Baranya Vármegyei Kormányhivatal
Iktatószám: 37097
Érkeztető szám:
Érkezett: 2026 OKT 30.
Melléklet:
Szervezeti egység: Ügyintéző:

Mezőgazdasági föld átruházására kötött, hatósági jóváhagyásra szoruló

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

1 Szerződő Felek

1.1. Amely egyrészről ***Vogl Katalin*** sz. an: adószáma: , sz.sz. , szig.sz.: magyar állampolgár) 7728 Sdmberek Petőfi S u 5 sz. alatti lakos, mint ***eladó*** (a továbbiakban: eladó).

1.2. másrészről ***Dr. Velencei Máté*** sz. (Születési hely, idő: , Anyja neve: , adóazonosító jele: személyi azonosító jele: szig.sz.: állampolgársága: magyar ,őstermelői ig. sz.: Nemzeti Agrárgazdasági Kamara tagja,nyilvánt. sz.: földműves reg. sz.: . (Mohácsi Járási Földhivatal) 7700 Mohács, Fűzfa utca 16. sz. alatti lakos mint ***vevő***, (továbbiakba n: vevő) , ketten együtt*: **Szerződő Felek*** az alulírott napon és helyen a következő feltételek szerint kötöttek meg:

2 A szerződés tárgya, vételár kifizetése

2.1. A TAKARNET által kiadott, 30 napnál nem régebbi e-hiteles tulajdoni lapmásolat adatai szerint fent nevezett eladók ***alul meghatározott arányú tulajdonát képezik*** az alul megjelölt ingatlan:

- ***Palotabozsok K 049/13 hrsz.-ú,*** 1 ha 1449 m2 nagyságú, 15,91 AK. ktjü. „rét" művelési ágú ingatlan melyből eladó 580/3451 arányú tulajdonát képezi (1924 m2), mely ingatlan vételára ***500.000 Ft*** (ötszázezer forint)

2.2. Az ingatlant terheli FGSZ Földgázszállító Zrt bányaszolgalmi joga.

2.3. Szerződő felek megállapodnak vevő a ***vételárat*** akként teljesíti, hogy a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény szerint az elővásárlásra jogosultakkal hirdetményi úton történő közlési eljárás lefolytatását és a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyását, a mezőgazdasági igazgatási szerv ***jóváhagyó határozatának*** és záradékával ellátott biztonsági okmányon szerkesztett adásvételi szerződésnek a vevő által történő kézhezvételét követő ***8 napon belül*** köteles vevő a teljes vételárat egy összegben megfizetni átutalással Martini Márk 11773315-00641559 sz. számlájára. Felek erre a számlára történő teljesítést saját kezükhöz történő teljesítésként fogadják el.

3 Az ingatlan haszonbérletére vonatkozó tájékoztatás és nyilatkozatok

3.1. Felek rögzítik hogy az ingatlanok 3 személy használatában áll 2032.12.15 ig 85.000 Ft/év haszonbérleti díj ellenében.

3.2. Felek rögzítik ,hogy az ingatlan vonatkozásában az **egyes részek értékét a következőképpen állapítják** meg: - a szántó tulajdonjogának értéke 490.000 Ft, az azokon található termény értéke 10.000 Ft

3.3. Felek rögzítik ,hogy a vétel tárgyát képező ingatlan vonatkozásában nem alapított a Helyi Önkormányzat a 2025. évi XLVIII. törvény felhatalmazás alapján meghozott rendeletében elővásárlási jogot, ezért vevő nem minősül betelepülőnek. Az ingatlan vonatkozásában továbbá nem áll fenn a Méptv 127 § alapján a Magyar Állam javára elővásárlási jog.

3.4. Vevő arra az esetre - ha és amennyiben az ingatlan nem áll harmadik személy használatában – a Földforgalmi törvény 13§ (1) bekezdésében foglaltaknak megfelelően - kötelezettséget vállal arra 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 Földtörvény 13§ (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével - más célra nem hasznosítja.

Abban az esetben ha az ingatlan 3. személy használatában állna, vevő – a Földforgalmi törvény 13§ (4) megfelelően - kötelezettséget vállal arra ,hogy a fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg és annak megszűnését követően a 13 § (1) bekezdésében meghatározott kötelezettségek teljesítését vállalja (kötelezettséget vállal arra 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 Földtörvény 13§ (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével - más célra nem hasznosítja).

Vogl Katalin
eladó

Dr. Velencei Máté
vevő

4 A Felek szerződési akarata, birtokba bocsátásának feltétele

4.1. Eladó ezennel eladja vevőnek, a vevő pedig megveszi eladóktól a 2.1. pontban részletesen meghatározott ingatlant a Felek által kölcsönösen elfogadott, és kialkudott, ott kitett vételáron, alkotórészeivel és tartozékaival együtt, a Felek által ismert és megtekintett, jelenlegi állapotban.

