Baranya Megyei Kormányhivatal
Iktatószám: 47226/2026/7616
Érkeztető szám:
Érkezett: 2026 NOV 16.
Melléklet:
Szervezeti egység:

Földre vonatkozó, a tulajdonos által elfogadott vételi ajánlattal egységes okiratba foglalt

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

mely létrejött egyrészről **Balázs István Zseljkó** születési neve: Balázs István Zseljkó (született: anyja neve: a, személyi azonosító: adóazonosító jele: , magyar állampolgár, lakcíme és értesítési címe: 1213 Budapest, Badacsonyi út 62.), mint **Eladó**

másrészről **Schmidt Norbert** születési neve: Schmidt Norbert (született: anyja neve: , személyi azonosító: adóazonosító jele: , magyar állampolgár) BAVKH Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 2. által 540034/2025.05.09. ügyiratszámon nyilvántartásba vett ***földműves***, Magyar Agrár-, Élelmiszergazdasági és Vidékfejlesztési Kamarai tagsági azonosító számmal nem rendelkezik, lakcím és értesítési cím: 7745 Olasz, Petőfi Sándor utca 8.), mint **Vevő** – a továbbiakban *Vevő* – között a mai napon az alábbi feltételekkel:

1./ Felek megállapítják, hogy az Eladó **1/1** arányú tulajdonát képezi az **OLASZ** *zártkert* **1386/23 hrsz-ú**, 951 m2 területű, *kert* művelési ágú, 2.15 kat.t.jöv k.fill. értékű ingatlan (a továbbiakban: Ingatlan). Az ingatlan-nyilvántartás adatai szerint az Ingatlan tehermentes.

Felek megállapítják, hogy az Ingatlant hatályos vagy a szerződéskötés időpontjában még hatályba nem lépett földhasználati szerződés vagy többlethasználati megállapodás nem érinti.

2./ Vevő nyilatkozik, hogy bejegyzett, nyilvántartott földműves. Vevő nyilatkozik, hogy őt, mint ***az adásvétel tárgyát képező ingatlannal szomszédos OLASZ zártkerti 1386/24 hrsz-ú ingatlan tulajdonosát***, a jelen szerződés tárgyát képező OLASZ zártkert 1386/23 hrsz-ú Ingatlan vonatkozásában a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: Földforgalmi törvény) 18. § (1) bekezdés c.) pontja szerint – mint olyan *földművest, aki helyben lakó szomszédnak minősül* – **elővásárlási jog illeti meg.**

3./ Eladó – per-, teher- és igénymentesen – eladja, Vevő pedig *adásvétel jogcímén* megveszi az 1. pontban körülírt Ingatlan **1/1** arányú tulajdoni hányadát a kölcsönösen kialkudott **250.000-Ft, azaz: Kettőszázötvenezer Forint** összegű vételárért.

4./ Felek megállapítják, hogy a Vevő az Ingatlan teljes vételárát Eladó részére megfizette oly módon, hogy a teljes vételár összegét az Eladó számú bankszámlájára történő átutalással teljesítette. Eladó a teljes vételár hiánytalan megfizetését a jelen szerződés aláírásával elismeri és nyugtázza.

5./ A teljes vételár megfizetésére tekintettel Eladó jelen szerződés aláírásával *feltétlen és visszavonhatatlan* hozzájárulását adja ahhoz, hogy az 1. pontban körülírt **OLASZ** *zártkert* **1386/23 hrsz** ingatlanra Vevő **1/1** arányú tulajdonjoga **adásvétel jogcímén** az ingatlan-nyilvántartásban bejegyzésre, míg az Eladó **1/1** arányú tulajdonjoga a Vevő tulajdonjogának bejegyzésével egyidejűleg az ingatlan-nyilvántartásban törlésre kerüljön.

6./ Vevő, a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 13. és 14. §-ainak megfelelően nyilatkozik, hogy a föld használatát másnak nem engedi át, azt maga használja és annak során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének. Vevő kijelenti továbbá, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig más célra nem hasznosítja; nincs a

Balázs István Zseljkó
Eladó

Schmidt Norbert
Vevő

földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása, valamint vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött. Vevő kijelenti, hogy részarány tulajdonnal nem rendelkezik.

A Vevő nyilatkozik, hogy a termőföld tulajdona a jelen adásvétel során megszerezni kívánt termőföld tulajdonával együtt nem haladja meg a 300 hektáros földszerzési maximum nagyságot, valamint az általa birtokolt termőföldek a jelen adásvétel során megszerezni kívánt termőfölddel együtt nem haladják meg az 1200 hektáros birtokmaximum nagyságot sem, erre figyelemmel tulajdonszerzése nem ütközik szerzési korlátozásba.
Eladó a Földforgalmi törvény 13.§ (1)-(4) bekezdése alapján nyilatkozik, hogy az ingatlan nem áll harmadik személy használatában, arra vonatkozóan harmadik személlyel kötött haszonbérleti szerződéses jogviszony nem áll fenn.

