

Közzététel napja a kormányzati portálon: 2026. év. 08. hó. 11. nap
Nyilatkozattételi határidő első napja: 2026. év. 08. hó. 10. nap
Jogvesztő határidő utolsó napja: 2026. év. 09. hó. 10. nap
Levétel napja a kormányzati portálról: 2026. év. 09. hó. 11. nap
Az elektronikus közzététel megtörtént.

Kelt: Csopak,év.....hó.....nap

Jegyző

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrésről **Kovács Roland** (születési neve:); születési helye, ideje:
l.; anyja neve: A; személyi azonosító:
adóazonosító jelle: lakcím a tulajdoni lap szerint: 2400 Dunaújváros, Tavasz utca 9. fsz.
l.; lakcím a lakcímet igazoló hatósági igazolvány szerint: 2426 Baracs, Ady Endre utca 66.; magyar állampolgár) mint **eladó** (a továbbiakban: eladó)

másrésről **dr. Toma János Csaba** (születési neve: a, születési helye, ideje:
f l; anyja neve: személyi azonosító:; adóazonosító
jelc:; lakcím: 8230 Balatonfüred, Balassi Bálint u. 26/a.; magyar állampolgár) mint **vevő**
(a továbbiakban: vevő)

(az eladó és a vevő együttesen: felek) között a mai napon a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: Földforgalmi tv.) rendelkezései szerint az alábbi feltételekkel:

- 1.1. Eladó kijelenti, hogy kizárólagos tulajdonát képezi a **Csopak, zártkert 1711 hrsz.** alatt felvett, fásított terület és gazdasági épület (2 gazd. ép.) művelési ágú, 2954 m² területű, 6. minőségi osztályú, 0,21 k.fíll. kataszteri jövedelmű ingatlan (a továbbiakban: ingatlan) 6237/374220 tulajdoni hányada. Az eladó kijelenti, hogy a tulajdonjoga 6237/374220 tulajdoni hányad vonatkozásában az ingatlan tulajdoni lapján a II/41. rovatában van bejegyezve.
- 1.2. A felek kijelentik, hogy megismerték az ingatlan tulajdoni lapjának az E-ing rendszerből a mai napon lekért hiteles szemle másolatát, amelyről megállapították, hogy az ingatlan tulajdoni lapján széljegy nem szerepel. Az eladó tulajdoni hányadára vonatkozó bejegyzés vagy feljegyzés nem szerepel. A felek kijelentik, hogy a vevő is tulajdonosa az ingatlannak. A vevő tulajdonjoga a tulajdoni lap II/72 rovatában 17639/374220 tulajdoni hányadban, a II/80 rovatában 1260/374220 tulajdoni hányadban, a II/81 rovatában 302464/374220 tulajdoni hányadban van bejegyezve.
2. A felek megállapodnak, hogy az eladó eladja, a vevő pedig megtekintett és ismert állapotban megvásárolja az ingatlan 6237/374220 tulajdoni hányadát a kölcsönösen kialakított összesen **443.100,-** (négy száznegyvenháromezer-száz) **forint vételárért** (a továbbiakban: vételár). Jelen pont szerinti vételárból **43.100,-** (negyvenháromezer-száz) **forint** az ingatlanon található a gazdasági épületek, **400.000,-** (négy százezer) **forint** pedig a fásított terület földrészlet ellenértéke (Földforgalmi tv. 8/A. § (3) bek.).

A felek kijelentik, hogy az ingatlan forgalmi értékét a Csopaki Közös Önkormányzati Hivatal jegyzője által 2026. január 15-én kelt adó- és értékbizonyítvány alapján állapították meg.

A felek rögzítik, hogy a vételár az ingatlan valós forgalmi értékét tükrözi, azt közösen, az ingatlan jelenlegi állapotát figyelembe véve állapították meg, így a vételár az ingatlan forgalmi értékével teljes mértékben arányos, azt a felek kifejezetten méltányosnak és értékarányosnak fogadják el. Felek ezzel összefüggésben kijelentik, hogy a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. számú törvény (Ptk.) 6:98. § (1) bekezdésében lévő megtámadási jogról kifejezetten lemondanak. Felek továbbá kijelentik, hogy fentiek vonatkozásában minden körülményt és kockázatot ismernek a Ptk. 6:98. § (1) bekezdésében foglaltak szerint.

3. A felek megállapodnak, hogy az eladó jelen szerződés aláírásával egyidejűleg banki átutalással vételár jogcímén megfizet az eladó részére **443.100,-** (négy száznegyvenháromezer-száz) **forint**

vételárát akképpen, hogy azt az eladó vezetett
..... számú bankszámlájára utalja át, a közlemény rovatban az alábbiak feltüntetésével:
„Csopak zártkert, 1711 hrsz. vételár.”.

