

TERMŐFÖLD-INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről az alábbi eladók (a továbbiakban: **eladók**)

- **Dr. Bogdán Tibor** (születési neve: ; születési hely, idő: ; anyja születési neve: ;
személyi azonosító jele: ; adóazonosító jele: ; lakcíme: 7451 Kaposvár,
Kaposfüredi út 244.; értesítési címe: ugyanaz, magyar állampolgár), valamint
– **Dr. Vass Péterné** (születési neve: ; születési hely, idő: ; anyja születési neve: ;
személyi azonosító jele: ; adóazonosító jele: ; lakcíme: 7900 Szigetvár, Széchenyi
utca 2. 3. emelet 2. ajtó; értesítési címe: ugyanaz, magyar állampolgár)

és másrészről az alábbi vevő (a továbbiakban: **vevő**)

- **Mitcha Károly** (születési neve: ; születési hely, idő: ; anyja születési neve: ;
személyi azonosító jele: ; agrárkamarai tagsági (regisztrációs) azonosító száma: ;
adóazonosító jele: ; lakcíme: 8685 Gamás, Fő utca 49.; értesítési címe: ugyanaz, magyar állampolgár),

együttesen **szerződő felek között** az alulírott helyen és időben, az alábbi feltételek szerint:

1./ A hatályos ingatlan-nyilvántartási adatok szerint eladók fejenként egyenlő, 1/2-1/2 arányú tulajdonát képezi a **Gamás zártkert 3616/1 hrsz.** alatt felvett, 0 ha 1636 m² területű, szántó művelési ágú, 2.85 AK kataszteri tiszta jövedelmű ingatlan. Az ingatlan per-, teher és igénymentes, amelyért az eladók szavatolnak a vevőnek, továbbá úgy nyilatkoznak, hogy az ingatlanhoz kapcsolódóan sem köztartozásuk, sem egyéb tartozásuk vagy kötelezettségük nem áll fenn. Vevő kijelenti, hogy a szerződés tárgyát képező ingatlan nem áll harmadik személy használatában, a föld bejegyzett földhasználója a vevő 2029. december 31. napjáig, a haszonbérleti díj összege 55.000,- Ft/ha/év.

2./ Eladók eladják, vevő adásvétel jogcímén megvásárolja az 1. pontban részletesen körülírt ingatlant, **327.200,- Ft, azaz Háromszázhuszonhétezer-kettőszáz forint** vételár ellenében, amiből Dr. Bogdán Tibor eladót 163.600,- Ft, míg Dr. Vass Péterné eladót szintén 163.600,- Ft vételár-rész illeti meg.

3./ A szerződés a felek között létrejön abban az esetben, amennyiben a vevőnél rangsorban előrébb álló elővásárlásra jogosult az elővételi jogát nem gyakorolja, továbbá a jogügyletet a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyta. Amennyiben a vevőnél rangsorban előrébb álló elővásárlásra jogosult gyakorolja jogszerűen az elővételi jogát, úgy az adásvételi szerződés az eladók és az elővásárlási jogát jogszerűen gyakorló személy között jön létre, szükség szerint a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyásával, a jelen szerződésben foglalt tartalommal.

4./ A 2. pont szerinti vételár kifizetésére – banki átutalással – azt követő 15 napon belül kerül sor, miután a vevőnél rangsorban előrébb álló elővásárlásra jogosult nem élt az elővásárlási jogával és a mezőgazdasági igazgatási szerv az adásvételi szerződéshez való hatósági jóváhagyását közölte.

5./ Eladók az okirat aláírásával egyidejűleg négy eredeti példányban ügyvédi letétbe helyezik a mai napon kelt, külön okiratra foglalt, ügyvéd által ellenjegyzett tulajdonjog bejegyzési hozzájárulásukat (bejegyzési engedély), amelyben feltétlen, végleges és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy az 1. pontban részletesen körülírt termőföld ingatlanuk vonatkozásában a fejenként egyenlő, 1/2 – 1/2 arányú tulajdonjoguk az ingatlan-nyilvántartásból törlésre, egyidejűleg vevő 1/1 arányú, kizárólagos tulajdonjoga adásvétel jogcímén az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön. Eladók a bejegyzési engedélyt azzal a letéti meghagyással helyezik ügyvédi tárgyi letétbe, hogy a letétkészítő ügyvéd a bejegyzési engedélyt kizárólag a vételár vevő által történő teljes kiegyenlítését követően nyújthatja be az illetékes földhivatalhoz. Eljáró ügyvéd jelen szerződés ellenjegyzésével kijelenti, hogy a bejegyzési engedélyt ügyvédi tárgyi letétbe veszi.

6./ Vevő a szerződés tárgyát képező ingatlant (haszonbérlet jogcímén) jelenleg is használja, így az ingatlan birtokba vételéről – amennyiben a szerződés a jelen okiratban szereplő felek között jön létre – külön rendelkezniük nem kell.

