



Dr. Pokker Zoltán Péter ügyvéd
Iroda: 6500 Baja, Köztársaság tér 7. fsz. 3.
Mobil: 06-70-426-8335
e-mail: pokkerzoltan@gmail.com



ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

egységes okiratba foglalt

26.07.01		Földhivatali Főosztály	
ERZŐDÉS		Eri száma:	
alt		Eri száma: 595400	
Előírat: db.		Ügyintéző:	

Amely létrejött egyrészről

GÁTI JÁNOSNÉ, születési családi és utóneve: Gerendás Zsuzsanna Ilona (születési helye, ideje: , , anyja születési neve: személyazonosító számjel:

adóazonosító jel: _____ magyar állampolgár, 6500 Baja, Szabadság út 117/B. szám alatti lakos,
mint eladó, -továbbiakban: **eladó** -
illetve

VOLF GÁBOR, születési családi és utóneve: Volf Gábor (születési helye, ideje: , anyja
születési neve: személyazonosító számjel: adóazonosító jel:
magyar állampolgár, 6500 Baja, Kertész utca 5. szám alatt lakos, mint vevő, - továbbiakban:
vevő -

között, az alulírott helyen és időben, a következő feltételek mellett.

1.1/ Eladó kijelenti, hogy az egészhez viszonyított 3759/27804 tulajdoni hányadban tulajdonát képezi a BKKVH Földhivatali Osztály 1. nyilvántartásában szereplő bajor 0171/43 hrsz-ú, természetben 6500 Bajor, IV. körzet tanya 171/43 szám alatt található mindösszesen 5526 m2 alapterületű, 3,83 AK értékű kivett lakóház -57 m2 alapterülettel - és szántó és gazdasági épület -5469 m2 alapterülettel - megnevezésű külterületi ingatlan.

A tulajdoni lap III. része az alábbi bejegyzést tartalmazza

III/12. alatt: épület létesítése 36775/7/2007.04.24 bejegyzési számon

III/13. alatt: Vezetékjog 22 m2 alapterületre, melynek jogosultja az MVM Démász Áramhálózati Korlátolt Felelősségű Társaság, 6720 Szeged, Pulcz u. 44.

Felek kijelentik, hogy a tulajdoni lap III. részében feltüntetettek az adásvételt nem akadályozzák és nem korlátozzák.

Eladó tájékoztatja a vevőt, hogy az ingatlanban a tulajdonostársak között nincsen érvényes használati megosztási szerződés. Eladó kijelenti, hogy a telken belül kerítéssel körbehatárolt terület az ő kizárólagos használatában levő telek részilletőség, amely egyben a jelen adásvételi szerződésben foglalt részilletőséget testesíti meg és annak kizárólagos, zavarásmentes birtoklása a tulajdonostársak között nem vitatott.

2./ Az 1./ pontban körülírt termőföld terület – kivett lakóház, szántó, gazdasági épület – vonatkozásában eladó kijelenti az eladási szándékát, vevő pedig kijelenti a jelen okiratban foglaltak szerinti tartalommal a vételi szándékát, melyet eladó elfogad.

Felek rögzítik, hogy a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: Földforgalmi tv.) 21. § (1) bekezdése alapján a föld eladása esetén a földre vonatkozó, az tulajdonos által elfogadott vételi ajánlatot egységes okiratba foglalt szerződésbe kell foglalni, és azt a tulajdonosnak 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 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.

A mezőgazdasági igazgatási szerv a döntését közli az eladóval, az adásvételi szerződés szerinti vevővel, valamint az adásvételi szerződést megküldi a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat

Adószám: 59289052-1-23

KASZ: 36079143

KASZ: 36079143

50527069 71501004

hisadózó"

BSZ:

A közlés napja: 2026. 10. 14. A jognyilatkozat megtehető-e nyitással
kötéssel és napja: 2026. 10. 15. A jognyilatkozat megtehető-e nyitással
kötéssel utolsó napja: 2026. 11. 13. → Kötéssel jogvesztés
kötéssel napja: 2026. 11. 16. 

jegyzőjének. A jegyző hirdetményi úton közli az adásvételi szerződést a törvényen vagy megállapodáson alapuló elővásárlási jog jogosultjaival.

