

Véglegesítés dátuma: 2025.06.23.

Kifüggetlen vélemény: 2025.06.23.

Vélemény készült napja: 2025.06.24.

Az elővásárlási jogasúlt jognyilatkozatának megjelölése
nyitva álló 30 napos határidő utolsó napja: 2025.07.24.

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

E határozat
jogszabály

Ezerháromezer forint	
JUHÁSZ ÉVA	
2025 JÚN 06.	
S. ...	...

Mely létrejött egyrészről:

Schunk András született: Schunk András

) 7694 Hosszúhetény, Moroló utca 23. szám

alatti lakos, mint **Eladó1**

Schunk Andrásné született: Juhász Éva Mónika

7694 Hosszúhetény, Moroló utca 23/A.

szám alatti lakos, mint **Eladó2.**, együttes említésük egyestén, mint **Eladók**,

másrészről:

Németh Gábor Norbert született: Németh Gábor Norbert

, 7741 Nagykozár, Pécsi utca 49.

szám alatti lakos, mint **Vevő** között az alulírott napon az alábbi feltételek szerint:

Adásvétel tárgya

1. Szerződő felek rögzítik, hogy a jelen szerződés tárgyát a 2025.06.05. napján lehívott 929398/4/2025 sz. E-hiteles tulajdoni lap-teljes másolat szerint a BAVKH Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 3 pécsi földhivatalnál nyilvántartott **H o s s z ú h e t é n y**, **zárkert 3702/21 hrsz.** alatt felvett „kert és gazdasági épület” megjelölésű, mindösszesen 1055 m2 térmértékű és 1,29 Ak. értékű ingatlan képezi, mely *per,- teher és igénymentes*. Az 1.) pontban rögzített az **eladók 1/2 - 1/2 egyenlő arányú** tulajdonában áll.

Vételár

2. Az ingatlannak a felek által kölcsönösen kialakított és elfogadott vételára **27.000.000,-**, azaz huszonhétmillió forint, melyből a gazdasági épület vételára 24.500.000 Ft, azaz huszonnégymillió-ötszázezer forint, a kert vételára 2.500.000 Ft, azaz kettőmillió-ötszázezer forint.

3. Felek egyezően rögzítik, hogy Vevő a jelen szerződés aláírását megelőzően fizetési kérelem alapján átutalás útján megfizetett egyszer **2.700.000,-Ft-ot**, majd további **24.300.000,-Ft-ot**, az **Eladó1** OTP Banknál vezetett 11773315-02643409 számú bankszámlájára.

4. Eladók kijelentik, hogy a fenti bankszámlára történő teljesítést joghatályos kézhez történő teljesítésnek fogadják el. Eladók a fenti összesen 27.000.000,-Ft vételár hiánytalan átvételét a jelen szerződés aláírásával elismerik és nyugtázzák. Eladó2 kifejezetten nyilatkozik, hogy Eladó1 házastársa, így Eladó1 bankszámlájára történő teljesítést elfogadja, Eladó1 bankszámlájára átutalt összeggel egymással elszámolnak. Eladó1 kijelenti, hogy ezen összeget a tulajdonos és házastársával történő elszámolási kötelezettség terhe mellett kezeli.

5. Felek kifejezetten rögzítik, hogy a fenti 27.000.000,-Ft-ból, 2.700.000,-Ft **foglaló** jogcímén került átutalásra, így a 2.700.000,-Ft-ra a foglaló jogkövetkezményei az irányadók.

6. Felek kijelentik, hogy a foglaló jogi természetét ismerik, így különösen a következőket: ha a szerződést teljesítik, a vételár a foglaló összegével csökken; ha a szerződés teljesítése ~~olvan~~

Schunk András
Eladó 1

Schunk Andrasne
Eladó 2

Németh Gábor Norbert
Vevő

ifj. Dr. Scl...
ifj. Dr. Scl
300 Kom...
Adószám

Németh Gábor
Jh L. u. 32.

okból hiúsul meg, amelyért egyik fél sem felelős, vagy mindkét fél felelős, a foglaló visszajár; a teljesítés meghiúsulásáért felelős fél az adott foglalót elveszti, a kapott foglalót kétszeresen köteles visszatéríteni; a foglaló elvesztése vagy kétszeres visszatérítése a szerződésszegés következményei alól nem mentesít.

