Kormányzati portálon történő vezetés időpontja: 2026.11.26.
Kifüggesztés időpontja: 2026.11.20.
Közlés kezdő napja: 2026.11.27.
A jognyilatkozat megtételére nyitva álló határidő utolsó napja: 2026.12.28.
Ez a határidő jogvesztő.
Levétel napja: 2026.12.29.

A felhasználót a dokumentumhoz rendelte:
Idomsoft Zrt.

Tolna Vármegyei Kormányhivatal
Földhivatali Főosztály
2026 NOV 27

Adásvételi szerződés

amely létrejött egyrészről **Zsók András** :) 7122 Kakasd, Ifjúság utca 541. szám alatti lakos, mint **eladó** – továbbiakban: **Eladó**

másrészről **Nemes János**

r) 7122 Kakasd, Deák F. u. 108/B. szám alatti lakos, mint **vevő** – továbbiakban: **Vevő** - között az alulírt helyen és időben az alábbi feltételek szerint:

1. Eladó ezennel örökre és visszavonhatatlanul eladja az **1/1 arányú** tulajdonát képező

- **Kakasd külterület 048/8 hrsz. – ú, 2** ha **5395** m² térmértékű, **57,39 AK** értékű **szántó** művelési ágú ingatlanának **1/1 tulajdoni hányadát** Vevőnek valamennyi jogi és természetes tartozékával úgy, ahogy az jelenleg is áll. Az ingatlant terheli az E.ON Áramhálózati Zrt. jogosult javára a vázrajzon megjelölt 1098 m² és 5079 m² nagyságú területre bejegyzett vezetékjoga.
- Eladó tulajdonjogát a 20260616/12896 megrendelés számokkal lekért tulajdoni lap másolattal igazolta. Eladó kijelenti, hogy a tulajdoni lap adattartalma minden tekintetben megfelel a valóságnak, a tulajdoni lap teljeskörűen és hitelesen tükrözik az ingatlanra vonatkozó jogilag releváns tényeket és körülményeket. Vevő jelen szerződés aláírásával egyidejűleg kijelenti, hogy az ingatlan tulajdoni lapját a szerződés aláírása előtt megtekintette, az abban foglaltakat teljeskörűen megismerte és megértette.

2. Vevő megvásárolja az 1. pontban megjelölt ingatlanok tulajdonát **1/1 arányban** ismert, megtekintett állapotban. Vevő kijelenti, hogy a vétel tárgyát képező ingatlant jelen okirat aláírását megelőzően természetben megtekintette. Vevő elismeri, hogy jelen okirat aláírását megelőzően Eladó őt részletesen tájékoztatta az ingatlan Eladó által ismert állapotáról.

3. A szerződő felek által kölcsönösen kialkudott vételár **13.000.000,- Ft** azaz tizenhárommillió forint, mely összeget Vevő az alábbiak szerint egyenlít ki :

- Vevő a **13.000.000,- Ft** azaz tizenhárommillió forint összegű vételárat a Vevő szempontjából eredményes kifüggesztést követően, a hatósági jóváhagyó határozat és a záradékolt adásvételi szerződés kézhezvételét követő 5 napon belül átutalja az Eladó MBH Banknál vezetett 71900027-10010574 számú számlájára.

Elektronikusan hitelesítve: 2026.11.25. 08:54:17
ELEKTRONIKUS INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS

4. Eladó ezennel szavatolja, hogy az 1. pontban megjelölt ingatlan az 1. pontban feltüntetett és fennmaradó vezetékjogon felül per-, teher- és igénymentesen kerül a Vevő tulajdonába. Eladó az 1. pontban körülírt ingatlanon fennálló tulajdonjog átruházásáért és a tulajdonjog tehermentességéért feltétlen szavatosságot vállal.

5. Eladó ezennel kijelenti, hogy az ingatlant semmiféle olyan egyéb közüzemi vagy köztartozás nem terheli, amely tartozásért az Eladó ingatlan-nyilvántartáson kívül az ingatlannal felelni tartozik, valamint kijelenti, hogy az ingatlan eladására semmiféle megállapodást vagy szerződést mással nem kötött. Kötelezettséget vállal továbbá arra vonatkozóan, hogy a Vevő birtokba lépésének időpontjáig esetlegesen keletkező tartozásokat kiegyenlíti.

