Kifüggesztés időpontja: 2026. 11. 09.
Közlés kezdő napja: 2026. 11. 10.
A jognyilatkozat megtételére nyitva álló 30 napos határidő utolsó napja: 2026. 12. 09.
Ez a határidő jogvesztő.
Levétel napja: 2026. 12. 10.

DÖB/11489-1/2026

dr. Kövesdi Balázs ügyvéd
székhely: 7200 Dombóvár, Pannónia út 25. I/2.- Tel.: 74/460 – 664,
Alíroda: 7090 Tamási, Szabadság u. 26/b., Tel.: 74/471-103
mobil: 30/9162-309
e-mail: dr.kovesdi.balazs@gmail.com

§ TERMŐFÖLD ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS §

2026 OKT 29

Mely létrejött egyrészről:
- **Czeller Hajnalka** sz.: [illegible]ka (sz.: [illegible] an.: [illegible], sz.sz.: adóazonosító jel. [illegible]) 7200 Dombóvár, Pannónia út 8. IV/3. szám alatti lakos, mint **eladó**,

másrészről:
- **Szabó Istvánné** sz.: [illegible] (sz.: [illegible] sz.sz.: adóazonosító jel: [illegible] kamarai azonosító: S722800149492) 7228 Döbrököz, Páhy utca 31. szám alatti lakos, mint **vevő** között az alulírt helyen és időben az alábbi feltételekkel.

1./ Czeller Hajnalka eladó tulajdonát képezi a **Döbrököz, külterület, 032/91. hrsz.** alatt jegyzett szántó művelési ágú, 13 ha 3337 m2 térmértékű, 276,58 AK értékű külterületi ingatlanban a nevén a II/9. ragszám alatt vezetett **2845/27658-ad** arányú tulajdoni illetőség, melyet terhel az E.ON Dél-dunántúli Áramhálózati Zrt. javára 19494 m2 területre bejegyzett vezetékjog, egyebekben per-, teher-, és igénymentes, melynek tényéért az eladó ezennel szavatosságot vállal. Az eladó eladja, a vevő pedig megvásárolja a jelen pontban körülírt ingatlan illetőség tulajdonjogát adásvétel jogcímén.

2.1./ Az eladó az 1./ pontban meghatározott ingatlanban lévő tulajdoni illetőségét ezennel a pénzben és kölcsönösen kialkudott 2.800.000.- Ft, azaz: Kettőmillió-nyolcszázezer forint vételárért a vevőnek eladja. A vevő az ingatlan illetőséget az eladótól megtekintett és megismert állapotban ezennel megvásárolja.

2.2./ A vevő ezennel kötelezettséget vállal arra, hogy az ingatlan teljes vételárát a jelen okirat aláírását követő 3 munkanapon belül, de legkésőbb 2026. október 26. napjáig egyenlíti ki az eladó részére az eladó nevén vezetett 50438091 - 10008748 - 00000000 számú számlára történő utalással. A felek a vételárat akkor tekintik kiegyenlítettnek, amennyiben az a fentebb megadott számlaszámon jóváírásra kerül. Az eladó kijelenti, hogy a bankszámlára történő teljesítést a saját kezeihez történő joghatályos teljesítésnek ismeri el.

3./ A szerződő felek büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy nagykorú magyar állampolgárok, a felek ingatlanforgalmi korlátozás alatt nem állnak.

4./ A vevő ezennel kijelenti hogy:
- helyben lakó földműves, családi gazdálkodó, 2013. évi CXXII. törvény a Mező és Erdőgazdasági Földek Forgalmáról, továbbiakban – a továbbiakban Fftv. - 18.§ (1) bekezdés d.) pontja, valamint (4) bekezdés a.) pontja alapján elővásárlási jog illeti meg,
- a föld használatát – a hatályos haszonbérleti jogviszony fennállását figyelembe véve - másnak nem engedi át, azt maga használja, ennek során eleget tesz a fölhasznosítási kötelezettségének, és a tulajdon szerzés időpontjától számított 5 évig más célra - a 13. § (3) bekezdésében meghatározott esetek kivételével – nem hasznosítja, /Tftv. 13. §. (1)/
- nincs a föld használatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj, vagy egyéb tartozása.
- 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött. A jogszabályi kötelezettségek körében figyelemmel kell lenni a jelenleg érvényes haszonbérleti szerződésre,
- részarány tulajdonnal nem rendelkezik, a már tulajdonában, és haszonélvezetében álló, továbbá a megszerzésre kerülő földterület hektárban kifejezett mértékének együttes összege nem haladja meg a 300 hektárt,
- a fennálló földhasználati jogviszony időpontját nem hosszabbítja meg, és megszűnését követő időre az 2013. évi CXXII. törvény 13. §. (1) bekezdésben foglalt kötelezettségeket is teljesíti.

5./ A vevő az ingatlan illetőség birtokába a vételár maradéktalan kiegyenlítését követően közvetlenül lép, és viseli a fenntartásával járó terheket.
A felek rögzítik, hogy a vétel tárgyát képező ingatlant a Döbröközi Mezőgazdasági Zrt. haszonbérleti jogviszony keretében használja 2.500.- Ft/AK/év bérleti díj mellett 2029. december 31. napjáig.
A felek megállapodnak abban, hogy a 2026. évre járó haszonbérleti díj teljes összege az eladót illéti.