A vevő a szerződés aláírásával elismeri, hogy a vevő megfizette a teljes **443.100,-**
(négy száz negyvenháromezer-száz) **forint vételárát**.

4. A felek megállapodnak, hogy az eladó a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg adja az ingatlant a vevő birtokába, amely a Ptk. 5:3.§ szerinti birtokátruházásnak minősül.

A birtokbaadástól jogosult a vevő az ingatlant használni, hasznait szedni és ettől az időponttól viseli az ingatlanral kapcsolatos terheket és a kárveszélyt.

5. Eladó kijelenti, hogy az ingatlanon található gazdasági épületek megnevezésű felépítmény nem lakás céljára használt alacsony energiaigényű olyan mezőgazdasági épület, amely évente négy hónapnál rövidebb ideig kerül fűtésre és két hónapnál rövidebb ideig kerül hűtésre. Erre tekintettel a 176/2008 (VI.30.) számú Kormány rendelet 1.§ (2) bekezdésének e) pontjának megfelelően az ingatlanon található felépítményre a rendelet hatálya nem terjed ki, így nem kell energetikai tanúsítványt készíttetni.

- 6.1. A felek közösen kérik, illetve hozzájárulnak, hogy jelen adásvételi szerződésre tekintettel az ingatlan vonatkozásában a Földforgalmi tv. 23. § (1) bekezdése és 179/2023. (V. 15.) Korm. rendelet az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény végrehajtásáról (Inyvh.) 79. § (1) bekezdése szerinti **föld tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés benyújtásának ténye** kerüljön bejegyzésre az ingatlan-nyilvántartásba.

- 6.2. A felek megállapodnak, és az eladó jelen szerződés aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy a **Csopak, zártkert 1711 hrsz.** alatt felvett, fásított terület és gazdasági épület (2 gazd. ép.) művelési ágú, 2954 m² területű, 6. minőségi osztályú, 0,21 k.fill. kataszteri jövedelmű ingatlan 6237/374220 tulajdoni hányadára (az ingatlan tulajdoni lapján a II/41. rovatában) a vevő javára adásvétel jogcímen tulajdonjogot jegyezzenek be az ingatlan-nyilvántartásba, és ezzel egyidejűleg az eladó tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartásból töröljék.

7. A vevő kijelenti, hogy belföldi természetes személy [Földforgalmi tv.10. § (1) bek.].

A vevő kijelenti, hogy a Földforgalmi tv. 5.§ 7. pontja szerint földművesnek minősül, a földművesként történő nyilvántartásba vételéről szóló ügyirat száma: 520023/2/2024.03.25

A vevő kijelenti, hogy Nemzeti Agrárgazdasági Kamara 9 kamarai tagsági azonosító számon nyilvántartott tagja. [agrárkamara nyilvántartási szám]

A vevő kijelenti és vállalja, 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 - a Földforgalmi tv. 13. § (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével - más célra nem hasznosítja [Földforgalmi tv. 13. § (1) bek.].

A vevő nyilatkozik, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása [Földforgalmi tv.14. § (1) bek.].

A vevő kijelenti, hogy vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött [Földforgalmi tv.14. § (2) bek.].

A vevő kijelenti, hogy a tulajdonában álló föld területnagysága a jelen adásvételi szerződéssel megszerezni kívánt föld területnagyságával együtt sem haladja meg a 300 hektár nagyságot [Földforgalmi tv.16. § (1) bek.].

A vevő az Inyvrh. 42.§ alapján kijelenti, hogy részarány-tulajdonnal nem rendelkezik.

A vevő kijelenti, hogy az adásvételi szerződés megkötésekor legalább 3 éve tulajdoni hányaddal rendelkező földműves tulajdonostárs [Földforgalmi tv. 18.§ (3) bekezdés].

8.1. A felek tudomásul veszik a Földforgalmi tv.18. -ának rendelkezéseit, amely szerint:

„18. § (1) A föld eladása esetén az alábbi sorrendben elővásárlási jog illeti meg:

a) az államot a Nemzeti Földalapról szóló törvényben meghatározott földbirtok-politikai irányelvek érvényesítése céljából, valamint közfoglalkoztatás, illetve más közérdekű cél megvalósítása érdekében;

b) a földet használó olyan földművest,

ba) aki helyben lakó szomszédnak minősül,

bb) aki helyben lakónak minősül, vagy

bc) * akinek az életvitelszerű lakáshasználata helye vagy a mezőgazdasági üzemközpontja legalább 3 éve olyan, Magyarország területén fekvő 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;

c) az olyan földművest, aki helyben lakó szomszédnak minősül;

d) az olyan földművest, aki helyben lakónak minősül;

e) * az olyan földművest, akinek az életvitelszerű lakáshasználata helye vagy a mezőgazdasági üzemközpontja legalább 3 éve olyan, Magyarország területén fekvő 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.

