

KÖZMÜVELŐSÉGI KÖZSÉGI KÖZTÉR: 2026. AUGUSZTUS 14-ÉN.

ELŐVÁRÁSI JÁRÁSRA JOGOSULT NYILATKOZATÁNAK

NEGYEDÉRE NYILNA ALKÓ HATÁRIDŐ ELŐ NAPIA: 2026. AUGUSZTUS 15.

UTOLSÓ NAPIA: 2026. SZEPTEMBER 14.

LEVÉL NAPIA.

AZ EMBERKÖZSÉGI KÖZTÉR MEGJÖRÉNT.



„E HATÁRIDŐ JOGOSULT”

Sándor Árpád
JE6120

INGATLAN (TERMŐFÖLD) ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

Recsk, külterület 0249/52 hrsz.

SIMON ÜGYVÉDI IRODA
Dr. Lassán Csaba
ügyvéd
KASZ 36064382
3300 Eger, Foglár u. 2.

Koch Árpád
tulajdonjogi Eladó

Nagy Zsolt
tulajdonjogi Vevő
között

Eger, 2026. július 24.

INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről

Koch Árpád (Születési név: _____, Születési hely, idő: _____, Anyja neve: _____, Személyi
azonosító száma: _____, Adóazonosító jele: _____, Lakcím: 3245 Recsk, Repeczky Ferenc utca
55., állampolgársága: magyar), **mint tulajdonjogi eladó, a továbbiakban Eladó,**
másrészről

Nagy Zsolt (Születési neve: _____, Szül. hely, idő: _____, Anyja neve: _____,
Személyi azonosító száma: _____, Adóazonosító jele: _____, Lakóhely: 3240 Parád, Émály utca 8.,
állampolgársága: magyar), **mint tulajdonjogi Vevő, a továbbiakban Vevő,**
a továbbiakban együttesen, mint **szerződő felek, vagy felek** között az alulírott helyen és napon, az alábbi
feltételek szerint.

1. A SZERZŐDÉS TÁRGYA

1.1./ Szerződő felek rögzítik, hogy az Eladó 1/1 arányú, kizárólagos tulajdonát képezi a **Recsk, külterület 0249/52 hrsz.** alatt nyilvántartott szántó megnevezésű, 4032 m² területű, 5. min. osztályú, 3,51 AK kataszteri tiszta jövedelmű, címkézés alatt álló ingatlan, mely a természetben Recsk külterületén található.

Szerződő felek rögzítik és elfogadják az INYER/TULLAP/20260723/13485 ügyazonosító számú E-hiteles tulajdoni lap - teljes másolatot. Eladó tulajdonjoga vétel jogcímén a tulajdoni II. rész 3. sorszáma alatt 37096/1999.06.03. bejegyző határozattal került bejegyzésre. A tulajdoni lap széljegyzést nem tartalmaz, az ingatlan per-, teher- és igénymentes.

1.2./ Felek rögzítik, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlan a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény hatálya alá tartozó termőföld. Felek egyezően rögzítik, hogy a jelen adásvétel tárgyát képező ingatlanra vonatkozó adásvételi szerződést a **2013. évi CXXII. tv. 21. §-ában foglaltaknak megfelelően a tulajdonos 8 napon belül a jogszabályi előírásoknak megfelelően megküldi a mezőgazdasági igazgatási szerv részére a jelen szerződés közzétételre való alkalmassága megállapítása iránt. A közzétételre való alkalmasság megállapítása nem minősül az adásvételi szerződés hatósági jóváhagyásának. A mezőgazdasági szerv döntését közli az Eladóval és a szerződés szerinti Vevővel, valamint az adásvételi szerződést megküldi a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat jegyzője részére a hirdetményi közzététel céljából, valamint ezzel egyidejűleg megkeresi a föld fekvése szerint illetékes ingatlanügyi hatóságot a föld tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés benyújtása tényének feljegyzése érdekében. Szerződő felek jelen okirat aláírásával egyidejűleg hozzájárulnak ahhoz, hogy a fentiek szerinti közlések megtétele során a jelen szerződésben szereplő természetes személyazonosító adataik a közlésre jogosultak által megismerhetőek legyenek.**

2. ADÁSVÉTEL

2.1./ A fentiek előre bocsátását követően Eladó eladja, a Vevő pedig **1/1 arányban megvásárolja** a jelen szerződés 1.1./ pontjában részletesen körülírt, az adásvételi szerződés tárgyát képező 1/1 tulajdoni hányadú, Recsk, külterület 0249/52 hrsz. alatti ingatlant a megtekintett és ismert állapotban, úgy ahogy az a mai napon a természetben megtalálható.

