

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről

Hakucsákné Surman Panna sz.: Surman Panna

r) 2724 Újlengyel, Arany János utca 10. szám alatti lakos, mint **Eladó**, (továbbiakban: Eladó)

másrészről,

Kővágó Róbert sz. Kővágó Róbert

2370 Dabas, Kond vezér útja 9/1. szám alatti lakos, mint **Vevő**, (továbbiakban: **Vevő**) között alulírott napon és helyen az alábbi feltételekkel:

1./ A 2026. év május hó 15. napján kelt e-hiteles ügyleti tulajdoni lapok tanúsága szerint Eladó **1/1**-ed arányú kizárólagos tulajdonát képezik az alábbi ingatlanok :

- 1.1./ **Pusztavacs 0146/63 hrsz.-ú**, szántó megnevezésű, **1 ha 6087 m²** nagyságú **34,27 AK** értékű külterületi ingatlan, amely természetbeni címmel nem rendelkezik.
- 1.2./ **Pusztavacs 0146/64 hrsz.-ú** szántó megnevezésű, **1 ha 8687 nm** nagyságú **40,01 AK** értékű külterületi ingatlan, amely természetbeni címmel nem rendelkezik.
- 1.3./ **Pusztavacs 0146/65 hrsz.-ú**, szántó megnevezésű, **3336 nm** nagyságú, **7,15 AK** értékű külterületi ingatlan, amely természetbeni címmel nem rendelkezik.
- 1.4./ **Pusztavacs 0146/66 hrsz.-ú**, szántó megnevezésű, **4006 nm** nagyságú, **8,57 AK** értékű külterületi ingatlan, amely természetbeni címmel nem rendelkezik.
- 1.5./ **Pusztavacs 0146/67 hrsz.-ú**, szántó megnevezésű, **1 ha 2031 nm** nagyságú, **25,71 AK** értékű külterületi ingatlan, amely természetbeni címmel nem rendelkezik.
- 1.6./ **Pusztavacs 0146/92 hrsz.-ú**, szántó megnevezésű, **4782 nm** nagyságú, **10,51 AK** értékű külterületi ingatlan, amely természetbeni címmel nem rendelkezik.
- 1.7./ **Pusztavacs 0146/93 hrsz.-ú**, szántó megnevezésű, **8259 nm** nagyságú, **18,50 AK** értékű külterületi ingatlan, amely természetbeni címmel nem rendelkezik.
- 1.8./ **Pusztavacs 0146/94 hrsz.-ú**, szántó megnevezésű, **7205 nm** nagyságú, **16,50 AK** értékű külterületi ingatlan, amely természetbeni címmel nem rendelkezik.
- 1.9./ **Pusztavacs 0146/95 hrsz.-ú**, szántó megnevezésű, **4998 nm** nagyságú, **11,50 AK** értékű külterületi ingatlan, amely természetbeni címmel nem rendelkezik.
- 1.10./ **Pusztavacs 0146/96 hrsz.-ú**, szántó megnevezésű, **5151 nm** nagyságú, **11,50 AK** értékű külterületi ingatlan, amely természetbeni címmel nem rendelkezik.
- 1.11./ **Pusztavacs 0146/97 hrsz.-ú**, szántó megnevezésű, **3608 nm** nagyságú, **6,51 AK** értékű külterületi ingatlan, amely természetbeni címmel nem rendelkezik.
- 1.12./ **Pusztavacs 0146/98 hrsz.-ú**, szántó megnevezésű, **3735 nm** nagyságú, **6,5 AK** értékű külterületi ingatlan, amely természetbeni címmel nem rendelkezik.
- 1.13./ **Pusztavacs 0146/99 hrsz.-ú**, szántó megnevezésű, **3733 nm** nagyságú, **6,5 AK** értékű külterületi ingatlan, amely természetbeni címmel nem rendelkezik.
- 1.14./ **Pusztavacs 0146/100 hrsz.-ú**, szántó megnevezésű, **1 ha 7531 nm** nagyságú, **30,5 AK** értékű külterületi ingatlan, amely természetbeni címmel nem rendelkezik.