Felek rögzítik, hogy a fenti fizetési kötelezettség teljesítésével a Vevő a kert és a gazdasági épület teljes és hiánytalan vételárát megfizette.

7. Szerződő felek a vételárát kölcsönösen értékarányosnak tekintik és erre való tekintettel a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (továbbiakban: Ptk.) 6:98. § (2) bekezdése alapján kizárják mind az eladók, mind a vevő feltűnő értékaránytalanságon alapuló esetleges megtámadási jogát.

Ingatlan-nyilvántartási rendelkezések

8. Az Eladók külön okiratba (tulajdonjog-bejegyzési engedély) foglaltan *feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz*, hogy az 1.) pontban meghatározott Hosszúhetény zárkert 3702/21 hrsz ingatlan vonatkozásában Németh Gábor Norbert (Pécs, 1. a) Vevő tulajdonjoga, 1/1 arányban, adásvétel jogcímén az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön, míg az Eladók tulajdonjoga törlésre kerüljön.

9. Eladók a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg az okiratot szerkesztő ifj. Dr. Schmidt Gábor ügyvédnél ügyvédi őrzési letétbe helyezik a tulajdonjog Vevő javára történő bejegyzéséhez hozzájáruló nyilatkozatukat. Letéteményes ügyvéd előzőekben említett tulajdonjog bejegyzését megengedő eladói nyilatkozatot – ellenkező írásos eladói felhatalmazás hiányában - azt követően 5 munkanapon belül jogosult és köteles benyújtani az illetékes földhivatalhoz, ha a földhivatal a szerződést a felek között jóváhagyja.

Földforgalmi tv. szerinti nyilatkozatok

10. Szerződő felek rögzítik, hogy 700280/1/2013/2013.02.08. sz. alatti egyszerűsített határozat értelmében Schunk Andrásné a tulajdonában álló ½ arányú tulajdoni illetőségét többtelehasználati megállapodás alapján *szívességi használatba adta* Schunk András társtulajdonos részére, így a többtelehasználat időtartamára és ellenértékére vonatkozó tájékoztatást a felek, a Földforgalmi tv. 15/A. §-a értelmében a jelen szerződésbe az alábbiak szerint építik be.

11. Az eladók egyezően utalnak arra, hogy az 1./ pontban körülírt ingatlan nincs harmadik személy birtokában, *harmadik személynek* – ide nem értve Schunk András szívességi használati jogát - az ingatlan felett nem áll fent földhasználati joga.

12. Szerződő felek e körben rögzítik, hogy a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII törvény (a továbbiakban Fétv.) 70. § (6) bekezdés a) pontja értelmében a többtelehasználati megállapodás megszűnik „a földet használó társtulajdonos tulajdonosi minőségének megszűnésével, a tulajdonostársi minőség megszűnésének a napján”. *ifj. Dr. Schmidt Gábor*

7300 ...
Adu. ...
ih L. u. 32.

SCHUNK ANDRÁS
Eladó 1

Schunk Andrásné
Eladó 2

Németh Gábor Norbert
Vevő

ifj. Dr. Schmidt Gábor
Ügyvéd

Szerződő felek rögzítik, hogy többlethasználat szerződés értelmében **ingyenesen, ellenérték nélküli** szívességi használati joga áll fenn Schunk András tulajdonostársnak, annak időtartama határozatlan, így annak megszűnését az alábbiakban rendezik a felek.

13. A felek a 3.) ponttal egyezően rögzítik, hogy a vevő tulajdonjogának bejegyzésével és Schunk András tulajdonjogának törlésével egyidejűleg a többlethasználati megállapodás megszűnik, így az azon alapuló szívességi használati jog is megszűnik.

14. Schunk András a jelen okirat aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy a tulajdonjogának megszűnésével, a tulajdonosi minőségének megszűnésének napján történő többlethasználati megállapodás megszűnésének jogkövetkezményeként a szívességi használati joga törlésre kerüljön a nyilvántartásból.