3. VÉTELÁR, FIZETÉSI ÜTEMEZÉS

3.1./ Felek az adásvétel tárgyát képező ingatlan forgalmi értékét és vételárát kölcsönösen kialakított és elfogadott **9.000.000,- Ft** azaz **Kilencmillió forint összegben** határozzák meg és fogadják el. Felek kijelentik, hogy meglévő ismereteik alapján a vételár az ingatlan értékével arányban állónak tartják. Felek kijelentik, hogy a vételárát alkufolyamat eredményeképpen alakították ki, melynek során figyelembe vették az ingatlan jelenlegi állapotát. Felek a Ptk. 6:98. § (2) bekezdése alapján kizárják mind az Eladó, mind a Vevő feltűnő értékaránytalanságon alapuló esetleges megtámadási jogát.

3.2./ A Vevő a teljes vételár megfizetésére az alábbiak szerint vállal kötelezettséget:

3.2.1./ Vevő a teljes 9.000.000,- Ft vételárat Vevő a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg fizeti meg az Eladó részére, akként, hogy azt átutalja a Koch Árpád Eladó nevén lévő, K&H Banknál vezetett **10403507-86768285-68721002** számú számlaszámra. Eladó a 9.000.000,- Ft, azaz Kilencmillió forint összegű vételár megfizetését a jelen pontban rögzített bankszámlaszámon történő jóváírással egyidejűleg tekinti teljesítettnek.

3.3./ Eladó kijelenti, hogy amennyiben a vételár részére a jelen szerződésben foglalt módon megfizetésre kerül, úgy a Vevővel szemben jelen szerződésből kifolyólag a továbbiakban semmilyen jogcímen további fizetésre vonatkozó követelése nincsen. Felek kijelentik, hogy az Eladó bankszámlaszáma a szerződésben helyesen került rögzítésre.

4. BIRTOKBAADÁS, BIRTOKÁTRUHÁZÁS

4.1./ Felek kioktatása a **Polgári Törvénykönyvről** szóló **2013. évi V. törvény (továbbiakban: Ptk.) 5:38 § (2)** bekezdésére megtörtént, mely szerint az ingatlan tulajdonjogának átruházással való megszerzéséhez az adásvételi szerződés megkötésén túlmenően a tulajdonjog ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzése szükséges.

4.2./ Az ingatlan birtokbaadására és a birtokjog átruházására a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg kerül sor, akként, hogy az Eladó az ingatlant a Vevő birtokába adja, és a Vevő azt birtokba veszi. Felek tudomással bírnak arról, hogy a birtokbaadás időpontjáig keletkező, esetleges közmű és egyéb köztartozás kiegyenlítése az Eladó kötelezettsége. A Vevő a birtokátruházástól szedi az ingatlan hasznait, viseli terheit.

5. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁSI RENDELKEZÉSEK

5.1./ Eladó jelen szerződés aláírásával egyidejűleg **feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja** ahhoz, hogy a kifüggesztési határidő leteltét és a föld fekvése szerint illetékes vármegyei kormányhivatal földhivatala által kiadott elsőfokú közigazgatási jóváhagyó határozat kiadását követően Nagy Zsolt Vevő 1/1 arányú tulajdonjoga a Recsk, külterület 0249/52 hrsz. alatt nyilvántartott ingatlan 1/1-ed tulajdoni illetősége vonatkozásában vétel jogcímén, per-, teher- és igénymentesen az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön, Koch Árpád Eladó tulajdonjogának egyidejű törlése mellett.

