

Cso/382/202E | 58889/21206
Közzététel napja a kormányzati portálon: 2026. év. 03. hó. 21. nap
Nyilatkozattételi határidő első napja: 2026. év. 03. hó. 25. nap
Jogvesztő határidő utolsó napja: 2026. év. 04. hó. 23. nap
Levétel napja a kormányzati portálról: 2026. év. 04. hó. 21. nap
Az elektronikus közzététel megtörtént.

Kelt: Csoepak,év.....hó.....nap

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

Jegyző

amely létrejött egyrészről **Hanisné Kendli Gyöngyi Mária** születési neve:
szül.:
szám:
adóazonosító jele:
lakos magyar állampolgár, mint **eladó**,
másrészről **dr. Kocsis György** születési neve:
szül.:
szám:
adóazonosító jele:
lakos magyar állampolgár, mint **vevő**,
dr. Kocsis Györgyné dr. Benkóczy Judit születési neve: dr. Benkóczy Judit (szül.:
M.....
szül.:
szám:
adóazonosító jele:
lakos magyar állampolgár, mint **vevő**
között az alulírott helyen és időben, az alábbi feltételek szerint:

1./ Szerződő felek megállapítják, hogy
- **Hanisné Kendli Gyöngyi Mária eladónak az egészhez képest 510/2064-ed arányban,**
tulajdonát képezi A mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. tv.
hatálya alá tartozó mezőgazdasági földterület:

település	hrsz.	művelési ág	területnagyság	ak érték
Csoepak	0201/40	„rét”	1706 m2	2.52 ak.

Szerződő felek megállapítják, hogy a jelen szerződés tárgyát képező ingatlan tulajdoni hányadokat a fenti határozaton kívül ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett jog vagy kötelezettség nem terheli. Eladó kijelenti, hogy jelen adásvételi szerződést tárgyát képező ingatlan tulajdoni hányadokra haszonbérleti vagy más jogcímen nincs földhasználati nyilvántartásba bejegyzett harmadik személy földhasználó, az ingatlan tulajdoni hányad birtokosa az eladó.

2./ Szerződő felek megállapítják, hogy a jelen adásvételi szerződést képező ingatlan tulajdoni hányad per- teher és igénymentes, valamint az ingatlan sem országos, sem helyi jelentőségű, védett területnek nem minősül.

3./ Szerződő felek megállapodnak, hogy **Hanisné Kendli Gyöngyi Mária** eladó – a vevők alábbi tartalom mellett tett vételi ajánlatát elfogadva – eladja, **dr. Kocsis György és dr. Kocsis Györgyné dr. Benkóczy Judit** vevők pedig megvásárolják az 1. pontban körülírt ingatlanok az egészhez képest mindösszesen **510/2064-ed arányú tulajdoni hányadát** – mely természetben 421.5406 m² felel meg - a kölcsönösen kialakított – 8303 Ft/m², azaz Nyolcezer-háromszázhárom forint/m² alapulvételével – **3.500.000.-Ft, azaz Hárommillió-ötszázezer forint vételárért.**

Hanisné Kendli Gyöngyi Mária
eladó

dr. Kocsis György
vevő

dr. Kocsis Györgyné dr. Benkóczy Judit
vevő

DR. Magyar Balázs ügyvéd
KASZ szám: 38064834
8228 Csoepak, Óber u. 27/B
Tel: +36-30-418-0475
Adószám: 89537537-1-39
CIB: 10700186-74000000000000000000

4./ Szerződő felek megállapítják, eladó kijelenti, hogy az 1. pontban körülírt ingatlanon nem áll fenn haszonbérleti vagy egyéb szerződésen alapuló földhasználati jogviszony, az 1. pontban körülírt ingatlan tulajdoni hányadra nincs a földhasználati nyilvántartásba bejegyzett földhasználó, az ingatlan tulajdoni hányadot az eladó a tulajdonjoga alapján használja és birtokolja.

5./ Szerződő felek megállapítják, hogy a jelen adásvételi szerződés tárgyát képező ingatlan tulajdoni hányad per- teher -és igénymentes. Eladó szavatol azért, hogy az ingatlan tulajdoni hányad tulajdonjogára, használatára és hasznai szedésére más harmadik személynek érvényes jogcíme nincs.

