

## Adásvételi szerződés

Erdélyi Vármegyei Közműhivatal		
Közlöny száma: <b>572881</b>		
Erdélyi Közlöny szám: <b>572881</b>		
Érkezett:	<b>2026 FEBR 05.</b>	Melléklet:
Szervezeti egység: <b>Szalóki János</b>		Ugyintéző:

Amely létrejött

**név:** Németh Norbert  
születési név:  
születési idő és hely:  
anyja neve:  
személyi azonosító szám.:  
adóazonosító jel:  
állampolgárság: magyar  
lakcím:  
**mint eladó**

**név:**  
születési név:  
születési idő és hely:  
anyja neve:  
személyi azonosító szám.:  
adóazonosító jel:  
NAK reg. szám:  
állampolgárság: magyar  
lakcím:  
**mint vevő**

között az alulírott napon és helyen az alábbiak szerint:

1./ Szerződő felek rögzítik, hogy eladó az alábbi tulajdon hányadok szerinti tulajdonosa, az alábbi termőföld ingatlanoknak:

hrszt	művelési ág	terület	AK érték	tulajdoni hányad
<b>Téseny, Külterület, 012/7</b>	Fásított terület	2488 m <sup>2</sup>	0.47	1/1
<b>Téseny, Külterület, 012/5</b>	Erdő	1 ha 5581 m <sup>2</sup>	2.96	1/1
<b>Téseny, Külterület, 012/3</b>	Erdő	2 ha 7364 m <sup>2</sup>	5.2	2/4
<b>Téseny, Külterület, 026</b>	Erdő	9 ha 1889 m <sup>2</sup>	17.46	431/1746
<b>Téseny, Külterület, 012/6</b>	Erdő	2484 m <sup>2</sup>	0.47	1/1


2./ Vevő vételi ajánlatot tett eladónak a Téseny, Külterület, 012/7 hrszt. alatti ingatlan 1/1 tulajdoni hányada, a Téseny, Külterület, 012/5 hrszt. alatti ingatlan 1/1 tulajdoni hányada, a Téseny, Külterület, 012/3 hrszt. alatti ingatlan 2/4 tulajdoni hányada, a Téseny, Külterület, 026 hrszt. alatti ingatlan 1/1746 tulajdoni hányada és a Téseny, Külterület, 012/6 hrszt. alatti ingatlan 1/1 tulajdoni hányada tárgyában, amit eladó elfogadott.

3./ Ennek megfelelően eladó eladja a Téseny, Külterület, 012/7 hrszt. alatti ingatlan 1/1 tulajdoni hányadát, a Téseny, Külterület, 012/5 hrszt. alatti ingatlan 1/1 tulajdoni hányadát, a Téseny, Külterület, 012/3 hrszt. alatti ingatlan 2/4 tulajdoni hányadát, a Téseny, Külterület, 026 hrszt. alatti ingatlan 1/1746 tulajdoni hányadát és a Téseny, Külterület, 012/6 hrszt. alatti ingatlan 1/1 tulajdoni hányadát, melyeket vevő az általa ismert és megtekintett állapotban megvásárol.

4./ Eladó kijelenti és szavatol azért, hogy az ingatlanok jelenügylettel érintett tulajdoni hányadai per-, igény- és terhermentesek.

5.1/ Szalóki János vevő kijelenti, hogy a Mohácsi Járási Hivatala Földhivatal 510386/2014.06.17. számú határozatával földművesként nyilvántartásba vette. Így Szalóki János a Földforgalmi törvény 5.§ 7. pontja szerinti „földműves” személynek minősül és így jogosult földtulajdonjogának a megszerzésére.

Szalóki János vevő kijelenti, hogy a Földforgalmi törvény (2013. évi CXXII. tv.) szerinti elővásárlási jog a tárgybéli földek kapcsán nem illeti meg.

