

Véglegesítés időpontja: 2026.02.03.
Véglegesítés napja: 2026.02.04. Az előcsatolásra
vagy megítélésre nyitva álló 30 napos határidő utolsó napja: 2026.03.05.
E határidő jogesetét

Baranya Városi Cserésműhely	
Központ: Jókai utca 39.	
2026 JAN 28.	
Szerzői jog	Szerzői jog

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amelyet megkötnek egyrészről

Hartmann Zoltán (születési név: Hartmann Zoltán, születési hely és idő:

, anyja születési neve:

személyazonosító jel:

, adóazonosító jel:

, lakóhely:

, tartózkodási hely:

épület), mint

eladó, másrésztől

Máté Miklós (születési név: Máté Miklós, születési hely és idő:

, anyja születési neve:

, személyazonosító jel:

adóazonosító jel:

lakóhely:

, tartózkodási hely:

), mint **vevő**, az

alulírott helyen és napon, az alábbi feltételekkel:

1. Az eladó 1/1 arányban tulajdonosa a **Hosszúhetény, zártkert 3224/1. helyrajzi számú**, 2715 négyzetméter alapterületű, 2,36 AK kataszteri jövedelmű, 4. minőségi osztályú, „szántó” művelési ágú ingatlan. Az eladó eladja, a vevő megvásárolja az eladó tulajdonában álló, Hosszúhetény, zártkert 3224/1. helyrajzi számú ingatlant, amelynek a forgalmi értéke 3.250.000,- Ft, azaz hárommillió-kettőszázötvenezer forint.
2. Az eladó 1/1 arányban tulajdonosa a **Hosszúhetény, zártkert 3224/2. helyrajzi számú**, 6376 négyzetméter alapterületű, 15,96 AK kataszteri jövedelmű, „rét” és „szántó” művelési ágú ingatlan. A rét művelési ágban nyilvántartott, 3. minőségi osztályba sorolt a.) földrészlet alapterülete 4608 négyzetméter és a kataszteri jövedelme 14,42 AK. A szántó művelési ágban nyilvántartott, 4. minőségi osztályba sorolt b.) földrészlet alapterülete 1768 négyzetméter és a kataszteri jövedelme 1,54 AK. Az eladó eladja, a vevő megvásárolja az eladó tulajdonában álló, Hosszúhetény, zártkert 3224/2. helyrajzi számú ingatlant, amelynek a forgalmi értéke 7.620.000,- Ft, azaz hétmillió-hatszázhuszezer forint.
3. A Hosszúhetény, zártkert 3224/1. helyrajzi számú és a Hosszúhetény, zártkert 3224/2. helyrajzi számú ingatlan egybefoglalt vételára 10.870.000,- Ft, azaz tízmillió-nyolcszázhetvenezer forint. A felek az egybefoglalt vételarat a Földforgalmi törvény 19. § (5) bekezdés a.) pontja alapján alkalmazzák, tekintettel arra, hogy a két föld egymással közvetlenül szomszédos. Az eladó a két ingatlant csak együtt kívánja eladni és a vevő a két ingatlant csak együtt kívánja megvásárolni.
4. A felek megállapítják, hogy az ingatlanokon nincs a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: Földforgalmi törvény) 5. § 27. pontja szerinti „ültetvény”, továbbá azokon nincs sem épület, sem a föld hasznait növelő agrotechnikai létesítmény.

Pécs, 2026. január 27.

Ellenjegyzem Pécsen, 2026. január 27. napján:

DR. GAJDA ZOLTÁN

gyvéd

Pécs, Jókai utca 39.

Dr. Gajda Zoltán 7622 Pécs, Jókai utca 39.)

(7622 Pécs, Jókai utca 39.)

(KASZ: 36060376)

