



KITÜGGESZTÉS NAPJA: 2026. 08. 18.
JOGVÉSZŐ HATÁRI DÖ: 2026. 09. 17.
LEVÉTEL NAPJA: 2026. 09. 18.

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről

Hopka Ferenc Lukács

(születési neve: [redacted] születési hely: [redacted] születési idő: [redacted], anyja neve: [redacted]
személyazonosító jele: [redacted] személyazonosító igazolvány száma: [redacted] állandó lakcím: 3300
Eger, Kistályai út 235. FSZ. 1 a., (a tulajdoni lapon korábbi címe: 3300 Eger, Hadnagy utca 7. 1/2.) tartózkodási
helye: 3397 Maklár Béke utca 18., lakcímet igazoló hatósági igazolvány száma: [redacted] adóazonosító jele: [redacted]
állampolgársága: magyar)

mint Eladó, akinek a képviseletében eljár egyetlen törvényes képviselője, édesanyja:
Sipos Beáta

(születési neve: [redacted] születési hely: [redacted] születési idő: [redacted], anyja neve: [redacted]
személyazonosító jele: [redacted]; személyazonosító igazolvány száma: [redacted] állandó lakcím: 3300 Eger, Kistályai út
235. FSZ. 1 a., tartózkodási helye: 3397 Maklár Béke utca 18., lakcímet igazoló hatósági igazolvány száma: [redacted],
adóazonosító jele: [redacted]; állampolgársága: magyar)

másrészről

Parádi Áron

(születési név: [redacted], születési helye és ideje: [redacted], anyja neve: [redacted]; személyazonosító jele: [redacted]
személyazonosító igazolvány száma: [redacted] lakóhelye: 3397 Maklár, Kerecsendi út 5., lakcímet
igazoló hatósági igazolvány száma: [redacted], adóazonosító jele: [redacted] állampolgársága: magyar;
családi gazdálkodó száma: [redacted] MÁK nyilvántartási száma: [redacted] földművesi regisztrációs szám: [redacted]

mint Vevő

- a továbbiakban együttesen: Felek - között a mai napon és helyen az alábbi feltételekkel.

I. Az adásvételi szerződés tárgya

Az ingatlan-nyilvántartás szerint az Eladó 1/1 arányú tulajdonát képezi a **Maklár, külterület, 0104/6 hrsz.** alatt nyilvántartott „szántó” megnevezésű, 8618 m² alapterületű, 2. minőségi osztályú, 32,92 kat. t. jöv. ingatlan amely természetben Maklár térségében található. Az ingatlanon sem felépítmény sem ültetvény nem található.

II. Adásvétel

Eladó jelen szerződés aláírásával kinyilvánítja azon akaratát, hogy - jelen szerződés szerinti feltételekkel - Vevő részére eladja az 1. pontban körülírt ingatlanát, a Vevő pedig jelen szerződés aláírásával kinyilvánítja azon akaratát, hogy az említett ingatlant megvásárolja megtekintett és ismert állapotban úgy, ahogyan az a mai napon a természetben megtekinthető.

III. Vételár, fizetési ütemezés

3.1 Felek az 1. pontban körülírt ingatlan forgalmi értékét és vételárát a helyben szokásos forgalmi értékek alapul vételével a kölcsönösen kialakított **1.722.000,- Ft, azaz Egymillió-hétszázhuszonkettőezer forintban** határozzák meg.

A vételár meghatározásánál Felek az ingatlan adó-értékbizonyítványában foglaltakat fogadták el.

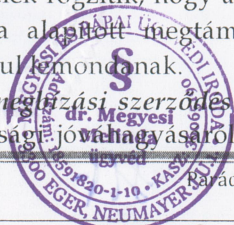
Felek a jelen szerződésben meghatározott vételárát **értékarányosnak** tekintik, az ingatlan, valamint a vételár, mint szolgáltatás és ellenszolgáltatás között nincs értékkülönbség. Erre figyelemmel Felek rögzítik, hogy a Ptk. 6:98 § (2) bekezdése alapján a szolgáltatás és ellenszolgáltatás feltűnő aránytalanságára alapított megtámadási jogukat kifejezetten kizárják, arról egyszer és mindenkorra feltétlenül és visszavonhatatlanul lemondanak.