6./ Szerződő felek megállapítják, hogy vételár kifizetése az alábbiak szerint történik: Szerződő felek megállapítják, hogy dr. Kocsis György vevő és dr. Kocsis Györgyné dr. Benkóczy Judit vevők az adásvételi szerződés aláírását megelőzően **a vételár egészét, 3.500.000.-Ft-ot, azaz Három-millió-ötszázezer forintot megfizették Hanisné Kendli Gyöngyi Mária eladónak a nél vezetett számú számlára. Hanisné Kendli Gyöngyi Mária eladó** a vételár hiánytalan és teljeskörű megfizetését jelen szerződés aláírásával véglegesen és visszavonhatatlanul elismeri és nyugtázza. Szerződő felek fentiekre tekintettel megállapodnak abban amennyiben jelen szerződés érvényesen és hatályosan nem jön létre, vagy a mezőgazdasági igazgatási szerv jelen adásvételi szerződés jóváhagyását megtagadja, vagy joghatályosan gyakorolja valamely harmadik személy az elővásárlási jogát s ezen személlyel hagyja jóvá a jelen szerződést tárgyát képező ingatlanra az adásvételi szerződést a mezőgazdasági igazgatási szerv, vagy a szerződés hatályát kizáró valamely körülmény kizárja, akkor az eladó a már átvett vételárat hiánytalanul, teljeskörűen visszafizeti a vevők részére.

7./ **Hanisné Kendli Gyöngyi Mária eladó** jelen adásvételi szerződés aláírásával adja a feltétlen, végleges és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy a jelen szerződés tárgyát képező **Csopak 0201/40 hrsz.-ú ingatlan** az egészhez képest **510/2064-ed** tulajdoni hányadára vevők tulajdonjogát adásvétel jogcímén bejegyezzék, oly módon, hogy **- dr. Kocsis György vevő az egészhez képest 255/2064-ed tulajdoni hányadára**
- dr. Kocsis Györgyné dr. Benkóczy Judit vevő az egészhez képest 255/2064-ed tulajdoni hányadára tulajdonjogát adásvétel jogcímén az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezze a Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 2. (Balatonfüred) eljáró hatóság. Szerződő felek megállapítják, hogy jelen adásvételi szerződés hatályosságához és vevők tulajdonjogának bejegyzéséhez szükséges a Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Koordinációs Osztályának az adásvételi szerződés és vevők tulajdonszerzését jóváhagyó határozata.

8./ Szerződő felek megállapítják, hogy az elektronikusan lekért tulajdoni lap tanúsága szerint is a jelen adásvételi szerződés tárgyát képező ingatlan tulajdoni hányad per- teher és igénymentes. Eladó szavatol az ügylet tárgyát képező ingatlan tulajdoni hányad per-, teher

.....
Hanisné Kendli Gyöngyi Mária
eladó

.....
dr. Kocsis György
vevő

.....
dr. Kocsis Györgyné dr. Benkóczy Judit
vevő

DR. Magyar Balázs Ügyvéd
KASZ szám: 30064834
8226 Csopak, Óbora u.27/1
Tel: 36-33-419-0426
Adószám: 59537537-1-18
CIB 10700189-73873496-111

és igénymentességéért, valamint azért, hogy az ingatlan tulajdoni hányad tulajdonjogára, használatára és hasznai szedésére más harmadik személynek érvényes jogcíme nincs.

9./ Vevők kijelenti, hogy az ügylet tárgyát képező ingatlant megtekintette, annak állagát ismeri, tudja, hogy az természetben hol helyezkedik el és az ingatlan tulajdoni hányadot rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban vásárolja meg.

10./ Szerződő felek megállapodnak abban, hogy eladó a jelen szerződés tárgyát képező ingatlan tulajdoni hányadot a teljes vételár megfizetésével egyidejűleg adja vevők birtokába, vevők e naptól húzza annak hasznát és viseli terhét, valamint ezen időszak irányadó a kárveszély viselésére nézve.