Hartmann Zoltán
eladó

Máté Miklós
vevő

5. A vevő a jelen szerződés megkötésével egyidejűleg átutalt az eladó részére, az eladó, mint számlatulajdonos nevén az OTP Bank Nyrt. által vezetett számú lakossági forint folyószámlára 2.000.000,- Ft, azaz kettőmillió forint foglalt. A foglaló az adásvételi szerződés teljesítésének a biztosítékaul szolgál és a szerződés teljesítése esetén beszámít a vételár összegébe. A szerződés teljesítésének az esetleges meghiúsulásáért felelős fél az általa átutalt foglalt elveszíti, illetve a bankszámláján jóváírt foglalt kétszeresen köteles visszautalni. Az eladó a foglaló összegének a vevő általi átutalását és a foglalónak a lakossági folyószámláján történt banki jóváírását a jelen adásvételi szerződés aláírásával elismeri.
6. Amennyiben a mezőgazdasági igazgatási szerv megtagadja a szerződés jóváhagyását, vagy az adásvételi szerződést az eladó és az elővásárlási jogát gyakorló vevő között hagyja jóvá, úgy ez esetben az eladó – a mezőgazdasági igazgatási szerv határozatának a kézhezvételét követő nyolc naptári napon belül – visszautalja Máté Miklós vevőnek a foglaló egyszeres összegét.
7. A vevő a vételár utolsó részletét, 8.870.000,- Ft, nyolcmillió-nyolcszázhetvenezer forintot a jelen szerződésnek a mezőgazdasági igazgatási szerv általi jóváhagyása után, a jóváhagyó határozat kézbesítését követő öt naptári napon belül átutalja az eladó részére, az eladó, mint számlatulajdonos nevén az OTP Bank Nyrt. által vezetett számú lakossági forint folyószámlára.
8. Az eladó a tulajdonjogát a vételár összegének a vevő általi teljes átutalásáig és annak banki jóváírásáig fenntartja. Az eladó a jelen adásvételi szerződés megkötésével egyidejűleg aláírta és a szerződést ellenjegyző ügyvédnél négy eredeti példányban ügyvédi letétbe helyezte azt a nyilatkozatot, amelyben feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja a vevő 1/1 arányú, „adásvétel” jogcímén szerzett tulajdonjogának a Hosszúhetény, zártkert 3224/1. helyrajzi számú és a Hosszúhetény, zártkert 3224/2. helyrajzi számú ingatlanok tulajdoni lapjaira történő ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséhez, továbbá feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja a saját tulajdonjogának az ingatlanok tulajdoni lapjairól történő törléséhez.
9. A letéteményes ügyvéd a hozzájáruló nyilatkozatokat akkor jogosult és köteles benyújtani az ingatlanügyi hatósághoz, ha az eladó részére a vételár teljes összege átutalásra került és ezt a tényt az eladó írásban (átvételi elismervény aláírásával, vagy a hartmann.ze@gmail.com e-mail címről a gajda.zoltan@gmail.com e-mail címre küldendő nyilatkozattal) elismeri, vagy a vevő a vételár átutalásáról kiállításra kerülő banki igazolással bizonyítja.

Pécs, 2026. január 27.

Ellenjegyzem Pécsen, 2026. január 27. napján:

DR. GAJDA ZOLTÁN

ad

7622 Pécs, Jókai utca 39.

Dr. Gajda Zoltán
(7622 Pécs, Jókai utca 39.)
(KASZ: 38060376)

Hartmann Zoltán
eladó

Máté Miklós
vevő

10. Az adásvétel tárgyát képező ingatlanok termőföldnek minősülnek. Az eladó a jelen adásvételi szerződés négy példányának és az erre irányuló kérelemnek a megküldésével, a 474/2013. Kormányrendeletben foglaltak szerint kéri a mezőgazdasági igazgatási szervtől az adásvételi szerződés hirdetményi közzétételének az elrendelését, valamint a szerződés jóváhagyását!
11. A vevő kijelenti, hogy a 2013. évi CXXII. törvény 5. § 7. pontja értelmében földművesnek minősül. A földművesként történt bejegyzésről a Baranya Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 3. hozott határozatot. A határozat száma: **510008/2/2026.01.13.** A vevő tagja a Nemzeti Agrárgazdasági Kamarának. Az agrárkamrai tagsági azonosító száma: **P000000893115.**
12. A vevő kijelenti, hogy a földforgalmi törvény 18. §-a alapján nincs elővásárlási joga.
13. A vevő kijelenti, hogy a tulajdonában álló föld területnagysága a jelen szerződés alapján tulajdonába kerülő föld területnagyságával együtt sem haladja meg a 2013. évi CXXII. törvény 16. § (1) bekezdése szerinti 300 hektárt, továbbá a birtokában álló föld területnagysága a megszerezni kívánt föld területnagyságával együtt sem haladja meg a 16. § (2) bekezdése szerinti 1200 hektárt. A vevő kijelenti, hogy részarány-tulajdonnal nem rendelkezik.
14. Hivatkozással a 2013. évi CXXII. törvény 13. §-ban és 14. §-ban foglalt rendelkezésekre, a vevő vállalja, hogy a föld használatát másnak nem engedi át, azt saját maga használja és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig – a törvény 13. § (3) bekezdésében foglalt esetek kivételével – más célra nem hasznosítja.
15. Az eladó kijelenti, hogy az ingatlanokon nem áll fenn harmadik személy javára földhasználati jogviszony.
16. A vevő kijelenti, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos, jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása (földhasználati díjtartozása). A vevő kijelenti, hogy a jelen szerződés megkötését megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.
17. Az eladó kijelenti, hogy az ingatlanok per-, teher- és igénymentesek. Az eladó szavatol a vevő per-, teher- és igénymentes tulajdonszerzéséért.

