



INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről **Kapás József László** (születési neve: Kapás József László, születési helye, ideje: anyja neve: személyazonosító jele: 8, adóazonosító jele: 8277482388, szig.szám: AJ 890650) 2243 Kóka, Dózsa György út 35/A. szám alatti lakos, Gedei István (születési neve: születési helye, ideje: anyja neve: személyazonosító jele: szig.szám: 1201 Budapest, Alsóteleki u. 70. szám alatti lakos és **Páitz Istvánné** (születési neve: születési helye, ideje: K anyja neve: személyazonosító jele: adóazonosító jele: szig.szám: 43 Kóka, Homok u. 2. szám alatti lakos, mint Eladók (a továbbiakban: mint Eladók) másrészről **Deák Sándorné** (születési neve: születési helye, ideje: anyja neve: személyazonosító jele: adóazonosító jele: szig.szám: Budapest, Kiskút u. 41. szám alatti lakos, mint Vevő (a továbbiakban: mint Vevő) közösen a mai napon és helyen az alábbi feltételekkel:

1. Az Eladók kijelentik, és szavatosságot vállalnak azért, hogy 1/4-2/4-1/4 tulajdoni hányadban tulajdonosai a **Kóka zártkert 2316. helyrajzi számon nyilvántartott, „szőlő, szántó”** megnevezésű, összesen 4718 m² alapterületű, 9,21 AK értékű ingatlan. Az Eladók az ingatlan per-, igény- és tehermentességéért szavatosságot vállalnak. Szerződő felek az ingatlan vételárát **600.000.-Ft**-ban azaz hatszázezer forintban állapítják meg.
2. Az 1. pontban megjelölt ingatlant az Eladók eladják és a Vevő pedig megveszi a kölcsönösen kialakított összesen **600.000.-Ft** azaz hatszázezer forint összegű vételárért. Vevő jelen szerződés aláírásakor a vételár teljes összegét banki átutalással megfizeti az Eladók részére úgy, hogy 200.000.-Ft-ot azaz kétszázezer forintot utal át Kapás József László Eladó néven az MBH Banknál vezetett számu bankszámlára, 200.000.-Ft-ot azaz kétszázezer forintot utal át Gedei Csaba Eladó néven az Raiffeisen Banknál vezetett számu bankszámlára és 200.000.-Ft-ot azaz kétszázezer forintot utal át Páitz Istvánné Eladó részére Páitz Stefánia néven az OTP Banknál vezetett számu bankszámlára. Eladók ezen bankszámlákra történő utalást saját kezükhöz történő teljesítésnek ismerik el. Szerződő felek rögzítik, hogy amennyiben a mezőgazdasági igazgatási szerv bármely okból eredően nem adja jóváhagyását jelen adásvételi szerződés ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzéséhez, úgy az elutasító határozat átvételétől számított 15 napon belül az Eladók kötelesek a vételár teljes összegét a Vevőnek visszafizetni.
3. Vevő kijelenti, hogy jelen szerződés tárgyát képező ingatlant megtekintett és megismert állapotban vásárolja meg, annak tértékeit az Eladókkal történő területbejárást követően megismerte. Az ingatlan birtokba adása jelen szerződés aláírásának napján történik. Vevő a birtokba lépéstől kezdve jogosult az ingatlant használni, hasznait szedni, hasznosítani és köteles viselni az ingatlannal kapcsolatos terheket is.
4. Az Eladók végleges, feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy az 1. pontban megjelölt ingatlanra a Vevő tulajdonjoga, 1/1 tulajdoni hányadra, adásvétel jogcímén az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön egyúttal az Eladók kéri valamint hozzájárulnak, hogy tulajdonjoguk az ingatlan-nyilvántartásból törlésre kerüljön. Vevő kéri, hogy az 1. pontban körülírt ingatlanra a tulajdonjoga – 1/1 tulajdoni hányadra – adásvétel jogcímén az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön, egyben kéri, hogy az Eladók tulajdonjoga fenti ingatlannal kapcsolatban az ingatlan-nyilvántartásból törlésre kerüljön.
5. Vevő kijelenti, hogy földművesnek nem minősülő belföldi természetes személy. Vevő kijelenti, hogy a birtokában álló föld területnagysága a megszerezni kívánt föld területnagyságával együtt nem haladja meg az egy (1) hektárt. Vevő kijelenti, hogy a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény szerint elővásárlási joggal nem rendelkezik az adásvétel tárgyát képező ingatlannal

kapcsolatban.