Szerződő felek rögzítik, hogy valamennyi ingatlanra a bejelentett fölhasználó 2040.december 31. napjáig a Mezőszolg Kft. (2376 Hernád, Iskola út 6.sz. ; cégjegyzékszám: 13-09-066165, képviseli: Kővágó Ignác ügyvezető /lakcíme : 2370 Dabas, Zlinszky utca 13.sz./). A haszonbérleti díj mértéke a mindenkori területalapú támogatás 60%-a, de legalább 40.000 Ft/ha/év.

A Földtörvény 19 § (5) bekezdés alapján több földnek egybefoglalt vételáron történő eladására sor kerülhet, ugyanis az ingatlanok a b.) pont alapján „ a földek azonos vagy szomszédos járás területén fekszenek és a földek bejegyzett földhasználója” a bb.) pontja alapján „legalább három éve a vevő közeli hozzátartozójának legalább 25 %-ban tulajdonában álló mezőgazdasági termelőszervezet”.

Tekintettel arra a tényre, hogy a bejegyzett földhasználónak a tulajdonosa 1/1 a KAL-AGRO Kereskedelmi és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság (2370 Dabas, Béke utca 0348/11 hrsz.; cégjegyzékszám: képviseli: Kővágó Ignác ügyvezető), amely társaságnak 1/1 arányban tulajdonosa Kővágó Ignác, aki a Vevőnek közeli hozzátartozója, az édesapja.

A 2013 évi CCXII. törvény 4 §.-ában foglaltak alapján „ E törvény, valamint a Földforgalmi törvény alkalmazásában a mezőgazdasági termelőszervezetben fennálló legalább 25 %-os tulajdonrész vizsgálatakor a mezőgazdasági termelőszervezetben közvetetten fennálló részesedést is figyelembe kell venni. Közvetett részesedésnek tekintendő, ha a természetes személy a mezőgazdasági termelőszervezetben tulajdonrészrel rendelkező más jogi személyben (köztes jogi személy) rendelkezik tulajdonrészrel”.

2./

2.1./ Eladó jelen szerződés aláírásával egyidejűleg örökre és visszavonhatatlanul, annak összes természetes és jogi tartozékaival egyetemben eladja, Vevő pedig jelenleg megtekintett, ismert állapotában megvásárolja az 1./ pontban körülírt ingatlanok tulajdoni illetőségét 1/1 arányban.

2.2./ Vevő jelen szerződés aláírásával egyidejűleg akként nyilatkozik, hogy jelen szerződés 1./ pontjában körülírt valamennyi ingatlan vonatkozásában a 2013. évi CXXII. tv. 5. § 7. pontja alapján földműves, aki 18. §. (1) bekezdés e.) pontja alapján olyan földműves, akinek az életvitelszerű lakáshasználata helye vagy a mezőgazdasági üzemközpontja legalább 3 éve olyan 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, így elővásárlásra jogosult.

3./

Szerződő felek az ingatlanok kölcsönösen kialakított és elfogadott vételárát az alábbiak szerint fogadják el:

1.1./ pontban megjelölt ingatlan vételárát 3.860.880,-Ft, azaz hárommillió-nyolcszázhatvanezer-nyolcszáznyolcvan forint,

1.2./ pontban megjelölt ingatlan vételárát 4.484.880,- Ft, azaz négymillió-négyszáznyolcvannégyezer-nyolcszáznyolcvan forint,

1.3./ pontban megjelölt ingatlan vételárát 800.640,- Ft, azaz nyolcszázezer-hatszáznegyven forint,

1.4./ pontban megjelölt ingatlan vételárát 961.440,- Ft, azaz kilencszázhatvanegyezer-négyszáznegyven forint,

1.5./ pontban megjelölt ingatlan vételárát 2.887.440,- Ft, azaz kettőmillió-nyolcszáznyolcvanhétezer-négyszáznegyven forint,

