

Zárdaer:

A kifüggesztés napja: 2026.08.06.

A közlés napja: 2026.08.07.

A nyilatkozattételre nyitva álló határidő utolsó napja

A nyilatkozattételre nyitva álló határidő jogvesztő

A levétel napja: 2026.09.08.

Adásvételi szerződés

Ügyszám: 314/2026.

amely létrejött egyrészről:

Kövics Szilvia (születési név: Kövics Szilvia, születési helye: Budapest, születési ideje: 1972.08.28. anyja neve: Kövics Zsuzsanna) 1203 Budapest, Hosszú utca 41/B. 5. ajtószám alatti lakos, mint 1/1-ed tulajdoni illetőséget eladó; (a továbbiakban: Eladó)

másrészről:

Horváth Rezső (születési név: Horváth Rezső, születési helye: Bicske, születési ideje: 1962.06.28. anyja neve: Horváth Zsuzsanna) 2060 Bicske, Losonczy utca 19. szám alatti lakos, mint 1/1-ed tulajdoni illetőséget vevő, (a továbbiakban: Vevő)

között, alulírott napon és helyen kötöttek az alábbi feltételek mellett:

Szerződő felek ezennel feltétlen hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy személyes adataikat, ezen belül személyi azonosító jelüket a jelen szerződés és mindazon nyilvántartás tartalmazza, melyekbe azok bevezetése Vevő tulajdonjogának bejegyzetése érdekében szükséges.

- Eladó per-, teher-, és igénymentes tulajdonát képezi 1/1-ed tulajdoni arányban a Tápiószentmárton, 3211/4 hrsz. alatti, 865 m² terület nagyságú, kert és hétvégi ház, gazdasági épület, út megnevezésű, 3 minőségű osztályú, 0.9 Ak. kataszteri jövedelmű zártkerti ingatlan, amelynek értéke 4.500.000,- Ft, azaz Négy millió-ötszáz ezer forint, melyből a kert értéke: 50.000,- Ft, a hétvégi ház értéke: 4.300.000,- Ft, gazdasági épület értéke: 100.000,- Ft és az út értéke: 50.000,- Ft. Eladó tájékoztatja Vevőt, hogy az ingatlan haszonbérleti szerződéssel, valamint többtelephasználati megállapodással nem terhelt. Az ingatlan villany közművel ellátott.
- Eladó eladja, Vevő megvásárolja 1/1-ed tulajdoni arányban az 1. pontban körülírt ingatlan tulajdonjogát, úgy ahogy az a mai napon áll, összes jogi és természetes tartozékaival együtt, a felek között kölcsönösen kialakult mindösszesen 4.500.000,- Ft, azaz Négy millió-ötszáz ezer forint vételárért.
- Vevő a teljes vételárát a következő képen fizeti meg Eladó részére:
 - 300.000,- Ft azaz Háromszáz ezer forint foglalt a jelen szerződés aláírását megelőzően megfizetésre került átutalással Eladó részére.
 - 200.000,- Ft azaz Kétszáz ezer forint foglalt a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg ügyvédi letétbe helyezéssel. Eladó a letétbe helyezést a saját kezéhez történt teljesítésként ismeri el.
 - a fennmaradó 4.000.000,- Ft azaz Négy millió forint a jelen szerződés aláírását követően kerül megfizetésre Eladó részére Eladó OTP Banknál vezetett 11773229-07204906 számú számlájára átutalással a kifüggesztés lejártát követő 3 napon belül, de legkorábban 2026. augusztus 22.-én, de nem később, mint 2026. augusztus 31. napja, külön nyilatkozat ellenében, abban az esetben, amennyiben elővételi jog jogosult nem jelentkezik az ingatlanra. Eladó a bankszámlára történt teljesítést a saját kezéhez történt teljesítésként ismeri el. Eladó a jelen szerződés aláírásával ügyvédi letétbe helyezi okiratszerkesztőnél azon nyilatkozatát, amelyben a teljes vételár megfizetésére tekintettel a Vevő tulajdonjog bejegyzéséhez minden további feltétel nélkül hozzájárul. Letétkezelő a nyilatkozatot abban az esetben nyújthatja be a földhivatalba, amennyiben Eladó emailen a drhatlaczki@gmail.com email címre, írásban jelzi letétkezelő felé a teljes vételár megfizetésének megtörténtét.
- Szerződő Felek a foglalt jogi természetét, illetve minősítését, valamint a Polgári Törvénykönyv 6:185.§ rendelkezéseit illetve az erre vonatkozó ügyvédi tájékoztatást tudomásul vették.
 - A másik félnek fizetett pénzt akkor lehet foglaltónak tekinteni, ha annak fizetésére a kötelezettségvállalás megerősítéseként kerül sor, és ez a rendeltetés a szerződésből egyértelműen kitűnik.
 - Ha a szerződést teljesítik, a tartozás a foglalt összegével csökken. Ha a szerződés teljesítése olyan okból hiúsul meg, amelyért egyik fél sem felelős, vagy mindkét fél felelős, a foglalt visszajár.
 - A teljesítés meghíúsulásáért felelős fél az adott foglalt elveszti, a kapott foglalt kétszeresen köteles visszatéríteni.
 - A foglalt elvesztése vagy kétszeres visszatérítése a szerződésszegés következményei alól nem mentesít. A kötbér és a kártérítés összege a foglalt összegével csökken.
 - A túlzott mértékű foglalt összegét a kötelezett kérelmére a bíróság mérsékelheti
- Eladó az ingatlan per-, igény-, és tehermentességéért és a tulajdonjog átjegyezhetőségéért valamint zavartalan birtokba vehetőségéért szavatol. Eladó nyilatkozik, hogy az ingatlant sem köztartozás, sem egyéb (pl. hitel, stb.) tartozás nem terheli, valamint az ingatlanon az ingatlan-nyilvántartáson kívül sincs harmadik személynek olyan joga, amely a Vevő tulajdonszerzését, birtoklását korlátozná, vagy akadályozná.
- Vevő, a vétel tárgya ingatlant, mint tulajdonos a teljes vételár megfizetésével egyidejűleg veszi birtokba. Vevő a birtokbavétel napjától kezdve szedi, az ingatlan hasznait, viselik terheit, és azt a kárt, amelynek megtérítésére mást nem lehet kötelezni.
- A jelen szerződés megkötésével felmerülő költséget, illetéket Vevő viseli és az ő kötelezettsége kezdeményezni, a tulajdonjoga bejegyzésére irányuló eljárást.
- Vevő nyilatkozik, hogy részarány tulajdonnal nem rendelkezik.
- Vevő nyilatkozik, hogy a mező-és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 5.§ 7. pontjában meghatározott földműves fogalmának nem felel meg, azonban a föld tulajdonjogát a 2013. évi CXXII. törvény 10.§ (2) alapján szerzi meg, mivel birtokában álló föld terület nagysága a megszerezni kívánt föld terület nagyságával együtt nem haladja meg az 1 hektárt.
- Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy a 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 más célra nem hasznosítja. (2013. évi CXXII. törvény 13.§ (1).

