

Véglegesítés időpontja: 2026. 01. 15. Végzés kezdő napja: 2026. 01. 16.
Az elővásárlásra jogosult jogviszonya: Lakossági telektelek megvásárlása
határozat utolsó napja: 2026. 02. 15. E határozat jogerős!
Adásvétellel vegyes telekalakítási szerződés

Érkező:	576072
Érkező:	2025 DEC 10.
Szám alatti	lakos, mint megállapodó és eladó
Szám alatti	lakos, mint megállapodó és eladó

amely létrejött egyrészről **Bujdosó-Baranyi Csaba** szül.: Bujdosó-Baranyi Csaba (szül., an.:, szem. azonosító jele:, adóazonosító jele:, lakos, mint megállapodó és eladó), másrészről **Szegleti Orsolya** szül.: Szegleti Orsolya (szül., an.:, szem. azonosító jele:, adóazonosító jele:, lakos, mint megállapodó és eladó) – a továbbiakban mint megállapodó és eladó

....., an.: szem. azonosító jele:
....., an.: szem. azonosító jele:
....., an.: szem. azonosító jele:
szám alatti lakos, mint vevő – továbbiakban mint vevő között az alulírt helyen és időben az alábbi rendelkezések szerint:

1. Bujdosó-Baranyi Csaba 1/1 arányú tulajdoni hányadát képezi
 - Hosszúhetény zártkert 3164/1 hrsz. – ú, 3862 m² térmértékű zártkerti művelés alól kivett terület művelési ágú ingatlan
- Szegleti Orsolya 1/1 arányú tulajdoni hányadát képezi
 - Hosszúhetény zártkert 3164/2 hrsz. – ú, 1166 m² térmértékű, 0,82 AK értékű kert és gazdasági épület művelési ágú ingatlan
- Szegleti Orsolya 1/3 és Bujdosó-Baranyi Csaba 2/3 arányú tulajdoni hányadát képezi
 - Hosszúhetény zártkert 3163 hrsz. – ú, 1984 m² térmértékű, 1,39 AK értékű kert művelési ágú ingatlan

2. Bujdosó-Baranyi Csaba és Szegleti Orsolya a tulajdonukat képező ingatlanokat a Győrfi József földmérő által készített 87/2025 munkaszámra készült vázrajz szerint telekcsoporthoz újraosztással megosztják két különálló önálló ingatlanra.

3. A telekalakítási eljárás során, annak eredményeként az 1. pontban megjelölt ingatlanokból a változási vázrajznak megfelelően a következő ingatlanok alakulnak ki, melyhez felek feltétlen és visszavonhatatlanul hozzájárulnak telekalakítási jogcímén:
 - Hosszúhetény zártkert 3163/1 hrsz. – ú, 5187 m² térmértékű, 1,05 AK értékű kert, gazdasági épület, zártkerti művelés alól kivett terület, melynek tulajdonosa 1/1 arányban Bujdosó-Baranyi Csaba
 - Hosszúhetény zártkert 3163/2 hrsz. – ú, 1825 m² térmértékű, 1,12 AK értékű kert, gazdasági épület, zártkerti művelés alól kivett terület, melynek tulajdonosa 1/1 arányban Szegleti Orsolya

Bujdosó-Baranyi Csaba és Szegleti Orsolya telekalakító felek jelen szerződés aláírásával feltétlen és visszavonhatatlanul hozzájárulnak ahhoz, hogy az 2. pontban megjelölt ingatlanok telekcsoporthoz újraosztását (telekalakítást) a Győrfi József földmérő által 87/2025 munkaszámú változási vázrajznak, illetve a 800212-4/2025 számú hozzájáruló határozatnak megfelelően az illetékes Földhivatal átvezesse az ingatlan-nyilvántartásban. Felek kéri a Földhivatalt a változások átvezetésére.

4. Szegleti Orsolya eladó eladja a telekalakítással kialakult, 1/1 arányban tulajdonát képező Hosszúhetény zártkert 3163/2 hrsz. – ú, 1825 m² térmértékű, 1,12 AK értékű kert, gazdasági épület, zártkerti művelés alól kivett terület művelési ágú ingatlant Vevőnek valamennyi jogi és természetes tartozékával úgy, ahogy az jelenleg is áll.

5. Vevő megvásárolja a 4. pontban megjelölt ingatlan tulajdonát 1/1 arányban, ismert, alaposan megtekintett állapotban. Vevő kijelenti, hogy a vétel tárgyát képező ingatlant jelen okirat aláírását megelőzően természetben megtekintette. Vevő elismeri, hogy jelen okirat aláírását megelőzően Eladó őt részletesen tájékoztatta az ingatlan Eladó által ismert műszaki állapotáról (gazdasági épület). Eladó kijelenti és szavatosságot vállal arra vonatkozóan, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlan rejtett hibáiról (gazdasági épület) tudomása nincs.