5.2./ Felek jelen szerződés elkészítésével, ellenjegyzésével és az illetékes földhivatal előtti képviseletükkel meghatalmazzák a Simon Ügyvédi Irodát (3300 Eger, Foglár György u. 2. 1/3., eljárásra jogosult ügyvédek: Dr. Simon Ferenc, KASZ azonosító: 36068344, Dr. Lassán Csaba ügyvéd, KASZ azonosító: 36064382). *A jelen meghatalmazás kiterjed arra, hogy az ügyvéd az Ingatlan, vagy az azzal kapcsolatos jog megszerzését bejelentse illetékkiszabásra – az illeték kiszabásával kapcsolatos adóhatósági eljárás során történő jogi képviseletre azonban nem.* Meghatalmazott ügyvéd a jelen szerződésen tett aláírásával a meghatalmazást elfogadja. Felek kijelentik, hogy az eljáró ügyvédtől részletes felvilágosítást kaptak a tulajdonjog átírásához kapcsolódó adó, és illeték jogszabályok tartalmával kapcsolatban. Felek kijelentik, hogy az eljáró ügyvéd részletesen tájékoztatta őket a tulajdonjog átírásához kapcsolódó illeték, és az igazgatási szolgáltatási díj mértékéről. Felek az eljáró ügyvéd tájékoztatását tudomásul vették. A Felek rögzítik, hogy a jelen adásvételi szerződés a Felek között létrejött ügyvédi megbízás elemeit teljeskörűen tartalmazza, így a Felek külön ügyvédi tényvázlat felvételét a 2017. évi LXXVIII. törvény 29. § (3) bekezdése alapján nem kérik, a jelen ingatlan adásvételi szerződést egyben ügyvédi tényvázlatnak is elfogadják.

Felek rögzítik, hogy az ügyvédi meghatalmazás hatálya a részükre közvetlenül kézbesítendő földhivatali határozatok és az illetékfizetési kötelezettséggel kapcsolatos NAV határozatok átvételére nem terjed ki.

5.3./ A Felek jelen szerződés aláírásával kijelentik, hogy őket az okiratot ellenjegyző ügyvéd a pénzmosás és terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvényben (a Pmt.) foglaltaknak és az erre tekintettel a Magyar Ügyvédi Kamara által hozott egységes szabályzat rendelkezéseinek megfelelően **azonosította**. A Felek kijelentik, hogy jelen szerződés a hivatkozott szabályzat alapján megkövetelt, illetve az 1. számú mellékletbe foglalt adatokat tartalmazza. A Felek kijelentik, hogy a jelen szerződésben, illetve

a szerződést ellenjegyző ügyvédnek bemutatott okiratokban szereplő adatok a valóságnak megfelelnek. A Felek jelen szerződés aláírásával kifejezetten hozzájárulnak ahhoz, hogy az ellenjegyző ügyvéd a személyi adataikat tartalmazó okmányaikról fénymásolatot készítsen. A Felek tudomással bírnak arról, hogy adataikat az ellenjegyző ügyvéd az információs önrendelkezési jogról és információszabadságról szóló törvény rendelkezései alapján, kizárólag jelen szerződéshez kapcsolódó megbízás és Pmt-ben foglalt kötelezettség teljesítése érdekében kezelheti. Szerződő felek jelen szerződés aláírásával kijelentik, hogy jelen jogügylettel kapcsolatban jogszabály által előírt adataik szerződésben való feltüntetését nem tekintik a személyes adatok védelme megsértésének és egyúttal hozzájárulnak a személyes adataiknak a kezeléséhez. Az eljáró ügyvéd tájékoztatja a Feleket, hogy mivel a jelen szerződésben adott megbízás közhiteles nyilvántartásba való bejegyzés alapjául szolgáló okirat szerkesztésére irányul, a magyar állampolgár és a magyarországi lakcímmel rendelkező külföldi állampolgár JÜB-ölése kötelező.

6. AZ ELŐVÁSÁRLÁSRA JOGOSULTSÁG, NYILATKOZAT ELŐVÁSÁRLÁSI JOG GYAKORLÁSÁRA

6.1./ Vevő kinyilatkoztatja, hogy a Földforgalmi törvény 10. §. (2) bekezdésében foglaltak alapján földművesnek nem minősülő belföldi természetes személy és tagállami állampolgár, a birtokában álló földterület nagysága a megszerezni kívánt föld területnagyságával együtt nem haladja meg az 1 hektárt.

6.2./ Vevő a Földforgalmi törvény 13. §. (1). bek. foglaltakra alapozottan kinyilatkoztatja, hogy a Recsk, külterület 0249/52 hrsz.-ú megszerzett termőföld használatát másnak nem engedi át, azt maga használja és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjából számított 5 évig – a (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével – más célra nem hasznosítja. Vevő a Földforgalmi törvény 14. § (1)-(2) bekezdésében foglaltakra hivatkozással kinyilatkoztatja, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatása teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználatával kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása, továbbá a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg vele szemben, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

Vevő kinyilatkoztatja és tudomásul veszi a Földforgalmi törvény 13. §. (4) bekezdés a) és b) pontjában foglaltakra alapozottan, hogy *amennyiben* a tulajdonjog átruházásáról szóló szerződés tárgyát képező föld harmadik személy használatában van, mint szerző fél visszavonhatatlanul kötelezettséget vállal arra, hogy a fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg, és megszűnését követő időre a Földforgalmi törvény 13. §. (1) bekezdésében foglalt kötelezettségeket vállalja.