6. Vevő nyilatkozik, hogy a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása (földhasználati díjtartozás) nincs.
7. Vevő nyilatkozik, hogy vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött. Vevő jelen szerződés aláírásával nyilatkozik, hogy jelen tulajdonszerzést a Földforgalmi tv. 16. § szerinti szabályozás nem korlátozza és ki sem zárja.
8. Vevő kijelenti, hogy a jelen jogügylettel érintett ingatlanok tulajdonjogának megszerzését jogszabály nem zárja ki, mert az érintett ingatlanokkal – a termőfölddel együtt önálló ingatlant (földrészletet) képező művelés alól kivett területét is ideértve – együtt sincs a tulajdonában 300 hektár nagyságú vagy 6000 aranykorona értékű termőföld, valamint az ingatlanok fekvése szerinti településen a Vevő közeli hozzátartója tulajdonában lévő termőföld mennyisége a megszerezni kívánttal együtt sem haladja meg a település összes termőföld területének egynegyedét vagy az ezer hektárt.
Vevő kijelenti, hogy részaránytulajdonnal nem rendelkezik.
9. Vevő vállalja, hogy az 1. pontban jelzett ingatlan használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének. Vevő vállalja továbbá, hogy az 1. pontban megjelölt ingatlant a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig más célra nem hasznosítja. Vevő vállalja, hogy az ingatlannal kapcsolatban fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg, és annak megszűnését követő időponttól számított 5 évig az ingatlant más célra nem hasznosítja.
10. Szerződő felek tudomással bírnak arról, hogy a Földforgalmi tv. alapján jelen szerződés érvényességéhez jelen szerződés kifüggesztése és a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyó határozata szükséges.
11. Az Eladók tulajdonjogukat az E-ING számítógépes rendszeren keresztül 2026. július 7-én lekért tulajdoni lappal igazolták. Az Eladók feltétlen jogszatosságot, egyben büntetőjogi felelősséget vállalnak azért, hogy a tulajdoni lap lekérése óta az ingatlanra nézve semminemű rendelkező cselekményt nem tettek annak tulajdonjogát senkinek, semmilyen formában át nem engedték, arra megterhelő jogügyletet nem kötöttek, és ilyen jellegű cselekményeket jelen szerződési feltételekhez való kötöttségükre tekintettel a jövőben sem végeznek. Kijelentik, hogy harmadik személy javára szóló, az ingatlan-nyilvántartásban be nem jegyzett jog a Vevő tulajdonszerzését nem korlátozza, vagy akadályozza.
12. Szerződő felek büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy magyar nyelven írni és olvasni tudó cselekvőképes magyar állampolgárok, szerzési és elidegenítési képességük korlátozva nincs. Szerződő Felek együttesen kijelentik, hogy ügyletüknek semmilyen általuk tudott jogi akadálya nincs.
13. Szerződő Felek kijelentik, hogy az adózással és illetékekkel kapcsolatos tájékoztatást eljáró ügyvédtől megkapták, és azt tudomásul veszik. Szerződő felek tudomásul veszik, hogy az adásvételi szerződésben szereplő vételár az illetékhivatalt az illeték kiszabása szempontjából nem köti, és az illeték kiszabása az illetékhivatali értékelés alapján történik.
14. Szerződő felek jelen szerződés elkészítésével és ellenjegyzésével Dr. Acsai Anetta Rita ügyvédet (2243 Kóka, Margithegy 18., tel.: 29/428-315, lajstromszám: X/1004., KASZ: 36056370) bízják meg, egyidejűleg meghatalmazzák az illetékes földhivatal, Polgármesteri Hivatal és jegyző előtti, az illetékes Megyei Földhivatal előtti eljárásban való képviseletükre is. Eljáró ügyvéd jelen szerződés aláírásával és ellenjegyzésével a megbízást, meghatalmazást elfogadja. Felek kijelentik, hogy ezen adásvételi szerződésüket ügyvédi tényvázlatként is elfogadják.
15. A felek a jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyv, a mező-és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény, valamint a mező-és erdőgazdasági

földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvény vonatkozó szabályait rendelik alkalmazni.