  
.....  
Németh Norbert  
eladó

  
.....  
Szalóki János  
vevő

**Dr. Kófiás Tamás András**  
ügyvéd  
7621 Pécs, Széchenyi tér 2. 1  
Asz.: 50241697-1-22, KASZ: 36063376  
Telefon: 06-70/31-0628  
E-mail: dr.kofias.tamas@pecs1900mail.com  
(KASZ: 50663376)  
ügyvéd

5.2./ A Földforgalmi törvény 18. § (1) – (4) bekezdései szerint az alábbi sorrendben elővásárlási jog illeti meg az alábbi személyeket:

18. § (1) A föld eladása esetén az alábbi sorrendben elővásárlási jog illeti meg:

a) az államot a Nemzeti Földalapról szóló törvényben meghatározott földbirtok-politikai irányelvek érvényesítése céljából, valamint közfoglalkoztatás, illetve más közérdekű cél megvalósítása érdekében;

b) a földet használó olyan földművest,

ba) aki helyben lakó szomszédnak minősül,

bb) aki helyben lakónak minősül, vagy

bc) akinek az életvitelszerű lakáshasználata helye vagy a mezőgazdasági üzemközpontja legalább 3 éve olyan, Magyarország területén fekvő településen van, amelynek közigazgatási határa az adás-vétel tárgyát képező föld fekvése szerinti település közigazgatási határától közúton vagy közforgalom elől el nem zárt magánúton legfeljebb 20 km távolságra van;

c) az olyan földművest, aki helyben lakó szomszédnak minősül;

d) az olyan földművest, aki helyben lakónak minősül;

e) az olyan földművest, akinek az életvitelszerű lakáshasználata helye vagy a mezőgazdasági üzemközpontja legalább 3 éve olyan, Magyarország területén fekvő településen van, amelynek közigazgatási határa az adás-vétel tárgyát képező föld fekvése szerinti település közigazgatási határától közúton vagy közforgalom elől el nem zárt magánúton legfeljebb 20 km távolságra van.

(2) Az (1) bekezdés d)–e) pontjában meghatározott földművest – az elővásárlásra jogosultak sorrendjében – megelőzi

a) 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

aa) rét, legelő (gyep), vagy fásított terület művelési ágban nyilvántartott föld eladása esetén szarvasmarhafélék, ló, szamár, öszvér, juh, kecske vagy méh állatfajok vonatkozásában,

ab) szántó művelési ágban nyilvántartott föld eladása esetén az aa) alpontban fel nem sorolt állatfajok, valamint szarvasmarha vonatkozásában, továbbá engedély vagy bejelentés alapján nyilvántartásba vett takarmány-vállalkozásnak minősül;

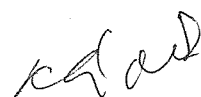
b) a szántó, kert, szőlő, gyümölcsös művelési ágban nyilvántartott föld eladása esetén az a földműves, akinek az életvitelszerű lakáshasználata helye vagy a mezőgazdasági üzemközpontja legalább 3 éve olyan, Magyarország területén fekvő településen van, amelynek közigazgatási határa az adásvétel tárgyát képező föld fekvése szerinti település közigazgatási határától közúton vagy közforgalom elől el nem zárt magánúton legfeljebb 20 km távolságra van, és aki számára a tulajdonszerzés célja oltalom alatt álló földrajzi jelzéssel vagy eredetmegjelöléssel (a továbbiakban együtt: oltalom alatt álló földrajzi árujelzővel) ellátott termék előállítására;

c) a kert, szőlő vagy gyümölcsös művelési ágban nyilvántartott föld eladása esetén az a helyben lakó földműves, aki számára a tulajdonszerzés célja kertészeti tevékenység folytatásához szükséges terület biztosítása;

d) a szántó művelési ágban nyilvántartott terület eladása esetén az a helyben lakó földműves, aki számára a tulajdonszerzés célja szaporítóanyag-előállításához szükséges terület biztosítása.

e) a szántó, kert, szőlő, gyümölcsös művelési ágban nyilvántartott föld eladása esetén az a helyben lakó földműves, aki számára a tulajdonszerzés célja ökológiai gazdálkodás folytatása.

(3) A közös tulajdonban álló föld esetében a tulajdonostárs tulajdoni hányada egészének vagy egy részének eladása esetében az (1) bekezdés b)–e) pontjában, valamint a (2) bekezdésben meghatározott földműveseket – az elővásárlásra jogosultak sorrendjében – megelőzi az adásvételi szerződés megkötésekor legalább 3 éve tulajdoni hányaddal rendelkező földműves tulajdonostárs. Házastársi közös vagyon megosztása esetén a 3 évbe beszámít azon időtartam is, amely alatt a közös vagyonba tartozó ingatlanrész az elővásárlási jogával élni kívánó tulajdonostárs házastársának tulajdonát képezte. Ha a földműves tulajdonostárs a tulajdonrészét öröklés vagy gazdaságátadás jogcímen szerezte, a 3 évbe beszámít azon időtartam is, amely alatt tulajdonrésze az örökhagyó vagy a gazdaságátadó tulajdonát képezte.