A Vevő kinyilatkoztatja továbbá a Földforgalmi törvény 27. § (2) bekezdés ba) pontjában foglaltakra, hogy a birtokomban álló föld jogellenes más célú hasznosítása, vagy a hasznosítási kötelezettség megsértése miatt az ingatlanügyi hatóság – az adásvételi szerződés közlését megelőző 5 éven belül – jogerősen földvédelmi bírságot nem szabott ki.

6.3./ Vevő jelen szerződésen tett aláírásával egyidejűleg kijelenti, hogy tulajdonszerzése nem ütközik szerzési korlátozásba a 2013. évi CXXII. törvény (Földforgalmi törvény) és egyéb jogszabályok rendelkezései szerint, a megvásárolt ingatlan tulajdonjogát jogosult megszerezni. Vevő kijelenti, hogy ki nem adott aranykoronája nincs.

6.4./ Felek kinyilatkoztatják a Földforgalmi törvény 15/A. §-ban foglaltakra alapozottan, hogy a jelen tulajdonjog átruházásáról szóló szerződés tárgyát képező földet hatályos vagy a szerződéskötés időpontjában még hatályba nem lépett földhasználati szerződés nem érinti.

6.5./ Felek a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 8/A.§ (3) bekezdése alapján nyilatkoznak, hogy az ingatlanon nincs ültetvény, felépítmény, illetve hasznait növelő agrotechnikai létesítmény sem.

7. A FELEK NYILATKOZATAI

7.1./ Vevő kijelenti, hogy tudomása van arról, hogy az adásvétellel egyidejűleg a visszterhes vagyonátruházási illeték megállapítása érdekében bejelentési kötelezettsége keletkezett, melyet az NAV által rendszeresített B400E nyomtatványon köteles teljesíteni. Eladó tudomásul veszi, hogy adófizetési kötelezettsége is keletkezhet, ha az átruházással adóköteles jövedelme származott. Eladó tudomásul veszi, hogy a B400E nyomtatvány benyújtása nem helyettesíti az SZJA bevallást.

7.2./ Vevő jelen okirat aláírásával kijelenti, hogy jelen szerződésben meghatározott termőfölddel együtt sem kerül a tulajdonába, ill. használatába a termőföldről rendelkező jogszabályokban meghatározott legnagyobb mértékű, 1 hektár területű termőföld, ezért tulajdonszerzésének akadálya nincs.

7.3./ Eladó kijelenti, és ezért szavatosságot vállal, hogy az ingatlanon harmadik személynek nem áll fenn olyan joga, amely a Vevő tulajdonszerzését és birtoklását kizárná, vagy korlátozná.

7.4./ Szerződő felek rögzítik, hogy mindketten teljesen cselekvőképes nagykorú magyar állampolgárok, ügyletkötési képességük nincs korlátozva, cselekvőképességet kizáró, vagy korlátozó gondnokság alatt nem állnak.

7.5./ Eladó kijelenti, hogy helytáll a szavatossági nyilatkozatai valóságtartalmáért.

7.6./ Felek kijelentik, hogy mind az Eladó, mind a Vevő a másik Fél kérésére bármely további ellenszolgáltatás nélkül köteles aláírni, kiadni és benyújtani minden olyan további dokumentumot és megtenni minden olyan intézkedést, ami általában elvárható abból a célból, hogy a jelen Szerződésben meghatározott adásvétel teljesüljön, az ingatlan tulajdonjogának a Vevőre történő átírása a szerződés szerint megtörténjen, továbbá a Vevőnek az ingatlanra vonatkozó jogai, tulajdonosi jogcíme és érdekei védelemben részesüljenek.

7.7./ Felek egybehangzóan kijelentik, hogy a jelen szerződés teljesítése során a Vevő és Eladó saját nevükben és érdekükben járnak el. Vevő kijelenti, hogy a vételár összegéhez jogszerűen jutott hozzá.

