Kormányzati portálon közzétéve: 2026.11.26. Közlés kezdő napja: 2026.11.27.
A jognyilatkozat megtételére nyitva álló 30 napos határidő utolsó napja: 2026.12.28. E határidő jogvesztő.
Vásárosdombó, 2026.11.26.

Vásárosdombói Közös Önkormányzati Hivatal

ELEKTRONIKUS INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS
Érkezett: 2026 NOV 10.
Mellékletei
Ügyintéző:

VÉTELI AJÁNLATTAL EGYSÉGES SZERKEZETBE FOGLALT ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

Amely létrejött egyrészről **Németh Sándor** (születési neve: Németh Sándor, születési hely idő: ., anyja neve: , személyi azonosító jele: adóazonosító jel:) magyar állampolgár, 2132 Göd, Hunyadi utca 20. szám alatti lakos (értesítési címe állandó lakcímével megegyezik), mint *tulajdonjog eladó* – továbbiakban *eladó,*

másrészről **Bakocs Marcell** (születési neve: Bakocs Marcell, születési hely, idő: ., anyja neve: , személyi azonosító jele: , adóazonosító jel: földműves nyilvántartásba vételi határozat száma: Baranya Vármegyei Kormányhivatal Komlói Járási Hivatal Földhivatali Osztálya , Nemzeti Agrárgazdasági Kamarai nyilvántartási száma:) magyar állampolgár, 7370 Oroszló, Petőfi u 8. szám alatti lakos (bejelentett tartózkodási helye: 7677 Orfű, Fűzfa köz 1.) (értesítési címe állandó lakcímével megegyezik), mint *tulajdonjog vevő* - továbbiakban *vevő*

között, az alulírott helyen és napon, az alábbi feltételekkel:

1.a./ Szerződő felek kijelentik, hogy Eladó 1/2 arányú tulajdonában van a **Tékes zártkert 450/1** helyrajzi szám alatt nyilvántartott, mindösszesen 2861 m2 területű, 1,60 AK értékű, szántó művelési ágú ingatlan.
Felek kölcsönösen az ingatlan vételárát 360.000,- Ft, azaz háromszázhatvanezer forintban állapítják meg.

1.b./ Szerződő felek kijelentik, hogy Eladó 1/2 arányú tulajdonában van a **Tékes zártkert 455/1** helyrajzi szám alatt nyilvántartott, mindösszesen 4046 m2 területű, 6,51 AK értékű, szőlő, szántó és gazdasági épület művelési ágú ingatlan.
Felek kölcsönösen az ingatlan vételárát 2.400.000,- Ft, azaz kétmillió-négyszázezer forintban állapítják meg, melyből a szőlő értékét 500.000,- Ft, azaz ötszázezer forint, tekintettel arra, hogy az már a korábbiakban ki lett vágva külön értéket nem képvisel. A szántó értéke 1.100 000,- Ft, azaz egymillió-százezer forint, míg a gazdasági épület értéke 800.000,- Ft, azaz nyolcszázezer forint.

1.c./ Szerződő felek kijelentik, hogy Eladó 1/2 arányú tulajdonában van a **Tékes zártkert 455/2** helyrajzi szám alatt nyilvántartott, mindösszesen 1952 m2 területű, 5,76 AK értékű, szőlő művelési ágú ingatlan.
Felek kölcsönösen az ingatlan vételárát 500.000,- Ft, azaz ötszázezer forintban állapítják meg. Az ültetvénynek külön értéke nincs, mivel az korábban ki lett vágva.

1.d./ Szerződő felek kijelentik, hogy Eladó 1/2 arányú tulajdonában van a **Tékes zártkert 456** helyrajzi szám alatt nyilvántartott, mindösszesen 2924 m2 területű, 2,63 AK értékű, szántó művelési ágú ingatlan.
Felek kölcsönösen az ingatlan vételárát 360.000,- Ft, azaz háromszázhatvanezer forintban állapítják meg.

1.e./ Szerződő felek kijelentik, hogy Eladó 1/2 arányú tulajdonában van a **Tékes zártkert 457** helyrajzi szám alatt nyilvántartott, mindösszesen 1815 m2 területű, 2,40 AK értékű, szántó művelési ágú ingatlan.

