

Jegyzőkönyv szerződés!

A formai ügyszati portálon törtéltű közzététel időpontja: 2025. 07. 16., közlés kezdőnapja: 2025. 07. 17.
Az eladásra jogosult jogviszonya megkezdésének kezdőnapja: 2025. 08. 16.
Teljesítésre utalva álló 30 napos határidő utolsó napja: 2025. 09. 15.

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

Baranya Vármegyei Kormányhivatal	
J4658	
2025. JÚL 10.	
Jegyzőkönyv	

amely létrejött egyrészről Drinóczi Imre (személy), mint eladó

másrészről Csákné Harangozó Ágnes (személy), mint vevő között az alulírott helyen és időben a következő feltételek szerint:

1.) A **Hosszúhetény zártkert 2262 helyrajzi számú**, „szőlő” művelési ágú, 1357 m² alapterületű, 7.54 AK értékű ingatlan az eladó 1/1 arányú kizárólagos tulajdonát képezi.

Eladó kijelenti, hogy a tulajdoni lap változatlan tartalmú, az ingatlant a tulajdoni lap beszerzését követően semmilyen jogcímen nem terhelte meg, és azon senkinek, semmilyen jogcímen olyan jogot nem engedett, ami a vevő tulajdonszerzését akadályozná. Az ingatlan per-, teher- és igénymentes, amelyért az eladó feltétlen szavatosságot vállal.

Szerződő felek a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: földforgalmi törvény) 15/A. § alapján nyilatkoznak, hogy a földhasználati nyilvántartás adatai szerint a jelen szerződés tárgyát képező ingatlanra földhasználó nincs bejegyezve. Vevő nyilatkozik, hogy a földhasználatra vonatkozó eladói nyilatkozatot tudomásul vette, ezért felek egyhangúan nyilatkoznak, hogy nem kéri földhasználati lap kikérését.

2.) Eladó eladja a vevőnek az 1.) pontban megjelölt ingatlant mindösszesen 250.000,- Ft, azaz Ketőszázötvenezer Forint összegű vételárért, a vevő pedig az ingatlant megtekintett, ismert és rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban 1/1 tulajdoni arányban, adásvétel jogcímen megvásárolja.

Szerződő felek kijelentik, hogy az 1.) pont szerinti ingatlan értéke és a kialakított vételár - a jelen szerződés megkötése idején fennálló forgalmi viszonyokat figyelembe véve - egymással arányban állnak, a szolgáltatás és ellenszolgáltatás között feltűnő értékaránytalanság nem áll fenn, így szerződő felek a Ptk. 6:98. § (2) bekezdése alapján kizárják a vételár feltűnő értékaránytalanságon alapuló megtagadását.

3.) Felek tudomással bírnak arról, hogy a földforgalmi törvény 21. § (1) bekezdése szerint a föld eladása esetén a földre vonatkozó, a tulajdonos által elfogadott vételi ajánlatot egységes okiratra foglalt szerződésbe (a továbbiakban: adásvételi szerződés) kell foglalni, és azt a tulajdonosnak - az (1c) bekezdésben foglalt kivétellel - a felek aláírásától számított 8 napon belül a mezőgazdasági igazgatási szerv részére meg kell küldeni jóváhagyás céljából. Ha az előzetes vizsgálat eredményeként a mezőgazdasági igazgatási szerv nem tagadja meg az adásvételi szerződés jóváhagyását, akkor - a 20. §-ban foglalt esetek kivételével - végzésben megállapítja a szerződés közzétételre való alkalmasságát és hivatalból elrendeli a szerződés közzétételét, majd az adásvételi szerződést megküldi a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat jegyzőjének.

4.) Vevő nyilatkozik, hogy a földforgalmi törvény 5. § 7. pontja szerint Magyarországon nyilvántartásba vett földművesnek minősül, akit a Baranya Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály 510079/3/2024. szám alatt vett nyilvántartásba. Erre tekintettel nincs akadálya annak, hogy a föld tulajdonjogát - egyéb, további feltételek megléte esetén - megszerezze, azonban elővásárlói jogcímmel nem rendelkezik.