3.2 Vevő a teljes vételárát, **önerőből a külön íven szövegezett ügyvédi letéti megítélési szerződés szerint (Gyer. 154.§ (2))** fizeti meg egyösszegben legkésőbb a jelen adásvételi szerződés hatósági jóváhagyására szóló jogerős ítélet kézhezvételétől számított hat hónapon belül.

Hopka Ferenc Lukács Eladó:

Sipos Beáta Hopka Ferenc Lukács Eladó törvényes képviselője:

Parádi Áron Vevő



571.634/2026

döntés kézhezvételét követő 8 napon belül maradéktalanul az Eladó javára (közlemény: *vételár Maklár, Külterület, 0104/6. hrsz.*).

Ezen összeg átvételéről szóló külön íven összegezett nyilatkozatát Eladó jelen okirat aláírásával egyidejűleg **ügyvédi letétbe** helyezi 4 eredeti példányban - amelyek közül 1 biztonsági okmányon készült - azzal az utasítással, hogy okiratszerkesztő ügyvéd abban az esetben jogosult és köteles azt haladéktalanul az illetékes földhivatalhoz benyújtani, ha a Vevő a vételár átutalásának maradéktalan megtörténtét hitelt érdemlő okirattal részére igazolja, valamint azt az Eladó is írásban megerősíti okiratszerkesztő ügyvédnek a melinda@megyesiespapai.hu elektronikus levélcímre.

Okiratszerkesztő ügyvéd ezen szerződés aláírásával vállalja, hogy az általa átvett eredeti okiratot mint letétben lévő okiratokat megőrzi és a fenti feltétel teljesülése esetén az illetékes földhivatalhoz benyújtja a Vevő tulajdonjogának bejegyzése érdekében. Amennyiben jelen szerződés a meghatározott időpontban és módon nem teljesülne, úgy az átvett okiratot az ügyvéd az Eladó részére visszaszolgáltatja. Eladó tudomásul veszi, hogy jelen szerződés teljesítési határidejéig az általa átadott nyilatkozatokat nem kérheti vissza és azokat az ügyvéd a részére nem adhatja át. Az okiratot őrző ügyvéd a jelen szerződéstől eltérő módon a nyilatkozat példányait nem használhatja fel és azok őrzését másnak nem engedheti át, továbbá a nyilatkozat elvesztése vagy megsemmisülése esetén felel az ezzel összefüggésben felmerülő károkért.

IV. A szerződő felek nyilatkozatai:

- 4.1. **Vevő nyilatkozata a mező-és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. tv. alapján:**
 - 4.1.1. A Vevő **belföldi természetes személy**, ezen túlmenően születésétől fogva a 18.§ (1) bb.) pontja szerinti HELYBEN LAKÓ, ezen túlmenően pedig CSALÁDI GAZDÁLKODÓ, így **elővásárlásra jogosult**.
 - 4.1.2. A Vevő, mint belföldi természetes személy nyilatkozik, hogy a mező-és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 16.§ 1. és 2. bekezdése alapján jelen tulajdonszerzése **nem ütközik a törvény szerinti földszerzési és birtok maximumba.**
 - 4.1.3. Vevő nyilatkozik a 2013. évi CXXII. törvény 14.§ (1) bekezdése alapján, 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).
 - 4.1.4. Vevő nyilatkozik a 2013. évi CXXII. törvény 14.§ (2) bekezdése alapján, hogy vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül **nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.**
 - 4.1.5. Vevő nyilatkozik a 2013. évi CXXII. törvény 13.§ (1) bekezdésének megfelelően **vállalja, hogy 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. törvény 13.§ (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével - más célra nem hasznosítja.**
 - 4.1.6. Vevő nyilatkozata a 109/1999. (XII. 29.) FVM rend. az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény végrehajtásáról alapján: Vevő nyilatkozik a 109/1999. (XII. 29.) FVM rendelet az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény végrehajtásáról 68/C. § alapján, hogy **részarány-tulajdonnal** nem rendelkezik.
- 4.2. Felek kijelentik, hogy - a kiskorú eladó kivételével - teljes cselekvőképes magyar állampolgárok, nem állnak a cselekvőképeséget korlátozó, illetve cselekvőképeséget kizáró gondnokság alatt, cselekvőkéességük pedig gondnokság alá helyezés nélkül sincs kizárva. Eljáró ügyvéd előtt jognyilatkozat tételére alkalmas állapotban jelentek meg szerződéskötési képességük korlátozás alá nem esik. Felek tudomással bírnak arról, hogy a **kiskorú Eladóra tekintettel** a Ptk. 2:15. § (1) bekezdés c) alpontjában, valamint a 2:15. § (2) bekezdésében foglaltak alapján az adásvételi szerződésben **a törvényes képviselői jognyilatkozatot a gyámhatóságnak jóvá kell hagynia.**²