(2) * Az (1) bekezdés d)–e) pontjában meghatározott földművest – az elővásárlásra jogosultak sorrendjében – megelőzi *

a) a föld fekvése szerinti településen az elővásárlási joga gyakorlását megelőzően legalább 3 éve állattartó telepet üzemeltető azon helyben lakó földműves, aki tulajdonszerzésének a célja az állattartáshoz szükséges és azzal arányban álló takarmányszükséglet biztosítása és rendelkezik a Fétv. végrehajtására kiadott rendeletben meghatározott állatsűrűséggel *

aa) rét, legelő (gyep), vagy fásított terület művelési ágban nyilvántartott föld eladása esetén szarvasmarhafélék, ló, szamár, öszvér, juh, kecske vagy méh állatfajok vonatkozásában,

ab) * szántó művelési ágban nyilvántartott föld eladása esetén az aa) alpontban fel nem sorolt állatfajok, valamint szarvasmarha vonatkozásában, továbbá engedély vagy bejelentés alapján nyilvántartásba vett takarmány-vállalkozásnak minősül;

b) * a szántó, kert, szőlő, gyümölcsös művelési ágban nyilvántartott föld eladása esetén az a földműves, akinek az életvitelszerű lakáshasználata helye vagy a mezőgazdasági üzemközpontja legalább 3 éve olyan, Magyarország területén fekvő településen van, amelynek közigazgatási határa az adásvétel tárgyát képező föld fekvése szerinti település közigazgatási határától közúton vagy közforgalom elől el nem zárt magánúton legfeljebb 20 km távolságra van, és aki számára a tulajdonszerzés célja otlatom alatt álló földrajzi jelzéssel vagy eredetmegjelöléssel (a továbbiakban együtt: otlatom alatt álló földrajzi árujelzővel) ellátott termék előállítás;

c) a kert, szőlő vagy gyümölcsös művelési ágban nyilvántartott föld eladása esetén az a helyben

lakó földműves, aki számára a tulajdonszerzés célja kertészeti tevékenység folytatásához szükséges terület biztosítása;

d) * a szántó művelési ágban nyilvántartott terület eladása esetén az a helyben lakó földműves, aki számára a tulajdonszerzés célja szaporítóanyag-előállításához szükséges terület biztosítása;

e) * a szántó, kert, szőlő, gyümölcsös művelési ágban nyilvántartott föld eladása esetén az a helyben lakó földműves, aki számára a tulajdonszerzés célja ökológiai gazdálkodás folytatása.

(3) * A közös tulajdonban álló föld esetében a tulajdonostárs tulajdoni hányada egészének vagy egy részének eladása esetében az (1) bekezdés b)–e) pontjában, valamint a (2) bekezdésben meghatározott földműveseket – az elővásárlásra jogosultak sorrendjében – megelőzi az adásvételi szerződés megkötésekor legalább 3 éve tulajdoni hányaddal rendelkező földműves tulajdonostárs. Házastársi közös vagyon megosztása esetén a 3 évbe beszámít azon időtartam is, amely alatt a közös vagyonba tartozó ingatlanrész az elővásárlási jogával élni kívánó tulajdonostárs házastársának tulajdonát képezte. Ha a földműves tulajdonostárs a tulajdonrészét öröklés vagy gazdaságátadás jogcímen szerezte, a 3 évbe beszámít azon időtartam is, amely alatt tulajdonrésze az örökös vagy a gazdaságátadó tulajdonát képezte.

(3a) * Rizstelephez tartozó földrészlet eladása esetén az (1) bekezdés c)–e) pontjában, valamint a (2) bekezdésben meghatározott földműveseket – az elővásárlásra jogosultak sorrendjében – az alábbi sorrendben megelőzi

a) az a földműves, aki a földet a földhasználati nyilvántartás alapján legalább 3 éve használó mezőgazdasági termelőszervezetnek legalább 25%-ban tulajdonosa, illetve annak közeli hozzátartozója,

b) * az a földműves, akinek az életvitelszerű lakáshasználata helye vagy a mezőgazdasági üzemközpontja legalább 3 éve olyan, Magyarország területén fekvő településen van, amelynek közigazgatási határa az adásvétel tárgyát képező föld fekvése szerinti település közigazgatási határától közúton vagy közforgalom elől el nem zárt magánúton legfeljebb 20 km távolságra van, és a legalább egy éve tulajdonában lévő föld ugyanannak a rizstelepnek a része, mint az adásvételi szerződés tárgyát képező földrészlet.