Felek kölcsönösen az ingatlan vételárát 240.000,- Ft, azaz kétszáznegyvenezer forintban állapítják meg.

Eladó a Földforgalmi tv. 15/A. §.-ában írt rendelkezésre figyelemmel ezúton tájékoztatja a vevőt arról, hogy a jelen adásvétel tárgyát képező az 1./ pontban részletezett termőföld ingatlanokat hatályos földhasználati szerződéssel érintettek, mivel azok saját jogú használatban vannak.

Jelen szerződés tárgyát képező ingatlanok a mező-, és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. tv. (továbbiakban: Földforgalmi tv.) hatálya alá esnek.

2./ Fentiek előrebocsátása után felek megállapodnak abban, hogy tulajdonjog eladó ezennel átruházza az 1./ pontokban körülírt ingatlanok tulajdoni illetőségét, és annak birtokát vevő javára per, teher- és igénymentesen örökre és visszavonhatatlanul, szavatosság terhe mellett az alább részletezendő feltételek mellett, összesen:

3.860.000,-Ft, azaz hárommillió-nyolcszázhatvanezer forint

kölcsönösen kialkudott vételárért.

3./ Felek rögzítik, hogy vevő a jelen adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg megfizet eladó részére 500.000,-Ft, azaz ötszázezer forint összeget akként, hogy átutalja eladó részére az - nél vezetett számú számlaszámra. A vételárból fennmaradó 3.360.000,- Ft, azaz hárommillió-háromszázhatvanezer forint összeget vevő a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyó határozatának kézhezvételét követő 5 (öt) munkanapon belül fizeti meg eladó részére a fent jelölt bankszámlára.
Tulajdonjog eladó kijelenti, hogy a jelölt bankszámlára történő teljesítést saját kézhez történő teljesítésnek ismeri el. Az utalás akkor tekinthető teljesítettnek, amikor az az eladó a fent megjelölt bankszámlaszámán jóváírásra került.

4./ A jelen szerződéssel kapcsolatosan felmerülő vagyonszerzési illetéket, ingatlan-nyilvántartási díjat, és az okirat szerkesztésével kapcsolatos ügyvédi költségeket vevő fizeti.

5./ Vevő a jelen szerződés alapján az 1./ pontban körülírt ingatlan illetőségek birtokába a mai napon lép, ekkortól szedi a hasznait, viseli terheit, és az ingatlanokban beállott azt a kárt, melynek megtérítésére senkit nem lehet kötelezni.

6./ Alulírott Bakocs Marcell kijelentem, hogy a 45. életévemet még nem töltöttem be, a Földforgalmi tv. 5. § 6. pontja alapján fiatal földművesnek minősülök.
Alulírott Bakocs Marcell kijelentem, hogy a Földforgalmi tv. 5. § 7. pontja alapján ***földművesnek*** minősülök, figyelemmel arra, hogy a BAVKH Komló Járási Hivatal Földhivatali Osztálya számon földművesként nyilvántartásba vett, valamint a Nemzeti Agrárgazdasági Kamara tagja vagyok, ahol számon vettek nyilvántartásba, emellett belföldi természetes személyként igazoltan legalább 3 éve mező-, erdőgazdasági tevékenységet, illetve kiegészítő tevékenységet saját nevemben, és saját kockázatomra folyamatosan Magyarországon folytatok, és ebből igazoltan árbevételem származott.
Alulírott Bakocs Marcell a Földforgalmi tv. 16. § (1) bekezdése alapján kijelentem, hogy nincs a tulajdonomban, illetve a haszonélvezetemben - a már tulajdonomban és a haszonélvezetemben lévő föld területnagyságának a beszámításával, valamint a jelen szerződés tárgyát képező ingatlanszerzéssel együttesen – 300 hektár mértékű föld.
Alulírott Bakocs Marcell a Földforgalmi tv. 16. § (2) bekezdése alapján kijelentem, hogy nincs a birtokomban - a már birtokomban lévő föld területnagyságának a beszámításával, valamint a

