

Közzététel napja: év.....hónap.....nap
Jognyilatkozat-tételi határidő első napja:
2026. év. 12. hónap. 27. nap
Jognyilatkozat-tételi határidő utolsó napja:
2026. év. 11. hónap. 25. nap
Ez a határidő jogvesztő!

1

Bács-Kiskun Vármegyei Kormányhivatal		
Földhivatali Főosztály		
21 1475 9202		
Érk. dátuma:	Érk. száma:	
	Ikt. szám:	595 203
Melléklet: db	Előirat száma:	Ügyintéző:

.....TELEKALAKÍTÁSRÓL SZÓLÓ MEGÁLLAPODÁS

amely létrejött alulírott napon és helyen egyrészről

Baki Zoltán (születési név: születési hely, idő: , anyja neve:
2000. Szentendrè, Virág u. 10. lakos, személyi azon:
adóazonosító jele: magyar állampolgár), mint **Szerződő Tulajdonos**

másrészről

Szentgyörgyi Anna (születési név: születési hely, idő: , anvia
neve: , 6235. Bócsa, Kecskeméti út 65. szám alatti lakos, személyi azon:
1, adóazonosító: NAK nyilvántartási száma: , magyar állampolgár),
mint **Szerződő Tulajdonos**

harmadrészről

Kiss Gábor (születési név: , születési hely, idő: , anyja neve:
lakcím: 6230 Soltvadkert, Vadkerti-tó út 13. sz., személyi azonosítója:
adóazonosítója: NAK nyilvántartási száma: magyar állampolgár) mint
Szerződő Tulajdonos

negyedrésztől

Kun-Szabó László (születési név: , születési hely, idő:
anyja neve: , lakcím: 6235 BÓCSA IV. körzet tanya 26. sz., személyi azonosítója:
adóazonosítója: 1, NAK nyilvántartási száma: magyar
állampolgár) mint **Szerződő Haszonélvező**

valamennyien, mint Szerződő Felek között a jelen okiratban írt feltételekkel:

1. Valamennyi szerződő fél magyar állampolgárságú, nagykorú és cselekvőképes természetes személy, akik a jelen megállapodást saját szabad elhatározásukból kötik meg.
2. Szerződő felek előzetes megállapodásuk alapján telekhatár rendezési kérelmet nyújtottak be a Bács-Kiskun Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztályához a Bócsa külterület 03/151 és 03/248 hrsz.-ú ingatlanok telekalakítása (telekhatár-rendezése) érdekében. A kormányhivatal a felek közös megállapodása alapján létrehozott vázrajzot 553/83/2025 számon záradékolta és a Térképészeti Tárban elhelyezte valamint a telekhatár rendezést 805034/7/2026.03.19 számú határozatával engedélyezte. Ezen előzmények alapján felek a jelen megállapodást kötik meg. Szerződő Felek rögzítik, hogy a jelen megállapodás képezi a teljes és hatályos szerződésüket a telekhatár rendezését követően kialakításra kerülő ingatlanok tulajdonlásáról.
3. Az alábbiak szerint kerülnek Szerződő Felek tulajdonába és haszonélvezetébe a telekhatár rendezését követően kialakításra kerülő ingatlanok.

- a) **Szentgyörgyi Anna** egészhez képest **1/1 arányú** tulajdonába kerül a telekhatárrendezés után kialakuló „szántó” megnevezésű 2ha 686 m2 területű, 6,41 AK értékű, **Bócsa 03/248 hrsz.** alatti ingatlan. A **Kun-Szabó Lászlót** illető, holtig tartó haszonélvezeti jog ezen ingatlanra kerül bejegyzésre.