15. Vevő a Földforgalmi tv. 13. § (1) bekezdésében foglaltak alapján nyilatkozik, hogy az ingatlan használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy az ingatlant a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 (öt) évig más célra nem hasznosítja. Vevő kijelenti, hogy az Ftv. 13. § (2.) bek.-e ismeretében tudomással bír arról, hogy mi nem minősül a használat átengedésének. Földforgalmi tv. 13. § (4) bekezdése értelmében Vevő kötelezettséget vállal továbbá arra, hogy amennyiben az ingatlan harmadik személy használatában van, úgy a fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg, és a jogviszony megszűnését követő időre az (1) bekezdésben foglalt fenti kötelezettségeket vállalja.

16. Vevő a Földforgalmi tv. 14. § (1) bekezdésében foglaltakra tekintettel nyilatkozik, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása (földhasználati díjtartozás). Az Ftv. 14. § (2) bekezdésében meghatározottak szerint nyilatkozik továbbá, hogy vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött volna.

17. Vevő nyilatkozik, hogy a tulajdonában, illetve a birtokában álló földek területnagysága a jelen szerződés alapján megszerezni kívánt földek területnagyságával együtt sem haladja meg a Földforgalmi tv. 16. § (1)-(2) bekezdésében meghatározott földszerzési- (300 ha), illetve birtokmaximumot (1200 ha). Vevő a Földforgalmi tv. 10. § (2.) bek.-ben írt korlátozásra is figyelemmel büntetőjogi felelőssége tudatában kijelenti, hogy a jelen jogügylettel általa megszerezni kívánt föld területnagyságával együtt a tulajdonában és birtokában lévő területnagyság nem éri el a jogszabály által megadott földmaximumot.

18. Vevő a fent írtakkal egyezően kijelenti tehát, hogy tulajdonszerzése nem ütközik egyéb jogszabályban megállapított tulajdonszerzési korlátokba, továbbá megfelel valamennyi, a termőföld tulajdonjogának megszerzéséhez szükséges feltételnek.

19. Vevő az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény végrehajtásáról szóló 179/2023. (V. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Inyvtv Vhr.) 42. §-ában foglaltak alapján nyilatkozik, hogy nem rendelkezik részarány-tulajdonnal.

Schunk Andras
Eladó 1

Schunk Andrásné
Eladó 2

Németh Gábor Norbert
Vevő

ifj. Dr. Schunk Gábor
7300 ✓
Adó
ifj. Dr. Schunk Gábor
6079608
Ügyvéd

Elővásárlásra vonatkozó rendelkezések

20. Szerződő felek tudomással bírnak arról is, hogy a Földforgalmi Tv. 18. §-ban meghatározott személyeket az ott meghatározott sorrendben elővásárlási jog illeti meg. Vevő előadja, hogy elővásárlási joggal nem rendelkezik.

21. Szerződő felek tudomással bírnak arról, hogy a jelen adásvételi szerződés vonatkozásában többek között a Földforgalmi tv. és az Fétv. valamint az elővásárlási és előhaszonbérleti jog gyakorlása érdekében az adásvételi és a haszonbérleti szerződés hirdetményi úton történő közlésére vonatkozó 474/2013. (XII.12.) Korm. rendelet rendelkezései irányadók.

22. Szerződő felek tudomással bírnak arról, hogy a jelen szerződés tárgyát képező ingatlan tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzéséhez mellékelni kell a Földforgalmi tv. és a Fétv., valamint az elővásárlási és előhaszonbérleti jog gyakorlása érdekében az adásvételi és a haszonbérleti szerződés hirdetményi úton történő közlésére vonatkozó eljárási szabályokról szóló 474/2013. (XII.12.) Kormányrendelet alapján, az ingatlan fekvése szerint illetékes települési önkormányzat polgármesteri hivatala hirdetőtáblájára 30 (harminc) napra kifüggesztett ajánlatot, amelyre a jegyző rávezette a kifüggesztés kezdő és a levétel időpontját, és az ajánlatra tett nyilatkozatokat. Felek a fentiekre tekintettel megbízzák eljáró ügyvédet, hogy az illetékes jegyzőnek küldje meg a jelen szerződés 4 (négy) eredeti példányát, melyekből 2 (kettő) példány biztonsági okmányon készült, annak kifüggesztése végett.

