

TCR/111-2/2026.
2026. 08. 04.
1

Közzététel: 2026. 08. 04.
Jognyilatkozat megtételére nyitva álló első 20.
határidő utolsó napja: 2026. 08. 03. 08.00
A megadott határidő jogvesztő!
Levétel napja:

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

Mely létrejött egyrészről **Kókai Richárd József** (születési neve: születési helye és ideje:
anyja neve: személyi azonosító: adóazonosító:
magyar állampolgár) 2747 Törtel, Kinizsi Pál út 12. szám alatti lakos mint **eladó**,
másrészről **Horvát János** (születési neve: születési helye és ideje: anyja neve:
személyi azonosító: adóazonosító: Nemzeti Agrárgazdasági Kamarai
tagsági azonosító száma: magyar állampolgár) 2747 Törtel, Besnyő dűlő 32. szám alatti lakos mint
vevő között az alábbi helyen es feltételek szerint:

1./ Szerződő felek egyezően előadják, hogy az ingatlan-nyilvántartás szerint a **Törtel külterület 0287/11 hrsz-ú, 2 Ha 2784 m² területű, 51,49 AK értékű, szántó** megjelölésű ingatlannak fent megjelölt Kókai Richárd József eladó **344/5149-ed** arányban tulajdonosa.

2./ Eladó eladja, vevő megveszi az 1. pontban megjelölt Törtel külterület 0287/11 hrsz-ú ingatlanban lévő 344/5149-ed tulajdoni illetőséget úgy, ahogy az jelenleg is áll, megtekintett állapotban, összes természetbeni és jogi tartozékaival együtt, a közösen és kölcsönösen kialakított **267.240,- Ft, azaz Kettőszázhatvanhétezer-kettőszáznegyven forint vételárért.**

3./ Vevő a 2. pontban megjelölt vételárát a mai napon banki átutalás útján teljesítette eladónak a K&H Banknál vezetett számú lakossági bankszámlájára, aki a vételárnak a bankszámlájára történő teljesítést jelen szerződés aláírásával elismeri, és kijelenti, hogy vevővel szemben ebből eredően további követelése nincs.

4./ Eladó az 1. pontban megjelölt tulajdoni illetőség per-, teher- és igénymentességéért szavatosságot vállal. Eladó szavatol vevő tulajdonjogának megszerzéséért, és szavatol azért is, hogy az ingatlan az ingatlan-nyilvántartásban fel nem tüntetett, illetve fel nem tüntethető jogoktól és tényektől, adóktól, illetve adók módjára behajtható tartozásoktól mentes, ezzel kapcsolatban nincs bírósági és egyéb hivatali eljárás folyamatban.

5./ Vevő kijelenti, hogy a 2013. évi CXXII tv. (a továbbiakban: Fftv.) alapján földművesnek minősül, tekintettel arra, hogy több mint három éve mezőgazdasági tevékenységet folytat, ebből igazoltan árbevétele származott, a Ceglédi Járási Földhivatal 510267/2014. számú határozatával földművesként nyilvántartásba vette, NAK azonosító száma: és kijelenti, hogy a NAV felé a mezőgazdasági tevékenységből származó módon adózik. Vevő kijelenti, hogy tulajdonszerzési képességgel rendelkezik, az 1. pontban írt tulajdoni illetőség megszerzésével a tulajdonában és hasznélvezetében álló termőföld a megszerezni kívánttal együtt sem haladja meg a 300 Ha-t, így tulajdonszerzési képessége a Fftv. 16.§ (1) bek. alapján korlátozva nincs, és tulajdonszerzése a Fftv. 16.§ (2) bek. megjelölt birtokmaximumot sem haladja meg. Vevő kijelenti továbbá, hogy részarány tulajdonnal nem rendelkezik.

Vevő kijelenti, hogy az Fftv. 18. § (1) bekezdés d) pontja alapján elővásárlási jog illeti meg, mert olyan földműves, aki helyben lakónak minősül, tekintettel arra, hogy életvitelszerű lakáshasználatának a helye több, mint három éve Törtel településen van, ahol az adásvétel tárgyát képező ingatlan fekszik.

6./ Vevő vállalja az Fftv. 13. § (1) bekezdésében foglalt kötelezettségeket, tehát az Fftv. 13.§ és 14.§-ának megfelelően jelen szerződésben vállalja, hogy az 1. pontban megjelölt tulajdoni illetőség használatát másnak nem engedi át, azt maga használja és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy a földet a tulajdonszerzéstől számított 5 (öt) évig a törvény által biztosított kivételek esetén kívül más célra nem hasznosítja. Vevő kijelenti továbbá, hogy földhasználati díj tartozása nincs, valamint azt is, hogy a jelen szerződést megelőző 5 (öt) éven belül nem állapítottak meg vele szemben szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügylet megkötésében való részességet.