6. A birtokátruházásra a teljes vételár kiegyenlítésének napján kerül sor. Vevő ettől az időponttól kezdve viseli az ingatlan terheit és húzza annak hasznait. Felek rögzítik, hogy a Kakasd külterület 048/8 hrsz. alatti földrészlet a Vevő által üzemeltetett, hatósági nyilvántartásba vett állattartó telep takarmánybázisát képezi, amelyre tekintettel a Vevőt a Földforgalmi törvény 18. § (2) bekezdés a) pontja alapján elővásárlási jog illeti meg. Vevő kijelenti, hogy az állattartó telepet a tulajdonszerzés időpontjában is üzemelteti, és a megszerzett földet annak takarmánybázisaként kívánja hasznosítani.

7. Eladó a teljes vételár kifizetésekor külön nyilatkozatban fog feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulást adni ahhoz, hogy a Földhivatal az 1. pontban megjelölt ingatlan tulajdonjogát a Vevő javára **1/1 arányban** az ingatlan-nyilvántartásba **adásvétel jogcímén** bejegyezze. Eladó és Vevő kifejezetten megállapodnak abban, hogy Eladó tulajdonjogáról csak a teljes vételár megfizetését követően mond le.
Felek megállapodnak abban, hogy Eladó jelen okirat aláírásával egyidejűleg jelen okiratot szerkesztő ügyvédnél letétébe helyez 5 db egymással egyező, ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre alkalmas formában azon nyilatkozatát, melyben feltétlenül és visszavonhatatlanul hozzájárul ahhoz, hogy a Vevő tulajdonjoga az 1. pontban megjelölt ingatlan 1/1 tulajdoni hányada vonatkozásában – adásvétel jogcímén - bejegyzésre kerüljön az ingatlan-nyilvántartásba, minden tehertől mentesen, Eladó tulajdonjogának egyidejű törlésével.

8. Szerződő felek kijelentik, hogy Vevő és Eladó cselekvőképes nagykorú magyar állampolgárok, tulajdonszerzési képességgel rendelkeznek, valamint a szerződés megkötésének velük szemben törvényes akadálya nincs.

9. A szerződéskötés költségei – ideértve az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés költségét – a Vevőt terhelik.

10. Eljáró ügyvéd a feleket az ingatlan értékesítéséből eredő adózási és illetékfizetési szabályokról tájékoztatta.

11. Szerződő felek kijelentik, hogy a jogszabályban előírt mértéknél nagyobb mennyiségű termőföld tulajdonuk nincs Kakasd település közigazgatási határában.

9827

Zsók András eladó | Nemes János vevő | Dr. Genzler Gábor ügyvéd

Dr. Genzler Gábor
7621 [illegible] Király u. 22.
Tel.: 213-450, 30/29[illegible]-261
[illegible]
[illegible]

12. Vevő nyilatkozik, hogy tulajdonszerzése sem a termőföldről szóló jogszabályok tilalmaiba, sem más szerzési korlátozásba nem ütközik. A jelen szerződéssel tulajdonába kerülő ingatlan, valamint a már tulajdonában álló ingatlanok területe a 300 hektárt nem érik el. Szerző fél a 179/2023. (V. 15.) Korm. rendelet 42. §. – ban foglaltak alapján nyilatkozik, hogy nincs kiadatlan részarány tulajdona.

13. Felek egybehangzóan kijelentik, hogy jelen szerződést egyben ügyvédi tényvázlatnak is tekintik illetve a bejegyzési engedély vonatkozásában letéti szerződésnek is tekintik..

14. Felek jelen szerződés aláírásával tanúsítják, hogy őket az eljáró ügyvéd a pénzmosás és a terrorizmus megelőzéséről és megakadályozásáról szóló Magyar Ügyvédi Kamara által hozott egységes szabályzat rendelkezéseivel összhangban, annak megfelelően azonosította. A felek és az ügyben eljáró ügyvéd kijelentik, hogy a jelen szerződés a szabályzat 15. pontja alapján megkövetelt, illetve az 1. sz. mellékletben foglalt adatokat tartalmazza. A felek beazonosítása a felmutatott személyi azonosító igazolvány, illetve lakcímet igazoló hatósági igazolvány alapján történt, amelyről az eljáró ügyvéd a felek előzetes hozzájárulásával fénymásolatot készített. Felek hozzájárulnak továbbá ahhoz is, hogy adataikat az eljáró ügyvéd az ügyvédi megbízás keretein belül kezelje.