1.6./ pontban megjelölt ingatlan vételárát 1.147.680,- Ft, azaz egymillió-egyszáznegyvenhétezer-hatszáznyolcvan forint,

- 1.7./ pontban megjelölt ingatlan vételárát 1.982.160,- Ft, azaz egymillió-kilencszáznyolcvankettőezer-egyszázhatvan forint,
- 1.8./ pontban megjelölt ingatlan vételárát 1.729.200,- Ft, azaz egymillió-hétszázhuszonkilencezer-kettőszáz forint,
- 1.9./ pontban megjelölt ingatlan vételárát 1.199.520,- Ft, azaz egymillió-egyszázkilencvenkilencezer-öttszázhusz forint,
- 1.10./ pontban megjelölt ingatlan vételárát 1.236.240,-Ft, azaz egymillió-kettőszázharminchatezer-kettőszáznegyven forint,
- 1.11./ pontban megjelölt ingatlan vételárát 865.920,- Ft, azaz nyolcszázhatvanötezer-kilencszázhusz forint,
- 1.12./ pontban megjelölt ingatlan vételárát 896.400,- Ft, azaz nyolcszázkilencvenhatezer-négy száz forint,
- 1.13./ pontban megjelölt ingatlan vételárát 895.920,- Ft, azaz nyolcszázkilencvenötezer-kilencszázhusz forint,
- 1.14./ pontban megjelölt ingatlan vételárát 4.207.440,- Ft, azaz négy millió-kettőszázhetezer-négy száznegyven forint.
- Az egybefoglalt vételárát mindösszesen **27.155.760,- Ft**-ban, azaz **huszonhétmillió-egyszázötvenötezer-hétszázhatvan forintban** határozzák meg, mely vételárát Vevő az alábbiak szerint fizeti meg Eladónak :

Jelen szerződés aláírásával egyidejűleg **Eladó Hakucsákné Surman Panna** nevére szóló **OTP Bank NyRt.** vezetett **11773425-01535907-0000000** számú bankszámlájára **11.000.000,- Ft**, azaz tizenegymillió forint vételárelőleget átutalással megfizet. **Eladó jelen szerződés aláírásával, a vételár előleg fentiekben rögzített bankszámlára történő megfizetését a saját kezeihez történő teljesítésként fogadja el.**

3.2./ A fennmaradó vételárát **16.155.760,- Ft-ot**, azaz **tizenhatmillió-egyszázötvenötezer-hétszázhatvan** forintot, **Vevő** azt követő 3 (három) banki napon belül fizeti Eladónak az **OTP Bank NyRt.** vezetett **11773425-01535907-0000000** számú bankszámlájára, ahogy a jelen szerződés 10./ pontjában leírtak szerint rögzített feltételek maradéktalanul teljesülnek, a szakigazgatási szerv a szerződést jóváhagyólag záradékolta, és azt Vevő kézhez vette.

4./

Eladó kifejezetten szavatolja, hogy az ingatlanok per-, teher- és igénymentesen értékesíti Vevő részére, illetve másnak olyan joga, amely Vevő tehermentes tulajdonszerzését akadályozza, nem áll fenn.

5./ Szerződő felek kijelentik, hogy ismerik a mező- és erdőgazdálkodási földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. tv., föld tulajdonjogának megszerzésére vonatkozó rendelkezéseket, különös tekintettel a tulajdonszerzési jogosultság feltételeire, az adásvételi szerződés hatósági jóváhagyására vonatkozó szabályokat.

6./

Vevő jelen adásvétel tárgyát képező ingatlanokat azt követő **15 napon belül veszi birtokba**, ahogy jelen szerződést a szakigazgatási szerv jóváhagyólag záradékolta és a határozatot a Vevő kézhez vette, e naptól húzza annak hasznait és viseli terheit, valamint mindazt a kárt, melyet másra áthárítani nem lehet.

Eladó jelen szerződés aláírásával akként nyilatkozik, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlanok egyéni és társas vállalkozásnak, illetőleg egyéb más egyesületnek, társadalmi szervezetnek nem bejegyzett székhelye, telephelye, illetőleg fióktelepe.