Szentgyörgyi Anna
szerződő tulajdonos

Baki Zoltán
szerződő tulajdonos

Kiss Gábor
szerződő tulajdonos

Kun-Szabó László
szerződő haszonélvező

dr. Zalán Gábor
1139. Bp. Tév
III. em. 2.
Dr. Zalán Gábor
Ügyvéd

- b) **Baki Zoltán** egészhez képest **1330/10000** arányú tulajdonába kerül a **Bócsa 03/151 hrsz.** alatti ingatlan, mely eszmei hányad természetben a telekalakítás után kialakuló ingatlan, „*legelő*” művelési 737 m² területű alrészletének kizárólagos használati jogát testesíti meg.
- c) **Kiss Gábor** egészhez képest **8670/10000** arányú tulajdonába kerül a **Bócsa 03/151 hrsz.** alatti ingatlan, mely eszmei hányad természetben a telekalakítás után kialakuló ingatlan „*telephely húsfeldolgozó, vágóhíd (1 épület)*” megnevezésű 4804 m² területű alrészletének kizárólagos használati jogát testesíti meg.
4. a) **Kiss Gábor és Baki Zoltán** rögzítik, hogy a fenti telekalakítással összefüggésben kialakuló Bócsa 03/151 hrsz. alatti ingatlanon egymás között a tulajdoni hányadaiknak megfelelő arányban szereznek tulajdonjogot, ekként a telekalakítással, illetve a jelen szerződés szerinti tulajdonszerzéssel összefüggésben vagyoni érték szolgáltatása közöttük nem történt, ellenérték fizetési kötelezettsége egyik félnek sincs a másik felé.
- b) **Baki Zoltán és Szentgyörgyi Anna** rögzítik, hogy a telekhatár rendezéssel összefüggésben **Szentgyörgyi Anna** mindösszesen 6 m²-el nagyobb területhez jut, mint ami az ingatlanon a telekhatár rendezést megelőző tulajdoni hányada alapján ráeső rész volt. A területnövekmény kompenzációjaként **Szentgyörgyi Anna** a jelen megállapodás megkötését megelőzően átutalással megfizetett 10.000 Ft.-ot **Baki Zoltán** Unicredit banknál vezetett HU72 10918001-00000019-84890012 számú bankszámlájára, mely összeg számára történt hiánytalan megfizetését **Baki Zoltán** a jelen megállapodás aláírásával ismételten elismeri és nyugtázza. **Baki Zoltán és Szentgyörgyi Anna** Szerződő Felek kijelentik, hogy ezen kompenzációs összeget **Szentgyörgyi Anna** területnövekményével arányosnak tekintik. Előbbiekre tekintettel felek a jelen szerződés megtámasztásának jogát a szolgáltatás és ellenszolgáltatás értékének aránytalanságára tekintettel a 2013. évi V. törvény (Ptk.) 6:98§. (2). bek. alapján kizárják.
5. Szerződő felek feltétlenül és visszavonhatatlanul hozzájárulnak és kérik a T. Kormányhivatalt, hogy
- a telekalakítás (telekhatár rendezés) után kialakuló Bócsa, külterület 03/248 hrsz. alatti ingatlanra 1/1 arányban Szentgyörgyi Anna tulajdonjogát,
 - a telekalakítás (telekhatár rendezés) után kialakuló Bócsa, külterület 03/151 hrsz. alatti ingatlanra egészhez képest 1330/10000 Baki Zoltán tulajdonjogát,
 - a telekalakítás (telekhatár rendezés) után kialakuló Bócsa, külterület 03/151 hrsz. alatti ingatlanra egészhez képest 8670/10000 arányban a Kiss Gábor tulajdonjogát,
 - a telekalakítás (telekhatár rendezés) után kialakuló Bócsa, külterület 03/248 hrsz. alatti ingatlan egészére Kun-Szabó László holtig tartó haszonélvezeti jogát,
- az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezni szíveskedjék.
6. Szerződő Felek kölcsönösen és egybehangzóan rögzítik, hogy a jelen megállapodás a 4 b) pontban írtakra tekintettel a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXII. törvény (Tft.) 32. § szerinti, hatósági jóváhagyáshoz kötött, adásvételnek nem minősülő tulajdonjog átruházásról szóló jogügyletnek minősül, így azt a mezőgazdasági igazgatási szerv részére kell megküldeni jóváhagyás céljából, azonban – a Tft. 32. § (2). bek. alapján a szerződés jóváhagyása, illetve megtagadása során figyelmen kívül kell hagyni az elővásárlási jogról, az elővásárlásra jogosultakról, az elővásárlásra jogosult elfogadó jognyilatkozatáról, a jegyzékről, a tulajdonos választási jogáról, és az ezzel összefüggő, a mezőgazdasági igazgatási szerv általi kiemeléséről szóló rendelkezéseket.