(4) * Az (1) bekezdés c)–e) pontjában, valamint a (2) és (3) bekezdésben meghatározott jogosult csoportokon belül az elővásárlásra jogosultak sorrendje a következő:

a) * legalább egy éve családi mezőgazdasági társaság tagja vagy őstermelők családi gazdaságának tagja,

b) fiatal földműves,

c) „

8.2. A felek kölcsönösen kijelentik, hogy az ingatlan tekintetében tulajdonostársak. Így a további tulajdonostársakat az ingatlannak az adásvétel tárgyát képező tulajdoni hányadára a Ptk. 5:81. § (1) bekezdés szerinti elővásárlási jog nem illeti meg.

8.3. A vevő tájékoztatta az eladót, hogy a Pesti Központi Kerületi Bíróságon pert indított az ingatlanon fennálló közös tulajdon megszüntetése iránt. A per P. 85783/2026 számon van folyamatban. A perben a vevő a felperes, az eladó a II. rendű alperes. Mivel a felek a jelen adásvételi szerződést kötik, és a perben a felperes az eladóval, mint alperessel szemben perköltség igényt nem érvényesít, erre tekintettel az eladó kijelenti, hogy a felperes keresetét nem ellenzi és a felperessel szemben perköltség igénye nincs. A felek tudomásul veszik, hogy a perben a bíróság elrendelte a per megindítása tényének bejegyzését (tulajdoni lapon III/23.). A felek tudomásul veszik, hogy a bíróság nem rendelte el a perbejegyzést követően érkezett beadványok intézésre irányuló ingatlan-nyilvántartási eljárások felfüggesztését.

8.4. Az eladó tájékoztatja a vevőt, hogy a tulajdonában álló, az 1. pontban körülírt tulajdoni lapon II/41 rovatban bejegyzett tulajdoni hányadot terheli a III/7. rovatban a Telenor Magyarország Zrt. (2045

Törökbálint, Pannón út 1.) javára 110.662 Ft főkövetelés és járulékaik erejéig bejegyzett végrehajtási jog (vh. ügyszám: 88.V.927/2006/6. Princes János önálló végrehajtó, 2400 Dunaújváros, Szórád M. u. 2. fszt. 4. A Telenor Magyarország Zrt. neve 2022. március 1-től Yettel Magyarország Zrt-re változott. Az eladó kijelenti, hogy a végrehajtási jog elévült. A vevő a tájékoztatás tudomásul veszi és kijelenti, hogy a végrehajtási eljárásból származó kockázatot ismeri. A felek kijelentik, hogy a végrehajtással érintett minden követelést az eladó köteles megfizetni, ha az elévülést a végrehajtási jog jogosultja nem ismerné el, vagy a végrehajtás megszüntetése iránti perben a bíróság a végrehajtást nem szüntetné meg.

- 8.5. Az eladó szavatosságot vállal az ingatlannak a tulajdonában álló tulajdoni hányad fentieket meghaladó per-, teher- és igénymentességéért.

A felek kölcsönösen kijelentik, hogy az ingatlan tekintetében tulajdonostársak. Így a további tulajdonostársakat az ingatlannak az adásvétel tárgyát képező tulajdoni hányadára a Ptk. 5:81. § (1) bekezdés szerinti elővásárlási jog nem illeti meg.

Az eladó tájékoztatja a vevőt, hogy az ingatlanra bejelentett földhasználó nincs, továbbá az ingatlanra vonatkozóan nem áll fenn hatályos vagy a szerződéskötés időpontjában még hatályba nem lépett földhasználati szerződés vagy többtelekhasználati megállapodás.

Az eladó kijelenti, hogy az ingatlannak ingatlan-nyilvántartáson kívüli tulajdonosa nincs. Eladó kijelenti, hogy a tulajdoni hányad nem része sem házastársi, sem élettársi közös vagyonnak.

Az eladó ugyancsak kijelenti, hogy az ingatlant semmilyen jogi személy székhelyeként, telephelyeként, fióktelepeként nem jelölte meg, és az ingatlan semmilyen természetes személy lakóhelyeként vagy tartózkodási helyeként bejelentve nincs.