7./

7.1./ Eladó jelen szerződés aláírásával külön nyilatkozattal **feltétel nélkül, véglegesen és visszavonhatatlanul** járul hozzá ahhoz, hogy Vevő az ingatlan-nyilvántartásba tulajdonjogát – mellyel egyidejűleg hozzájárul az ingatlanok birtokának átruházásához is – jelen szerződés 1./ pontban meghatározott ingatlan **1/1** arányú tulajdoni illetőségét **1/1** arányban nevére **adásvétel jogcímén** bejegyeztesse, Eladó feltétel nélkül, véglegesen és visszavonhatatlanul hozzájárul tulajdonjogának törléséhez a jelen szerződés 1./ pontjában rögzített ingatlanok vonatkozásában, **amennyiben a jelen szerződést a szakigazgatási szerv jóváhagyólag záradékolta és a vételár megfizetésre került.**

Eladó feltétel nélkül, véglegesen és visszavonhatatlanul hozzájárul Eladó tulajdonjogának törléséhez, amennyiben a jelen szerződést a szakigazgatási szerv jóváhagyólag záradékolta és az erről szóló határozatot Vevő kézhez vette és a vételár megfizetésre került, mely tény a szerződő felek hitelt érdemlő módon igazolnak az okiratot szerkesztő ügyvéd ugyved@drtothlaszlo.eu email címére megküldött banki igazolással illetve elismervénnyel.

7.2./ Szerződő felek a szakigazgatási szerv jelen szerződés jóváhagyó záradékkal ellátott megküldésének napjáig, kéri az illetékes Földhivatalt, hogy a **föld tulajdonjogának átruházására irányuló tény feljegyzését** Vevő javára az ingatlan-nyilvántartásban feltüntetni szíveskedjenek az 1./ pontban rögzített ingatlanok **1/1** arányú tulajdoni illetőségére **1/1** arányban.

7.3./ Eladó jelen szerződés aláírásával egyidejűleg **feltétel nélkül, véglegesen és visszavonhatatlanul** járul hozzá ahhoz, hogy a **föld tulajdonjogának átruházására irányuló tény feljegyzése** Vevő javára az ingatlan-nyilvántartásban feltüntetésre kerüljön, az 1./ pontban körülírt ingatlanok **1/1** arányú tulajdoni illetőségére **1/1** arányban.

8./

8.1./ Vevő büntetőjogi felelőssége tudatában kijelenti, hogy **földművesnek minősül**, és a jelen szerződés 1./ pontjában körülírt ingatlan beszámításával a tulajdonában és haszonélvezetében lévő földterület nagysága **nem haladja meg a 300 hektárt.**

8.2./ **Vevő jelen szerződés aláírásával egyidejűleg akként nyilatkozik, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj- vagy egyéb tartozása.**

8.3./ **Vevő jelen szerződés aláírásával büntetőjogi felelőssége tudatában kijelenti, hogy jelen szerződés aláírását megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.**

8.4./ Vevő jelen szerződés aláírásával egyidejűleg nyilatkozik és kötelezettséget vállal arra, hogy nevezett **föld használatát másnak nem engedi át**, azt maga használja és ennek során eleget tesz földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy a földet **a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig más célra nem hasznosítja.**

8.5./ Vevő akként nyilatkozik, hogy a 109/1999. (XII. 29.) FVM rendelet 54. alcímének 68/C. pontjában foglaltak alapján **nem rendelkezik részarány tulajdonnal.**

8.6./ Vevő jelen szerződés aláírásával kötelezettséget vállal arra, és akként nyilatkozik, hogy a földforgalmi törvény 13. § (4) bekezdés a) pontjában foglaltaknak megfelelően hivatkozott, az esetlegesen fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg, továbbá a b) pontban foglaltaknak megfelelően a földhasználati jogviszony megszűnését követő időre az (1) bekezdésben foglalt kötelezettségeket vállalja.

9./ Szerződő felek rögzítik, hogy magyar állampolgárok, akik szerződéskötési képességükben korlátozva nincsenek.