Czeller Hajnalka
eladó

Szabó Istvánné
vevő

dr. Kövesdi Balázs ügyvéd
egyéni ügyvéd
Dombóvár, Pannónia utca 25. I/2.
Tel./Fax: 74-460-664, 74/565-568
Adószáma: 52932661-2-37
KASZ: 35064029

6./ A felek ezennel meghatalmazzák dr. Kövesdi Balázs ügyvédet (7200 Dombóvár, Pannónia út 25. I/2., aliroda: 7090 Tamási, Szabadság u. 26/b. ügyvédi igazolvány száma: Ü-101551, nyilvántartási száma: 17-017973) a jelen adásvételi szerződés elkészítésével, ellenjegyzésével, valamint a bejegyzési engedély elkészítésével, letéti kezelésével, a jelen szerződésben és kapcsolódó okirataiban történő elírás kijavításával, vagy a felek megállapodása alapján annak módosításával, továbbá a közzétételi eljárásban és az illetékes kormányhivatal földhivatali főosztálya előtti hatósági jóváhagyás iránti eljárásokban, valamint az illetékes földhivatali osztály előtt az ingatlan-nyilvántartási eljárás megindításával, e körben az eladó tulajdonjogának törlése, valamint a vevő javára történő tulajdonjog bejegyzése iránt a képviseletük ellátásával. Dr. Kövesdi Balázs ügyvéd a meghatalmazást ezennel elfogadja.

7.1./ Czeller Hajnalka eladó a vételár maradéktalan kiegyenlítését követően feltétlenül és visszavonhatatlanul hozzájárul ahhoz, hogy az 1./ pontban meghatározott ingatlanban a nevén vezetett illetőség tulajdonjoga a vevő javára **2845/27658-ad** arányban adásvétel jogcímén az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön akként, hogy a tulajdonjog bejegyzési engedélyt az eljáró ügyvédnél letétbe helyezi, aki akkor jogosult ezen iratot az illetékes földhivatali osztály részére benyújtani, amennyiben a vevő fizetési kötelezettségének maradéktalanul eleget tett, és a célszámlán a vételár jóváírásra került. Ennek tényéről az eladó hitelt érdemlően köteles értesíteni az eljáró ügyvédet.

7.2./ Czeller Hajnalka eladó a vételár maradéktalan kiegyenlítését követően feltétlenül és visszavonhatatlanul hozzájárul ahhoz is, hogy az 1./ pontban meghatározott ingatlanban a II/9. ragszám alatt vezetett tulajdonjoga az ingatlan-nyilvántartásból törlésre kerüljön.

8./ A szerződő felek azonosítását a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásról szóló 2017. évi LIII. tv. előírásainak megfelelően eljáró ügyvéd a szerződéskötéskor elvégezte, személyi azonosságukról a személyi azonosító igazolványok ellenőrzésével meggyőződött. Az ügyletkötők kijelentik továbbá, hogy a szerződéskötés folyamatában mindegyikük saját nevében járt el. A szerződő felek ezennel kijelentik, hogy az adatkezelési tájékoztató tartalmát megismerték, és tudomásul veszik az abban foglalt tájékoztatást.

9./ A szerződő felek tudomásul veszik az eljáró ügyvéd általi kioktatást, tájékoztatást az adófizetési és az illetékfizetési kötelezettség, az ezzel kapcsolatos ügyfélre háruló feladatok vonatkozásában. Az eladót a jelen szerződés alapján adófizetési kötelezettség terheli, a vevő tulajdonszerzése az Itv. 26. §. (1) bekezdés p.) pontja alapján illetékmentes. A vevő kötelezettséget vállal arra, hogy a termőföldet a birtokba vételtől számított 5 évig nem idegeníti el, azon vagyoni értékű jogot nem alapít, azt mezőgazdasági őstermelőként mezőgazdasági célra hasznosítja.

A felek a jelen okiratot, mint szerződési akaratukkal mindenben megegyezőt, elolvasás és közös értelmezés után, az azt készítő és ellenjegyző ügyvéd jelenlétében helybenhagyólag, saját kezűleg írták alá azzal, hogy az egyben az ügyvédi megbízási szerződés részét is képezi. Az ügyvédi munkadíjat a vevő, míg a tulajdoni lapok költségét az eladó köteles kiegyenlíteni.

Kelt Dombóváron, 2026. október 21.

Kelt: Döbröközön, 2026. október 22 napján

Czeller Hajnalka
eladó

Szabó Istvánné
vevő

készítettem és ellenjegyzem:
Dombóváron, 2026.10.21.napján
dr. Kövesdi Balázs ügyvéd (KASZ: 3606405[illegible]
ügyszám: 7797.

Dr. Kövesdi Balázs
ügyvéd
Dombóvár, Pannónia utca 25. I/2.
Tel./Fax: 74/664, 74/565-568
Adószáma: 52[illegible]3661-2-37
KASZ: 36064059

Ellenjgyzem: Döbröközön, 2026.10.22. napján
Dr. Kövesdi Balázs ügyvéd /KASZ:36064059/

Dr. Kövesdi Balázs
ügyvéd
Dombóvár, Pannónia utca 25. I/2.
Tel./Fax: 74/664, 74/565-568
Adószáma: 18925661-2-37
KASZ: 36064059