határidő elmulasztása jogvesztő!**

Levétel napja:




Nagy Zoltán Sándorné
jegyző

ZÁRADÉK Az eredeti papír alapú dokumentummal mindenben egyező.

A digitalizáló szervezeti egység elnevezése: Somogy Vármegyei Kormányhivatal

A másolat képi vagy tartalmi egyezéséért felelős az elektronikusan aláíró személy.

Digitalizáló rendszer megnevezése és verziószáma: KEAASZ-2.0.33

Másolatkészítési szabályzat megnevezése és száma: SVKH vezetője 24/2024. (XII.19.) utasítása

Irányadó másolatkészítési rend elérhetősége: <https://kormanyhivatalok.hu/kormanyhivatalok/somogy>

Elektronikus aláírással hitelesített

Digitálisan aláírta: dr. Varga-Lukács Mónika

2026.10.16. 13:22:50