7./ Vevő kijelenti, egyúttal nyilatkozik, hogy a **Fonyódi Járási Hivatal Járási Földhivatala a 2014. július 4. napján kelt, . számú határozatával – „a mező- és erdőgazdasági föld forgalmáról”** szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: Földforgalmi törvény) 5. § (7) pontja szerinti – **földművesként nyilvántartásba vette.**

8./ A Földforgalmi törvény 13. § (1) bekezdésében foglaltakra figyelemmel 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 évig – a Földforgalmi törvény 13. § (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével – más célra nem hasznosítja. Felek jelen pontban is rögzítik, hogy a tulajdonjog átruházásáról szóló szerződés tárgyát képező földet vevő haszonbérli, **így az nem áll harmadik személy használatában.**

9./ Vevő a Földforgalmi törvény 14. § (1) és (2) bekezdésében foglaltakra figyelemmel **nyilatkozik** arról, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználati kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása, továbbá a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg vele szemben, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

Dr. Bogdán Tibor eladó

Dr. Vass Péterné eladó

Mitcha Károly vevő

10./ Vevő a Földforgalmi törvény 16. § (1) és (4) bekezdéseiben foglaltakra figyelemmel **nyilatkozik** arról, hogy a tulajdonában és a hasznélvezetében lévő föld terület nagysága a jelen szerződés alapján történő földtulajdonjog megszerzésével sem fogja meghaladni 300 ha mértéket; ill. részarány-tulajdon megszerzése esetében nem haladja meg a vevő tulajdonában és hasznélvezetében álló földterület hektárban kifejezett tértartéka' mértékének húszszorosát; valamint a már a vevő tulajdonában álló és vevő által megszerzésre kerülő részarány-tulajdon összesített aranykorona értéke esetében ezek együttes összege nem haladja meg a 6000 Ak értéket. Az előbbieken túlmenően vevő kijelenti és büntetőjogi felelőssége tudatában **nyilatkozik, hogy nem rendelkezik részarány-tulajdonnal.**

11./ Vevő kijelenti, hogy elővásárlási joga a Földforgalmi törvény 18. § (1) bekezdésének c) pontja szerint áll fenn, tekintettel arra, hogy helyben lakó szomszédnak minősül, mert az adás-vételi szerződés tárgyát képező föld szomszédos a legalább 1 éve tulajdonában lévő Gamás zártkert 3615 hrsz-ú földdel. Vevő nyilatkozik továbbá, hogy családi gazdálkodó (a családi gazdaság nyilvántartási száma: _____), ezért a Földforgalmi törvény 18. § (1) bekezdés c) pontja szerinti csoporton belüli elővásárlásra jogosult sorrendben a 18. § (4) bekezdés a) pontja alapján családi gazdálkodóként illeti meg az elővásárlási jog.

12./ Eladók tudomással bírnak arról, hogy a Földforgalmi törvény 21. § (1) bekezdésében foglaltaknak megfelelően, jelen szerződést a felek aláírásától számított 8 napon belül a mezőgazdasági igazgatási szerv részére meg kell küldeni jóváhagyás céljából. Dr. Vass Péterné eladó jelen szerződés aláírásával meghatalmazza Dr. Bogdán Tibor eladótársát, hogy a jelen adásvételi szerződés hatósági jóváhagyása iránti kérelem benyújtása során őt eladóként teljes jogkörrel képviselje, a hatósági jóváhagyás iránti kérelmet nevében aláírja.

13./ Felek kijelentik, hogy teljes cselekvőképességgel rendelkező, nagykorú, magyar állampolgárok, szerződéskötési képességüket sem jogszabály, sem hatósági intézkedés nem zárja ki, nem korlátozza és nem akadályozza. Felek adatai a 2017. évi LIII. törvény szabályai szerint alkalmas okirat bemutatása után és „az ügyvédi tevékenységről” szóló 2017. évi LXXVIII. törvény 32. § (3) bekezdése szerinti központi nyilvántartóból történt adatigénylést követő ellenőrzés után kerültek rögzítésre. Felek büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy a jelen szerződés aláírása során saját nevükben és érdekükben járnak el. Felek a Pmt. 9/A. § alapján kijelentik továbbá, hogy nem minősülnek kiemelt közszereplőnek vagy kiemelt közszereplő közeli hozzátartozójának, avagy kiemelt közszereplővel közeli kapcsolatban álló személynek. Tudomásul veszik az eljáró ügyvéd azon tájékoztatását, hogy személyes adataikat e megbízás, mint szerződés jogcímén kezeli, amelynek keretében az ellenjegyző ügyvéd megbízók valamennyi általuk közölt személyes adatukat kezeli, személyes okmányaikról másolatot, feljegyzést készít.