  
Németh Norbert  
eladó

  
Szabó János  
vévő

dr. Kófiás Tamás András  
ügyvéd  
7621 Pécs, Széchenyi tér 2.  
Asz.: 50241697 Kófiás Tamás András 50563376  
Telefon: (06-76) 661-7628  
E-mail: drkofiastamas@gmail.com

7.1./ Amennyiben a tulajdonjog átruházásáról szóló szerződés tárgyát képező föld nem áll harmadik személy használatában, úgy Szalóki János vevő jelen okirat aláírásával kötelezettséget vállal, hogy a föld 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 Földforgalmi törvény (2013. évi CXXII. tv.) 13. § (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével – más célra nem hasznosítja.

Tudomásul bír arról, hogy e törvény alkalmazásában föld más célú hasznosításának minősül az erdő termelésből való időleges vagy végleges kivonása is.

7.2./ Amennyiben a tulajdonjog átruházásáról szóló szerződés tárgyát képező föld harmadik személy használatában áll, úgy Szalóki János vevő jelen okirat aláírásával kötelezettséget vállal, hogy a fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg, és a megszűnését követő időre a Földforgalmi törvény 13. § (1) bekezdésben foglalt kötelezettségeket vállalja.

Ennek megfelelően vállalja, hogy a föld használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy a földet a tulajdonszerzés – pontosabban jelen esetben a földhasználati jogviszony megszűnésének – időpontjától számított 5 évig – a Földforgalmi törvény 13. § (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével – más célra nem hasznosítja.


Tudomásul bír arról, hogy e törvény alkalmazásában föld más célú hasznosításának minősül az erdő termelésből való időleges vagy végleges kivonása is.

7.3./ Szalóki János vevő tudomással bír arról, hogy a Földforgalmi törvény 13.§ (2) bekezdése szerint, a 13.§ (1) bekezdés alkalmazásában nem minősül a használat átengedésének az, ha a tulajdonjogot szerző fél

- a) a föld használatát valamely érvényes jogcímen
- aa) földművesnek minősülő közeli hozzátartozója,
- ab) a legalább egy éve legalább 25%-ban tulajdonában, vagy a közeli hozzátartozójának legalább egy éve legalább 25%-ban tulajdonában álló mezőgazdasági termelőszervezet, vagy
- ac) olyan családi mezőgazdasági társaság, amelyben tag javára engedi át;
- b) társult erdőgazdálkodást folytat, az erdőnek minősülő földet erdőkezelésbe adja, vagy osztatlan közös tulajdonban álló erdőnek minősülő föld használati jogosultságát tulajdoni hányadot meghaladó mértékű többtelehasználati megállapodással másik tulajdonostársnak engedi át;
- c) vetőmagtermeléshez szükséges terület biztosítása céljából valamely érvényes jogcímen engedi át a használatot más személy részére;
- d) gazdaságátadási szerződés keretében engedi át a használatot;
- e) a gazdaságátadási szerződés keretében átengedett használat időtartamának lejártát követően, vagy a használati jogviszonynak a gazdaságátadási szerződésben rögzített időtartamot megelőző megszűnése esetén engedi át a használatot,
- f) a rizstelephez tartozó föld használatát engedi át a rizstelep használója részére, vagy
- g) haszonbérleti szerződés keretében engedi át a használatot.

A 13.§ (2a) bekezdése szerint, a 13.§ (2) bekezdés c) pontjában foglalt esetben a földhasználati szerződésnek tartalmaznia kell, hogy a használat átengedésére vetőmagtermeléshez szükséges terület biztosítása céljából került sor. A földhasználónak – ideértve az előhaszonbérletre jogosultat is –

- a) igazolnia kell, hogy a növénytermesztési hatóság földet használó és a vetőmagtáblát bejelentő szaporítóanyag-előállítóként nyilvántartásba vette, és

