

FÖLD ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS
és Haszonélvezeti jogot alapító okirat

Amely létrejött egyrészről **FOLTI ANDRÁS**NÉ (születési neve: _____, született: _____
anyja születési neve: _____, lakcím: 1173 Budapest Tilak utca 17-21. C lph. 7. em.
63.a, személyi azonosító jele: _____, azonosító jele: _____, mint eladó, a továbbiakban:

ELADÓ

másrészről **HANÁK TIBOR** (születési név: _____, születési hely, idő: _____, anyja neve: _____, lakcím: 1172 Budapest, Dallamos utca 116., anyja neve: _____, személyi azonosító: _____, adóazonosító jele: _____, AK nyilvántartási száma: _____, állampolgársága: magyar, Budapest Főváros Kormányhivatala által 510067/1/2019. sz. határozatszámmal nyilvántartásba vett földműves), mint vevő a továbbiakban: **VEVŐ**
harmadrészről **HANÁKNÉ PALOTÁS TÍMEA** (születési neve: _____, született: _____, 23., anyja születési neve: _____, lakcíme: 1172 Budapest, Dallamos utca 119., személyi azonosító jele: _____, adóazonosító jele: _____, állampolgársága: magyar), mint haszonélvező, a továbbiakban: **HASZONÉLVEZŐ**

együttesen felek, továbbiakban **FELEK** között az alulírott helyen és időben az alábbi feltételek szerint.

A szerződés tárgya

1./ Szerződő felek megállapítják, hogy Eladó 1/1 arányú tulajdonát képezi a Pest Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztálya által **Kóka zártkert 3913 hrsz.** alatt nyilvántartott, **szántó** megnevezésű, mindösszesen 1565 m² térmértékű, 2,44 AK értékű, 5. minőségi osztályú, természetbeni címmel nem rendelkező ingatlan (továbbiakban: ingatlan). A földrészlet forgalmi értékét, illetve hasznait növelő agrotechnikai létesítmény nincs.

Eljáró ügyvéd által lekért Tulajdonilap-másolat (szemle, ügyleti) szerint az ingatlan tehermentes, a tulajdoni lapon elintézetlen széljegy feltüntetve nincs. Szerződő felek rögzítik továbbá, hogy az ingatlant az eladó, mint tulajdonos kizárólagosan használja, a földhasználati nyilvántartásba azonban földhasználó jelenleg nincs bejegyezve.

Nyilatkozatok a földre vonatkozó jogszabályi rendelkezések alapján

2./ Felek megállapítják, hogy a jelen adásvételi szerződés tárgyát képező ingatlan a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: Földforgalmi tv.) 4.§-a alapján a Földforgalmi tv., valamint a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvény (a továbbiakban: Fétv.) hatálya alá tartozik.

Vevő eladónak az 1./ pontban részletesen megjelölt ingatlan megvásárlására vételi ajánlatot tett, amit eladó – jelen okirat aláírásával is elismerten – elfogadott, ezért felek azt a Földforgalmi tv. 21.§ (1) bek. rendelkezéseire is figyelemmel egységes adásvételi szerződésbe foglalják.

Vevő az ingatlan 1/1 arányú tulajdoni hányadára Haszonélvező javára 20 évig tartó haszonélvezetet ajándékozik.

2.1. Vevő kijelenti, hogy földművesnek minősülő, belföldi természetes személy, magyar állampolgár, üzemműködő Budapest XVII. KER. belterület 133757 helyrajzi szám alatt felvett ingatlanban található. Haszonélvező kijelenti, hogy földművesnem nem minősülő, belföldi természetes személy, magyar állampolgár.

Szerződő felek tudomással bírnak arról, hogy jelen adásvételi szerződést az elővásárlásra jogosultakkal hirdetményi úton közölni kell, illetve azt a mezőgazdasági igazgatási szervnek jóvá kell hagynia. Tudomásul veszik továbbá, hogy amennyiben elővásárlási jog gyakorlására irányuló nyilatkozat érkezik, úgy a Földforgalmi törvény 21/A.§ alapján az elfogadó jognyilatkozatot tevő elővásárlásra jogosult köteles a már megfizetett vételár összegét az eladó javára ügyvédi letétbe helyezni és ennek igazolását az elfogadó jognyilatkozathoz csatolni. Ha az elővásárlásra jogosult az adásvételi szerződésben a vevő helyébe lép, akkor a letétbe helyezett összeget az eladó részére kell megfizetni. A teljesítést követő 8 napon belül eladó köteles vevő részére a vevő által megfizetett teljes összeget visszafizetni.