10./

10.1./ Szerződő felek rögzítik, hogy jelen adásvételi szerződés a 2013. évi CCXII. földtörvény szerint **illetékes önkormányzat** hirdetőtáblájára 30 napra ki kell függeszteni, melynek lejártát követően az

Önkormányzat által kiállított igazolást – mely szerint nem élt senki elővásárlási jogával – az illetékes Vármegyei Kormányhivatal részére be kell nyújtani.

10.2./ Szerződő felek rögzítik, hogy jelen szerződés érvényességének és Felek közötti hatályosulásának, továbbá a tulajdonjog-változás ingatlan-nyilvántartásban történő átvezetésének előfeltétele a szerződés mezőgazdasági igazgatási szerv részéről történő jogerős jóváhagyása és az erről szóló határozat kézhezvétele.

10.3./ Szerződő felek tudomásul veszik, hogy amennyiben a mező- és erdőgazdálkodási földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvényben foglaltak szerint jelen adásvételi szerződésre Vevőt megelőző elővásárlási joggal rendelkező személy tesz elfogadó jognyilatkozatot, a mezőgazdasági igazgatási szerv határozata alapján jelen szerződés szerinti Vevő helyébe az elővásárlásra jogosult lép.

11./

11.1./ Vevő akként nyilatkozik, hogy az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. tv. 26. §. (1) bekezdés p) pontja szerinti **illetékmentességet igénybe kívánja venni**, tekintettel arra, hogy a termőföldnek a földműves általi, ellenérték fejében történő megszerzése, feltéve, ha a birtokbaadástól, de legkésőbb az illetékkötelezettség keletkezését követő 12. hónap utolsó napjától számítva 5 évig

pa) a termőföld tulajdonjogát nem idegeníti el,

pb) a termőföldön vagyoni értékű jogot nem alapít, és

pc) a termőföldet egyéni vállalkozóként, mezőgazdasági őstermelőként vagy családi gazdálkodóként mező-, illetve erdőgazdasági tevékenység céljára hasznosítja.

11.2./ Szerződő felek megállapodnak abban, hogy jelen szerződés elkészítésének költsége Vevőt terheli.

11.3./ Vevő jelen szerződés aláírásával kötelezettséget vállal arra, hogy tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási átvezetésével járó igazgatási szolgáltatási díjat – **296.800,- Ft összeget** – jelen szerződés aláírásával egyidejűleg okiratot szerkesztő ügyvéd részére átadja, aki annak hiánytalan átvételét jelen szerződés ellenjegyzésével elismeri és nyugtázza.

12./ Okiratot szerkesztő ügyvéd tájékoztatja szerződő feleket, hogy a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény (a továbbiakban Pmt.) alapján azonosítási kötelezettség terheli az Eladó és a Vevő adatai vonatkozásában. Szerződő felek jelen szerződés aláírásával kifejezetten hozzájárulnak ahhoz, hogy okiratot szerkesztő ügyvéd Felek személyi adataikat tartalmazó okmányaikról fénymásolatot készítsen és adataikat kezelje.

Szerződő felek adatait, okiratot szerkesztő ügyvéd az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló törvény rendelkezései alapján, kizárólag a jelen szerződéshez kapcsolódó megbízás és a Pmt. – ben foglalt kötelezettség teljesítése érdekében kezelheti.

Szerződő felek elismerik, hogy okiratot szerkesztő ügyvéd jelen szerződés elkészítése előtt tájékoztatta Feleket, illetve képviselőiket, hogy jelen szerződés ellenjegyzése előtt okiratot szerkesztő ügyvéd a jognyilatkozatot tevő fél, illetve képviselője:

- személyazonosságának és lakcímének igazolása érdekében rendelkezésre bocsátott adatai nyilvántartási adatokkal való egyezőségének; és

- személyazonosságának igazolására alkalmas, bemutatott hatósági igazolványa, és tartózkodásra jogosító okmánya (a továbbiakban együtt: igazolvány) nyilvántartási adatokkal

való egyezőségének és érvényességének megállapítása céljából megkeresheti a személyi

adat – és lakcímnyilvántartást, a járművezetői engedély – nyilvántartást, az úti okmány – nyilvántartást vezető vagy a központi idegenrendészeti nyilvántartás (a továbbiakban ezen cím alatt együttesen: „nyilvántartás”) adatait feldolgozó hatóságot (a továbbiakban: „ellenőrzés”).

