

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

2026. AUG. 24.

1592/2026

Tápióörs

Kovács

I-386/2026

amely létrejött egyrészről:

Kovács Ádám születési neve: Kovács Ádám (

helye és levelezési címe: 2100 Cegléd, Koltsej ter 8. 4. em. 12. ajtó) szám alatti lakos, mint 1/1 arányú tulajdonjogot eladó, (a továbbiakban: **Eladó**)

másrészről:

Krnács Mihály születési neve: Krnács Mihály (született:)

Ceglédbercel, Nagyváradi utca 18. szám alatti lakos, mint vevő, (a továbbiakban: **Vevő**) között alulírott napon és helyen, az alábbi feltételekkel:

1. Felek az INYER/TULLAP/20260803/4755 ügyazonosító számon kiváltott e-hiteles tulajdoni lap alapján rögzítik, hogy Eladó megnevezésénél rögzített 1/1 arányú és tehermentes tulajdonát képezi a **2764 Tápióörs, "címképzés alatt" lévő, Tápióörs, külterület, 0402/26 helyrajzi szám** alatt nyilvántartott, **kivett tanya** megnevezésű, **gyümölcsös** művelési ágú, mindösszesen **2556 m²** terület nagyságú, **7.59 AK** kataszteri tiszta jövedelmű **termőföld ingatlan**.

Felek rögzítik, hogy az ingatlanon a valóságban található egy 22 m² alapterületű, 1 szobás, komfort nélküli présház található, melynek műszaki állapota: jó, melyre az elektromos közmű bekötése megtörtént. Felek rögzítik, hogy az ingatlanra a csatornaközü bekötése nem történt meg, mivel Tápióörs község azon övezetében a csatornahálózat kiépítése nem történt meg. Felek rögzítik, hogy az ingatlanon van fűtő kút.

Felek rögzítik, hogy az a) alrészletű, kivett tanya megnevezésű terület rész tehermentes forgalmi értéke: 4.500.000,- Ft, azaz négy millió-ötszáz ezer forint, míg a b) alrészletű, gyümölcsös művelési ágú terület rész tehermentes forgalmi értéke: 500.000,- Ft, azaz ötszáz ezer forint.

Az ingatlan **Blokkazonosító száma: Q7M3MJ22**. Eladó a szerződés tárgya ingatlan vonatkozásában hozzájárul a földalapú állami támogatások és a történelmi bázisjogosultság Vevő nevére történő átírásához, Vevő által történő igényléséhez, egyben hozzájárul ahhoz, hogy azokat 2027 évtől a Vevő vegye fel az ingatlan vonatkozásában.

2. Eladó eladja, Vevő megveszi a fenti 1. pontban megnevezett ingatlant (1/1 arányú és tehermentes tulajdonjogát) úgy, ahogy az a mai napon áll, összes jogi és természetes tartozékaival együtt, mindösszesen **5.000.000,- Ft**, azaz ötmillió forint **vételárért**, amely vételár magában foglalja a jelen szerződés 1. pontjában rögzített felépítmény tehermentes forgalmi értékét is.

Felek rögzítik, hogy az ingatlan légvonalban kb. 10 méterre helyezkedik el a műúttól, továbbá a jelen szerződés 1. pontjában részletesen kifejtették az ingatlan értékét növelő tényezőket, olyan módon, hogy a felépítmény és ingatlan szerinti értékeit tételesen megbontották.

3. Vevő nyilatkozik, hogy az 5.000.000,- Ft, azaz ötmillió forint teljes vételárat a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg megfizette, önerőből és banki utalással teljesítve az Eladó részére, az Eladó megnevezésénél rögzített számú számlaszámára.

Eladó a teljes vételárnak az Eladó megnevezésénél rögzített számú bankszámlaszámán történő jóváírást a saját kezéhez való teljesítésnek ismeri el.