Folti Andrásné
Eladó

Hanák Tibor
Vevő

Hanák Palotás Tímea
Haszonélvező

Tomkáné dr. Korcsinszky Ágnes
ügyvéd
1026 Budapest, Sódor u. 16. sz. 1.
KASZ: _____

2.2. Vevő kijelenti továbbá, hogy a jelen adásvételi szerződéssel megszerezni kívánt föld területnagyságával együtt a birtokában lévő föld területnagysága nem haladja meg az 1200 hektárt, valamint a már tulajdonában és hasznélvezetében lévő föld a jelen adásvételi szerződéssel megszerezni kívánt föld területnagyságának beszámításával együtt sem haladja meg a 300 hektárt. A 179/2023 (V.15.) Korm. Rendelet (Inyvtv. Vhr.) 42. § szerint vevő kijelenti, hogy nem rendelkezik részarány-tulajdonnal. Hasznélvező kijelenti, hogy a jelen adásvételi szerződésben rögzített ajándékozással megszerezni kívánt föld területnagyságával együtt a birtokában lévő föld területnagysága nem haladja meg az 1200 hektárt, valamint a már tulajdonában és hasznélvezetében lévő föld a jelen adásvételi szerződéssel megszerezni kívánt föld területnagyságának beszámításával együtt sem haladja meg a 300 hektárt. A 179/2023 (V.15.) Korm. Rendelet (Inyvtv. Vhr.) 42. § szerint hasznélvező kijelenti, hogy nem rendelkezik részarány-tulajdonnal.

2.3. Vevő a 2013. évi CXXII. tv. 13-15. § rá vonatkozó rendelkezései alapján az alábbi nyilatkozatokat teszi:

Vállalja, hogy a jelen adásvételi szerződés tárgyát képező 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 2013. évi CXXII. tv. 13. § (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével - más célra nem hasznosítja. Nem minősülnek a használat átengedésének a földforgalmi törvény 13. § (2) bekezdésében foglalt esetek.

Kijelenti, 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).

Kijelenti, hogy vele szemben a jelen szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

Hasznélvező kijelenti, 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).

Kijelenti, hogy vele szemben a jelen szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

Eladó és vevő (a Földforgalmi tv. 13. § (4) bekezdésében foglaltakra tekintettel) kötelezettséget vállalnak arra, hogy a szerződés tárgyát képező ingatlan vonatkozásában 3. személlyel esetleg létrejött és fennálló, földhasználati nyilvántartásba bejegyzett, vagy azon kívüli földhasználati jogviszonyok időtartamát nem hosszabbítják meg, és vevő kötelezettséget vállal arra, hogy a 3. személlyel esetlegesen fennálló földhasználati jogviszony megszűnését követő időre a Földforgalmi tv. 13. § (1) bekezdésében foglalt kötelezettségeket vállalja.

2.4. A földforgalmi törvény 21. § (1d), (1f) és (1g) bekezdéseire hivatkozással szerződő felek rögzítik, hogy a helyi önzonosság védelméről szóló 2025. évi XLVIII. törvény alapján a jelen adásvételi szerződés tárgyát képező ingatlan fekvése szerinti település esetében jogvédelmi eszközök alkalmazását szabályozó **helyi önkormányzati rendelet jelenleg nincs hatályban**, illetve a Hövtv. 1. § (2) bek. alapján a jelen adásvételi szerződés szerinti vevő vonatkozásában a Hövtv. rendelkezéseit nem kell alkalmazni, mert a vevő Hövtv. 6. § (1) bek. a) pontja alapján olyan természetes személy, aki Kóka településen ingatlan tulajdonnal rendelkezik, így **nem minősül betelepülőnek**, tehát mentesül a betelepülőre vonatkozó tilalmak, korlátozások és feltételek alól.

Hanák Tibor vevő kijelenti, hogy 1/2-ed arányú tulajdonában áll Kóka zártkert 3909 hrsz., 3910 hrsz., 3911 hrsz., 3912 hrsz., 1/1-ed arányú tulajdonában áll Kóka külterület 0266/29 hrsz., Kóka külterület 0266/30 hrsz.

Adásvételi jognyilatkozatok

3./ Eladó per-, teher- és igénymentesen, szavatosság terhe mellett eladja, Vevő megvásárolja az 1./ pontban részletesen körülírt ingatlan 1/1 tulajdoni hányadát adásvétel jogcímén, a kölcsönösen kialakított **1.000.000,- Ft, azaz Egymillió forint vételárért**, mely vételarat Vevő az alábbiak szerint fizeti meg eladó részére.

A Vételár teljesítésének módja és ideje

Tomkáné dr. Korcsinszky Ágnes
Ügyvéd
1026 Budapest, Sodrás u. 16. sz. 1.

Folti Andrásné
Eladó

Hanák Tibor
Vevő

Hanákné Paros Anna
Hasznélvező

Tomkáné dr. Korcsinszky Ágnes
Ügyvéd

4./ Szerződő felek megállapodnak, hogy a 3./ pontban rögzített vételárat vevő a jelen adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg indított átutalással teljesíti az eladó nevén a

.....mú bankszámlára.