11./ Szerződő felek megállapítják, hogy a jelen szerződés tárgyát képező ingatlan, illetve tulajdoni hányad a mező- és erdőgazdasági hasznosítású földek közé tartoznak a 2013. évi CXXII. tv. 1. § és 5. § értelmében, így jelen szerződésre alkalmazni kell a 2013. évi CXXII. és a 2013. évi CCXII. tv. rendelkezéseit.

12./ Szerződő felek megállapítják, hogy vevők sem törvényen, sem szerződésen alapuló elővásárlási joggal nem rendelkezik

13./ Szerződő felek megállapodnak és megállapítják, hogy az elővásárlási jogosultakat nem kell megkeresniük, figyelemmel a 2013. évi CXXII. törvény 21. § (1) bekezdésében foglaltakra, mely szerint A föld eladása esetén a földre vonatkozó, a tulajdonos által elfogadott vételi ajánlatot egységes okiratba foglalt szerződésbe (a továbbiakban: adásvételi szerződés) kell foglalni, és azt a tulajdonosnak - a felek aláírásától számított 8 napon belül - a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat jegyzője részére - az e törvény végrehajtására kiadott rendeletben meghatározottak szerint - meg kell küldeni az e törvényen, valamint más törvényen vagy a megállapodáson alapuló elővásárlási jog jogosultjaival hirdetményi úton való közlés érdekében, továbbá a 2013. évi CXXII. törvény 21. § (3a) bek-ben foglaltakra, mely szerint: A más jogszabály alapján elővásárlásra jogosult is a (3) bekezdés szerinti határidőn belül és az e §-ban foglaltak szerint tehet elfogadó jognyilatkozatot. Szerződő felek megállapítják, hogy az illetékes önkormányzat által történő kifüggesztéssel, azaz a magyarország.hu oldalra történő elhelyezés útján történő kifüggesztéssel közlik a jelen adásvételi szerződéssel egységes okiratba foglalt szerződésben szereplő vételi ajánlatot.

14./ Szerződő felek megállapítják, hogy a fentiekre tekintettel a bármely jogszabályon alapuló elővásárlásra jogosultakkal az illetékes önkormányzat által történő kifüggesztéssel, azaz a magyarország.hu oldalra történő elhelyezés útján történő kifüggesztéssel közlik az elővásárlásra jogosultakat.

15./ Vevők kijelentik, hogy a 2013. évi CXXII. törvény 5. § (7) bekezdés alapján nem földművesek.

Hanisné Kendli Gyöngyi Mária
eladó

dr. Kocsis György
vevő

dr. Kocsis Györgyné dr. Benkoczy Judit
vevő

DR. Magyar Balázs ügyvéd
KASZ szám 36064834
8224 Csapóak, Ober u. 27/E
Tel: 36-30-419-0425
Adószám: 59537537-1-39

16./ Szerződő felek megállapítják, hogy a jelen adásvételi szerződés tárgyát képező ingatlan nem tartozik szőlő, borszőlő kataszterbe, így az ügylet tárgyát képező ingatlan vonatkozásában nem kell alkalmazni a hegyközségekről szóló 2012. évi CCXIX. törvény elővásárlási jogokra vonatkozó rendelkezéseit.

17./ Szerződő felek megállapítják, hogy a tulajdoni lap tanúsága szerint a jelen adásvételi szerződés tárgyát képező ingatlan nem képezi a Balaton-felvidéki Nemzeti Park részét, valamint így Balaton-felvidéki Nemzeti Park elővásárlási joggal nem rendelkezik.

18./ Szerződő felek megállapodnak, hogy amennyiben a mezőgazdasági igazgatási szerv az eladó és vevők között nem hagyja jóvá az adásvételi szerződést, vagy valamelyik elővásárlási jog gyakorlója érvényesen és hatályosan gyakorolja az elővásárlási jogát és a mezőgazdasági igazgatási szerv nem eladó vevők között, hanem eladó és harmadik személy között hagyja jóvá az adásvételi szerződést, vagy valamely körülmény folytán jelen szerződés nem lép hatályba, akkor az eladó a jóváhagyás kézhezvételétől számított 8 napon belül köteles megfizetni a teljes vételárból a már kifizetett összeget a vevők részére.