Eladó a jelen szerződés aláírásával kötelezettséget vállal arra, hogy a szerződés szerinti Vevő által teljesített teljes vételárból, az eladói számlán történő jóváírását követő 3 napon belül átutalja az ingatlan közvetítői díj 150.000,- Ft, azaz százötvenezer forint összegét. Kedvezményezett neve: Árpád Ker. Bt., Számlavezető bank: OTP Bank, Számlaszám:

Összeg: 150.000,- Forint, Tárgy: Tápióörs 0402/26 hrsz.

Kovács Ádám Eladó

Krnács Mihály Vevő

Dr. Gál Ildikó Ügyvédi Iroda
Dr. Gál Ildikó Ügyvéd
2760 Nagykáta, Bácsy-Zsuzsanna u. 1 Fsz. 4.
Adószám: 15244078-1-13
Tel.: 06 90 587-2854
KASZ: 36060385

Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy amennyiben a helyi földbizottság jogkörben eljáró Magyar Agrár-, Élelmiszergazdasági és Vidékfejlesztési Kamara nem támogatná, és ezáltal a Pest Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földügyi Osztálya bármely okból kifolyólag elutasítaná, esetlegesen a mezőgazdasági igazgatási szerv előzetes vizsgálatának eredményeként tagadná meg a jelen Adásvételi Szerződést, úgy a jelen szerződés 2. pontjában megjelölt teljes vételárat (5.000.000,- Ft) Eladó visszautalja Vevő részére, a Pest Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földügyi Osztály (Mezőgazdasági Igazgatási Szerv) határozatának vagy végzésének átvételétől számított 5 munkanapon belül. Felek rögzítik, hogy abban a nem várt esetben, ha alaki okból kerül elutasításra a jelen Adásvételi Szerződés, úgy Szerződő Felek kötelezettséget és szavatosságot vállalnak, hogy ugyanezen feltételek mellett újabb Adásvételi Szerződést kötnek egymással.

4. **Eladó az 1. pontban részletesen körülírt ingatlannak a per- igény, és tehermentességéért, 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 semmilyen jogcímen, amely a Vevő tulajdonszerzését, birtoklását korlátozná, vagy akadályozná. Eladó kötelezi magát arra, hogy az ingatlant a Vevő tulajdonjogának megszerzéséig semmilyen jogcímen nem terheli meg és az ingatlan állagát megőrzi, illetve annak művelési ágát érintő átalakítástól tartózkodik. Az Eladó kijelenti továbbá, hogy nincs olyan lejárt esedékességű kötelezettsége harmadik személlyel szemben, amelynek eredményeképpen a jelen szerződés tárgya ingatlant végrehajtási joggal, jelzálogjoggal vagy bármilyen más – a Vevő érdekeit és jogait hátrányosan érintő - joggal megterhelhetnék.

Az Eladó büntetőjogi felelőssége tudatában kijelenti, hogy az ingatlanra vonatkozóan más személlyel ezen ügyletkötést megelőzően nem kötött sem tulajdonjog átruházásával kapcsolatos szerződést, sem előszerződést.

5. Eladó nyilatkozik, hogy a vétel tárgya ingatlan haszonbérleti jogviszonytól mentes. **Vevő a vétel tárgya ingatlant, mint saját tulajdont a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyó határozatának átvételét követő napon veszi birtokba.** Vevő az ingatlanon lévő épületeket a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg veszi birtokba, Vevő az ingatlan birtokba adásától kezdve szedi az ingatlan hasznait, viseli terheit, és azt a kárt, amelynek megtérítésére mást nem lehet kötelezni.

Eladó az ingatlanban található közüzemi mérőórák használatáról a felépítmény birtokba adásával egyidejűleg Vevő javára lemond, (melyről birtokbaadási jegyzőkönyvet vesznek fel) és egyben hozzájárul azoknak a Vevő nevére történő átírásához.

Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy a közüzemi mérőóráknak a Vevő nevére történő átírásakor fennálló, esetleges közüzemi tartozásokat nyomban kiegyenlíti.