¹ 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 2:14. § [A cselekvőképtelen kiskorú jognyilatkozata]

(1) A cselekvőképtelen kiskorú jognyilatkozata semmis; nevében a törvényes képviselője jár el.

(2) A cselekvőképtelenség miatt nem semmis a cselekvőképtelen kiskorú által kötött és teljesített csekély jelentőségű szerződés, amelynek megkötése a mindennapi életben tömegesen fordul elő, és különösebb megfontolást nem igényel.



Ennek érdekében Sipos Beáta, mint egyetlen törvényes képviselő jelen okirat aláírásával meghatalmazza az okiratszerkesztő dr. Megyesi Melinda ügyvédet a gyámhivatali kérelem megszerkesztésére és a mellékletekkel együtt a gyámhivatal részére történő benyújtásra, valamint az eljárás során történő képviseletére, hivatalos iratok átvételére. Ezen meghatalmazást okiratszerkesztő ügyvéd jelen okirat aláírásával elfogadja.

4.3. Az ingatlan per-, igény- és tehermentes, azonban a 2022.11.02. napján létrejött haszonbérleti szerződés által alátámasztottan jelenleg haszonbérbeadás útján van hasznosítva. A haszonbérleti szerződés lejártának időpontja 2027.11.05. napja. A haszonbérleti díj összege 60.000,-Ft/ha/év. Eladó jelen okirat aláírásával vállalja, hogy ezen időtartamot nem hosszabbítja meg. HASZONBÉRLŐ

V. A szerződés hatósági jóváhagyáshoz kötött, elővásárlási jog áll fenn:

A Szerződő Felek rögzítik, hogy a mező-és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 23-30. § alapján jelen szerződésük hatósági jóváhagyáshoz kötött.

VI. Bejegyzési kérelem és engedély:

Eladó a III. pontban foglaltak szerint külön ügyvéd által ellenjegyzett okiratban adja meg feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását ahhoz, hogy a Vevő javára az 1. pont alatt részletezett jelen szerződés tárgyát képező ingatlan tulajdonjogát illetően az alábbiak szerint ADÁSVÉTEL jogcímén az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezzék, egyúttal az Eladó tulajdonjogát töröljék.

VII. Az ingatlan birtokba adása:

Felek rögzítik, hogy az 1. pontban rögzített, jelen szerződés tárgyát képező ingatlan a Vevő részére történő birtokbaadására a 4.3. pontban rögzített haszonbérleti szerződés időtartamának lejártát követő napon kerül sor.

VIII. Illeték mértéke:

Az 1990. évi CXIII. törvény 26.§ (1) bekezdésének p.) pontja alapján³ a Vevő mentesül a visszerhes vagyónátruházási illeték megfizetése alól, ugyanis földműves, továbbá vállalja az ezen jogszabályhelyben foglalt kötelezettséget. Vevő kéri az illetékkiszabásra jogosult hatóságot, hogy ezen mentességet alkalmazza.