Szentgyörgyi Anna
szerződő tulajdonos

Baki Zoltán.
szerződő tulajdonos

Kiss Gábor
szerződő tulajdonos

Kun-Szabó László
szerződő haszonélvező

dr. Zsolt Zoltán
1139. Bp. Fejérv. 2. sz. em. 2.
KASZ: 36071641
Ügyvéd

7. Szerződő felek a jelen szerződéssel összefüggésben az alábbi nyilatkozatokat teszik:

- a) Szerződő Felek belföldi természetes személyek és magyar állampolgárok.
- b) Szerződő Feleknek a már tulajdonában és a hasznélvezetében lévő föld összterület-nagysága a jelen szerződés szerinti ingatlanok területének beszámításával a 300 hektárt nem haladja meg (Tft. 16. § (1). bek.).
- c) Szerződő Feleknek a már birtokában lévő föld összterület-nagysága a jelen szerződés szerinti ingatlanok területének beszámításával az 1200 hektárt nem haladja meg (Tft. 16. § (2). bek.).
- d) Szentgyörgyi Anna, Kiss Gábor és Kun-Szabó László földművesek, NAK azonosítójukat a jelen szerződés fejléce tartalmazza.
- e) A földművesnek nem minősülő Baki Zoltán tulajdonában és birtokában álló, termőföldnek minősülő ingatlan területnagysága a náluk maradó földterület nagyságával együtt sem haladja meg az 1 hektárt (Tft. 10. § (2). bek.).
- f) Szentgyörgyi Anna, mint a jelen szerződés 4. b) pontja alapján a korábbi tulajdoni hányadából számítható területnagyságot meghaladó termőföld-területet szerző személy a jelen szerződés aláírásával nyilatkozik, hogy a 4. b). pont alapján megszerzett földterület jelenleg édesapja, Kun-Szabó László, szerződő hasznélvező földhasználatában van. Szentgyörgyi Anna vállalja, hogy a 4. b). pont alapján megszerzett föld használatát az e pont szerinti földhasználati időtartam alatt Kun-Szabó László, szerződő hasznélvezőn kívül másnak nem engedi át. A 4. b) pont alapján megszerzett föld használatának átengedése Kun-Szabó László szerződő hasznélvező számára a Tft. 13. § (2). bek aa) pontja alapján nem minősül a használat tiltott átengedésének, figyelemmel arra, hogy Kun-Szabó László szerződő hasznélvező Szentgyörgyi Anna, szerződő tulajdonos közeli hozzátartozója (édesapja), aki földművesnek minősül. Szentgyörgyi Anna az előbbieket szerint tesz eleget földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig – a Tft. 13. § (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével – 4. b) pont alapján megszerzett földet más célra nem hasznosítja (Tft. 13. § (1). bek.).
- g) Szentgyörgyi Anna, mint a jelen szerződés 4. b) pontja alapján a korábbi tulajdoni hányadából számítható területnagyságot meghaladó termőföld-területet szerző személy a jelen szerződés aláírásával nyilatkozik arról, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása (a továbbiakban együtt: földhasználati díjtartozás) valamint, hogy vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött (Tft. 14. §).
- h) Kiss Gábor és Baki Zoltán a jelen szerződés aláírásával nyilatkoznak, hogy Bócsa, külterület 03/151 hrsz. alatti ingatlan termőföldnek minősülő alrészletének használatát másnak nem engedik át, azt maguk használják, és ennek során eleget tesznek földhasznosítási kötelezettségüknek, továbbá vállalják, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig – a Tft. 13. § (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével – más célra nem hasznosítják. (Tft. 13. § (1). bek.).