Eladó a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg meghatalmazza Vevőt arra, hogy a vétel tárgya ingatlan közüzemi mérőóráit a saját nevére átírassa az Eladó minden további közreműködése nélkül, melyre Vevő kötelezettséget vállal.

Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy a vétel tárgya ingatlan közüzemi mérőóráit a birtokba vételtől számított 15 napon belül a nevére íratja. Vevő tudomással bír arról, hogy amennyiben a szerződés mással kerül jóváhagyásra, az ingatlant ki kell ürítenie.

Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy a jelen szerződés hatósági jóváhagyása alatt a szerződés tárgyát képező ingatlan földhasználatát nem engedi át harmadik félnek semmilyen jogcímen.

6. **A 2013. évi CXXII. földforgalmi törvény 10.§ (2) bekezdése alapján a földművesnek nem minősülő belföldi természetes személy megszerezheti a termőföld tulajdonjogát, ha a megszerezni kívánt föld területnagyságával együtt a birtokában álló föld területnagysága nem haladja meg az 1 ha-t.** Vevő nyilatkozik, hogy a mező-és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 5. § 7. pontjában meghatározott földműves fogalmának nem felel meg, azonban büntetőjogi felelőssége tudatában nyilatkozik, hogy a jelenleg és a megszerezni kívánt termőfölddel együtt a tulajdonában, hasznélvezetében és birtokában lévő termőföld nagysága az 1 ha-t nem haladja meg. Fentiek alapján a Vevő elővásárlásra nem jogosult.
7. **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 – a (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével - más célra nem hasznosítja.** Vevő a 2013. évi CXXII. törvény 13. § (4) bekezdése alapján kötelezettséget vállal arra, hogy a fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg, és a megszűnését követő időre az (1) bekezdésben foglalt kötelezettségeket vállalja.

Kovács Ádám Eladó

Krnács Mihály Vevő

Dr. Gál Ildikó Ügyvédi Iroda
Dr. Gál Ildikó Ügyvéd
2760 Nagykáta, Bajcsy-Zsilinszky u.1.Fsz.4.
Adószám: 19644078-1-13
Tel.: 06 30 687-2854
KASZ: 36060385