IX. Együttműködés:

Eladó törvényes képviselője jelen okiratot szerkesztő ügyvéd útján jelen szerződés aláírását követően haladéktalanul eljár, a külön íven szövegezett kérelmet és azok mellékleteit (adó-értékbizonyítvány, 4 pld adásvételi szerződés) az illetékes gyámhatóság részére eljuttatja a jelen szerződés jóváhagyása, valamint záradékkal történő ellátása érdekében.

Okiratszerkesztő ügyvéd ezt követően, azaz a gyámhivataltól kézhez kapott jóváhagyott és záradékkal ellátott adásvételi szerződés birtokában az illetékes földhivatalhoz.

X. Elállás kikötése: (Ptk: 6:140. §, szerződésszegés következtében)

A szerződő felek megállapodnak abban, hogy a Vevő jogosult arra, hogy jelen szerződéstől elálljon, ha:
- jelen adásvételi szerződés tárgyát képező ingatlanra jelen szerződés aláírását követően harmadik személy javára az ingatlan-nyilvántartásba olyan jogot jegyeznek be mely a Vevő tulajdonszerzését korlátozza vagy akadályozza (így különösen, ha az ingatlanra jelzálogjogot, végrehajtási jogot, stb. jegyeznek be.)

(3) A törvényes képviselőnek a kiskorú személyt és vagyont érintő jognyilatkozata megtétele során az ítélőképessége birtokában lévő cselekvőképtelen kiskorú véleményét - korának és érettségének megfelelően - figyelembe kell vennie.

2:15. § [A gyámhatóság jóváhagyása a kiskorú törvényes képviselőjének jognyilatkozatához]

(1) A kiskorú törvényes képviselőjének jognyilatkozata a gyámhatóság jóváhagyásával érvényes

a) a kiskorút megillető tartásról történő lemondás;

b) a kiskorút öröklési jogviszony alapján megillető jogra vagy őt terhelő kötelezettségre vonatkozó jognyilatkozat és a külön is visszautasítható vagyontárgyak öröklésének visszautasítása;

c) a kiskorú nem tehermentes ingatlanszerzése, ingatlan tulajdonjogának átruházása vagy megterhelése;

d) a kiskorú gyámhatóságnak átadott vagyonáról való rendelkezés; vagy

e) a kiskorú jogszabályban meghatározott összeget meghaladó értékű vagyontárgyáról való rendelkezés esetén.

(2) Nincs szükség a gyámhatóság jóváhagyására, ha a kiskorú ingatlanvagyonának megterhelésére az ingatlan ellenérték nélküli megszerzésével egyidejűleg, az ingyenes juttatást nyújtó személy javára történő haszonélvezet alapításával kerül sor.

(3) Nincs szükség a gyámhatóság jóváhagyására, ha a jognyilatkozat érvényességét bírósági vagy közjegyzői eljárásban elbírálták.

(4) Nincs szükség a gyámhatóság jóváhagyására nem tehermentes ingatlanszerzés esetén, ha a teher kizárólag ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett közérdekű használati jog.

³ 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

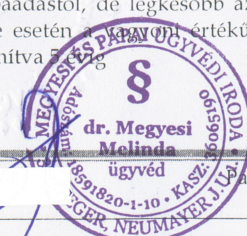
pa) a termőföld tulajdonjogát nem idegeníti el,

pb) a termőföldön vagyoni értékű jogot nem alapít, és

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

Hopka Ferenc Lukács Eladó.

Sipos Beáta Hopka Ferenc Lukács Eladó törvényes képvis



dr. Megyesi Melinda ügyvéd

Parádi Áron Vevő:

- az ingatlanra bírósági végrehajtás keretében vagy azon kívül végrehajtást indítanak
- az Eladó súlyos szerződésszegése esetén
- a Vevő érdekmúlására alapítottn, abban az esetben, ha a harmadik személy a Vevő tulajdonszerzését eredményező hatósági engedélyt bíróság előtt megtámadja, vagy ha a mezőgazdasági igazgatási szerv nem a Vevővel hagyja jóvá jelen adásvételi szerződést stb.