5.) Eladó kijelenti, hogy vevő 2025. 06. 16-án banki átutalással már megfizette az 1.) pontban megjelölt ingatlan teljes vételárát (250.000,- Ft) a Drinóczi Endre névén lévő és az ERSTE Bank Hungary Zrt.-nél vezetett számú bankszámlára. Eladó az ezen bankszámlára történő teljesítést a saját kezéhez történő, szerződés szerinti teljesítésnek ismeri el. Eladó kijelenti, hogy a teljes vételár megfizetése megtörtént. Felek megállapodnak, hogy abban az esetben, ha a vevő tulajdonszerzése miatt hiúsul meg, mert a szerződés hatósági jóváhagyása nem történik meg, akkor felek kötelesek egymással elszámolni és eladó az átutalt vételár összegét köteles 5 munkanapon belül vevő részére visszafizetni.

6.) Eladó jelen szerződés aláírásával minden további feltétel kikötése nélkül, feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlanra a tulajdonjog adásvétel jogcímen vevő javára 1/1 tulajdoni arányban, az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön. Eladó egyben hozzájárul ahhoz, hogy a tulajdonjoga törölésre kerüljön az ingatlan-nyilvántartásból. Vevő a fentiek alapján kéri a tulajdonjogának bejegyzését.

7.) Szerződő felek megállapodnak, hogy a vevő a mai napon jogosult az ingatlant birtokba venni. Vevő a tényleges birtokba lépést követően jogosult az ingatlant használni és hasznait szedni, valamint viseli az ingatlanl járó terheket, és az ingatlanban beállott azt a kárt, amelynek megtérítésére senkit sem lehet kötelezni. Eladó kijelenti, hogy az ingatlan vonatkozásában köztartozása, adó-, illetve adók módjára behajtandó tartozása nincs.

8.) Vevő kifejezetten vállalja, hogy az adásvétel tárgyát képező föld használatát másnak - a törvényben meghatározott esetek kivételével - nem engedi át, azt maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségnek, továbbá vállalja, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig más célra nem hasznosítja.

9.) Amennyiben a tulajdonjog átruházásáról szóló szerződés tárgyát képező föld harmadik személy használatában van, úgy vevő kötelezettséget vállal arra, hogy a fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg, és megszűnését követő időre jelen adásvételi szerződés 8.) pontjában foglalt kötelezettségeket vállalja.

P é c s , 2025. július 10.

Drinóczi Imre eladó

Csákné Harangozó Ágnes vevő

Szerkesztettem és ellenjegyzem: Pécsen, 2025. július 10. napján
Dr. Horváth Balázs ügyvéd

10.) Vevő kijelenti, hogy nincs jogerősen megállapított és fennálló földhasználati díjtartozása, és vele szemben az adásvételt megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

11.) Vevő kijelenti, hogy a tulajdonában levő termőföldterület a jelen szerződéssel tulajdonba kerülő földterülettel együtt sem éri el a földforgalmi törvényben – a 16. § (1) – (7) bekezdéseiben – foglalt mértéket. Vevő kijelenti, hogy részarány-tulajdonnal nem rendelkezik.

12.) Vevő, mint nyilvántartott földműves vállalja, hogy a jelen szerződéssel megvásárolt termőföldet a birtokbaadástól, de legkésőbb az illetékkötelezettség keletkezését követő 12. hónap utolsó napjától számítva 5 évig nem idegeníti el, azon vagyoni értékű jogot nem alapít, és a termőföldet mezőgazdasági célra hasznosítja, így az Itv. 26. § (1) bekezdésének p) pontja alapján mentesül a visszerthes vagyónátruházási illeték megfizetése alól, amit jelen ügylet során érvényesíteni kíván. A személyi jövedelemadóról szóló 1995. évi CXVII. törvény (a továbbiakban Szja. tv.) rendelkezései szerint eladó számára a jelen jogügylet adómentes, hiszen a szerződés tárgyát képező ingatlan több, mint 5 éve a tulajdonában állnak.