Felek rögzítik, hogy a Földforgalmi törvény 23 - 30.§-ban foglalt rendelkezések alapján a jelen adásvételi szerződés érvényességéhez a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyása szükséges, ezért a Földforgalmi törvény 22. § (1) bekezdése alapján a jegyző a nyilatkozattételre nyitva álló határidő leteltét követő 8 napon belül a beérkezett, illetve átvett jognyilatkozatokról iratjegyzéket készít, és azt az adás-vételi szerződés eredeti példányával, valamint a jognyilatkozatokkal együtt megküldi a mezőgazdasági igazgatási szerv részére jóváhagyás céljából.

3./ Felek rögzítik, hogy 2./pontban foglaltakra tekintettel az adásvételi szerződés hatálya a felek között csak akkor áll be, ha a jegyző által közzétett adásvételi szerződésre a nyitva álló határidőn belül elővásárlási jogosulttól az adásvételi szerződést magára nézve teljes körűen elfogadó jognyilatkozat nem érkezik és a mezőgazdasági igazgatási szerv a jelen adásvételi szerződést önálló határozatával jóváhagyja.

A Felek tudomással bírnak arról, hogy az elővásárlási jog jogszerű gyakorlása esetén az elővásárlásra jogosult az elfogadó nyilatkozatának az eladóval – a Földforgalmi törvény szerint – történő közlése alapján a vevő helyébe lép, illetve az adásvételi szerződés az elővásárlásra jogosultra nézve külön rendelkezést nem tartalmazhat. A vevő helyébe lépő elővásárlásra jogosultat az adásvételi szerződésnek a vevőre vonatkozó rendelkezései jogosítják és kötelezik.

4./ Eladó a jelen szerződés aláírásával jogfenntartó nyilatkozat tesz, mely értelmében amennyiben a Földforgalmi tv. előírásának megfelelően esetleg olyan más, harmadik személy élne az elővásárlás jogával, aki a jelen szerződés vevőjével az elővásárlásra jogosultak sorrendjében azonos ranghelyen áll, úgy a Földforgalmi tv. vonatkozó rendelkezései szerint az elővásárlásra jogosultak között jogosultak választani, melyre tekintettel eladó a jelen okirat aláírásával kijelenti, hogy ez esetben a jogügyletet továbbra is a jelen szerződés vevőjével kívánja megkötni.

5./ Eladó a fentiek szerinti eladja, vevő pedig kizárólagos, 1/1 tulajdoni arányban megvásárolja az 1./pontban részletesen körülírt ingatlanrész illetőség tulajdonjogát, melynek vételárát **1.000.000.-Ft-ban**, azaz (Egymillió) forintban határozzák meg, melyből a fentebb körülírt ingatlan eladót megillető tulajdoni hányadán fellelhető felépítmény **ellenértékét - annak műszaki állapotára és méretére is tekintettel - 200.000.-Ft-ban**, azaz (Kétszázezer) forintban, a fentebb körülírt ingatlan eladót megillető tulajdoni hányadán fellelhető és szántó, gazdasági épület megnevezésű alrészletből eladót megillető terület, - amely részilletőségen egyebekben felépítmény nem található - **forgalmi értékét 800.000.-Ft-ban**, azaz (Nyolcszázezer) forintban határozzák meg.

Felek kijelentik, hogy a fenti vételárát értékarányosnak tekintik.