4.2. Az ingatlan **birtokbaadására vételár kifizetését követően nyomban sor kerül.**

5 Vevő nyilatkozatai, elővásárlási jogosultságának sorrendje

5.1. Vevő kijelenti, hogy tulajdonszerzése nem ütközik szerzési korlátozásba, mivel a földforgalmi törvény 5. §. 7/a. pontja szerinti földműves, tagja a Nemzeti Agrárgazdasági Kamarának. Vevő a fentiek alátámasztására becsatolja földművesi regisztrálását tartalmazó, Mohácsi Járási Földhivatal által kiadott igazolást.

5.2. Vevő kijelenti, hogy ***elővásárlásra jogosult a földforgalmi törvény - 2013. évi CXXII. törvény 18. §.(1)*** e./ szerint 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**.

5.3. Vevő büntetőjogi felelőssége tudatában kijelenti, hogy a jelen szerződés 2.1. pontjában részletesen meghatározott ingatlan tulajdonjogának megszerzésére kötött adásvételi szerződéshez kapcsolódóan a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: földforgalmi törvény) 5. §. 2. pontjában meghatározott ***belföldi természetes személynek*** minősül.

5.4. Kijelenti, hogy ***nincs*** az ingatlan használatáért járó ellenszolgáltatásnak teljesítéséből eredő, bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos, jogerősen megállapított és fennálló egyéb tartozása (földhasználati ***díj tartozása***).

5.5. Kijelenti, hogy vele szemben a szerződést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

5.6. Vevő nyilatkozik, hogy nem esik a földforgalmi törvény 16. §. (1) és (2) illetőleg (4) bekezdései szerinti korlátozás alá, mert a megszerezni kívánt ingatlan beszámításával, a tulajdonában, illetve használatában lévő föld ***nem éri el a 300 hektáros földszerzési maximumot és az 1200 hektáros birtokmaximumot.***

5.7. Vevő a módosított 109/1999.(XII.29.) FVM sz. rendelet 68/C §-a alapján kijelenti, hogy rendelkezik részarány-tulajdonnal. Kijelenti továbbá azt is, hogy a tulajdonában álló részarány-tulajdon összesített aranykorona értéke mennyiségének huszada és a már tulajdonában és haszonélvezetében álló, továbbá a megszerzésre kerülő földterület ***hektárban kifejezett térmértékének együttes összege nem több, mint 300.***

5.8. ***Amennyiben vevő a vételárat nem fizeti ki határidőben és a***

6 Eladó nyilatkozata

6.1. Eladó szavatolja, hogy a vétel tárgyát képező II/2.1. pontban meghatározott ingatlan teher-, per-, igény és korlátozásmentes, az nem része semmiféle vállalkozásnak, nem képezik apport tárgyát, azt nem terheli semmiféle adó- és illetéktartozás. Szavatolja eladó azt is, hogy az ingatlanon nincs senkinek olyan joga, igénye, amely az ingatlan-nyilvántartásba nem került feltüntetésre és az a vevőt a tulajdonszerzés, során akadályozná, illetőleg korlátozná.

6.2. Eladó kijelenti, hogy tisztában van az ingatlanértékesítésből származó jövedelem SZJA alá eső voltával, ideértve a bevallási kötelezettséget is.

6.3. Eladó kijelenti, hogy amennyiben a vevővel azonos rangsorban álló személy él elővásárlási jogával, úgy azonos rangsorban lévő személyek közül jelen szerződésben szereplő vevőt választja.

7 Földhasználat bejelentése, ügyvédi tájékoztatás, a szerződés ellenjegyzése

7.1. Szerződő felek a jelen szerződés aláírásával hozzájárulnak ahhoz, hogy személyi okmányaikat eljáró jogi képviselő – azonosítás céljára – lemásolja és nyilvántartsa.

7.2. Szerződő felek a jelen szerződés aláírásával tanúsítják, hogy őket az okiratszerkesztő ügyvéd a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvényben (Pmt.) foglaltaknak és a Magyar Ügyvédi Kamara által hozott egységes szabályzat rendelkezéseinek megfelelően azonosította.

Vagi Katalin

Dr. Velencei Máté

eladó vevő

7.3. A jelen szerződés a földforgalmi törvény 23. §. értelmében hatósági jóváhagyáshoz kötött jogügyletnek minősül.

7.4. Szerződő Felek megbízzák és meghatalmazzák az okiratszerkesztő ügyvédet a jelen szerződés elkészítésével, ellenjegyzésével, az illetékes közigazgatási hatóságok előtti ügyintézéssel, a vevő által ügyvédi letétbe helyezett vételár határidőben történő kifizetésével. Az eljáró ügyvéd a megbízást elfogadja, amelyet a jelen szerződésben aláírásával és bélyegzőjével igazol.

8 Költségviselésre vonatkozó kikötések

8.1. Jelen okirat elkészítésével kapcsolatosan felmerülő ügyvédi munkadíj, a tulajdonjog bejegyzéshez földhivatali igazgatási szolgáltatási díj, valamint a visszterhes vagyonátruházási illeték megfizetése Vevőt terheli.

8.2. Szerződő felek rögzítik ,hogy jelen adásvételi szerződés elkészítésének ügyvédi munkadíja *60.000 Ft* ,melyet vevő viselt .