7.8./ Vevő a jelen szerződés aláírásával, az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény végrehajtásáról szóló 179/2023. (V. 15.) Korm. rendelet 42. §-a alapján nyilatkozik, hogy részarány-tulajdonnal nem rendelkezik.

7.9./ Vevő kijelenti, hogy tudatában van annak, hogy az adásvételi szerződés kapcsán felmerülő költségek – így a tulajdonjog bejegyzésének igazgatási szolgáltatási díja, a kiszabásra kerülő visszterhes vagyonátruházási illeték és az ügyvédi munkadíj – kizárólag őt terhelik. Vevő kijelenti, hogy ezek mértékéről az eljáró ügyvédtől részletes tájékoztatást kapott. Felek kölcsönösen kijelentik, hogy helytállnak a szavatossági nyilatkozataik valóságtartalmáért.

7.10./ Szerződő felek kijelentik, hogy a Földforgalmi törvény 8. §-ának rendelkezései alapján jelen szerződésük egy példánya a 47/2014. (II.26.) Kormányrendelet által meghatározott megfelelő biztonsági kellékkel rendelkező papíron került aláírásra, amelyet majd a földhivatalhoz megküldenek, a további példányok hagyományos papíron készültek.

8. VEGYES RENDELKEZÉSEK

8.1./ Jelen szerződés 6 (hat) számozott oldalból áll és 7 (hét) egymással szó szerint megegyező eredeti példányban készült, melyből 1 példány az Eladót, 1 példány a Vevőt illeti, 4 példány – melyből egy eredeti példány biztonsági kellékekkel rendelkező papír alapú okmányon kiállított - kerül a föld fekvése szerint illetékes mezőgazdasági igazgatási szerv részére előterjesztésre, 1 példányt pedig az eljáró ügyvéd őrzi.

8.2./ A jelen szerződést a Felek csak írásban és közös megegyezéssel módosíthatják, a szóban közölt módosítás, vagy a felek hallgatólagos megállapodása érvénytelen.

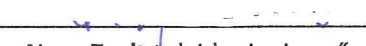
8.3./ A Felek a jelen Szerződéssel összefüggő nyilatkozataikat (pl. felszólítás, elállási nyilatkozat) a másik Fél részére a Szerződésben megjelölt vagy írásban, igazolható módon közölt egyéb címre, ajánlott-tértivevényes küldeményként kötelesek megküldeni vagy személyesen átadni. Az ilyen módon megküldött nyilatkozatok a második sikertelen kézbesítéstől számított 5. (ötödik) napon kézbesítettnek (kézhez vett küldeménynek) tekintendők.

8.4./ A Felek a jelen Szerződés aláírásával elismerik, hogy a szerződést szerkesztő és ellenjegyző ügyvéd a szerződés tartalmát, jelentését velük megismertette, az ingatlanszerzéssel kapcsolatos kötelezettségeikről, jogaikról őket teljes körűen tájékoztatta.

8.5./ E szerződésben nem szabályozott kérdésekben a 2013. évi CXXII. tv., a 2013. évi CCXII. tv. és a Ptk. adásvételre vonatkozó hatályos rendelkezései az irányadók.

8.6./ Felek a szerződés aláírásával elismerik, hogy saját szerződési példányaikat átvették. Felek a szerződést átolvasás és értelmezés után, mint akaratukkal mindenben egyezőt jóváhagyólag írták alá.

Eger, 2026. július 24.

ELADÓ	VEVŐ
 Koch Árpád tulajdonjogi eladó	 Nagy Zsolt tulajdonjogi vevő

Alulírott Dr. Lassán Csaba ügyvéd (Simon Ügyvédi Iroda, 3300 Eger, Foglár György utca 2. 1/3. sz.) az ügyvédekről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény 43. § (1) bekezdése alapján a mai napon ellenjegyzéssel igazolom, bizonyítom és hitelesítem, hogy a jelen okirat a jogszabályoknak, a felek kinyilvánított akaratának megfelel, és a szerződésben megjelölt felek a jelen okiratot előttem írták alá.

Az okiratot az előttem történt aláírását követően a mai napon ellenjegyzem.
Eger, 2026. július 24.

Dr. Lassán Csaba ügyvéd

KASZ azonosító: 36064382

Simon Ügyvédi Iroda

3300 Eger, Foglár György utca 2. 1/3.


SIMON ÜGYVÉDI IRODA
Dr. Lassán Csaba
ügyvéd
KASZ 36064382
3300 Eger, Foglár u. 2.