6./ Felek megállapodnak abban, hogy a mezőgazdasági szakigazgatási szerv által az eljáró ügyvéd részére megküldött jóváhagyó határozat kézhezvételét követő 5 napon belül a vevő, - amennyiben elővásárlási jogával érintett más személy nem él - az eladó, Gáti Jánosné nevén, az KH Bank Zrt-nél vezetett 1041 0400 0000 0190 0973 8753 számú bankszámlájára fizeti meg átutalással a vételár teljes összegét.

Felek rögzítik, hogy a vételár megfizetését a bankszámlán történő jóváírást követően eladó saját kezéhez történő megfelelő összegű teljesítésnek ismer el.

Eladó illetve vevő kötelezettséget vállalnak arra, hogy a vételár átutalását-átvételét igazoló banki kimutatást eljáró ügyvéd részére a jóváírást követő kettő munkanapon belül felmutatják.

.....
GÁTI JÁNOSNÉ Eladó

.....
VOLF GÁBOR vevő

Ellenjegyzem: Baján, 2026. szeptember 24. napján.

Dr. Pokker Zoltán
650 DnPo. Péter ügyvéd
Adósz: 36079143)
Küldet: 36079143)
Bsz: HU34 10402543 50527065 11501004
Kiadó:

7./ Vevő büntetőjogi és polgári jogi felelőssége tudatában a jelen szerződés aláírásával

7.1./ Vevő kijelenti, hogy az 1./ pontban körülírt, az adásvételi jogviszony tárgyát képező földingatlan tekintetében őt **elővásárlási jog nem illeti meg** illeti meg, ugyanakkor kijelenti, hogy nem nyilvántartott földműves, azonban a Földforgalmi törvény 10.§ (2) bekezdése alapján a föld tulajdonjogát belföldi természetes személy megszerezheti, ha a birtokában álló föld területnagysága a megszerezni kívánt föld területnagyságával együtt nem haladja meg az 1 hektárt,

7.2./ vállalja, hogy a jelen jogügylettel tulajdonul megszerzett föld használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének és a földet – a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig – más célra nem hasznosítja,

7.3./ kijelenti, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása,

7.4./ kijelenti, hogy a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött,

7.5./ kijelenti, hogy a birtokukban álló föld jogellenes más célra hasznosítása, vagy a hasznosítási kötelezettség megsértése miatt az ingatlanügyi hatóság – a megelőző 5 éven belül – jogerősen vele szemben földvédelmi bírságot nem szabott ki,

7.6./ kijelenti, hogy a szerződés tárgyát képező földterület tulajdonjogának megszerzésének jogszabályi akadálya nincs, mivel a már tulajdonában és a hasznélvezetében lévő, valamint a jelen jogügylettel tulajdonába kerülő földterületek együttesen nem haladják meg a 300 hektárt, illetve a részarány szerzésre tekintettel a tulajdonában és hasznélvezetében álló földterület hektárban kifejezett térmértéke mennyiségének húszszorosa, valamint a már tulajdonukban álló és megszerzésre kerülő részarány-tulajdona összesített aranykorona értéke mennyiségének együttes összege 6000-nél nem nagyobb,

7.7./ kijelenti, hogy részarány-tulajdonnal nem rendelkezik, és kijelenti, hogy a tulajdonában álló részarány-tulajdon összesített aranykorona értéke mennyiségének huszada és a már tulajdonában és hasznélvezetében álló földterület hektárban kifejezett térmértékének együttes összege nem több mint 300,

7.8./ tudomásul veszi, hogy amennyiben későbbiekben bebizonyosodna, hogy nyilatkozata valótlanok és így jogosulatlanul került tulajdonába a termőföld, úgy a jogszabályi előírások szerint a jogosulatlanul megszerzett termőföld AK értéke húszszoros szorzatának megfelelő bírságot kell fizetnie.

8./ Eladó szavatolja az adásvétel tárgyát képező ingatlan per-, teher- és igénymentességét, kijelenti továbbá, hogy az ingatlant ingatlan-nyilvántartáson kívüli tartozás sem terheli.