6. A szerződő felek által kölcsönösen kialakított vételár 3.800.000,- Ft azaz hárommillió-nyolcszázezer forint, mely összeget Vevő az alábbiak szerint egyenlíti ki (a kert értéke: 1.800.000,- Ft, a gazdasági épület értéke: 2.000.000,- Ft):

- Vevő a 3.800.000,- Ft azaz hárommillió-nyolcszázezer forint összegű vételárát a vevő szempontjából eredményes kifüggesztést követően, a hatósági jóváhagyási kézhezvételt követő 5 napon belül utalja át az eladó OTP Bank Nyrt.-nél vezetett n. számlájára.
- Felek nyilatkozzák, miszerint az ingatlan vételárát az ingatlan állagát és a piaci viszonyokat figyelembe véve elfogadják és értékarányosnak tekintik, így erre való tekintettel felek a Ptk. 6:98.§ (1) bekezdés alapján és a Ptk. 6:98.§ (2) bekezdés alapján az értékarányosságra alapított megtámadási jog gyakorlását kifejezetten kizárják és ilyen igény bíróság előtti érvényesítéséről felek kifejezetten lemondanak.

7. Eladó ezennel szavatolja, hogy az 4. pontban megjelölt ingatlan per-, teher- és igénymentesen kerül a Vevő tulajdonába, valamint azon nem áll fenn senkinek olyan joga, ami a Vevő tulajdonszerzését megakadályozná, vagy korlátozná. Eladó az 4. pontban körülírt ingatlanon fennálló tulajdonjog átruházásáért, és a tulajdonjog tehermentességéért feltétlen szavatosságot vállal.

8. Eladó ezennel kijelenti, hogy az ingatlant semmiféle olyan egyéb közüzemi vagy köztartozás nem terheli, amely tartozásért az eladó ingatlan-nyilvántartáson kívül az ingatlannal felelni tartozik, valamint kijelenti, hogy az ingatlan eladására semmiféle megállapodást vagy szerződést mással nem kötött. Kötelezettséget vállal továbbá arra vonatkozóan, hogy a vevő birtokba lépésének időpontjáig esetlegesen keletkező tartozásokat kiegyenlíti.

9. A birtokátruházásra jelen szerződés hatósági jóváhagyásától számított 5 napon belül kerül sor. Vevő ezen időponttól kezdve viseli az ingatlan terheit és húzza annak hasznait.

10. Vevő az ingatlant (gazdasági épület) a szokásos berendezési és felszerelési tárgyaival együtt vásárolja meg.

11. Eladó a teljes vételár kifizetésekor külön nyilatkozatban fog feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulást adni ahhoz, hogy a

Földhivatal a 4. pontban megjelölt ingatlan tulajdonjogát a Vevő javára 1/1 arányban jelen szerződés aláírásának napjával az ingatlan-nyilvántartásba adásvétel jogcímén bejegyezze. Eladó és Vevő kifejezetten megállapodnak abban, hogy Eladó tulajdonjogáról csak a teljes vételár megfizetését követően mond le.

Felek megállapodnak abban, hogy Eladó jelen okirat aláírásával egyidejűleg jelen okiratot szerkesztő ügyvédnél letétbe helyez 5 db egymással egyező, ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre alkalmas formában azon nyilatkozatát, melyben feltétlenül és visszavonhatatlanul hozzájárul ahhoz, hogy a Vevő tulajdonjoga a 4. pontban megjelölt ingatlan 1/1 tulajdoni hányada vonatkozásában – adásvétel jogcímén – bejegyzésre kerüljön az ingatlan-nyilvántartásba, minden tehertől mentesen, Eladó tulajdonjogának egyidejű törlésével.

12. Szerződő felek kijelentik, hogy mindannyian cselekvőképes nagykorú magyar állampolgárok, tulajdonszerzési képességgel mindannyian rendelkeznek, valamint a szerződés megkötésének velük szemben törvényes akadálya nincs.

13. A szerződéskötés költségei – ideértve az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés és illetékfizetési kötelezettséget is – a Vevőt terhelik.

14. Eljáró ügyvéd a feleket az ingatlan értékesítéséből eredő adózási és illetékfizetési szabályokról tájékoztatta.

15. Szerződő felek kijelentik, hogy a jogszabályban előírt mértéknél nagyobb mennyiségű termőföld tulajdonuk nincs Hosszúhetény település közigazgatási határában.