Vegyes rendelkezések

23. Felek tudomással bírnak arról, hogy jogügyletük érvényességéhez a Baranya Vármegyei Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztálya 3 pécsi földhivatal jóváhagyása szükséges.

24. Szerződő felek meghatalmazzák és megbízzák ifj. Dr. Schmidt Gábor (7300 Komló, Kossuth L. u. 32. 1/5., ügyvédet a jelen szerződés megszerkesztésével és ellenjegyzésével, továbbá a kifüggesztéssel kapcsolatos, a BAVKH előtt az engedélyeztetési, valamint az ingatlan-nyilvántartási eljárásban teljes körű képviseléssel. ifj. Dr. Schmidt Gábor ügyvéd aláírásával igazolja, hogy a meghatalmazást és megbízást elfogadta.

25. Felek egyezően állapítják meg, hogy a vevő az 1./ pontban körülírt ingatlan művelését – földhivatali jóváhagyás esetén -, a tulajdonjogának bejegyzésével egyidejűleg kezdheti meg, ezt követően húzza a hasznokat és viseli annak terhet.

26. Felek megállapodása alapján a vevő viseli az ingatlanról a földhivatal online rendszeréről lekért E-hiteles tulajdoni lap-másolatának beszerzése költségét, és a vevőt terheli a vagyonátruházási illeték, az igazgatás szolgáltatási díj, végül az ügyvédi munkadíj megfizetésének kötelezettsége.

Szerződő felek kinyilatkozzák, hogy eljáró ügyvédtől teljes körű tájékoztatást kaptak a jelen szerződéssel összefüggő adó-, illeték- és ingatlan-nyilvántartási jogszabályokról, valamint a Földforgalmi tv. vonatkozó rendelkezéseiről, és azokat tudomásul vették.

ifj. Dr. Schmidt Gábor

7300

ifj. Dr. Schmidt Gábor
ügyvéd

Németh Gábor Norbert
Vevő

Schunk Andrásné
Eladó 2

Schunk András
Eladó 1

27. Eljáró ügyvéd tájékoztatja a szerződő feleket, hogy a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény (a továbbiakban: Pmt.) alapján azonosítási kötelezettség terheli a Felek adatai, illetve a képviseletükben eljáró személyek vonatkozásában. Felek adatai a Pmt. rendelkezései alapján jelen szerződésben kerülnek rögzítésre, a Felek adatszolgáltatása és az általuk bemutatott, személyazonosság igazolására a Pmt. szabályai szerint alkalmas okirat bemutatása alapján. Felek jelen szerződés aláírásával kifejezetten hozzájárulnak ahhoz, hogy eljáró ügyvéd a Felek személyi adatait tartalmazó okmányaikról fénymásolatot készítsen, adataikat kezelje, továbbá adataikat a központi nyilvántartásokban ellenőrizze. Felek tudomásul veszik, hogy a szerződéses kapcsolat fennállása alatt, az azonosítás során megadott adatokban bekövetkezett változásról – tulajdonjog jogerős bejegyzéséig – 5 (öt) napon belül kötelesek az eljáró ügyvédet írásban értesíteni.

28. Jelen szerződés a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény rendelkezéseinek megfelelően került elkészítésre. Felek az ügyvédi kioktatást mind a szerződés szerkesztése, mind pedig az adó- és illetékszabályok vonatkozásában tudomásul vették.

29. A jelen szerződés, amely 5 (öt) számozott oldalból áll, 10 (tíz) egymással szó szerint megegyező eredeti példányban készült – amelyből **3 (három) példány** a Földforgalmi törvény 8. §-a szerinti, és a Földforgalmi törvény végrehajtására kiadott rendeletben meghatározott **biztonsági kellekkel rendelkező papír alapú okmányon került kiállításra** –, amelyet a felek elolvasás és értelmezés után, mint akaratukkal és nyilatkozatukkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag aláírták.