19./ Szerződő felek tudomásul veszik, hogy jelen szerződés érvényességéhez a 2013. évi CXXII. tv. alapján a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyása szükséges. Szerződő felek tudomással bírnak arról, hogy a jóváhagyás megtagadása esetén a szerződés közöttük érvényesen nem jöhet létre, mely esetben az eredeti állapot áll helyre. Szerződő felek tudomásul veszik, hogy a jelen szerződés hatályos létrejöttéhez az szükséges, hogy jelen adásvételi szerződést a mezőgazdasági igazgatási szerv, a Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Koordinációs Osztály határozatával jóváhagyja az adásvételi szerződést.

20./ Szerződő felek kijelentik, hogy magyar állampolgárok, eladó elidegenítési, illetve vevők szerzési képességét sem jogszabály, sem hatósági, vagy bírósági határozat nem korlátozza, illetve nem zárja ki.

21./ Vevők kijelentik, hogy mint nem földművesek, a jelen jogügylettel megszerzett ingatlannal együtt sem rendelkeznek a 2013. évi CXXII. törvény 10.§ (2) bekezdésében rögzített-földszerzési maximumot meghaladó földtulajdonnal – azaz a birtokukban álló föld területnagysága a megszerezni kívánt föld területnagyságával együtt nem haladja meg az 1 hektárt - vagy haszonélvezeti joggal.

22./ Vevők a 109/1999. FVM rend. 68/C. § alapján kijelentik, hogy nem rendelkeznek részarány-tulajdonnal.

23./ Vevők a 2013. évi CXXII. törvény 13. §-ban foglalt rendelkezéseket megismerve vállalják, hogy a föld használatát másnak nem engedik át, azt maguk használják és ennek során eleget tesznek a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy a földet a

Hanisné Kendli Gyöngyi Mária
eladó

dr. Kocsis György
vevő

dr. Kocsis Györgyné dr. Benkóczy Judit

DR. Magyar Balázs ügyvéd
KASZ szám: 3606-522
8229/Csopák, Óbáru 27/B
Tel. +36-30-419-3425
Adószám: 59537537-1-39
CIB: 10700189.73873492-5110003

tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig – a 2013. évi CXXII. törvény 13. §. (3)bekezdésben meghatározott esetek kivételével – más célra nem hasznosítják.

24./ Vevők kijelentik, hogy bár 1. pontban körülírt ingatlanon nem áll fenn haszonbérleti vagy egyéb szerződésen alapuló földhasználati jogviszony, azonban kötelezettséget vállalnak arra, hogy a fennálló földhasználati jogviszonya) időtartamát nem hosszabbítják meg, és b) megszűnését követő időre az (1) bekezdésben foglalt kötelezettségeket vállalják.

25./ Vevők a 2013. évi CXXII. törvény 14.§-ban foglalt rendelkezéseket megismerve nyilatkoznak, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozásuk (együtt földhasználati díjtartozás) és velük szemben a szerzést megelőző öt éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötöttek.

27./ Szerződő felek tudomásul veszik a szerződést készítő és ellenjegyző ügyvédtől a hatályos adó- és illeték jogszabályokra adott kioktatást.

28./ Szerződő felek megállapítják, hogy eladó tulajdonjogát a 34222/2/2019.06.12. határozattal törvényes öröklés jegyezték - azaz több mint 5 éve - jegyezték az ingatlan-nyilvántartásba, ezért a jövedelemadó fizetésére nem köteles a 1995.évi CXVII. tv alábbi rendelkezései alapján: 62. § (1) Az ingatlan, a vagyoni értékű jog átruházásából származó bevételből (a szerzés időpontja szerint megosztott bevételből) le kell vonni az átruházó magánszemélyt terhelő következő igazolt költségeket, kivéve azokat, amelyeket valamely tevékenységéből származó bevételével szemben költségként elszámolt

a) a megszerzésre fordított összeget, és az ezzel összefüggő más kiadásokat;

b) az értéknövelő beruházásokat;

c) a szerzési időponthoz tartozó bevételrész arányában az átruházással kapcsolatos kiadásokat...