9. A felek kijelentik, hogy cselekvőkéességüket érintő hatósági határozat hatálya alatt nem állnak, nagykorú, magyar állampolgárok.
10. A felek megállapodnak, hogy a szerződés elkészítésének költségeit a vevő viseli. A felek kijelentik, hogy a szerződés adó- és illetékjogi következményeire vonatkozóan tájékoztatást kaptak.

A vevő kijelenti, hogy az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény (Itv.) 26.§ (1) bekezdés p) pontja alapján a jelen ügylet a termőföld tekintetében mentes a visszterhes vagyonátruházási illetékfizetési kötelezettség alól.

„Itv. 26.§ (1) Mentés a visszterhes vagyonátruházási illeték alól:

p) a termőföldnek a földműves általi, ellenérték fejében történő megszerzése, feltéve, ha a birtokbaadástól, de legkésőbb az illetékkötelezettség keletkezését követő 12. hónap utolsó napjától - vagyoni értékű joggal terhelt termőföld szerzése esetén a vagyoni értékű jog megszűnésétől, megszüntetésétől, de legkésőbb az illetékkötelezettség keletkezését követő 5. év utolsó napjától - számítva 5 évig

pa) a termőföld tulajdonjogát nem idegeníti el,

pb) a termőföldön vagyoni értékű jogot nem alapít, és

pc) a termőföldet mező-, illetve erdőgazdasági tevékenység céljára hasznosítja”

11. A felek meghatalmazzák az **Álmos és Széles Ügyvédi Irodát** (1126 Budapest, Királyhágó u. 5/B II/2.; ügyintéző: dr. Széles Szabolcs ügyvéd, KASZ: 36069388) a jelen szerződés elkészítésével és ellenjegyzésével, az elővásárlási jogra vonatkozó nyilatkozatok beszerzésével, a hatósági jóváhagyásra vonatkozó eljárásban, valamint az ingatlan-nyilvántartási eljárásban való

képviselőjükkel. A meghatalmazott a meghatalmazást elfogadja. A felek kijelentik, hogy a jelen szerződést az ügyvédi megbízásra vonatkozó tényvázlatként is elfogadják.

A felek kijelentik, hogy a jelen adásvételi szerződésben adott meghatalmazás, nem akadályozza annak, hogy az eljáró ügyvéd a közös tulajdon megszüntetésére vonatkozó perben a vevő, mint felperes képviselőt az eladóval mint alperessel szemben ellássa.

12. Az eljáró ügyvéd tájékoztatta a feleket, hogy a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény rendelkezései szerint azonosítási kötelezettség terheli a felek adatai vonatkozásában. A felek adatai a jelen szerződésben helyesen kerültek rögzítésre, az általuk bemutatott személyi azonosító okmányok – mint adatszolgáltatásra alkalmas okmányok – alapján.

A felek a jelen szerződés aláírásával kifejezett hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy az eljáró ügyvéd mind az eladó, mind a vevő okiratairól fénymásolatot készítsen és azokban rögzített adataikat a szerződéssel együtt kezelje.

A felek tudomásul veszik az eljáró ügyvéd tájékoztatását, amely szerint az adatokat a személyes adatok védelméről és a közérdekű adatok nyilvánosságáról szóló törvény rendelkezései szerint kizárólag jelen szerződéshez kapcsolódó megbízás, illetve a jogszabályokban meghatározott kötelezettségei teljesítése érdekében kezelheti.

13. A felek megállapodnak, hogy a jelen szerződés teljesítése során – ideértve annak esetleges módosítását is – együttműködési kötelezettséget vállalnak.

A felek kölcsönösen kötelezettséget vállalnak arra is, hogy a jelen szerződést szükség esetén módosítják akkor is, ha a módosítás a 2025. január 15. napján hatályba lépett, ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény illetve az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény végrehajtásáról szóló 179/2023. (V.15.) Korm. rendelet vagy egyéb kapcsolódó módosuló jogszabályok rendelkezéseinek való megfelelés érdekében szükséges.

A felek az adásvételi szerződést elolvasták, értelmezték, és mint az akaratukkal mindenben megegyezőt helybenhagyólag aláírták.

Budapest, 2026. május 15.

Kovács Roland
eladó

Dr. Toma János Csaba
vevő

Ellenjegyzem:

Budapest, 2026. május 15.

dr. Széles Szabolcs ügyvéd

Álmos és Széles Ügyvédi Iroda

1126 Budapest, Királyhágó u. 5/B II/2.

KASZ: 36069388