Felek jelen szerződést elolvasták, annak tartalmát megértették, és mint akaratukkal mindenben megegyezőt saját kezűleg aláírták.

Kelt Komló, 2025.06.05.

Schunk András
Eladó 1

Schunk Andrásné
Eladó 2

Németh Gábor Norbert
Vevő

Szerkesztettem és
iff. Dr. Schmidt G.
Komló, 2025.06.05.
7300 Komló, Kossuth
KASZ

Schunk András
Eladó 1

Schunk Andrásné
Eladó 2

Németh Gábor Norbert
Vevő

iff. Dr. Schmidt
7300 Komló
iff. Dr. Schmidt

SZERZŐDÉS KIEGÉSZÍTÉS

Melyben:

Schunk András született: Schunk András (1)

7694 Hosszúhetény, Moroló utca 23. szám alatti lakos, mint **Eladó1**

Schunk Andrásné született: Juhász Éva Mónika

1) 7694 Hosszúhetény, Moroló utca 23/A. szám alatti lakos, mint

Eladó2., együttes említésük egyestén, mint **Eladók**,

másrészről:

Németh Gábor Norbert született: Németh Gábor Norbert

szám alatti lakos, mint

Vevő az alulírott napon az alábbiakat rögzítik:

Előzmény

1. Felek rögzítik, hogy a jelen szerződés kiegészítéssel egyidejűleg 2025.06.05. napján adásvételi szerződést kötöttek az **eladók 1/2 - 1/2 egyenlő arányú** tulajdonában álló **H o s s z ú h e t é n y, zárkert 3702/21 hrsz.** alatt felvett „kert és gazdasági épület” megjelölésű, mindösszesen 1055 m2 térmértékű és 1,29 Ak. értékű ingatlan vonatkozásában, mely ingatlan *per,- teher és igénymentes*.

Kiegészítés

2. Az 1. pontban rögzített ingatlan adásvétele körében az Eladók és a Vevő egyezően kijelentik, hogy nagykorú, cselekvőképes **magyar** állampolgárok, akiknek ügyletkötési –ingatlanszerzési- és elidegenítési – képessége nem esik korlátozás hatálya alá, azt jogszabály nem korlátozza.

3. Szerződő felek meghatalmazzák és megbízzák ifj. Dr. Schmidt Gábor (7300 Komló, Kossuth L. u. 32., KASZ: 36079608) ügyvédet a jelen kiegészítés megszerkesztésével és ellenjegyzésével. ifj. Dr. Schmidt Gábor ügyvéd aláírásával igazolja, hogy a meghatalmazást és megbízást elfogadta.

4. Felek kijelentik, hogy a Pmt. rendelkezésről eljáró ügyvéd az 1. pontban rögzített adásvételi szerződésben teljes körűen tájékoztatja a szerződő feleket, melyben felek a szükséges hozzájárulásukat megtették.

5. A jelen szerződés, amely 1 (egy) számozott oldalból áll, 7 (négy) egymással szó szerint megegyező eredeti példányban készült – amelyből **3 (három) példány** a Földforgalmi törvény 8. §-a szerinti, és a Földforgalmi törvény végrehajtására kiadott rendeletben meghatározott **biztonsági kellékekkel rendelkező papír alapú okmányon került kiállításra** –, amelyet a felek elolvasás és értelmezés után, mint akaratukkal és nyilatkozatukkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag aláírták.

Felek jelen szerződést elolvasták, annak tartalmát megértették, és mint akaratukkal mindenben megegyezőt saját kezűleg aláírták.

Kelt Komló, 2025.06.05.

Schunk Andras
Eladó 1

Schunk Andrásné
Eladó 2

Németh Gábor Norbert
Vevő

Szerkesztettem és ellenőriztem

ifj. Dr. Schmidt Gábor

Komló, 2025.06.05.

7300 Komló, Kossuth L. u. 32.

KASZ: 36079608

Dr. Schmidt Gábor

ügyvéd

300 Komló, Kossuth L. u. 32.

7300 Komló, Kossuth L. u. 32.