  
Németh Norbert  
eladó

  
Szalóki János  
vevő

**dr. Kófiás Tamás András**  
ügyvéd  
7621 Pécs, Széchenyitér 2. 4  
Asz.: 50241697-1-22, KASZ: 86063376  
Telefon: 06-70-391-0028  
E-mail: drkofiastamas@drkofiastamas.com  
Dr. Kófiás Tamás András  
(KASZ: 86063376)  
ügyvéd

(3a) Rizstelephez tartozó földrészlet eladása esetén az (1) bekezdés c)–e) pontjában, valamint a (2) bekezdésben meghatározott földműveseket – az elővásárlásra jogosultak sorrendjében – az alábbi sorrendben megelőzi

a) az a földműves, aki a földet a földhasználati nyilvántartás alapján legalább 3 éve használó mezőgazdasági termelőszervezetnek legalább 25%-ban tulajdonosa, illetve annak közeli hozzátartozója,

b) az a földműves, 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, és a legalább egy éve tulajdonában lévő föld ugyanannak a rizstelepnek a része, mint az adásvételi szerződés tárgyát képező földrészlet.

(4) Az (1) bekezdés c)–e) pontjában, valamint a (2) és (3) bekezdésben meghatározott jogosulti csoportokon belül az elővásárlásra jogosultak sorrendje a következő:

a) legalább egy éve családi mezőgazdasági társaság tagja vagy őstermelők családi gazdaságának tagja,

b) fiatal földműves,

c)

5.3./ A Földforgalmi törvény 21. § (1) bekezdése szerint jelen adásvételi szerződést a tulajdonosnak a felek aláírásától számított 8 napon belül a mezőgazdasági igazgatási szerv részére meg kell küldeni jóváhagyás céljából az e törvény végrehajtására kiadott rendeletben foglaltak szerint. 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. 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 jegyzőjének. A jegyző – az e törvény végrehajtására kiadott rendeletben meghatározottak szerint – hirdetményi úton közli az adásvételi szerződést a törvényen vagy megállapodáson alapuló elővásárlási jog jogosultjaival.

Az adásvételi szerződés hirdetményi úton történő közlése az elektronikus tájékoztatási rendszer keretében működő kormányzati honlapon (a továbbiakban: kormányzati portál) történő közzététellel valósul meg azzal, hogy a szerződésben felismerhetetlenné kell tenni az eladó és a vevő nevén, lakcímén vagy értesítési címén kívül valamennyi természetes személyazonosító adatot. A szerződés tájékoztató jelleggel a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat polgármesteri hivatala hirdetőtábláján is kifüggeszhető az elektronikus közzététellel megegyező időtartamra.

Az elővásárlási jog jogosultja 30 napos jogvesztő határidőn belül tehet az adásvételi szerződésre elfogadó, vagy az elővásárlási jogáról lemondó jognyilatkozatot. A nyilatkozattételi határidő az adásvételi szerződésnek a kormányzati portálon történő közzétételét követő napon kezdődik.

A 2003. évi CXXVIII. törvény 6. §-ának (2) bekezdése alapján a Magyar Államot képviselő Nemzeti Autópálya Rt.-t elővásárlási jog nem illeti meg.

6./ Felek tudomással bírnak arról, hogy a Földforgalmi törvény 22. § (1) bekezdése szerint a jegyző a nyilatkozattételre nyitva álló határidő leteltét követő 8 napon belül a beérkezett, illetve a 21. § (4) bekezdésében meghatározottak szerint átvett jognyilatkozatokról iratjegyzéket készít, és azt az adásvételi szerződés eredeti példányával, valamint a jognyilatkozatokkal és a kormányzati portált működtető szervezet által a közzétételről és a levételről küldött igazolással együtt megküldi a mezőgazdasági igazgatási szerv részére jóváhagyás céljából.



Németh Norbert  
eladó



Szalóki János  
vevő

**Dr. Kóflás Tamás András**  
ügyvéd  
7621 Pécs, Széchenyi tér 2. 3  
Asz.: 50241697-1-22, KASZ: 36063376  
Telefon: 06-70/331-0528  
E-mail: dr.koflas@koflas.com  
Dr. Kóflás Tamás András  
(KASZ: 36063376)  
ügyvéd

8.1./ Vevő jelen okirat aláírásával, első vételár rész címén megfizet eladónak, az eladó Erste Bank pénzügyintézetnél vezetett 11991119-94968147-00000000 számú bankszámlájára történő átutalással 1.950.000 Ft-ot, azaz egymillió-kilencszázötvenezer forintot.