Dr. Hatlaczki Gyula Ügyvédi Iroda

Dr. Hatlaczki Gyula ügyvéd

2760 Nagykároly, Bócsy-Zs. út 1.

HASZ: 36061811

Adószám: 19353928-1-13

Kövics Szilvia 1/1-ed tul. illetősége Eladó (29) 444-244-, 06(20) 319-4217 Horváth Rezső 1/1-ed tul. illetősége Vevő

11. Vevő nyilatkozik továbbá, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő, bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása. (földhasználati díjtartozás). (2013. évi CXXII. törvény 14.§ (1).
12. Vevő nyilatkozik, hogy a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet
13. Vevő és Eladók nyilatkoznak, hogy a föld nem áll harmadik személy használatában.
14. Vevő nyilatkozik, hogy a 2013. évi CXXII. törvény 18. §. alapján elővásárlási joggal nem rendelkezik.
15. Vevő kijelenti, hogy a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény szerint nem tájékoztató, de vele szemben a hivatkozott törvény 16.§ (1) bekezdésében foglalt tulajdonszerzési korlátozás nem áll fenn, a jelen szerződéssel megszerzett ingatlan-illetőséggel együtt, a tulajdonában és hasznélvezetében lévő termőföld nagysága a 300 ha-t nem haladja meg (földszerzési maximum).
16. Vevő tudomásul veszi, hogy ha utólagos ellenőrzés során jogerősen megállapításra kerül, hogy a jelen szerződésben foglalt nyilatkozatai valótlanok, úgy az a büntető törvénykönyv szerinti büntetőjogi felelősségre vonását, és az adásvételi szerződés tárgyát képező föld használata után a jogsértő állapot fennállásának időtartama alatt, a jogsértéssel érintett földterület után a részére folyósított költségvetési vagy európai uniós támogatásnak megfelelő összegű pénzüsszeg visszafizetését vonja maga után.
17. Felek tudomással bírnak arról, hogy jelen okiratba foglalt elfogadott vételi ajánlatot a mező-és erdőgazdasági földek forgalmáról 2013. évi CXXII. törvényen, valamint más törvényen illetve megállapodáson alapuló elővásárlási jog jogosultjaival a jelen okirat aláírásától számított 8 napon belül az eladó tulajdonosnak közölnie kell, oly módon, hogy a jelen adásvételi szerződést az elővásárlásra jogosultakkal a fent írt törvény végrehajtására kiadott rendeletben foglaltak szerint a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat jegyzője útján hirdetmény útján kell közölni. A jegyző értesíti a Nemzeti Földalapkezelő Szervezetet is.
18. Felek egyezően tudomásul veszik a következőket: a Földforgalmi törvény 18-22. §-ai szerint a Ftv., illetve más törvényen alapuló elővásárlásra jogosultak törvényes határidőn belül beérkező és vonatkozó jogszabályok által meghatározott tartalmi kellékekkel rendelkező elfogadó nyilatkozata esetén a vevő helyébe az elővásárlásra jogosult lép az elfogadó nyilatkozatának az eladóval történő közlése napján. Ebben az esetben a felek kötelezettséget vállalnak arra, hogy a jelen szerződést felbontják és visszaállítják az eredeti állapotot; vagyis Eladó köteles visszafizetni Vevőnek a jelen szerződésben meghatározott vételárat és felek a szerződés felbontásáról rendelkező okiratot minden további feltétel nélkül aláírják.
