A felhasználót a dokumentumhoz rendelte:
Idomsoft Zrt.

Földhivatal
Melléklet

TERMŐFÖLD ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

Amely létrejött egyrészről **ILLÉS ISTVÁN** (szül. Illés István, születési hely és idő: ., anyja neve: személyi szám: adóazonosító jel: állampolgársága: magyar) 7837 Hegyszentmárton, Kolozsvár utca 47. szám alatti lakos mint **eladó**,

ILLÉS ANITA (szül. Illés Anita, születési hely és idő: ., anyja neve: személyi szám: adóazonosító jel: állampolgársága: magyar) 7837 Hegyszentmárton, Kolozsvár utca 47. szám alatti lakos mint **eladó**, továbbá,

ILLÉS ISTVÁNNÉ (szül. Friebert Rozália, születési hely és idő: ., anyja neve: , személyi szám: adóazonosító jel: állampolgársága: magyar) 7837 Hegyszentmárton, Kolozsvár utca 47. szám alatti lakos mint **eladó**, valamint másrészről

GARAI BALÁZS sz. Garai Balázs (születési hely és idő: anyja neve: személyi szám: adóazonosító jel: agrárkamarai azonosító szám: MVH nyilv. szám. ermelői igazolvány szám: , ŐCSG 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 Eladók *1/3 - 1/3 - 1/3* arányú közös tulajdonát képezi az **Hegyszentmárton Zártkert 714 hrsz.** alatt nyilvántartott, „**kert**” megnevezésű, mindösszesen **1015 m²** területű, **3.18 Ak/fill** tiszta jövedelemmel rendelkező ingatlan (a továbbiakban: **Ingatlan**).

Szerződő felek rögzítik, hogy az Ingatlan *a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról 2013. évi CXXII. törvény* (Földforgalmi törvény) hatálya szerint termőföldnek (kertnek) minősül.

2. Szerződő felek a tulajdoni lap megtekintését követően egyezően állapítják meg, hogy **III/1.** alatt az E.ON Dél-Dunántúli Áramhálózati Zrt. (7626 Pécs, Búza tér 8/A.) jogosult javára a csatolt területkimutatás és vázrajz szerinti terület vonatkozásában vezetékjog van bejegyezve az ingatlan-nyilvántartásba.

Eladók kijelentik, hogy az Ingatlan egyebekben per-, teher- és igénymentes, azon harmadik személynek nem áll fenn olyan joga, mely az adásvételi szerződés létrejöttét megakadályozná és az Ingatlan tulajdonjogát per-, teher- és igénymentesen köteles átruházni Vevő részére.

Eladók kötelezettséget vállalnak arra, hogy a jelen adásvételi szerződés aláírását követően sem tesznek olyan nyilatkozatot, cselekményt, amely Vevő per, teher- és igénymentes tulajdonszerzését meghiúsítaná.

Eladók szavatolnak azért, hogy harmadik személynek az Ingatlanon - az ingatlan-nyilvántartáson kívül sem - nem áll fenn olyan jogosultsága, amely Vevőt az Ingatlan birtoklásában, használatában

akadályozza, illetve korlátozza és nem áll fenn olyan jogosultság sem, melyből a birtokbaadást megelőző időszakból származóan Vevőnek bármely jogcímen fizetési kötelezettsége keletkezne.

Eladók kijelentik továbbá, hogy a Vevő per-, teher- és igénymentes tulajdonszerzéséért szavatolnak.

3. Eladók örökre és visszavonhatatlanul eladják szavatosság terhe mellett az 1. pontban részletesen megjelölt Ingatlant a fent nevezett Vevőnek a kölcsönösen kialkudott **300.000,- Ft**, azaz **háromszázezer forint** vételárért.

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

4. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a Vevő a 3. pontban megjelölt vételárat teljes egészében a jelen adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg megfizeti az Eladók részére, az Eladók által előzetesen megjelölt bankszámlára történő átutalás útján.

Eladók kijelentik, hogy a vételárral a tulajdoni arányuknak megfelelően elszámolnak egymással.

5. Eladók a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy **Garai Balázs vevő tulajdonjoga** a **Hegyszentmárton Zártkert 714 hrsz.** alatt nyilvántartott ingatlan vonatkozásában ***1/1* tulajdoni arányban *adásvétel jogcímén*** az ingatlan-nyilvántartásba **bejegyzésre kerüljön**.

Eladók a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják továbbá ahhoz, hogy az ***1/3 - 1/3 - 1/3* arányú tulajdonjoguk** a **Hegyszentmárton Zártkert 714 hrsz.** alatt nyilvántartott ingatlan vonatkozásában, egyidejűleg az ingatlan-nyilvántartásból **törlésre kerüljön**.

6. Szerződő felek tudomással bírnak arról a ténytől, 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 hirdetményi 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.

7. Szerződő felek kijelentik, hogy az Eladók az Ingatlan birtokát a teljes vételár hiánytalan megfizetését követően ruházzák át a Vevőre, aki a birtokátruházás napjától szedi az Ingatlan hasznait, viseli terheit és költségeit. Az Ingatlan átadása minden tárgyi és jogi tartozékával együtt történik.

8. Szerződő felek kijelentik, hogy mindannyian cselekvőképes, nagykorú magyar állampolgárok, így a jelen jogügylet érvényes létrejöttét jogszabályi rendelkezések nem akadályozzák.

9. 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 földeket 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 tartozik 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**; olyan természetes személynek minősül, akinek az életvitelszerű lakáshasználatának helye legalább 3 éve azon a településen van (Hegyszentmárton), amelynek közigazgatási területén az adásvételi szerződés tárgyát képező föld fekszik (helyben lakó).

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 jogá a jogszabályban meghatározott jogosulti csoportokon belül a **Földforgalmi törvény 18. § (4) bekezdés a) pontja** alapján is meghatározható.

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.

10. 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 vagyonátruházási 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 azon 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.

11. Szerződő felek rögzítik, hogy a jelen szerződés módosítására kizárólag írásban, mindkét fél által aláírt formában kerülhet sor.

12. 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.

13. 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.

14. 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 lakcímnyilvántartás, 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.

15. Jelen szerződés 9 (kilenc) 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 ügyleti 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 kézjegyükkel, 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. október 22.

.....
Illés István
eladó

.....
Illés Anita
eladó

.....
Illés Istvánné
eladó

.....
Garai Balázs
vevő

Szerkesztettem és ellenjegyzem Pécsett, 2026. október 22.

7621 Pécs, Rákóczi út 55. fszt. 3.
KASZ: 36061801
dr. Horváth Roland
+36-30-732-0703
drhorvathroland@gmail.com

dr. Horváth Roland ügyvéd
(cím: 7621 Pécs, Rákóczi út 55. fszt. 3., KASZ: 36061801)

A kifüggesztés időpontja: 2026.11.03.
Közlés kezdő napja: 2026.11.03.
Jogszabályban megállapított határidő utolsó napja: 2026.12.03.
Ez a határidő jogvesztő!
A kifüggesztés más napon történő feltüntetése jogvesztő következmény!
Levétel napja: 2026.12.03.
Bogádmindszent, 2026.11.03.

Baksai Közös Önkormányzati Hivatal
Baranya vármegye
TANÁCSOS JÁNOS BOLYA
5