Eladó kijelenti, és szavatolja, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlanra folyamatban levő terhelés nincs, az azokkal kapcsolatos adók, díjak rendezettek, a tulajdonostársakkal jogvita – különösen a kizárólagosan birtokolt részilletőség tekintetében - nem áll fenn

Eladó a Földforgalmi törvény 15/A.§ alapján kijelenti, hogy a szerződés tárgyát képező földeket hatályos vagy a szerződéskötés időpontjában még hatályba nem lépett földhasználati szerződés nem érinti.

*A szerződés aláírásával eladó eljáró ügyvéd részére letett bejegyzési engedélyt tartalmazó nyilatkozata alapján feltétlen és visszavonhatatlan beleegyezését adja ahhoz, hogy a szerződés tárgyát képező és a BKV/KH Földhivatali Osztály 1. nyilvántartásában szereplő bajor 0171/43 hrsz-ú, természetben 6500 Baja, IV. körzet tanya 171/43 szám alatt található mindösszesen 5526 m2 alapterületű, 3,83 AK értékű kivett lakóház - 57 m2 alapterülettel- és szántó gazdasági épület-5469 m2 alapterülettel- megnevezésű külterületi ingatlanon fennálló **tulajdonjoga egyidejű törlése mellett, a vevő az egészhez viszonyított – és eladótól származó- , 3759/27804 arányú tulajdonjoga adásvétel jogcímén szerződés hatályának beálltával az ingatlan-nyilvántartásban bejegyzésre kerüljön.***

6500 Baja, Köztársaság ter
Adószám: 59289052-1-23
KASZ: 36079143
Bsz: HU34 10402513 50527069 71501004
ZÓ

9./ Felek kifejezetten tudomásul veszik, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlan vonatkozásában az eladó által eljáró ügyvéd részére letett bejegyzési engedély alapján a vevő tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzésére az okirat benyújtásával eljáró ügyvéd akkor jogosult és köteles amikor a szerződés hatálya beáll, azaz a mezőgazdasági igazgatási szerv a jelen adásvételi szerződést önálló határozatával jóváhagyja.

10./ Felek kifejezetten megállapodnak abban, hogy a birtokbaadásra a vételár megfizetésével egyidejűleg kerül sor, vevő ettől az időponttól jogosult az adásvétel tárgyát képező ingatlant használni, hasznait szedni, viselve annak költségeit és terheit, valamint a kárveszélyt.

11./ A szerződés elkészítésével és ellenjegyzésével szerződő felek dr. Pokker Zoltán Péter ügyvédet (iroda: 6500 Baja, Köztársaság tér 7.) bízzák meg, és felhatalmazzák arra, hogy a mezőgazdasági igazgatási szerv előtt, majd a tulajdonjog bejegyzése érdekében a jegyző, illetve a BKVKH Földhivatali Osztály 1. előtt és a NAV illetékes szerve előtt eljárjon, aki ezen meghatalmazást elfogadja.

12./ A szerződés elkészítésével, valamint a tulajdonjog ingatlan-nyilvántartásban történő átvezetésével kapcsolatos valamennyi költség, kiadás és illeték – a Ptk. 6:218. §. (2) bek. szerint – kizárólag a vevőt terheli.

13./ Az esetleges vitás kérdéseket felek kötelesek megkísérelni az együttműködés szellemében rendezni, s amennyiben az nem vezetne eredményre, úgy annak eldöntésére a Pp. 35. §. alapján az ingatlan fekvése szerint illetékes Bajai Járásbíróság kizárólagos illetékességét kötik ki.

14./ Szerződő felek aláírásukkal igazolják, hogy magyar állampolgárok, cselekvési képességükben korlátozva nincsenek.

15./ Felek kijelentik, hogy a jelen jogügyletkezhez kapcsolódó adó- és illetékfizetési kötelezettséggel tisztában vannak, azzal kapcsolatosan eljáró ügyvédtől részletes, a jogszabályokra is kiterjedő tájékoztatást kaptak.