19. Eladó a jelen szerződés aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, illetve a Szerződő felek a jelen szerződés megkötésével egyidejűleg kéri az illetékes földhivatalt, hogy az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. tv és a 179/2023. (V.15.) Korm. rend. alapján a föld tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés benyújtásának tényét az ingatlanra jegyezze fel. Szerződő felek kéri az eljáró földhivatalt, hogy – a jogi képviselőjüknek történő egyidejű kézbesítés mellett – a 2016. évi CL. törvény 85. § (1) bekezdése alapján - az ügyben keletkezett ügydöntő határozatát számukra is kézbesíteni szíveskedjék.
20. Szerződő felek a jelen szerződés aláírásával kifejezetten tudomásul veszik, hogy az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. tv és a 179/2023. (V.15.) Korm. rend. alapján a 20. pont szerinti tény feljegyzését követően további jogokat csak a jelen szerződés alapján történő tulajdonosváltás bejegyzésétől függő hatállyal lehet bejegyezni.
21. Eladó a teljes vételár megfizetésével egyidejűleg külön nyilatkozatban feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását fogja adni, hogy az 1. pontban megjelölt ingatlan ott megjelölt 1/1-ed tulajdoni illetőségére, - *adásvétel jogcímén* - a kizárólagos és tehermentes tulajdonjogot, Vevő javára 1/1-ed tulajdoni arányban az ingatlan-nyilvántartásba minden további feltétel nélkül bejegyezzék és ezzel egyidejűleg Eladó tulajdonjogát töröljék.
22. Szerződő felek kijelentik, hogy magyar nyelven írni és olvasni tudó, cselekvőképes, magyar állampolgárok, akiknek sem tulajdonszerzési, sem pedig ügyleti képessége korlátozva nincs.
23. Felek a jelen szerződés elkészítésével, ellenjegyzésével és az Illetékes Földhivatal, a Vármegyei Földhivatal és az Illetékes Önkormányzat előtti eljárásban történő képviseletükkel Dr. Hatlaczki Gyula Ügyvédi Iroda képviseletében eljáró Dr. Hatlaczki Gyula ügyvédet (2760 Nagykáta, Bajcsy-Zsilinszky út 1. fsz., 0620/3194217, 0629/444-244, drhatlaczki@drhatlaczki.hu) bízák meg, aki a megbízást elvállalja. Felek rögzítik, hogy a jelen meghatalmazás kiterjed a eB400 adatlap aláírására és benyújtására, de nem terjed ki az NAV-tól érkező küldemények átvételére, így azokat közvetlenül a szerződő felek részére kéri kézbesíteni.
24. Szerződő Felek megértették az ingatlan átruházás adatszolgáltatási kötelezettségére, adó,- és vagyonszerzési illetékfizetési kötelezettségre vonatkozó ügyvédi tájékoztatást. Felek kijelentik, hogy jelen szerződés megkötéséhez szükséges egyéb ügyvédi felvilágosítást megkapták, ezért külön tényvázlat felvételét nem igénylik.
25. GDPR tájékoztatás: a jelen okiratban rögzített személyes adatokat a szerkesztő és ellenjegyző ügyvéd a megbízásból eredő jogi kötelezettség teljesítése végett kezeli, illetve az ügyfelekkel való kapcsolattartásra szolgáló adatokkal a felek hozzájárulása alapján e célból rendelkezhet. Az adatok kizárólag az ingatlan-nyilvántartási és az ahhoz kapcsolódó eljárásban használhatók fel, és a jogszabályban előírt irattárazási ideig tárolhatók. Az érintett személynek joga van bármikor kérelmezni a szerkesztő ügyvédtől, adatkezelőtől a rá vonatkozó személyes adatokhoz való hozzáférést, információkiadást, azok helyesbítését, törlését vagy kezelésének korlátozását, és tiltakozhat az ilyen személyes adatok kezelése ellen, valamint a joga van az adathordozhatósághoz. Joga van a hozzájárulása bármely időpontban történő visszavonásához, amely nem érinti a visszavonás előtt a hozzájárulás alapján végrehajtott adatkezelés jogszerűségét.
26. Felek az akaratukkal mindenben megegyező, részletes adásvételi szerződést egyben tényvázlatnak is tekintik.