8.2./ Vevő kötelezettséget vállal, hogy a vételárból fennmaradó részt – 1.500.000 Ft-ot, azaz egymillió-ötszázezer forintot - azt követő 10 napon belül fizeti meg eladónak, az eladó Erste Bank pénzügyintézetnél vezetett 11991119-94968147-00000000 számú bankszámlájára történő átutalással, amint kézhez vette a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyó határozatát.

Felek megállapítják, hogy az ingatlanok nem egybefoglalt vételáron, hanem az alábbi bontásban kerülnek értékesítésre:

hrsz	vételár
Téseny, Külterület, 012/7	100.000 Ft, azaz egyszázezer forint
Téseny, Külterület, 012/5	1.650.000 Ft, azaz egymillió-hatszázötvenezer forint
Téseny, Külterület, 012/3	1.500.000 Ft, azaz egymillió-ötszázezer forint
Téseny, Külterület, 026	100.000 Ft, azaz egyszázezer forint
Téseny, Külterület, 012/6	100.000 Ft, azaz egyszázezer forint

9./ A Földforgalmi törvény 8/A. § (3) bekezdése szerint, a szerződésben szereplő ellenértéken belül fel kell tüntetni külön-külön a föld, illetve az azon található ültetvény, felépítmény vagy a földrészlet forgalmi értékét, illetve hasznait növelő agrotechnikai létesítmény ellenértékét is.

Felek megállapítják, hogy mivel az ingatlanokon sem ültetvény, sem felépítmény vagy a földrészlet forgalmi értékét illetve hasznait növelő agrotechnikai létesítmény sem található, így az ellenérték megbontása a 8./ pont szerinti megbontáson túl nem szükséges.

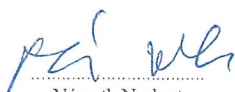
10./ Szerződő felek rögzítik, hogy vevő a tulajdonjogának földhivatali bejegyzésével egyidejűleg lép az ingatlanok birtokába, ettől a naptól kezdve szedi azok hasznait és viseli terheit.

11./ Németh Norbert eladó – külön okiratban – kéri, egyúttal feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy a teljes vételár kifizetését követően:

- a Téseny, Külterület, 012/7 hrsz. alatti ingatlan vonatkozásában, Szalóki János vevő tulajdonjogát 1/1 arányban „adásvétel” jogcímen átvezessék, illetve bejegyezzék az ingatlan-nyilvántartásba.
- a Téseny, Külterület, 012/5 hrsz. alatti ingatlan vonatkozásában, Szalóki János vevő tulajdonjogát 1/1 arányban „adásvétel” jogcímen átvezessék, illetve bejegyezzék az ingatlan-nyilvántartásba.
- a Téseny, Külterület, 012/3 hrsz. alatti ingatlan vonatkozásában, Szalóki János vevő tulajdonjogát 2/4 arányban „adásvétel” jogcímen átvezessék, illetve bejegyezzék az ingatlan-nyilvántartásba.
- a Téseny, Külterület, 026 hrsz. alatti ingatlan vonatkozásában, Szalóki János vevő tulajdonjogát összesen 1/1746 arányban „adásvétel” jogcímen átvezessék, illetve bejegyezzék az ingatlan-nyilvántartásba.
- a Téseny, Külterület, 012/6 hrsz. alatti ingatlan vonatkozásában, Szalóki János vevő tulajdonjogát 1/1 arányban „adásvétel” jogcímen átvezessék, illetve bejegyezzék az ingatlan-nyilvántartásba.

Németh Norbert eladó – külön okiratban – kéri, egyúttal feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy a teljes vételár kifizetését követően:

- a Téseny, Külterület, 012/7 hrsz. alatti ingatlan vonatkozásában, Szalóki János vevő 1/1 arányú tulajdonjogának bejegyzésével egyidejűleg, Németh Norbert 1/1 arányú tulajdonjoga az ingatlan-nyilvántartásból törlésre kerüljön.