Az elállás esetén a szerződés megkötésére visszaható hatállyal szűnik meg és a már teljesített szolgáltatás visszajár. Az elállásra a Ptk. 6: 212. § és 6: 213. § szabályait kell alkalmazni.

Felek rögzítik, hogy abban a nem várt esetben amennyiben a szerződés elállás folytán történő felbontására és eredeti állapot helyreállítására kerülne sor, úgy a Vevőt megilleti az általa az ingatlanba történt beruházásai, elvégzett munkájának ellenértéke. Ennek megtérítését az Eladó jogszerű elállás esetén vállalja.

Eladót megilleti az elállás joga, amennyiben a Vevő késedelembe esik fizetési kötelezettségével.

XI. Záró rendelkezések:

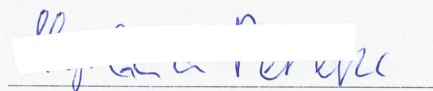
11.1. A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a 2013. évi V. törvény rendelkezéseit, továbbá a mező-és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvényt, a 2013. évi CCXII. törvényt valamint 1997. évi CXLI törvényt kell alkalmazni.

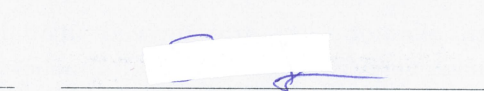
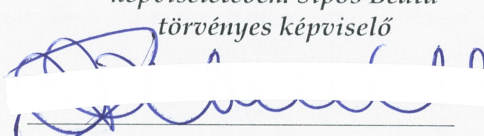
11.2. A jelen szerződés 7 eredeti példányban készült, melynek egy példánya a 2013. évi CCXII. törvény 8.§-a alapján biztonsági kellekkel rendelkező papír alapú okmányon készült.

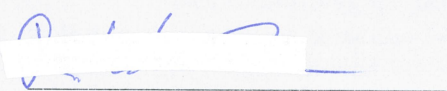
11.3. Jelen szerződést a 1997. évi CXLI törvényben meghatározottak szerint az ellenjegyző ügyvéd nyújtja be az illetékes Járási Földhivatalhoz. A szerződő felek jelen okirat aláírásával **meghatalmazzák** jelen okiratot szerkesztő ügyvédet, hogy nevükben és képviseletükben eljárva őket az ingatlan-nyilvántartási eljárásban teljes jogkörrel képviselje. Ezen meghatalmazás kiterjed továbbá különösen, de nem kizárólagosan a 2013. évi CXXII. törvény, valamint a 2013. évi CCXII. törvény alapján az illetékes jegyző, valamint a mezőgazdasági igazgatási szerv előtt történő képviseletre és eljárásra is.

A szerződő felek a jelen szerződést, annak valamennyi eredetiben készült 7 példányát - annak elolvasása és értelmezése után – mint akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag, saját kezűleg a jelen okiratot ellenjegyző ügyvéd előtt írják alá.

Kelt: Eger, 2026.06.24.


Hopka Ferenc Lukács
Eladó


Hopka Ferenc Lukács
Eladó
képviseletében: Sipos Beáta
törvényes képviselő

DR. MEGYESI MELINDA ügyvéd
KASZ: 36065190


Parádi Áron
Vevő



ELLENJEGYZÉSI ZÁRADÉK: Alulírott dr. Megyesi Melinda ügyvéd (Heves Vármegyei Ügyvédi Kamara I.Ük-c. 145/2008., Ügyvédi ig.szám: Ü-101049, KASZ azonosító: 36065190) 3300 Eger, Neumayer u. 1. sz. alatt ezen okiratot készítem és ellenjegyzem, és ellenjegyzéssel igazolom, hogy az okirat felek kinyilvánított akaratát tartalmazza, a jogszabályoknak megfelel és szerződő felek az okiratot előttem írták alá Egerben, 2026.06.24. napján