Eladó kijelenti, hogy a fenti bankszámlára történő teljesítést a saját kezéhez történő joghatályos teljesítésnek ismeri el. Az utalás akkor tekintendő teljesítettnek, amikor az az Eladó fentiekben megadott bankszámláján jóváírásra került.

A tulajdonjog átruházása – ingatlan-nyilvántartási bejegyzés

5./ Eladó a jelen szerződéssel ezúton feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy vevő tulajdonjoga a Pest Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztálya által Kóka zártkert 3913 hrsz. alatt nyilvántartott, szántó megnevezésű, mindösszesen 1565 m² térmértékű, 2,44 AK értékű, 5. minőségi osztályú, természetbeni címmel nem rendelkező ingatlanra 1/1 tulajdoni arányban, adásvétel jogcímén az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön Eladó tulajdonjogának egyidejű törlésével.

Vevő a jelen szerződés aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy a Kóka zártkert 3913 hrsz. alatt nyilvántartott, szántó megnevezésű, mindösszesen 1565 m² térmértékű, 2,44 AK értékű, 5. minőségi osztályú, természetbeni címmel nem rendelkező ingatlan tulajdonába kerüljön 1/1 tulajdoni illetőségére Haszonélvező javára 20 évig tartó haszonélvezeti jog bejegyzésére kerüljön sor ajándékozás jogcímén. Vevő és Haszonélvező úgy rendelkeznek, hogy a haszonélvezeti jog bejegyzését követően, attól függetlenül az ingatlan használatára és hasznosítására továbbra is Vevő, mint tulajdonos jogosult.

Vevő és Haszonélvező a Fétv. 32. § (1) bekezdés alapján büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik és nyilatkoznak, hogy közöttük a Földforgalmi törvény szerinti közeli hozzátartozói viszony áll fenn, tekintettel arra, hogy Vevő Haszonélvező házastársa.

6./ Eljáró ügyvéd tájékoztatja szerződő feleket, hogy a földforgalmi törvény 23/A. § (1a) bekezdésének rendelkezései szerint, ha a mezőgazdasági igazgatási szerv a földforgalmi törvény 23. § (1) bekezdése szerinti vizsgálat és ellenőrzés alapján nem tagadta meg az adásvételi szerződés jóváhagyását, a 20. §-ban foglalt esetben haladéktalanul megkeresi a helyi földbizottságot állásfoglalásának kiadása céljából és ezzel egyidejűleg felhívja a föld fekvése szerint illetékes ingatlanügyi hatóságot a föld tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés benyújtása tényének bejegyzése érdekében.

A 179/2023 (V.15.) Korm. Rendelet (Inytv.vhr.) 79.§ (2) bek. alapján „föld tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés benyújtása tényének” jelen adásvétel tárgyát képező ingatlan tulajdoni lapjára történő bejegyzését követően további jogokat - a közvetlenül jogszabályon alapuló, a bírósági vagy hatósági határozaton alapuló, továbbá a 20. § 9. és 10. pontjában meghatározott jogok kivételével, de a (3) bekezdésben foglaltakra tekintettel - csak a szerződés alapján történő tulajdonosváltás bejegyzésétől függő hatállyal lehet bejegyezni. A bejegyzésben, valamint a további jogokra irányuló bejegyzésekben erre utalni kell.

Birtokátruházás

7./ Felek megállapodnak, hogy vevő az ingatlan birtokába a teljes vételár megfizetésének napján lép. Vevő a birtokbaadástól jogosult húzni az ingatlan hasznait, illetve köteles viselni terheit.

Szavatosság

8./ Eladó kifejezetten szavatolja az ingatlan tulajdonjogát, továbbá annak per-, teher-, igény- és szolgalmmentességét.

Vegyes rendelkezések

9./ Szerződő felek kijelentik, hogy okiratszerkesztő, ellenjegyző ügyvédtől a jogügyletet érintő valamennyi lényeges jogkérdésről részletes felvilágosítást kaptak azzal, hogy adó- és illeték szabályok tekintetében tájékoztatást nem kértek, arról saját maguk tájékoztak.

10./ Felek megállapodnak, hogy a jelen szerződés megkötésével felmerült költségek a Vevő terhére képezik.

Folti Andrásné
Eladó

Hanák Tibor
Vevő

Hanákné Palotás Tímea
Haszonélvező

Tomkáné dr. Korcsinszky Ágnes
ügyvéd
1026 B. ...
KASZ: 36070265
Tomkáné dr. Korcsinszky Ágnes
ügyvéd

11./ Felek kijelentik, hogy jelen okirat teljes körűen tartalmazza az eljáró jogi képviselőnek adott megbízásukat, így az okiratba foglaltak egyben ügyvédi tényvázlatnak is minősülnek.