jelen szerződés tárgyát képező ingatlanszerzéssel együttesen - 1200 hektár mértékű föld.
Alulírott Bakocs Marcell kijelentem, hogy az elővásárlási jogom a Földforgalmi tv. 2013. évi CXXII. törvény 18.§ (1) bekezdés e. pontján alapul, tekintettel arra, hogy akinek az életvitelszerű lakáshasználata helye, vagy a mezőgazdasági üzemközpontja legalább 3 éve olyan, Magyarország területén fekvő településen van, amelynek közigazgatási határa az adásvétel tárgyát képező föld fekvése szerinti település közigazgatási határától közúton, vagy közforgalom elől el nem zárt magánúton legfeljebb 20 km távolságra van.
Alulírott Bakocs Marcell vállalom, hogy megfelelek a Földforgalmi tv. 13. § (1)-(2) és (4) bekezdésében foglalt feltételeknek, a föld használatát másnak nem engedem át, azt magam használom, és ennek során eleget teszek a földhasznosítási kötelezettségeknek, továbbá vállalom, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig – a (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével – más célra nem hasznosítom, illetve amennyiben az adásvételi szerződés tárgyát képező ingatlan harmadik személy használatában van, a fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítom meg és az annak megszűnését követő időre az (1) bekezdésben foglalt kötelezettségeket vállalom.
A Földforgalmi tv. 13. § (1) bekezdése alapján a föld használatát másnak nem engedem át, azt magam használom, és ennek során eleget teszek a földhasznosítási kötelezettségnek, továbbá vállalom, hogy a földet a földhasználati jogviszony megszűnésének, valamint a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig - a Földforgalmi tv. 13. § (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével - más célra nem hasznosítom.
Alulírott Bakocs Marcell a Földforgalmi tv. 14. § (1) bekezdése alapján nyilatkozom arról, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő, bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos, jogerősen megállapított, és fennálló díj-, vagy egyéb tartozásom.
Alulírott Bakocs Marcell a Földforgalmi tv. 14. § (2) bekezdése alapján nyilatkozom arról, hogy velem szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg azt, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötöttem.
Alulírott Bakocs Marcell vevő az ingatlan-nyilvántartásról rendelkező 1997. évi CXLI. törvény végrehajtásáról szóló 109/1999. (XII. 29.) FVM rendelet 68/C. § alapján nyilatkozom arról, hogy a tulajdonomban álló részarány-tulajdon összesített aranykorona értéke mennyiségének huszada és a már tulajdonomban és haszonélvezetemben álló, továbbá a most megszerzésre kerülő földterület hektárban kifejezett térmértékének együttes összege nem több mint 300 hektár.

7./ Alulírott szerződő felek tudomással bírunk arról, hogy a Földforgalmi tv. 21. § (1) bekezdése alapján az 1./ pontban körülírt ingatlan illetőségekre (földekre) vonatkozó, az eladó által elfogadott vételi ajánlatot egységes okiratba foglalt szerződésbe (a jelen adásvételi szerződés) kell foglalni, és azt eladónak - a jelen okirat aláírásától számított 8 napon belül a mezőgazdasági igazgatási szerv részére – a Földforgalmi tv. végrehajtására kiadott rendeletben meghatározottak szerint – meg kell küldeni jóváhagyás céljából.

8./ Fent nevezett eladó- külön nyilatkozatban – a vételár teljes kifizetésével egyidejűleg feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy a vevő a tulajdonjogát a Tékes zártkert 450/1 hrsz.-ú ingatlan vonatkozásában 1/2 arányban, a Tékes zártkert 455/1 hrsz.-ú ingatlan vonatkozásában 1/2 arányban, a Tékes zártkert 455/2 hrsz.-ú ingatlan vonatkozásában 1/2 arányban, a Tékes zártkert 456 hrsz.-ú ingatlan vonatkozásában 1/2 arányban, míg a Tékes zártkert 457 hrsz.-ú ingatlan vonatkozásában 1/2 arányban adásvétel jogcímén az ingatlan-nyilvántartásba bejegyeztethesse, egyidejűleg azzal, hogy eladó tulajdonjoga az ingatlan-nyilvántartásból törlésre kerül.
Felek feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy vevő tulajdonjogának bejegyzésével egyidejűleg eladó tulajdonjoga az ingatlan-nyilvántartásból törlésre kerüljön.