7./ Felek nyilatkoznak, hogy tisztában vannak azzal, hogy amennyiben a Földforgalmi törvény szerinti olyan elővásárlásra jogosult tesz elfogadó nyilatkozatot, aki a Vevőt az elővásárlásra jogosultság sorrendjében megelőzi, úgy ő lép az adásvételi szerződés szerinti vevő helyébe.
Az Eladó nyilatkozik, hogy tisztában van azzal, hogy jelen szerződést, annak a felek általi aláírásától számított 8 napon belül a mezőgazdasági igazgatási szerv részére meg kell küldeni előzetes vizsgálat céljából. Ha az előzetes vizsgálat eredményeként a mezőgazdasági igazgatási szerv nem tagadja meg az adásvételi szerződés jóváhagyását, akkor végzésben megállapítja a szerződés közzétételre való alkalmasságát és hivatalból elrendeli a szerződés közzétételét. A közzétételre való alkalmasság megállapítása nem minősül az adásvételi szerződés hatósági jóváhagyásának. Felek nyilatkoznak, hogy a Földforgalmi tv. szabályait – ügyvédi tájékoztatást követően – ismerik, tudomásul veszik az elővásárlási jog gyakorlásának lehetőségét az arra jogosultak részéről, annak módját, az ezzel összefüggő eljárásról, valamint a szerződés hatósági jóváhagyásnak szabályairól szóló tájékoztatást tudomásul veszik.
Felek tudomással bírnak arról, hogy jelen szerződést a Földforgalmi tv. 7. § (1) alapján a mezőgazdasági igazgatási szerv hagyja jóvá, miután azt a Földforgalmi tv. 22. § (1) szerint azt a jegyző neki megküldte; a Vevő tulajdonjogának a bejegyzésére csak ezt követően kerülhet sor.

Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben a Vevőt megelőző elővásárlásra jogosult elővásárlási jogával élne, vagy a mezőgazdasági igazgatási szerv a szerződést nem hagyja jóvá, úgy az Eladó a már átvett vételárat haladéktalanul Vevő részére visszafizetni köteles.

8./ Eladó az Ingatlant jelen szerződés aláírásától számított 8 napon belül adja Vevő birtokába. Vevő a birtokbaadástól húzza az Ingatlan hasznait és viseli terheli, valamint a kárveszélyt.

9./ Felek nyilatkoznak, hogy a vonatkozó adó- és illetékszabályokról ügyintéző ügyvédtől részletes felvilágosítást kaptak és jelen szerződést mindezek ismeretében kötik meg.

10./ Felek mindketten nyilatkoznak, hogy cselekvőképes magyar állampolgárok, ingatlan feletti rendelkezési- illetve szerzési képességük jogszabály vagy hatósági határozat által kizárva vagy korlátozva nincs, ügyletkötési képességük pedig teljes.

11./ Felek nyilatkoznak, hogy tudomásul vették az eljáró ügyvéd tájékoztatását arra vonatkozóan, hogy a Pénzmosás és terrorizmus megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. Törvény (továbbiakban Pmt.) alapján eljáró ügyvédet azonosítási kötelezettség terheli a Felek

Balázs István Zseljkó
Eladó

Schmidt Norbert
Vevő

adatai, illetve a képviseletükben eljáró személyek adatai vonatkozásában. A Felek adatai a Pmt. Rendelkezései alapján jelen okiratban kerülnek rögzítésre a Felek adatszolgáltatása az általuk bemutatott személyazonosság igazolására a Pmt. szabályai szerint alkalmas okirat bemutatása alapján. Felek jelen okirat aláírásával kifejezetten hozzájárulnak ahhoz, hogy a személyes adataikat tartalmazó okiratokról ellenjegyző ügyvéd másolatokat készítsen, adataikat kezelje az információs önrendelkezési jogról és információszabadságról szóló 2011. évi CXII. Törvény, valamint a Pmt. rendelkezései alapján.

12./ Felek valamennyien megbízzák, illetve meghatalmazzák jelen szerződés elkészítésével, ellenjegyzésével, továbbá a Vevő 1/1 arányú tulajdonjogának bejegyzése iránti, illetve az Eladó 1/1 arányú tulajdonjogának törlése iránti ingatlanügyi hatóság előtti eljárásban, és az adásvételi szerződés hirdetményi úton történő közlésére irányuló, valamint a mezőgazdasági igazgatási szerv előtt a szerződés jóváhagyására irányuló eljárásban teljes körű jogi képviseletük ellátásával, továbbá az ingatlan-nyilvántartási kérelem felek helyetti aláírásával, valamint a B400E adatlap aláírásával és adóhatósághoz történő benyújtásával a *Zavaczki Ügyvédi Irodát* /7626 Pécs, Könyök utca 5. fsz. 1. eljáró ügyvéd: dr. Zavaczki Zoltán, kamarai azonosító: 36071667/, mely megbízást, illetve meghatalmazás megbízott elfogad.

13./ A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Földforgalmi törvény, a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény és az aláíráskor hatályos jogszabályok rendelkezései az irányadóak.
A jelen szerződés egy példánya a Földforgalmi törvény 8. §-a szerinti és a Földforgalmi törvény végrehajtására kiadott rendeletben meghatározott biztonsági kellékkel rendelkező papír alapú okmányon került kiállításra.

Felek jelen szerződést elolvasták, értelmezték, és mint akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag írták alá.

Pécs, 2026. november 11.

Balázs István Zseljkó
Eladó

Schmidt Norbert
Vevő

Szerkesztettem és ellenjegyzem Pécsen, 2026. november 11. napján:

dr. Zavaczki Zoltán ügyvéd
Zavaczki Ügyvédi Iroda
7626 Pécs, Könyök utca 5. fsz. 1.
Kamarai azonosító: 36071667

ZAVACZKI ÜGYVÉDI IRODA
DR. ZAVACZKI ZOLTÁN ügyvéd
Iroda: 7626 Pécs, Könyök utca 5. fszt. 1
kamarai azonosító szám: 36071667
Tel.: 72/225-248 Mobil: 20/439056

Az elektronikus kifüggesztés időpontja 2026.11.27.
Az elektronikus közlés időpontja 2026.11.28.
az elővásárlásra jogosult jognyilatkozatának megtételére nyitva álló 30 napos határidő utolsó napja 2026.12.28.
mely határidő jogvesztő!
Levétel napja 2026.12.29.

SZEDERKÉNYI KÖZÖS ÖNKORMÁNYZATI HIVATAL * JEGYZŐJE * 3.