12./ Szerződő felek kijelentik, hogy mindketten magyar állampolgárok, ügyletkötési képességüket sem jogszabály, sem hatósági vagy bírósági határozat, sem pedig tényleges állapotuk nem korlátozza, illetve nem zárja ki.

Szerződő felek kifejezetten tudomásul veszik, hogy okiratszerkesztő ügyvéd személyes okmányaik érvényességét, az azokban szereplő adatok nyilvántartással történő egyezőségét az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. tv. 32. § alapján köteles ellenőrizni, a személyiadat- és lakcímnyilvántartásból elektronikus úton történő adatigényléssel.

A pénzmosás megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. tv. (Pmt.) törvényben foglalt ügyfél-átvilágítási kötelezettség teljesítése körében eljáró ügyvéd megállapítja, hogy pénzmosásra, vagy terrorizmus finanszírozására utaló tény, adat, körülmény a jogügyletben érintett ügyfelek vonatkozásában nem merült fel. Szerződő felek jelen okirat aláírásával büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy jelen okirat aláírása során saját nevükben járnak el.

Szerződő felek a személyes adataikban, így különösen lakcímükben esetlegesen bekövetkező változást az ügylet során egymásnak, illetve okiratszerkesztő, ellenjegyző ügyvédnek kötelesek haladéktalanul bejelenteni.

13./ Felek megbízást adnak Tomkáné dr. Korcsinszky Ágnes (1026 Budapest, Sodrás utca 16. fszt.1., adószám: 55105071-1-41, KASZ: 36070265, tel: 30/574 2212, e-mail: agnes.tomkane@erdoslawoffice.hu) ügyvéd részére jelen adásvételi szerződés elkészítésére, ellenjegyzésére és a mezőgazdasági igazgatási szerv előtti teljes hatósági jóváhagyási, valamint az illetékes földhivatal eljárásban képviseletük ellátására. A jelen meghatalmazás kiterjed arra, hogy eljáró ügyvéd az Ingatlan megszerzését bejelentse illetékkiszabásra – az illeték kiszabásával kapcsolatos adóhatósági eljárás során történő jogi képviseletre azonban nem.

Okiratszerkesztő ügyvéd részére eladó meghatalmazást ad a tulajdonjogának törlése iránti, valamint vevő meghatalmazást ad a tulajdonjogának bejegyzése iránti, haszonélvező meghatalmazást ad a haszonélvezeti jogának bejegyzése iránti teljes földhivatali eljárásban képviselete ellátására.

Okiratszerkesztő ügyvéd a fenti megbízást, valamint az eladó és a vevő és haszonélvező által a mezőgazdasági igazgatási szerv előtti, valamint a földhivatali eljárásban történő képviseletének ellátására vonatkozó meghatalmazását jelen okirat ellenjegyzésével elfogadja.

A felek egybehangzóan kijelentik, hogy a jelen 4 (négy) sorszámozott oldalból és 13 (tizenhárom) pontból álló szerződés, mely 9 eredeti példányban (melyből 1 példány biztonsági okmányon) készült, teljes körűen, hiánytalanul és egybehangzóan, valamint helyesen tartalmazza előzetes tárgyalásaik és egyeztetéseik során kölcsönösen kialakított szerződéses akaratukat, amely a jelen szerződésben foglalt nyilatkozataikkal mindenben megegyezik. A szerződés valamennyi példányát ellenjegyző ügyvéd úgy fűzi össze, hogy annak lapjai az okirat sérelme nélkül ne legyenek megbonthatók.

Jelen okirat egyben tényvázlatnak is minősül azzal, hogy felek kijelentik és a szerződés aláírásával igazolják, hogy megbízásuk terjedelme és tartalma a szerződésben került rögzítésre.

Budapest, 2026. július 08.

Folti Andrásné
eladó

Hanák Tibor
vevő

Hanák Palotás Tímea
haszonélvező

Jelen adásvételi szerződést felek megbízásából elkészítettem, szerkesztettem, ellenjegyzem.

Budapest, 2026. július 08.

Kormányati portálon közzétételére: 2026.08.06

A jognyilatkozat megtételére nyitva álló napos határidő első napja: 2026.08.07.

utolsó napja: 2026.09.07

Ez a határozat jogvesztől: 2026.09.08

Levétel napja: 2026.09.08

aláírás



Tomkáné dr. Korcsinszky Ágnes
Ügyvéd

1026 Budapest, Sodrás utca 16. fszt.1.

KASZ 36070265

1026 Budapest, Sodrás utca 16. fszt.1.

Folti Andrásné
Eladó

Hanák Tibor
Vevő

Hanák Palotás Tímea
Haszonélvező

Tomkáné dr. Korcsinszky Ágnes
ügyvéd

Elektronikus közzététel megvalósult. Kdka 1226.08.06.