9 Együttműködési kötelezettség

9.1. Felek kötelezik magukat arra, hogy egymás érdekeire tekintettel a 2013. évi V. törvény (továbbiakban: Ptk.) alapján kölcsönösen együttműködve, jóhiszeműen, egymás érdekeit figyelembe véve járnak el és ennek során haladéktalanul tájékoztatják egymást minden olyan körülményről, amely befolyásolja a jelen szerződés teljesítését.

9.2. Szerződő Felek tudomásul veszik, hogy a jelen szerződést csak valamennyi Fél aláírásával és ügyvédi ellenjegyzésével, írásban lehet kiegészíteni, módosítani, megszüntetni

9.3. Szerződő Felek kötelesek egymást írásban értesíteni, ha a szerződésben vállalt valamely kötelezettség teljesítése előre láthatóan akadályba ütközik, kivéve, ha az akadályt a másik félnek közölés nélkül is ismernie kellett.

10 Tulajdonjog ingatlan-nyilvántartási bejegyzésére vonatkozó kikötése

10.1. Eladók **feltétlen és visszavonhatatlan beleegyezésüket és hozzájárulásukat** adják ahhoz, hogy az ingatlanok vonatkozásában a tulajdonjoguk joguk törlésre, egyidejűleg a vevő tulajdonjoga az ingatlanok vonatkozásában adásvétel jogcímén 1/1 tulajdoni arányban bejegyzésre kerüljön.

11 Szerződés-szegés

11.1. A szerződés megszegését jelenti bármilyen kötelezettség szerződésszerű teljesítésének elmaradása.

11.2. Ha a szerződésszegést követően a jogosultnak a szerződés teljesítéséhez fűződő érdeke megszűnt, elállhat a szerződéstől.

11.3. Elállás esetén a szerződéskötés előtt fennállt helyzetet természetben kell visszaállítani.

12 Egyéb rendelkezések

12.1. Szerződő felek rögzítik, hogy a Földforgalmi törvény 7§ (1) bekezdése alapján a jelen adásvételi szerződés a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyásával jön létre. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy amennyiben a mezőgazdasági igazgatási szerv a szerződést bármely oknál fogva nem hagyná jóvá, úgy az eredeti állapot visszaállításának van helye.

12.2. Felek büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy ingatlanszerzési és elidegenítési jogképességüket - a földforgalmi törvényben meghatározottakon túlmenően- semmiféle jogszabály nem korlátozza.

12.3. Szerződő Felek a jelen jogügylettel kapcsolatosan esetlegesen felmerülő vitás kérdések rendezését kötelesek tárgyalás útján megkísérelni.

12.4. A jelen szerződésben foglaltakon túl Szerződő felek a jelen szerződés megkötésével kapcsolatosan nem szolgáltak egyéb tényekkel. A jelen szerződés Felek igazolványának fénymásolata és a tulajdoni lapmásolat, mint okiratok alapján készült. Egyéb okirat ügyvéd részére becsatolásra nem került.

Vogl Katalin
eladó

Dr. Velencei Máté
vevő

12.5. Felek kijelentik egyrészt, hogy az ügyvédi kioktatást a jelen szerződésből eredő jogkövetkezmények vonatkozásában megértették és tudomásul vették, másrészt ügyvédet a tényekről a valóságnak megfelelően, és teljeskörűen tájékoztatták.

12.6. A jelen szerződésben nem, vagy nem kellően szabályozott egyéb kérdésekben a 2013. évi V. törvény új Ptk. rendelkezései a mezőgazdasági és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvény rendelkezései, valamint ezen törvények végrehajtására kiadott elővásárlási és előhaszonbérleti jog gyakorlása érdekében az adásvételi és haszonbérleti szerződés hirdetményi úton történő közlésére vonatkozó elővásárlási szabályokról szóló 474/2013. (XII.12.) Korm. sz. rendelet előírásai az irányadóak.

Mohács 2026.10.20.

Vogl Katalin
eladó

Dr. Velencei Máté
vevő

Alulírott Dr. Deák Dóra ügyvéd (7700 Mohács, Dózsa Gy u. 32., Pécsi Ügyvédi Kamara tagja, nyilvántartá-si száma: 36072294) jelen okiratot Mohács, 2026.10.20. napján készítettem és ellenjegyzem:

Dr. Deák Dóra ügyvéd

Palotabozsoki Közös Önkormányzati Hivatal * Jegyzője *

Kifüggesztés időpontja: 2026. 11. 13

Közlés kezdő napja: 2026. 11. 14

A jognyilatkozat megtételére nyitva álló határidő utolsó napja: 2026. 12. 14

Ez a határidő jogvesztő!

Levétel napja: 2026. 12. 15.

Az elektronikus Sírzítkel megtörtént.

DR. DEÁK DÓRA EGYÉNI ÜGYVÉD
7700 Mohács, Dózsa György utca 32
irodai: +3669/322-003
mobil: +3620/234-3456
e-mail: deak.dora@gmail.com
Kamarai azonosító szám: 36072294
K&H Bank Zrt. / 10402410-50526782-85531004