  
Németh Norbert  
eladó

  
Szalóki János  
vevő

dr. Köflás Tamás András  
ügyvéd  
7621 Pécs, Széchenyi tér 2. 6  
Asz.: 50241697-1-22, KASZ: 36063376  
Telefon: 06-70/70971528  
E-mail: dr.koflas.tamas@pecs-mail.com  
(KASZ: 36063376)  
ügyvéd

b) a szerződésben vagy az elfogadó nyilatkozatban a jogutódra is kiterjedő hatállyal kötelezettséget kell vállalnia arra, hogy a földhasználat időtartama alatt a földhasználati szerződés hatálybalépését közvetlenül megelőző öt befejezett gazdasági év számtani átlagához képest legalább a szerződés tárgyát képező föld területével megegyező területnagysággal nagyobb területen a saját nevében szaporítóanyag-előállítási tevékenységet fog folytatni.

A 13. § (2b) bekezdése szerint, a 13.§ (2a) bekezdés megsértésével

- a) megkötött szerződés semmis,
- b) megtett elfogadó jognyilatkozat esetén az 51. § (10) bekezdése szerint kell eljárni.

Szalóki János vevő tudomással bír arról is, hogy a Földforgalmi törvény 13.§ (3) bekezdése szerint a föld más célra hasznosítható a következő célokból:

- a) talajvédelmet szolgáló létesítmény megvalósítása;
- b) öntözéshez szükséges létesítmény megvalósítása;
- c) öntözőcsatorna és belvízcsatorna létesítése;
- d) tájgazdálkodási célú vízpótló csatorna és víztározó létesítése;
- e) védett természeti területek természetvédelmi kezeléséért felelős szerv által jogszabályban, vagy e szerv alapító okiratában foglalt, valamint közösségi vagy hazai költségvetési forrás felhasználásával megvalósuló természetvédelmi célú feladatok ellátása;
- f) mezőgazdasági termeléshez, erdőgazdálkodáshoz szükséges gazdasági épület és annak megközelítését szolgáló, legfeljebb 200 négyzetméter területű út létesítése;
- g) lakóépület és ahhoz tartozó, legfeljebb 500 négyzetméter területű udvar, illetve út létesítése;
- h) a föld megközelítését, illetve a föld használatát biztosító út kialakítása;
- i) állandó jellegű növényház létesítése.
- j) a föld művelési ágának megfelelő műveléshez, mezőgazdasági termeléshez vagy erdőgazdasági tevékenységhez közvetlenül kapcsolódó eszköz telepítése vagy építmény elhelyezése.
- k) ha a föld igénybevétele olyan területen történik, amelyet a Kormány a Magyar Közlönyben közzétett határozatával beruházási célterületté nyilvánított.


7.4./ Szalóki János vevő jelen okirat aláírásával kijelenti és 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).

7.5./ Szalóki János vevő jelen okirat aláírásával kijelenti és nyilatkozik arról, hogy vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

7.6./ Szerződő felek tudomással bírnak arról, hogy az Fétv. 11/A. §-a szerint, a Földforgalmi törvény 13. § (1) bekezdése szerinti, a föld használatának más részére át nem engedése iránti kötelezettségvállalás megsértésével kötött szerződés semmis.

7.7./ Eladó a Földforgalmi törvény 15/A.§-a alapján kijelenti, hogy a tulajdonjog átruházásáról szóló szerződés tárgyát képező földeket hatályos vagy a szerződéskötés időpontjában még hatályba nem lépett földhasználati szerződés vagy többtelehasználati megállapodás nem érinti. Eladót így a Földforgalmi törvény 15/A.§-a szerinti, a földhasználat időtartamára és ellenértékére vonatkozó tájékoztatási kötelezettség nem terheli.

8./ Szerződő felek az eladásra kerülő ingatlanok teljes vételárát **3.450.000 Ft**, azaz **hárommillió-négyszázötvenezer forint** összegben állapítják meg, melyet vevő az alábbiak szerint fizeti meg eladónak.

  
.....  
Németh Norbert  
eladó

  
.....  
Szalóki János  
vevő

**Dr. Kófiás Tamás András** 5  
Ügyvéd  
7621 Pécs, Széchenyi tér 2.  
Asz.: 50241897-1-22-14457-36003376  
Dr. Kófiás Tamás András  
Telefon: 06-70-36003376  
E-mail: drkofiastamas@gmail.com