Pécs, 2026. január 27.

Ellenjegyzem Pécsen, 2026. január 27. napján:

DR. GAJDA ZOLTÁN

7622 Pécs, Jókai utca 39.

0/217-9323

Dr. Gajda Zoltán – ügyvéd
(7622 Pécs, Jókai utca 39.)
(KASZ: 36060376)

Hartmann Zoltán
eladó

Hartmann Miklós
vevő

18. Az eladó az ingatlanokat a vételár teljes kiegyenlítésekor adja a vevő birtokába. A birtokba vételtől kezdődően a vevő viseli az ingatlanok terheit, fenntartási költségeit és a kárveszélyt. Az eladó vállalja, hogy a saját költségén kiméreti és kitéríti az ingatlanok telekhatárait, azok birtokba adásáig.
19. A szerződő felek cselekvőképes magyar állampolgárok.
20. A szerződést megszerkesztő ügyvéd tájékoztatta a feleket az ingatlan-értékesítés és ingatlanszerzés esetén alkalmazandó adó- és illetékjogszabályok tartalmáról. Az eladónak az ingatlanok értékesítéséből nem származik jövedelme és személyi jövedelemadó-fizetési kötelezettsége, mert a tulajdonjogát 2009. évben szerezte.
21. A vevő kéri a NAV Baranya Vármegyei Adó- és Vámigazgatóság Illeték Osztályát arra, hogy a visszatértes vagyonátruházási illeték kiszabására irányuló eljárásban alkalmazza az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 26. § (1) bekezdés p.) pontjában foglalt rendelkezést, amely szerint a vagyonszerzés illetékmentes!
22. Az eljáró ügyvéd a szerződés elkészítése során a feleket a személyi okmányaik alapján azonosította. A felek hozzájárulnak ahhoz, hogy a személyi adataikat az eljáró ügyvéd a jelen megbízás teljesítésével összefüggésben kezelje, az ügyvédi megbízási szerződésben foglaltaknak megfelelően.
23. Az eladó meghatalmazza Dr. Gajda Zoltán (7622 Pécs, Jókai utca 39.) ügyvédet azzal, hogy a képviseletében eljárva terjesszen elő kérelmet a mezőgazdasági igazgatási szervhez az adásvételi szerződés hirdetményi közzétételének az elrendelése, valamint a szerződés jóváhagyása iránt. Az eladó meghatalmazza a meghatalmazott ügyvédet a kérelem-nyomtatványnak a képviseletében történő kitöltésével és aláírásával.
24. A felek meghatalmazzák Dr. Gajda Zoltán ügyvédet azzal, hogy a szerződés jóváhagyását és a vételár teljes kiegyenlítését követően terjessze elő az ingatlanügyi hatósághoz a közös kérelmüket a vevő tulajdonjogának a bejegyzése és az eladó tulajdonjogának a törlése iránt. A felek meghatalmazzák a meghatalmazott ügyvédet azzal, hogy az ingatlan-nyilvántartási eljárás során a jogi képviseletüket ellássa.
25. A vevő meghatalmazza Dr. Gajda Zoltán ügyvédet a vagyonszerzés tényének a bejelentésére rendszeresített B400E adatlapnak a képviseletében történő kitöltésével és a NAV részére történő megküldésével. A meghatalmazott ügyvéd a jelen szerződésbe foglalt meghatalmazásokat a szerződés ellenjegyzésével elfogadja.

Pécs, 2026. január 27.

Ellenjegyzem Pécsen, 2026. január 27. napján:

DR. GAJDA ZOLTÁN

d

7622 Pécs, Jókai utca 39.

7217-9323

Dr. Gajda Zoltán ügyvéd
(7622 Pécs, Jókai utca 39.)
(KASZ: 36060376)

Hartmann Zoltán
eladó

Máté Miklós
vevő

A felek a jelen szerződést, elolvasás és értelmezés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag aláírták.

Pécs, 2026. január 27.

Hartmann Zoltán
eladó

Mate Miklós
vevő

Ellenjegyzem Pécsen,
2026. január 27. napján:

DR. GAJDA ZOLTÁN

ügyvéd

7622 Pécs, Jókai utca 39.

0/217-9323

Dr. Gajda Zoltán – ügyvéd

(7622 Pécs, Jókai utca 39.)

(Pécsi Ügyvédi Kamara, KASZ: 36060376)