8. Vevő nyilatkozik, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő, bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása. (földhasználati díjtartozás).
9. Vevő nyilatkozik, hogy a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.
10. Vevő nyilatkozik, hogy az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény végrehajtásáról szóló 179/2023. (V. 15.) Korm. rendelet. 42. § alapján nem rendelkezik részaránytulajdonnal.
11. 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.
12. Kovács Ádám Eladó, valamint Krnács Mihály Vevő a jelen szerződés aláírásával feltétel nélkül és visszavonhatatlanul hozzájárulnak ahhoz és közösen kérik, hogy az 1. pontban megjelölt Tápióbicske, külterület, 0402/26 hrsz.-ú ingatlanra - adásvétel jogcímén – a kizárólagos (1/1) és tehermentes tulajdonjogot Krnács Mihály Vevő javára az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezzék, és ezzel egyidejűleg Kovács Ádám Eladó tulajdonjogát töröljék.
13. Felek kifejezetten és egybehangzóan rögzítik, hogy az Országos Nemzeti Jogszabálytár (<https://or.njt.hu/>) nyilvántartása alapján a mai napon Tápióbicske Község Önkormányzatának nincs a helyi önzonosság védelméről szóló 2025. évi XLVIII. törvényben foglalt rendelete.
14. Szerződő Felek tudomással bírnak arról, hogy a 2013. évi CXXII. törvény 21. § (1) bekezdése alapján Felek kötelesek a jelen szerződést az aláírásától számított 8 napon belül a mezőgazdasági igazgatási szerv részére megküldeni jóváhagyás céljából. A 2013. évi CXXII. törvény (1a) bekezdése alapján, ha a 23. § (1) bekezdése szerinti előzetes vizsgálat eredményeként a mezőgazdasági igazgatási szerv nem tagadja meg az adásvételi szerződés jóváhagyását, akkor - a 20. §-ban foglalt esetek kivételével - végzésben megállapítja a szerződés közzétételre való alkalmasságát és hivatalból elrendeli a szerződés közzétételét (jegyzői kifüggesztés hirdetményi úton), valamint ezzel egyidejűleg megkeresi a föld fekvése szerinti illetékes ingatlanügyi hatóságot a föld tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés benyújtásának feljegyzése érdekében. A közzétételre való alkalmasság megállapítása nem minősül az adásvételi szerződés hatósági jóváhagyásának. A 2013. évi CXXII. törvény 21. § (1b) bekezdése alapján mezőgazdasági igazgatási szerv az (1a) bekezdés szerinti döntését közli az eladóval, az adásvételi szerződés szerinti vevővel, valamint az adásvételi szerződést megküldi a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat jegyzőjének. A jegyző - az e törvény végrehajtására kiadott rendeletben meghatározottak szerint - hirdetményi úton közli az adásvételi szerződést a törvényen vagy megállapodáson alapuló elővásárlási jog jogosultjaival (30 napos kifüggesztés). Felek tudomással bírnak arról, hogy a 2013. évi CXXII. törvény II. Fejezetének 7. alcímében foglaltak alapján a jelen szerződés érvényességéhez a jelen szerződés előzetes hatósági jóváhagyása (végzése), kifüggesztése, a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyó határozata, és a helyi földbizottság jogkörben eljáró Magyar Agrár-, Élelmiszergazdasági és Vidékfejlesztési Kamara jóváhagyása is szükséges.
15. Felek minden feltétel nélkül és visszavonhatatlanul hozzájárulásukat adják és kérik az illetékes ingatlanügyi hatóságot, hogy a 2013. évi CXXII. földforgalmi törvény 23. § (1) bekezdése alapján az 1. pontban rögzített Tápióbicske, külterület, 0402/26 hrsz.-ú ingatlanra a terhére a föld tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés benyújtásának tényét feljegyezzék az ingatlan-nyilvántartásba a Pest Vármegyei Kormányhivatala Földhivatali Főosztály (1135 Budapest, Lehel út 43-47.) javára.
- Vevő tudomással bír arról, hogy a föld tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés benyújtásának tényének feljegyzése érdekében az illetékes Földhivatal helyrajzi számonként a szolgáltatási díj (10.600,- Ft) megfizetésére postai úton fel fogja szólítani.
16. Felek tudomással bírnak arról, hogy a 176/2008. (VI.30.) Korm. rend. alapján, ellenérték fejében történő tulajdonjog átruházásakor a tulajdonos köteles un. „energetikai tanúsítvány” beszerzésére és a vevőnek történő átadására. Felek rögzítik, hogy az ingatlanon lévő épület hasznos alapterülete nem éri el az 50 m² területnagyságot, így nem szükséges az energetikai tanúsítvány beszerzése.
17. Szerződő felek kijelentik, hogy magyar nyelven írni és olvasni tudó, cselekvőképes magyar állampolgárok, akiknek sem tulajdonszerzési, sem pedig ügyleti képessége korlátozva nincs.

Kovács Ádám Eladó

Dr. Gál Ildi ügyvédi iroda
Dr. Gál Ildi ügyvéd
2760 Nagykáta, Bajcsy-Zs. inszky u.1.Fsz.4.
Adószám: 13344018-1-13
Tel.: 06 30 87-2854
KASZ: 36060385