- i) Kiss Gábor és Baki Zoltán a jelen szerződés aláírásával úgy nyilatkoznak, miszerint nincs tudomása arról, hogy a Bócsa, külterület 03/151 hrsz. alatti ingatlan termőföldnek minősülő alrészlete bármilyen jogcímen harmadik személy használatában lenne (Tft, 13. § (4). bek.)
- j) Kiss Gábor és Baki Zoltán a jelen szerződés aláírásával nyilatkoznak arról, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen, korábbi földhasználattal kapcsolatos, jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása (a továbbiakban együtt: földhasználati díjtartozás) valamint, hogy vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött (Tft. 14. §).
- k) Szerződő felek rögzítik, hogy részaránytulajdonnal nem rendelkeznek.
8. Jelen megállapodás felek általi aláírásának napjával lép hatályba. Hatályba lépésével hatályát veszíti a felek között a jelen megállapodásban rendezett bármely kérdéssel összefüggésben korábban létrejött mindennemű szóbeli, vagy írásos megállapodás, ráutaló magatartás vagy kialakult üzleti szokás. Jelen szerződés a felek teljes megállapodását tartalmazza.
9. A jelen megállapodás módosítása, vagy azzal kapcsolatos bármilyen jognyilatkozat vagy értesítés kizárólag írásban érvényes. Az írásban megtett nyilatkozatot a másik féllel érvényesen közölni csak személyes átadás útján (átvételi elismervény ellenében), illetve futárpostai kézbesítéssel, vagy postai kézbesítéssel ajánlott-tértivevényes küldemény formájában lehet. A közlés időpontja az átvételi elismervényen a futárpostai kézbesítőíven, illetve a térivevényen megjelölt időpont. Postai közlés esetén a nyilatkozat a magyarországi postára adást követő 5. napon akkor is közöltnek tekintendő, ha azt a címzett ténylegesen azért nem vette át, mert a szerződésben megjelölt lakcímére címzett levelet a posta „nem kereste”, „nem vette át” és az „átvételt megtagadta” jelzéssel küldi vissza, vagy „elköltözött”, illetve „ismeretlen” jelzéssel küldi vissza úgy, hogy a lakcím) megváltozását a fél valamennyi másik szerződő féllel előzetesen írásban nem közölte.
10. Szerződő felek a jelen megállapodás aláírásával megbízzák a dr. Zalán Gábor Ügyvédi Irodát (1139. Budapest, Teve u. 7. III. em. 2., ügyintéző ügyvéd: Dr. Zalán Gábor ügyvéd, helyettesítésre jogosult: Horváthné dr. Szabó Bianka Ilona ügyvéd), hogy őket a jelen szerződésbe foglalt tulajdonosváltás ingatlan-nyilvántartáson történő átvezetése során az ügyvédi törvényben előírt jogkörben képviselje, valamint a jelen szerződés Tft. 32. § szerinti, hatósági jóváhagyásának megadására irányuló közigazgatási eljárásban az ügyvédi törvényben előírt jogkörben képviselje. A meghatalmazott ügyvédi iroda a jelen szerződés képviselője általi ellenjegyzésével az e pontban írt meghatalmazásokat is elfogadja.
11. Eljáró ügyvédi iroda a jelen szerződés megkötését megelőzően szerződő feleket az ingatlan-nyilvántartási eljárás mibenlétéről, a jelen szerződés jogkövetkezményeiről, a jelen szerződéshez kapcsolódó adó- és illetékfizetési kötelezettségekről részletesen tájékoztatta, kérdéseikre választ adott. E körülményt a jelen szerződés aláírásával felek külön elismerik és nyugtázzák. Felek tudomásul veszik, hogy jelen szerződés egyben ügyvédi tényvázlatnak és ügyvédi megbízásnak is minősül, mert eljáró ügyvéd előtt megjelenve, szerződéskötési szándékuk ismertetése és a szükséges okiratok átadása után az ügyleti akaratuknak megfelelő szerződés elkészítése nyomban megtörtént. Szerződő felek tudomásul veszik, hogy eljáró ügyvéd a pénzmosásról, és a terrorizmus finanszírozásának és megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. tv. (Pmt.) valamint az ügyvédi kamara vonatkozó szabályainak megfelelően köteles felek személyes adatait tartalmazó személyazonosító

igazolványokról fénymásolatot készíteni és irattárában az irattári elévülési határidő keretében azt megőrizni.

Eljáró ügyvéd e szerződés aláírásával kötelezettséget vállal arra, hogy a felek személyes adatait bizalmasan kezeli, azokról felvilágosítást kizárólag a fent említett jogszabályban említett esetekben, a törvény által megjelölt hatóságoknak adhat. A szerződő felek így a jelen ingatlan adásvételi szerződés aláírásával egyben hozzájárulnak ahhoz, hogy a Pmt. szerinti ügyfélátvilágítás során bemutatott okiratokról a megbízott ügyvéd másolatot készítsen és az adatokat a megbízás teljesítése körében kezelje.

12. Felek a jelen megállapodást, annak elolvasását és értelmezését követően, mint szándékaikkal mindenben megegyezőt – elfogadásuk jeléül – az utolsó oldalon teljes névaláírással aláírták, míg a többi oldal alját kézjegyükkel látták el.

Kelt: Budapest, 2026. június 5. napján.

Baki Zoltán
szerződő tulajdonos

Szerkesztettem és ellenjegyzem:
Budapest, 2026. 06. 05. napján.

dr. Zalán Gábor ügyvéd
KASZ: 36071641

dr. Zalán Gábor
ügyvéd
1139. Bp. Teve u. 7. III. em. 2.
KASZ: 36071641

(1139. Budapest, Teve u. 7. III. em. 2.)

Kelt: Bócsán, 2026. 09. 10. napján.

Kiss Gábor
szerződő tulajdonos

Szentgyörgyi Anna
szerződő tulajdonos

Kun-Szabó László
szerződő hasznélvező

Szerkesztettem és ellenjegyzem:
Bócsán, 2026. 09. 10. napján.

dr. Zalán Gábor
ügyvéd
1139. Bp. Teve u. 7. III. em. 2.
KASZ: 36071641

dr. Zalán Gábor ügyvéd
KASZ: 36071641
(1139. Budapest, Teve u. 7. III. em. 2.)

Szentgyörgyi Anna
szerződő tulajdonos

Baki Zoltán
szerződő tulajdonos

Kiss Gábor
szerződő tulajdonos

Kun-Szabó László
szerződő hasznélvező

dr. Zalán Gábor
ügyvéd
1139. Bp. Teve u. 7. III. em. 2.
KASZ: 36071641
Dr. Zalán Gábor
Ügyvéd