15. Felek a szerződésbeli ingatlan adásvételével kapcsolatban a 2013. évi CXXII tv. 13-15. §. szerint ezennel kijelentik, hogy

- a/ elővásárlási jogra a vevő a **18. §. (1) bek. d) pontja szerint** – *mint olyan földműves, akik helyben lakónak minősül* – **jogosult,** valamint a **18. §. (2) bek. a) pontja szerint** – *a föld fekvése szerinti településen az elővásárlási joga gyakorlását megelőzően legalább 3 éve állattartó telepet üzemeltető azon helyben lakó földműves, aki tulajdonszerzésének a célja az állattartáshoz szükséges és azzal arányban álló takarmányszükséglet biztosítása és rendelkezik a Fétv. végrehajtására kiadott rendeletben meghatározott állatsűrűséggel* – **jogosult,** továbbá a **18. § (4) bek. a) pontja szerint** - *legalább egy éve családi mezőgazdasági társaság tagja vagy őstermelők családi gazdaságának tagja* – **jogosult** (OCSG-00076933)
- b/ a szerző félnek **nincs** korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított földhasználati díj vagy egyéb tartozása,
- c/ a szerző féllel szemben a szerzést megelőző 5 éven belül **nem** állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

A szerző fél vállalja, hogy az ingatlan használatát másnak nem engedi át, azt maga használja és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig – a (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével – más célra nem hasznosítja. (2013. évi CXXII. törvény 13.§. (1) –(4) bekezdése.) Eladó tájékoztatja a vevőt, hogy az ingatlant földhasználati jog nem terheli harmadik személy vonatkozásában.

16. Szerződő felek megbízzák **Dr. Genzler Gábor ügyvédet** (H-7621 Pécs, Király u. 22.) jelen szerződés elkészítésével, ellenjegyzésével, a NAV adatlap kitöltésével, helyettük és nevükben történő aláírásával, valamint a Földhivatal előtti és a kifüggesztési eljárásban való képviseletükkel. Egyúttal nyilatkoznak arra nézve, hogy jelen jogügylettel kapcsolatban eljáró ügyvédtől mindennemű tájékoztatást megkaptak. Eljáró ügyvéd jelen szerződés aláírásával a megbízást elfogadja.

17. Nemes János regisztrált gazdálkodó, ezért kéri az Adóhatóság Illeték Főosztályát, hogy az illeték kiszabásánál alkalmazza az Illetéktörvény 26.§ (1) bekezdés p) pontja szerinti illetékmentességet.

18. Nemes János kijelenti, hogy a külön jogszabály alapján a mezőgazdasági és vidékfejlesztési támogatási szerv által kiadott regisztrációs igazolással rendelkező, mezőgazdasági tevékenységet végző magánszemély, regisztrációs száma: 1003608108. Vállalja, hogy az 1. pontban megjelölt ingatlan **1/1** tulajdoni hányadát a tulajdonszerzés napjától számítva legalább 5 évig nem idegeníti el, azon vagyoni értékű jogot nem alapít és mezőgazdasági termelőként a termőföldet mezőgazdasági célra hasznosítja.

Alulírott szerződő felek jelen szerződést többszöri átolvasás és értelmezés után, eljáró ügyvéd előtt, mint ügyleti akaratukkal mindenben megegyezőt a mai napon kézjegyükkel látták el.

Pécs, 2026. november 16.

Zsók András
eladó

Nemes - János
vevő

Szerkesztettem és ellenjegyzem Pécsett, 2026.11.16. napján:

Dr. Genzler Gábor
ügyvéd
/KASZ-36060618/

Dr. Genzler Gábor ügyvéd 7621 PÉCS, Király u. 22. Tel.: 72/213-450, 30/2910-261