Krnács Mihály Vevő

18. A jelen szerződés megkötésével felmerülő költséget, illetéket, Vevő viseli és az Ő kötelezettsége kezdeményezni a tulajdonjoga bejegyzésére irányuló eljárást az illetékes földhivatalnál.
19. Felek a jelen szerződés elkészítésével és ellenjegyzésével Dr. Gál Ildikó Ügyvédi Irodát (2760 Nagykáta, Bajcsy-Zsilinszky út 1. fsz. 4., e-mail cím: drgalildiko@gmail.com) bízzák meg, egyidejűleg meghatalmazzák a földhivatal, az illetékes Polgármesteri Hivatal és Jegyző előtti, az illetékes Vármegyei Földhivatal, az illetékes Földhivatal előtti eljárásban való képviselőikre, valamint a NAV B400E nyomtatványának beadására, amely nem terjed ki a NAV-tól érkező küldemények átvételére, vagy bármely más hatóság előtti képviselőre. Szerződő Felek kifejezetten kéri az eljárással kapcsolatban az összes hatóságot (illetékes Földhivatal, NAV, stb.) hogy az iratokat a részükre, a megnevezéseiknél rögzített lakcímkre kézbesítsék. Dr. Gál Ildikó ügyvédi iroda képviselőjében Dr. Gál Ildikó okiratszerkesztő ügyvéd a jelen szerződés ellenjegyzésével a meghatalmazást elfogadja.
- Felek közösen feljogosítják az eljáró ügyvédet, hogy bármely szám, név és hasonló elírás, kihagyás, hiányosság esetén a szükséges változtatást, kijavítást eszközölje a szerződés lényeges tartalmának érintése nélkül.
- Szerződő Felek a jelen Szerződés aláírásával hozzájárulnak ahhoz, hogy a Pest Vármegyei Kormányhivatala Földhivatali Főosztály (Mezőgazdasági Igazgatási Szerv), valamint a helyi földbizottság (jogkörben eljáró Magyar Agrár-, Élelmiszergazdasági és Vidékfejlesztési Kamara) és az illetékes Önkormányzat jegyzője az Adásvételi Szerződést megismerhesse és arról eredeti példánnyal (amelyből 1 db példány a 47/2014. (II.26.) Kormány rendeletben meghatározott biztonsági okmányon készült) rendelkezzen, a benne található adatokat és információkat kezelje, a szerződés előzetes jóváhagyásával/kifüggesztésével/hatósági jóváhagyásával kapcsolatos feladatok elvégzése céljából.*
20. A Szerződő felek jelen szerződés aláírásával kijelentik, hogy jelen jogügylettel kapcsolatban jogszabály által előírt adataik szerződésben való feltüntetését nem tekintik a személyes adatok védelme megsértésének, egyúttal hozzájárulnak a személyes adataiknak a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvényben foglaltak szerinti kezeléséhez.
21. Szerződő Felek megértették az ingatlan átruházás adatszolgáltatási kötelezettségére, adó, és vagyonszerzési illetékfizetési kötelezettségre vonatkozó ügyvédi tájékoztatást.
22. Felek kijelentik, hogy a jelen szerződés megkötéséhez szükséges egyéb ügyvédi felvilágosítást megkapták, ezért külön tényvázlat felvételét nem igénylik. Felek az akaratukkal mindenben megegyező, részletes szerződést egyben tényvázlatnak is tekintik.

Az így megkötött szerződés 8 db 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 irányadóak.

Készült: Nagykátán, 2026. év augusztus hónap 04. napján.

Kovács Ádám Eladó

Krnács Mihály Vevő

A fenti Adásvételi Szerződést Dr. Gál Ildikó Ügyvédi Iroda képviselőjében eljáró Dr. Gál Ildikó ügyvéd Pest Vármegyei Ügyvédi Kamaránál bejegyzett ügyvéd (KASZ: 36060385) készítettem és ellenjegyzem: Nagykátán, 2026. év augusztus hónap 04. napján.

Dr. Gál Ildikó Ügyvédi Iroda
Dr. Gál Ildikó ügyvéd
2760 Nagykáta, Bajcsy-Zsilinszky u.1.Fsz.4.
Adószám: 19344078-1-13
Tel.: 06 30 587-2854
KASZ: 36060385

személyes portálán 2026.08.24.
bíróságra jogi és jogszabályok
megfelelőre up'na allo katta'ndó első napja:
2026.08.25

jogszabályokat megfigyelés up'na allo katta'ndó utolsó napja: 2026.09.23.
E katta'ndó melankóia javító!