16. Vevő nyilatkozik, hogy tulajdonszerzése sem a termőföldről szóló jogszabályok tilalmaiba, sem más szerzési korlátozásba nem ütközik. A jelen szerződéssel tulajdonába kerülő ingatlan, valamint a már tulajdonában álló ingatlanok területe a 300 hektárt nem éri el. Felek a 179/2023. (V. 15.) Korm. rendelet 42. §. – ban foglaltak alapján nyilatkoznak, hogy nincs kiadatlan részarány tulajdonuk.

17. Felek a szerződésbeli ingatlan adásvételével kapcsolatban a 2013. évi CXXII tv. 13-15. §. szerint ezennel kijelentik, hogy

- a/ elővásárlási jogra a vevő a 18. §. (1) bek. d., pontja szerint – mint olyan földműves, aki helyben lakó - jogosult
- b/ a szerző félnek nincs korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított földhasználati díj vagy egyéb tartozása,
- c/ a szerző féllel szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

Vevő vállalja továbbá, 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 (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével – más célra nem hasznosítja. (2013. évi CXXII. törvény 13.§. (1) bekezdése.) Eladó tájékoztatja vevőt, hogy a földhasználati nyilvántartás szerint az ingatlant harmadik személy vonatkozásában bejelentett földhasználati jog nem terheli.

18. Szerződő felek megbízzák Dr. Genzler Gábor ügyvédet (H-7621 Pécs, Király u. 22.) jelen szerződés elkészítésével, ellenjegyzésével, a NAV adatlap kitöltésével, helyettük és nevükben történő aláírásával, valamint a Földhivatal előtti és a kifüggesztési eljárásban való képviselői szereplésével. Együttal nyilatkoznak arra nézve, hogy jelen jogügylettel kapcsolatban eljáró ügyvédtől mindennemű tájékoztatást megkaptak. Eljáró ügyvéd jelen szerződés aláírásával a megbízást elfogadja.

19. Felek jelen szerződés aláírásával tanúsítják, hogy őket az eljáró ügyvéd a pénzmosás és a terrorizmus megelőzéséről és megakadályozásáról szóló Magyar Ügyvédi Kamara által hozott egységes szabályzat rendelkezéseivel összhangban, annak megfelelően azonosította. A felek és az ügyben eljáró ügyvéd kijelentik, hogy a jelen szerződés a szabályzat 15. pontja alapján megkövetelt, illetve az 1. sz. mellékletben foglalt adatokat tartalmazza. A felek beazonosítása a felmutatott személyi azonosító igazolvány, illetve lakcímet igazoló hatósági igazolvány alapján történt, amelyről az eljáró ügyvéd a felek előzetes hozzájárulásával fénymásolatot készített. Felek hozzájárulnak továbbá ahhoz is, hogy adataikat eljáró ügyvéd az ügyvédi megbízás keretein belül kezelje.

20. Felek egybehangzóan kijelentik, hogy jelen szerződést egyben ügyvédi tényvázlatnak is tekintik.

21. Dr. Varga Péter vevő regisztrált gazdálkodó, ezért kéri az Adóhatóság illeték Főosztályát, hogy az illeték kiszabásánál alkalmazza az Illetéktörvény 26.§ (1) bekezdés p) pontja szerinti illetékmentességet.

22. Dr. Varga Péter vevő kijelenti, hogy a külön jogszabály alapján a mezőgazdasági és vidékfejlesztési támogatási szerv által kiadott regisztrációs igazolással rendelkező, mezőgazdasági tevékenységet végző magánszemély, regisztrációs száma: Vállalja, hogy az 4. pontban megjelölt ingatlan 1/1 tulajdoni hányadát a birtokátruházás napjától számítva legalább 5 évig nem idegeníti el, azon vagyoni értékű jogot nem alapít és mezőgazdasági termelőként a termőföldet mezőgazdasági célra hasznosítja. Alulírott szerződő felek jelen szerződést többszöri átolvasás és értelmezés után, mint ügyleti akaratukkal mindenben megegyezőt a mai napon kézjegyükkel látták el.

Pécs, 2025. november 28.

Bujdosó-Baranyi Csaba
megállapodó

Szegleti Orsolya
eladó

Dr. Varga Péter
vevő

Szerkesztettem és ellenjegyzem Pécsen 2025.11.28. napján:

Dr. Genzler Gábor
ügyvéd
Tel.: 7621-7213-450
Ar.: 2953693-1-22
H-7621 Pécs, Király u. 22.
ASZ-36060618/