- a Téseny, Külterület, 012/5 hrsz. alatti ingatlan vonatkozásában, Szalóki János vevő 1/1 arányú tulajdonjogának bejegyzésével egyidejűleg, Németh Norbert 1/1 arányú tulajdonjoga az ingatlan-nyilvántartásból törlésre kerüljön.
- a Téseny, Külterület, 012/3 hrsz. alatti ingatlan vonatkozásában, Szalóki János vevő 2/4 arányú tulajdonjogának bejegyzésével egyidejűleg, Németh Norbert 2/4 arányú tulajdonjoga az ingatlan-nyilvántartásból törlésre kerüljön.
- a Téseny, Külterület, 026 hrsz. alatti ingatlan vonatkozásában, Szalóki János vevő összesen 1/1746 arányú tulajdonjogának bejegyzésével egyidejűleg, Németh Norbert összesen 1/1746 arányú tulajdonjoga az ingatlan-nyilvántartásból törlésre kerüljön.
- a Téseny, Külterület, 012/6 hrsz. alatti ingatlan vonatkozásában, Szalóki János vevő 1/1 arányú tulajdonjogának bejegyzésével egyidejűleg, Németh Norbert 1/1 arányú tulajdonjoga az ingatlan-nyilvántartásból törlésre kerüljön.

Eladó a teljes vételár megfizetéséig a tulajdonjogát fenntartja.

Szerződő felek így jelen okirat aláírásával kérik, egyúttal feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy:

- a Téseny, Külterület, 012/7 hrsz. alatti ingatlan jelen szerződés tárgyát képező 1/1 tulajdoni hányada vonatkozásában,
- a Téseny, Külterület, 012/5 hrsz. alatti ingatlan jelen szerződés tárgyát képező 1/1 tulajdoni hányada vonatkozásában,
- a Téseny, Külterület, 012/3 hrsz. alatti ingatlan jelen szerződés tárgyát képező 2/4 tulajdoni hányada vonatkozásában,
- a Téseny, Külterület, 026 hrsz. alatti ingatlan jelen szerződés tárgyát képező összesen 1/1746 tulajdoni hányada vonatkozásában
- a Téseny, Külterület, 012/6 hrsz. alatti ingatlan jelen szerződés tárgyát képező 1/1 tulajdoni hányada vonatkozásában,

a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog Szalóki János vevő javára, a bejegyzés hatályának kezdetére irányadó időponttól számított 6, azaz hat hónapos határozott időtartamra az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön.

12./ Eladó, a vevő tulajdonjogának bejegyzéséhez és az eladó tulajdonjogának törléséhez szükséges hozzájáruló nyilatkozat (bejegyzési engedély) 3 (három) db eredeti példányát okiratszerkesztő ügyvédnél letétbe helyezi. Okiratszerkesztő ügyvéd kötelezettséget vállal, hogy a teljes vételár igazolt megfizetését követően, 5 munkanapon belül a bejegyzési engedélyt benyújtja az illetékes Földhivatalhoz, vagy az E-Ing rendszeren keresztül benyújtja.

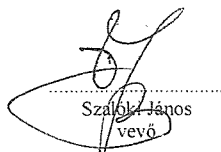
Eladó kötelezettséget vállal, hogy a vételár maradéktalan megfizetésének tényéről az utolsó vételár-részlet bankszámláján történő jóváírását követően 5, azaz öt munkanapon belül értesíti az eljáró ügyvédet. Felek megállapodása, hogy a teljes vételár kifizetését banki igazolással Vevő is jogosult igazolni eljáró ügyvéd felé az eladói értesítés elmaradása esetén, és eljáró ügyvéd a Vevő általi igazolás alapján is jogosult, valamint köteles a bejegyzési engedély benyújtására.

13./ Szerződő felek e szerződés aláírásával kijelentik, hogy nagykorú magyar állampolgárok illetve, hogy szerződéskötési-, ingatlanszerzési- és elidegenítési képességüket valamint cselekvőképességüket jogszabály nem korlátozza, vagy nem zárja ki.

14./ A szerződő felek megállapodnak abban, hogy a jelen szerződéssel kapcsolatban felmerülő valamennyi költséget – így különösen a vagyonszerzési illetéket – a vevő viseli.



Németh Norbert  
eladó



Szalóki János  
vevő

**dr. Kóflás Tamás András**

ügyvéd

7621 Pécs, Széchenyilőr 2.  
Asz.: 50241697-1-22, KASZ: 36063376  
Telefon: 06-70/391-0328 .....  
E-mail: drkolas@koflas.com

(KASZ: 36063376)  
ügyvéd

15./ Szalóki János vevő kijelenti, a tulajdonában levő termőföldterület a jelen szerződéssel tulajdonába kerülő földterületekkel együtt sem éri el a Földforgalmi törvényben foglalt – a 16.§ (1)–(8) bekezdésekben részletezett – mértéket.