13.) Szerződő felek a jelen szerződés aláírásával valamennyien megbízzák és meghatalmazzák dr. Horváth Balázs ügyvédet (székhely: 7621 Pécs, Jókai u. 25., kamarai azonosító: 36061670) a szerződés elkészítésével, ellenjegyzésével és valamennyien meghatalmazást adnak a részére arra vonatkozóan, hogy őket az illetékes földhivatal előtt képviselje, valamint szerződő felek valamennyien meghatalmazzák a földhivatali eljárás megindításához és annak lefolytatása céljából szükséges ingatlan-nyilvántartási kérelem okiratok szerződő felek helyett történő aláírásával és benyújtásával. Szerződő felek meghatalmazása kiterjed a föld fekvése szerint illetékes jegyző előtt, a tulajdonjog változás ingatlan-nyilvántartási átvezetése során az illetékes földhivatal előtt, a mezőgazdasági igazgatási szerv előtt, valamint az elővásárlásra jogosultak előtt helyettük és nevükben történő eljárásra és képviselésre is. Szerződő felek felhatalmazzák eljáró ügyvédet, hogy a szerződésben esetleg előforduló név, szám, betűírást jogosult javítani és a javítás helyén azt ellenjegyezni, aláírásával ellátni. Az eljáró ügyvéd a fentiekre irányuló meghatalmazást elfogadja. Eljáró ügyvéd képviseli jogát nem terjed ki az adóhatóság előtti képviselésre.

14.) Szerződő felek egyezően úgy nyilatkoznak, hogy a jelen okirat elkészítése előtt az ügyvéd a feleket az ellenőrzés megkezdését megelőzően tájékoztatta a 2017. évi LXXVIII. törvényben, a 2017. évi LIII. törvényben és a 10/2019. (VI. 24.) MÜK szabályzatában meghatározott ügyfél azonosítással, ügyfél-átvilágítással és bejelentéssel kapcsolatos eljárás részletes szabályairól. Szerződő felek jelen szerződés aláírásával hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy a 2011. évi CXII. törvény rendelkezései szerint jelen szerződés kapcsán megadott személyes adataikat az ügyvédi tevékenység ellátása céljából kezeljék (beleértve az adattovábbítást is).

15.) Szerződő felek kijelentik, hogy magyar állampolgárok, teljes cselekvőképességgel rendelkeznek, jognyilatkozattételi és szerződéskötési képességük teljes és csorbitatlan.

16.) A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a hatályos magyar jogszabályok, különösen a Polgári Törvénykönyv, és a földforgalmi törvény vonatkozó rendelkezései az irányadók.

Jelen adásvételi szerződés minden oldalát a felek annak elolvasása és egységes értelmezése után, mint az ügyleti akaratuknak és nyilatkozataiknak maradéktalanul megfelelő okiratot jóváhagyólag írtak alá.

Kelt: Pécs, 2025. július hó 10. napján

Drinóczi Imre
eladó

Csákné Harangozó Ágnes
vevő

Ellenjegyzési záradék:

Alulírott dr. Horváth Balázs ügyvéd (7621 Pécs, Jókai utca 25.) kijelentem, hogy miután meggyőződtem a fenti felek ügyleti képességéről, valódi szerződési szándékukról, valamint tájékoztattam őket a megkötendő jogügylet lényegéről és jogi következményeiről, ezt az okiratot elkészítettem, az ügyfelek előtt felolvastam, tartalmára nézve azt megmagyaráztam, melyre figyelemmel az ügyfelek kijelentették, hogy a szerződés tartalma valóságos ügyleti akaratuknak és/nyilatkozataiknak mindenben megfelelő, ezért azt előttem saját kezűleg jóváhagyólag aláírták, majd kézjeggyel ellátva:

Az adásvételi szerződést szerkesztettem és ellenjegyzem Pécs, 2025. július hó 10. napján.

Dr. Horváth Balázs ügyvéd (KASZ: 36061670)

7621 Pécs, Jókai utca 25.