Dr. Hatlaczki Gyula Ügyvédi Iroda

Dr. Hatlaczki Gyula ügyvéd
2760 Nagykáta, Bajcsy-Zs. út 1.
KASZ. 3606/311

Adószám: 19353928-1-13

Kövics Szilvia 1/1-ed tul. illetőséget Eladó 06(29) 444-244, 06(20) 319-4217 Horváth Rezső 1/1-ed tul. illetőséget Vevő

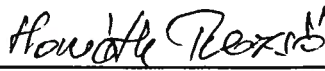
Az így megkötött szerződés 9 (kilenc) darab szó szerint megegyező eredeti példányban készült, melyből 1 db példány a 47/2014. (II.26.) Kormány rendeletben meghatározott biztonsági okmányon készült, amelyet a Felek elolvasás, értelmezés, megmagyarázás után, mint akaratunkkal mindenben megegyezőt, saját kezűleg jóváhagyólag aláírtak, és Felek a jelen szerződés aláírásával elismerik, hogy 1-1 példányt, a nem biztonsági okmányon szerkesztett példányokból átvettek.

A Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekre a Ptk.-nak az adásvételi szerződésre, az általános szerződési feltételekre vonatkozó szabályai, 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 rendelkezései az irányadók.

Készült: Nagykáta, 2026. június hónap 20. napján.



Kövics Szilvia 1/1-ed tul. illetőséget Eladó



Horváth Rezső 1/1-ed tul. illetőséget Vevő

ELLENJEGYZÉSI ZÁRADÉK

Alulírott dr. Hatlaczki Gyula ügyvéd, mint a Dr. Hatlaczki Gyula Ügyvédi Iroda vezetője (kamarai azonosító száma: 36061311, 2760 Nagykáta, Bajcsy-Zsilinszky út 1. fsz.) tanúsítom, hogy a Szerződő Felek, a fenti szerződést, személyazonosságuk igazolását követően írták alá. A fenti adásvételi szerződést készítettem, és ellenjegyzem: Nagykáta, 2026. június hónap 20. napján.

Dr. Hatlaczki Gyula Ügyvédi Iroda

Dr. Hatlaczki Gyula ügyvéd

2760 Nagykáta, Bajcsy-Zs. út 1.

KASZ: 36061311

Adószám: 19353928-1-13

Tel/Fax: 06(29) 444-244, 06(20) 319-4217