14./ Szerződő felek kijelentik, hogy jelen szerződést szabad akaratukból kötötték meg, nem tévedtek annak tartalmában, nyilatkozataik megtételére senki nem kényszerítette őket jogellenes fenyegetéssel, tisztességtelen befolyással.

15./ Eladók kijelentik, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlan illetőségeit kevesebb, mint öt éve szerezték, ezért ezek átruházásukból adóköteles jövedelmük keletkezhet. Eladók kijelentik, hogy tudomással bírnak arról, hogy öt éven belüli értékesítés esetén a jogügyletet a tárgyévét követő adóbevallásukban fel kell tüntetniük, továbbá – a szerzési és eladási érték esetleges pozitív különbözete után – személyi jövedelemadót kell fizetniük. Vevőt terhelik a szerződéskötéssel, valamint az ingatlan tulajdonjogának megszerzésével kapcsolatos költségek, így a tulajdonjoga ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzésével kapcsolatban felmerülő 10.600,- Ft összegű igazgatási szolgáltatási díj. Vevő kijelenti, hogy megfelel az Itv. 26. § (1) bekezdés p) pontjában írt feltételeknek, azokat vállalja. Vevő mindezek tényét illetékmentességeként kéri figyelembe venni az eljáró Tisztelt NAV illetékhatósága részéről.

16./ Szerződő felek az adásvételi szerződés és bejegyzési engedély elkészítésére – az azokban esetlegesen tévesen feltüntetett személyi adatok és más elírások javítására, esetleges kiegészítésére – és ellenjegyzésére, valamint a szerződéshez kapcsolódó mezőgazdasági igazgatási szerv előtti és földhivatali eljárásokban való teljes körű, mindenre kiterjedő képviselőtükre, továbbá az Adóhatóság előtti eljárásban való képviselői jog nélkül a vagyonszerző vonatkozásában a vagyonszerző helyett a B400E NAV adatbejelentő lap kitöltésére és az Adóhatósághoz történő benyújtására megbízást és meghatalmazást adnak Dr. Csuka Zoltán ügyvédnek (levelezési címe: 7401 Kaposvár, Pf.: 158.; székhelye: 7400 Kaposvár, Somssich Pál utca 5/D. fsz. 2., nyilvántartó kamara: Somogy Megyei Ügyvédi Kamara, KASZ- szám: 36059139), aki a megbízást jelen okirat ellenjegyzésével elfogadja.

17./ A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a magyar jog szabályai, elsősorban a Polgári Törvénykönyvben és a hatályos földforgalmi törvény(ek)ben foglaltak az irányadóak. Jelen okirat egyben ügyvédi tényvázlatnak is minősül, amely megfelelően tartalmazza a felek szerződési akaratát.

18./ A földforgalmi törvény 8. § alapján jelen szerződés 1 példányának írásba foglalására olyan papír alapú okmányon kerül sor, amely a 2013. évi CXXII. törvény végrehajtására kiadott rendeletben meghatározott biztonsági kellekkel rendelkezik.

Feleknek jelen adásvételi szerződést az eljáró ügyvéd minden részletre kiterjedően megmagyarázta, kérdéseikre kimerítően válaszolt, a feleket az adásvétel, a földvásárlás, az elővásárlási jog, a jövedelemadó és az illetékfizetés szabályairól tájékoztatta, amelynek megtörténte után felek a szerződést maguk is elolvasták és azt megértés és közös értelmezés után, mint szerződési akaratukkal mindenben megegyezőt, az ellenjegyző ügyvéd előtt saját kezűleg aláírták.

Kaposvár, 2026. szeptember 11. napján

Dr. P. Bogdán Tibor eladó

Dr. Vass Péterné eladó

Mitcha Károly vevő

Ügyvédi ellenjegyzés

Jelen okiratot a felek megbízásából szerkesztettem és ellenjegyzem Kaposváron, 2026. szeptember 11. napján:

Dr. Csuka Zoltán ügyvéd, KASZ-szám: 36059139

7400 Kaposvár, Somssich Pál utca 5/D. fsz. 2., levelezési címe: 7401 Kaposvár, Pf.: 158.

Kormányzati portálon történő

Kifüggesztés napja: 2026. 10. 29.

Közlés első napja: 2026. 10. 30.

Jogvesztő határidő utolsó napja: 2026. 11. 30.

Lovétel napja: 2026. 12. 01.

Kifüggesztés helye: Kórház, Gárdai

Felhívom az elővásárlás/előhasználatra jogosultak figyelmét, hogy a jognyilatkozat megtételére nyitva álló határidő címulasztása jogvesztő.

jegyző

ZÁRADÉK Az eredeti papír alapú dokumentummal mindenben egyező.

A digitalizáló szervezeti egység elnevezése: Somogy Vármegyei Kormányhivatal

A másolat képi vagy tartalmi egyezőségéért 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. Rózsa Krisztián

2026.10.27. 13:43:47