Okiratot szerkesztő ügyvéd tájékoztatta Feleket az ellenőrzés megkezdését megelőzően arról is, hogy az ellenőrzéshez Felek, illetve képviselőik előzetes hozzájárulása szükséges, amely hozzájárulás megtagadható. Szerződő felek, illetve képviselőik az ellenőrzéshez a jelen szerződés megkötése előtt hozzájárultak, amelyet jelen szerződés aláírásával megerősítenek.

Okiratot szerkesztő ügyvéd, szerződő felek adatait, ideértve az ellenőrzés során tudomására jutott adatokat is, csak a jelen szerződés okiratba foglalásával, valamint az ellenjegyzéssel kapcsolatos tevékenysége során használhatja fel, és azokat kizárólag a bíróság, az ügyész, a büntetőügyben eljáró hatóság és a fegyelmi eljárást lefolytató ügyvédi kamara részére továbbíthatja.

13./

13.1./ Szerződő felek jelen szerződés elkészítésével és földhivatali benyújtásával meghatalmazzák a dr. Tóth László Ügyvédi Irodát (2370 Dabas, Berkenye u. 3. fszt. 4.) eljáró ügyvédként **dr. Tóth Lászlót**, aki a feleket az illetékes földhivatal és a Pest Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztálya előtt teljes jogkörrel képviseli. Okiratot szerkesztő ügyvéd a meghatalmazást elfogadja.

A tulajdoni lapok díja 67.200,- Ft, földhivatali díj 296.800,- Ft, és a posta költség 3.000,- Ft a Vevőt terheli.

13.2./ Jelen szerződés 6 számozott oldalból és 13 pontból áll, amely 7 eredeti, 1 másolati példányban készült el – melyből 1 eredeti példány biztonsági kellékekkel rendelkező papíralapú okmányon -, ezek egy-egy példánya szerződő feleknél, 4 példánya az illetékes földhivatalnál, 1 példánya okiratot szerkesztő ügyvédnél található földhivatali benyújtás és adminisztráció végett.

13.3./ Jelen szerződésben nem szabályozott kérdések tekintetében a szerződéskötéskor hatályos Ptk. adásvételi szerződésre vonatkozó, valamint a mező- és erdőgazdálkodási földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. tv. földadásvételére vonatkozó rendelkezéseit tekintik irányadónak.

13.4./ Jelen szerződést a felek elolvasás és értelmezés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag írják alá.

D a b a s, 2026. év május hó 20. nap

Szerződő felek:

Hakucsákné Surman Panna Eladó

Kővágó Róbert Vevő

A szerződést készítettem és Dabason 2026. év május hó 20. napján ellenjegyzem:

dr. Tóth László ügyvéd

Kamarai azonosító: 13-V/432

KASZ azonosító: 36070457

DR. TÓTH LÁSZLÓ
Ügyvéd
DR. TÓTH LÁSZLÓ ÜGYVÉDI IRODA
2370 Dabas, Berkenye u. 3. fszt. 4.
Telefon/Fax: (29) 361-750

"A kormányzati portálon történo"
"közvetlen napias" 2026.06.09
"közös lezáró" napias 2026.06.10
"A jognyilatkozat megtételére nyitva álló határidő" utolsó napias 2026.07.09
"Figyelemfelhívás, hogy ez a határidő" jóvesztő!
"Figyelemfelhívás, hogy a kifüggesztés már nem minősül joghatályos közlésnek!"
"A szerződés elektronikus közlése megtörtént"
"Léve" napias 2026.07.10
Dr. Pranda Rita
nevében és megpízásából