7./ Szerződő felek kijelentik, hogy mindketten magyar állampolgárok, és ügyletkötő képességük korlátozva nincs.

8./ Eladó az 1. pontban megjelölt tulajdoni illetőség birtokát jelen szerződésnek a mezőgazdasági igazgatási szerv általi jóváhagyásának kézhezvételével egyidejűleg átruházza vevőre, aki ettől kezdve azt jogosult birtokolni és használni, és viselni az ezzel kapcsolatos terheket és költségeket.

9./ A jelen szerződéssel kapcsolatban felmerülő költségek és illetékek vevőt terhelik, míg az esetleges tehermentesítés eladó kötelezettsége. Vevő az illetékkiszabás során kéri alkalmazni az Itv. 26.§ (1) bek. p) pontját.

10./ Eladó jelen szerződés aláírásával feltételen és visszavonhatatlan beleegyezését és hozzájárulását adja, és felek mindketten kéri, hogy az 1. pontban megjelölt tulajdoni illetőségre a tulajdonjog vevő javára – adásvétel jogcímén – az ingatlan-nyilvántartásba minden további megkérdésük nélkül bejegyzést nyerjen, és ezzel egyidejűleg eladó tulajdonjoga az ingatlan-nyilvántartásból törlésre kerüljön.

11./ Szerződő felek tudomásul veszik, hogy a jelen adásvételi szerződés a tulajdonos által elfogadott vételi ajánlat egységes okiratba foglalását tartalmazza, és felek között hatályos azzal, hogy amennyiben az elővásárlásra jogosultak sorrendjében vevőt a rangsorban előbb álló személy megelőzi, úgy a szerződés azon személlyel jön létre, illetve a jogszabályban megjelölt hatósági jóváhagyás szükséges jelen szerződés jogérvényességéhez.

Kókai Richárd József
eladó

Horvát János
vevő

Dr. Steiner András
ügyvéd

12./ Szerződő felek a jelen szerződésben foglalt rendelkezéseket egyben ügyvédi tényvázlatnak tekintenek, amelyeket külön okiratba foglalni nem kértek és tudomásul vették az okiratot szerkesztő ügyvédnek a jelen szerződéssel kapcsolatos jogi tájékoztatásait.

13./ Szerződő felek jelen szerződés aláírásával hozzájárulásukat adták ahhoz, hogy a jelen szerződés személyes adataikat tartalmazza, továbbá ahhoz is, hogy az általuk bemutatott személyi azonosságot igazoló okiratokról – a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvényben foglalt azonosítási, illetve egyéb kötelezettsége érdekében – az ügyvéd másolatot készítsen, a vonatkozó jogszabályokban meghatározott kötelezettségeknek eleget tegyen, továbbá ezen fénymásolatokat az adásvételi szerződéshez, illetve az ahhoz kapcsolódó földhivatali eljáráshoz megfelelően felhasználja.

14./ Szerződő felek megbízzák Dr. Steiner András ügyvédet (2700 Cegléd, Damjanich utca 19., KASZ: 36068660), hogy jelen okiratot megszerkessze és ellenjegyezze, továbbá megbízzák és meghatalmazzák, hogy a jelen okiratszerkesztésen túlmenően őket az adásvételi szerződés jóváhagyása iránti eljárásban, továbbá az ingatlan-nyilvántartási eljárásban vevő tulajdonjogának bejegyzése és eladó tulajdonjogának törlése iránt is teljes jogkörrel képviselje, mely megbízást és meghatalmazást jelen szerződést készítő ügyvéd elfogad.

15./ Szerződő felek a jelen szerződésből eredhető összes jogvitáik eldöntése céljából kikötik a Ceglédi Járásbíróság kizárólagos illetékességét. Felek a jelen szerződésben nem szabályozott kérdéseket illetően hivatkoznak a Ptk., az Fftv. és a Fétv. rendelkezéseire.

Mely 2 (kettő) oldalból álló szerződést mint akaratunkkal mindenben egyezőt elolvasás után helybenhagyólag saját kezűleg aláírtunk.

Kelt: Cegléd, 2026. június 24.

Kókai Richárd József
eladó

Horvát János
vevő

Szerkesztettem és ellenjegyzem:
Cegléden, 2026. június 24. napján.

Dr. Steiner András ügyvéd
2700 Cegléd, Damjanich utca 19.
Pest Vármegyei Ügyvédi Kamara III/242.
KASZ: 36068660