16./ Szalóki János vevő, mint szerző fél, jelen okirat aláírásával – az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény végrehajtásáról szóló 179/2023. (V. 15.) Korm. rendelet 42. §-a alapján – kijelenti, hogy részarány tulajdonnal nem rendelkezik.


17./ Eljáró ügyvéd tájékoztatja a szerződő feleket, hogy a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény – a továbbiakban: Pmt. – alapján azonosítási kötelezettség terheli a felek adatait, illetve a képviselőjükben eljáró személyek vonatkozásában. Felek adatait a Pmt. rendelkezései alapján jelen szerződésben kerülnek rögzítésre, a felek adatszolgáltatása és az általuk bemutatott, személyazonosság igazolására a Pmt. szabályai szerint alkalmas okirat bemutatása alapján. Felek jelen szerződés aláírásával kifejezetten hozzájárulnak ahhoz, hogy eljáró ügyvéd a felek adatait az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény 32. §-ban foglaltak szerint, a jogügyletek biztonságának erősítése érdekében a központi nyilvántartásokban ellenőrizze.

18./ A szerződő felek – Németh Norbert eladó és Szalóki János vevő – jelen szerződés aláírásával megbízzák, meghatalmazzák dr. Kófiás Tamás András ügyvédet (7621 Pécs, Széchenyi tér 2.; KASZ: 36063376) a szerződés megszerkesztésével, annak ellenjegyzésével és meghatalmazást adnak részére arra vonatkozóan, hogy őket az illetékes hatóságok, az illetékes Adóhatóság és az illetékes Földhivatal előtt teljes jogkörrel képviselje. A meghatalmazás kiterjed arra is, hogy az adásvételi szerződés az illetékes mezőgazdasági igazgatási szerv részére előzetes jóváhagyásra megküldésre kerüljön, valamint az adásvételi szerződés hirdményi úton történő közzétételére irányuló közzétételi kérelem-, továbbá a tulajdonszerzés hatósági jóváhagyására irányuló kérelem meghatalmazottként történő kitöltésére és benyújtására. A meghatalmazás kiterjed továbbá az „Ingatlan nyilvántartási kérelem jogok és tények változásának bejegyzéséhez” elnevezésű kérelem meghatalmazottként történő kitöltésére és benyújtására. Dr. Kófiás Tamás András ügyvéd a jelen pont szerinti meghatalmazást, megbízást jelen okirat aláírásával elfogadja.

Felek tudomásul veszik, hogy okiratszerkesztő ügyvéd tájékoztatása a vonatkozó adó- és illetékszabályokra nem terjed ki.

A szerződő felek jelen szerződést elolvasása és egybehangzó értelmezése után aláírták azzal, hogy az itt nem érintett és esetlegesen felmerülő kérdésekben a Ptk., a Földforgalmi törvény és az Fétv. vonatkozó rendelkezéseit tekintik irányadónak.


Kelt Pécsen, 2026.01.30. napján

  
.....  
Németh Norbert  
eladó

  
.....  
Szalóki János  
vevő

Az okiratot készítettem és ellenjegyzem Pécsen, 2026.01.30. napján

**dr. Kófiás Tamás András**  
ügyvéd  
7621 Pécs, Széchenyi tér 2.  
Dr. Kófiás Tamás András, Sz. 36063376  
(KASZ: 36063376) - 70/331-0528  
E-mail: drkofiastamas@gmail.com  
ügyvéd

  
.....  
Németh Norbert  
eladó

  
.....  
Szalóki János  
vevő

**dr. Kófiás Tamás András**  
ügyvéd  
7621 Pécs, Széchenyi tér 2.  
Asz.: 5024107 Kófiás Tamás András 36063376  
Telefon: (KASZ) 3606337628  
E-mail: drkofiastamas@gmail.com

Kormányzati portálon történő közzététel  
időpontja: 2026.02.26

A jognyilatkozat megtételére megadott határidő

- első napja: 2026.02.26

- utolsó napja: 2026.02.30

Ez a határidő jogvesztő!

Baksa, 2026.02.26



dr. Kófiás Tamás András