Vevő az illeték kiszabásánál az Itv. 26.§ (1) bekezdés p.) pontja alapján illetékmentesség megállapítását kéri és egyben kijelenti és nyilatkozik arról, hogy a birtokbaadástól, de legkésőbb az illetékkötelezettség keletkezését követő 12. hónap utolsó napjától - vagyoni értékű joggal terhelt termőföld szerzése esetén a vagyoni értékű jog megszűnésétől, megszüntetésétől, de legkésőbb az illetékkötelezettség keletkezését követő 5. év utolsó napjától - számítva 5 évig a termőföld tulajdonjogát nem idegeníti el, a termőföldön vagyoni értékű jogot nem alapít, és a termőföldet mező-, illetve erdőgazdasági tevékenység céljára hasznosítja.

16./ Szerződő felek aláírásukkal hozzájárulnak ahhoz, hogy adataik – a személyes adatok védelméről és a közérdekű adatok nyilvánosságáról szóló jogszabályi rendelkezések keretei között – a szerződésben feltüntetésre kerüljenek.

17./ Felek rögzítik, hogy a fenti adásvételi szerződés 6 eredeti példányban készült, melyből 1 példány biztonsági kellékekkel rendelkező papír alapú okmányon készült.

.....
GÁTI JÁNOSNÉ Eladó

.....
VOLF GÁBOR vevő

Ellenjegyzem: Baján, 2026. szeptember 24. napján.

Dr. Pokker Zoltán Péter ügyvéd
6500 Baja, Köztársaság tér 7.
Adószám: 65022223-1-23
KASZ: 36079143
Bsz: HU34 10402513 50527069 71501004
„kisadózó”

18./ A szerződésben nem érintett kérdések tekintetében a Ptk., a Földforgalmi tv., valamint a 2013. évi CCXII. tv. előírásait kell értelemszerűen alkalmazni.

19./ Felek kijelentik, hogy jelen szerződés – lévén a felek nem kérték annak külön okiratban történő felvételét – egyben tényvázlatként is szolgál. Ennek megfelelően ehelyütt kijelentik felek, hogy az eljáró ügyvéd teljes körűen tájékoztatta a feleket a jelen jogügyletthez fűződő jogszabályokról. Szerződő felek az okiratban foglaltakat egyidejűleg ügyvédi tényvázlatnak is tekintik.

Eladó kijelenti, hogy az eljáró ügyvéd által történő felolvasás és részletes megmagyarázást megértették és ezek után a 3 lapból és 5 oldalból álló egységes okiratba foglalt adásvételi szerződést, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag írták alá.

Baja, 2026. szeptember 24.

.....
GÁTI JÁNOSNÉ Eladó

.....
VOLF GÁBOR vevő

Záradék:

Alulírott Dr. Pokker Zoltán Péter 6500 Baja, Köztársaság tér 7. szám alatti székhelyű ügyvéd, jelen adásvételszerződést – Felek személyazonosságának ellenőrzését követően - ezennel ellenjegyzem, egyben aláírással igazolom, hogy jelen okirat mindenben megfelel a hatályos jogszabályi rendelkezéseknek, valamint a szerződő Felek kinyilvánított akaratát tartalmazza, és az előttem aláírt felek aláírásának valódiságát is tanúsítom. Akként nyilatkozom továbbá, hogy megfelelek a 2007. évi LXIV. törvény, valamint a Magyar Ügyvédi Kamara 2/2007 (XI.19.) Szabályzatában meghatározott elektronikus aláírási kapcsolatos követelményeknek, ill. minősített elektronikus aláírással rendelkezem.

Ellenjegyzem: Baján, 2026. szeptember 24. napján.

Dr. Pokker Zoltán Péter ügyvéd
6500 Baja
Adószám: KATA
Bsz: HU34 10402513
Kisadózó