(4) Az ingatlan, ingatlanra vonatkozó vagyoni értékű jog átruházásából származó jövedelem, ha az átruházás a megszerzés évében vagy az azt követő öt évben történik, az (1)-(3) bekezdés szerint kiszámított összeg (e § alkalmazásában: számított összeg)

1. 100 százaléka a megszerzés évében és az azt követő évben,

2. 90 százaléka a megszerzés évét követő második évben,

3. 60 százaléka a megszerzés évét követő harmadik évben,

4. 30 százaléka a megszerzés évét követő negyedik évben,

5. 0 százaléka a megszerzés évét követő ötödik és további évben.

Szerződő felek megállapítják, eladó tudomásul veszik, hogy a fentiekre tekintettel személyi jövedelemadó fizetésére kötelesek.

29./ Szerződő felek megállapítják, hogy jelen adásvételi szerződés megkötése alapján a vevőknek visszterhes vagyónátruházási illetéket kell fizetnie, hogy nem áll fenn esetükben

.....
Hanisné Kendli Gyöngyi Mária
eladó

.....
dr. Kocsis György

.....
dr. Kocsis Györgyné dr. Benkóczy Judit
vevő

DR. MÁTYÁS ÖGYVÉSI
KÁB. SZ. 11/2006/4834
5229 Or. út, 7701.
Tel: +36-30-219-1117
Adószám: 555-7537-1-30
C/H: 10700169-73873498-51100005

illetékmentesség, azaz esetükben 1990. évi XCIII. tv. 26. § illetékmentesség esetei nem állnak fenn. Szerződő felek kijelentik, hogy tudomásul vették a szerződést készítő és ellenjegyző ügyvéd tájékoztatását, hogy a visszerthes vagyónátruházási illeték mértéke 4 %.

30./ Szerződő felek megállapodnak, amennyiben harmadik személy érvényesen és hatályosan gyakorolja az elővásárlási jogát, s vele hagyja jóvá a szerződést az illetékes Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Koordinációs Osztály, akkor jelen adásvételi szerződéskötéssel kapcsolatos minden költség, kiadás és ügyvédi munkadíj megfizetésére az adott harmadik személy köteles.

31./ Szerződő felek megállapodnak abban, hogy jelen szerződés elkészítésével felmerülő ügyvédi munkadíj és költség eladót és vevőket egyenlő arányban terheli, míg a vevők tulajdonjogának az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzésével kapcsolatos igazgatási szolgáltatási díj és a vagyónátruházási illeték vevőket terheli.

32./ Szerződő felek kölcsönösen hozzájárulnak, illetve kérik, hogy a föld tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés benyújtásának tényét az illetékes Veszprém Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 2. (Balatonfüred) hatóság jegyezze be az ingatlan-nyilvántartásba a jelen adásvételi szerződés tárgyát képező Csopaki 0201/40 hrsz-ú ingatlanok az egészhez képest 510/2064-ed tulajdoni hányadára.

33./ Szerződő felek jelen okirat megszerkesztésével, ellenjegyzésével, kormányhivatali és földhivatali eljárásban képviselőjük ellátásával megbízzák dr. Magyar Balázs ügyvédet (székhelye: 8229 Csopak, Óbor utca 27/B., tel.: +36-06-30-419-04-25, e-mail címe: magyarbalazsbruno@gmail.com, KASZ száma: 36064834, Ügyvédi igazolványszáma: 00014961, cégkapu száma: 18977929#cegkapu, nyilvántartási száma: 333).

Jelen adásvételi szerződést annak elolvasása és értelmezése után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag aláírásunkkal látjuk el.

Kelt.: Csopak, 2026. február 07. napján.

.....
Hanisné Kendli Gyöngyi Mária
eladó

.....
dr. Kocsis György
vevő

.....
dr. Kocsis Györgyné dr. Benkóczy Judit
vevő

Készítettem és ellenjegyzem:
Csopak, 2026. február 07. napján.

DR. Magyar Balázs ügyvéd
KASZ szám: 36064834
8229 Csopak, Óbor u. 27/B.
Tel: +36-30-419-0425
Adószám: 59537537-1-33
CIB: 10700185-73873448 F10