16. A szerződő felek megállapodtak abban, hogy jelen szerződés megszerkesztésével valamint a tulajdonjog ingatlan-nyilvántartási bejegyzésével kapcsolatosan felmerülő valamennyi költséget és illetéket, így a visszerthes vagyonszerzési illetéket is a Vevő viseli.
17. Az eljáró ügyvéd tájékoztatja a Feleket arról, hogy a pénzmosás a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. tv. (a továbbiakban: Pmt.) alapján átvilágítási, ügyfél azonosítási kötelezettség terheli a Felek vonatkozásában. A Felek adatai a Pmt. rendelkezései alapján a jelen szerződésben kerülnek rögzítésre a Felek adatszolgáltatása, és általuk bemutatott személyazonosság igazolására a Pmt. szerint alkalmas okirat bemutatása alapján. Felek a jelen Szerződés aláírásával hozzájárulnak a személyazonosságuknak az eljáró ügyvéd általi ellenőrzéséhez, valamint a személyes adataik kezeléséhez, továbbá a jelen Szerződés aláírásával tanúsítják, hogy őket az eljáró ügyvéd a Pmt.-ben és az Európai Unió és az ENSZ Biztonsági Tanácsa által elrendelt pénzügyi és vagyoni korlátozó intézkedések végrehajtásáról szóló 2017. évi LII. törvényben meghatározott kötelezettségek teljesítéséről, kockázatértékelésről, felügyeleti eljárásrendről és útmutatóról szóló 10/2019. (VI. 24.) MÜK Szabályzat rendelkezéseivel összhangban, annak megfelelően azonosította. A jelen Szerződés aláírásával a Felek kijelentik továbbá, hogy előzetes tájékoztatást kaptak az azonosítás, illetve átvilágítás céljáról, módjáról és terjedelméről. Felek a jelen Szerződés aláírásával büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy a jelen Szerződés megkötése során a saját nevükben járnak el.
18. Amennyiben a jelen Szerződés valamely rendelkezése érvénytelen vagy érvénytelenné válik, az a többi rendelkezés érvényét nem érinti. A Felek az érvénytelen rendelkezéseket (közös megállapodással) olyan érvényes rendelkezésekkel módosítják, amelyek a Felek eredeti gazdasági célkitűzéseinek leginkább megfelelnek.
19. Szerződő felek jelen szerződést elolvasás és értelmezés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag aláírták.

A szerződés három oldalból álló, egymással szó szerint megegyező kilenc darab eredeti példányban készült, amelyből egy-egy példány az Eladókat és az eljáró ügyvédet, öt példány a Vevőt illeti meg.

Kelt: Kókán, 2026. július hó 7. napján

 Kapas József Eladó	 Gedei Csaba Eladó
 Paitz Istvánné Eladó	 Deák Sándorné Vevő

A szerződést készítettem és ellenjegyzem: Dr. Acsai Anetta Rita ügyvéd (2243 Kóka, Margithegy 18., tel.: 29/428-315, lajstromszám: X/1004., KASZ: 36056370)

Kelt: Kókán, 2026. július hó 7. napján

KÓKAI POLGÁRMESTERI HIVATAL	2026.07.30
Kormányzati portálon közzétéve:	30.
A jognyilatkozat megtételére nyitva álló	30.
napos határidő első napja:	2026.07.31.
utolsó napja:	2026.08.31.
Ez a határozat jogvesztő!	
Levétel napja:	2026.09.01.
	
	aláírás

3

Dr. Acsai Anetta Rita
ügyvéd

Dr. Acsai Anetta Rita
ügyvéd
2243 Kóka, Margithegy 18.
Adószám: 50074064-1-33

Elektronikus közzelekelt megtörtént 2026.07.30. Pmt