9./ Szerződő felek kijelentik, hogy jelen jogügylettel kapcsolatos adó- és illeték jogszabályokat ismerik, az arra vonatkozó részletes ügyvédi kioktatást megértették. Jelen okiratban nem szabályozott kérdésekben a Ptk., a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény, és a kapcsolódó jogszabályokban meghatározott előírások az irányadók.
Vevő kijelenti, hogy a mezőgazdasági és vidékfejlesztési szerv által kiadott nyilvántartási számmal rendelkező földműves (nyilvántartási száma: Nemzeti Agrárgazdasági Kamarai azonosító:), aki vállalja, hogy a vásárolt termőföldet a birtokba adástól, de legkésőbb az illetékkötelezettség keletkezését követő 12. hónap utolsó napjától számított 5 évig nem idegeníti el, a termőföldön vagyoni értékű jogot nem alapít, és azt mezőgazdasági célra hasznosítja.
Tulajdonjog vevő kijelenti, hogy az Itv. alapján a jelen szerződés tárgyát képező ingatlan illetőség szerzése nem mentes a visszteher alól.

10./ Szerződő felek kijelentik, hogy honos, nagykorú magyar állampolgárok, s hogy ingatlan szerzési, illetve elidegenítési jogukat jogszabály, vagy hatósági határozat nem korlátozza.

11./ Eljáró ügyvéd tájékoztatja szerződő feleket, hogy a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény (továbbiakban: Pmt.) alapján azonosítási kötelezettség terheli a felek adatai vonatkozásában, illetve a képviseletükben eljáró személyek vonatkozásában. Felek adati a Pmt. rendelkezései alapján jelen szerződésben kerülnek rögzítésre, a felek adatszolgáltatásra ás az általuk bemutatott, személyazonosság igazolására a Pmt. szabályai szerint alkalmas okirat bemutatása alapján. Szerződő felek jelen szerződés aláírásával büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy jelen szerződés aláírása során saját maguk nevében járnak el. Felek jelen szerződés aláírásával kifejezetten hozzájárulnak ahhoz, hogy eljáró ügyvéd a felek személyi adatait tartalmazó okmányaikról fénymásolatot készítsen, adataikat kezelje, továbbá az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Üttv.), a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény (továbbiakban: Pmt.), valamint az 1/2017. (VII.10.) MÜK szabályzat (továbbiakban: egységes szabályzat a pénzmosás és terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvényben meghatározott kötelezettségek körébe tartozó feladatok teljesítésére, az egyéni ügyvédek és egyszemélyes ügyvédi irodák részére) és az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvényben foglaltak szerint adataikat a központi nyilvántartásokban ellenőrizze, ügyfél azonosítást végezzen. 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.

12./ Felek meghatalmazzák eljáró ügyvédet, hogy helyettük és nevükben az okiraton név-, szám-, és egyéb elírás esetén javításokat – akár külön okiratban – eszközöljön, és azokat helyettük és nevükben aláírja.

13./ Szerződő felek a jelen okirat megszerkesztésével, a Baranya Megyei Kormányhivatal Járási Hivatal Földhivatali Osztály 3. és 1. előtti, a Baranya Megyei Adó- és Vámigazgatóság Illetékkiszabó Osztály előtti, és egyéb jogi eljárásokkal dr. Rózsár Szandra ügyvédet (7370 Sásd, Pozsony utca 1.) bízzák meg, aki a megbízást, illetve képviseleti meghatalmazást az okirat ellenjegyzésével elfogadja. Felek a jelen okiratot egyben tényvázlatnak is tekintik.

Jelen adásvételi szerződés nyolc eredeti példányban készült, melyet felek átolvastak és értelmeztek, s mint akaratukkal mindenben megegyezőt, az okiratot szerkesztő ügyvéd előtt saját kezűleg írtak alá.

Kelt Sásd, 2026. év 10. hó 28. napján.

....

Németh Sándor
eladó

Bakocs Marcell
vevő

Alulírott dr. Rózsár Szandra ügyvéd (7370 Sásd, Pozsony utca 1., kamarai azonosító szám: 36071835) a jelen adásvételi szerződést Sásdon, 2026. október hó 28. napján ellenjegyzem: