

INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről Dóczi András (születési neve: Dóczi András, születési helye, ideje: (anya neve: _____ személyazonosító jele: _____ adóazonosító jele: _____ g.szám: _____ 43 Kóka, Körtefa u. 5. szám alatti lakos, mint Eladó (a továbbiakban: mint Eladó)

másrészről Dócziné Tóth Ágnes (születési neve: Tóth Ágnes, születési helye, ideje: _____ anya neve: _____ személyazonosító jele: _____ lóazonosító jele: _____ szlg.szám: _____ 243 Kóka, Tancsics Mihály u. 30. szám alatti lakos, mint Vevő (a továbbiakban: mint Vevő) között a mai napon és helyen az alábbi feltételekkel:

1. Eladó kijelenti, és szavatosságot vállal azért, hogy 203/33811 tulajdoni hányadban kizárólagos tulajdonát képezi a Kóka külterület 0327/65. helyrajzi számon nyilvántartott, „szántó, fásított terület, fásított terület” művelési ágú, összesen 218800 m² alapterületű, 338,11 AK értékű ingatlan. Az ingatlant terheli a PMKH Élelmiszerlánc-Biztonsági, Földhivatali, Növény- és Talajvédelmi, Erdészeti Főosztály javára bejegyzett földmérési jelek elhelyezését biztosító használati jog. Az Eladó az ingatlanrész további per-, igény- és tehermentességéért szavatosságot vállal. Szerződő felek az ingatlanrész vételárát 140.000.-Ft-ban azaz egyszáznegyvenezer forintban állapítják meg.
2. Az 1. pontban megjelölt ingatlant az Eladó eladja és a Vevő pedig megveszi a kölcsönösen kialakított összesen 140.000.-Ft-ban azaz egyszáznegyvenezer forint vételárért. Vevő a vételár teljes összegét jelen szerződés aláírásakor banki átutalással fizeti meg az Eladó nevén az _____ ú bankszámlára. Eladó a vételár teljes összegének hiánytalan megfizetését jelen szerződés aláírásával elismeri és nyugtázza. Eladó kijelenti, hogy fenti bankszámlára történő teljesítést saját kezéhez történő teljesítésnek ismeri el. Szerződő felek rögzítik, hogy amennyiben a mezőgazdasági igazgatási szerv bármely okból eredően nem adja jóváhagyását jelen adásvételi szerződés ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzéséhez, úgy az elutasító határozat átvételétől számított 15 napon belül az Eladó köteles a vételár teljes összegét a Vevőnek visszafizetni.
3. Vevő kijelenti, hogy jelen szerződés tárgyát képező ingatlant megtekintett és megismert állapotban vásárolja meg, annak tértékeit az Eladóval történő területbejárást követően megismerte. Az ingatlan birtokba adása jelen szerződés aláírásának napján történik, tekintettel arra, hogy az ingatlan nem áll haszonbérleti szerződés alapján művelés alatt. A Vevő a birtokba lépéstől kezdve jogosult az ingatlant használni, hasznait szedni, hasznosítani és köteles viselni az ingatlannal kapcsolatos terheket is.
4. Az Eladó végleges, feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy az 1. pontban körülírt ingatlanra a Vevő tulajdonjoga – 203/33811 tulajdoni hányadra - adásvétel jogcímén az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön, egyben Eladó kéri valamint hozzájárul, hogy tulajdonjoga az ingatlan-nyilvántartásból törlésre kerüljön. Vevő kéri, hogy az 1. pontban körülírt ingatlanra a tulajdonjoga – 203/33811 tulajdoni hányadra - adásvétel jogcímén az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön, egyben kéri, hogy az Eladó tulajdonjoga fenti ingatlannal kapcsolatban az ingatlan-nyilvántartásból törlésre kerüljön.
5. Vevő jelen szerződés aláírásával nyilatkozik, hogy a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (továbbiakban: Földforgalmi tv.) 5. § 7. pontja alapján földművesnek minősül, mert Magyarországon nyilvántartásba vett belföldi természetes személy, nyilvántartási regisztrációs száma: 547016/2025.02.05., NAK azonosító szám: P000000883923.
Vevő kijelenti, hogy az 1. pontban foglalt ingatlannal kapcsolatban a Földforgalmi tv. 18. § (1) d) pontja alapján elővásárlási joggal rendelkezik, mint olyan földműves, aki helyben lakónak minősül.
6. Vevő nyilatkozik, hogy a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználati kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása (földhasználati díjtartozás) nincs.

/évő nyilatkozik, hogy vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött. Vevő jelen szerződés aláírásával nyilatkozik, hogy jelen tulajdonszerzést a Földforgalmi tv. 16. § szerinti szabályozás nem korlátozza és ki sem zárja.

8. Vevő kijelenti, hogy a jelen jogügylettel érintett ingatlan tulajdonjogának megszerzését jogszabály nem zárja ki, mert az érintett ingatlannal – a termőfölddel együtt önálló ingatlant (földrészletet) képező művelés alól kivett területét is ideértve – együtt sincs a tulajdonában 300 hektár nagyságú vagy 6000 aranykorona értékű termőföld, valamint a föld fekvése szerinti településen a Vevő közeli hozzátartója tulajdonában lévő termőföld mennyisége a megszerezni kívánttal együtt sem haladja meg a település összes termőföld területének egynegyedét vagy az ezer hektárt. Vevő kijelenti, hogy a Földforgalmi tv. 16. § (2) bekezdésében meghatározott birtokmaximum határt nem lépte túl, a jelen szerződéssel megvásárolt területtel együtt a birtokában lévő föld területnagysága – a már birtokában lévő föld területnagyságának beszámításával – nem haladja meg az 1200 ha területnagyságot. Vevő kijelenti, hogy részaránytulajdonnal nem rendelkezik.

Vevő tudomásul veszi, hogy ha utólagos ellenőrzés során jogerősen megállapítást nyer, hogy jelen pontban foglalt nyilatkozata valótlan, úgy a büntető törvénykönyv szerinti büntetőjogi felelősségre vonását és jelen szerződés tárgyát képező földek használata után a jogsértő állapot fennállásának időtartama alatt a jogsértéssel érintett földterület után a részére folyósított költségvetési, vagy európai uniós támogatásnak megfelelő összegű pénzösszeg visszafizetési kötelezettségét vonja maga után.

9. Vevő vállalja, hogy jelen szerződéssel megvásárolt ingatlan használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének. Vevő vállalja, hogy az ingatlannal kapcsolatban fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg, és annak megszűnését követő időponttól számított 5 évig az ingatlant más célra nem hasznosítja. Vevő vállalja továbbá, hogy az ingatlant a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig más célra nem hasznosítja. Vevő kijelenti, hogy a jelen okirattal megvásárolt ingatlant 5 évig nem értékesíti, továbbá azon 5 évig haszonélvezeti- vagy egyéb vagyoni értékű jogot nem alapít, valamint azt mezőgazdasági célra hasznosítja.

10. Szerződő felek tudomással bírnak arról, hogy a Földforgalmi tv. alapján jelen szerződés érvényességéhez a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyó határozata szükséges.

11. Az Eladó tulajdonjogát az E-ING számítógépes rendszeren keresztül 2026. augusztus 11-én lekért tulajdoni lappal igazolta. Az Eladó feltétlen jogszavatosságot, egyben büntetőjogi felelősséget vállal azért, hogy a tulajdoni lap lekérése óta az ingatlanra nézve semminemű rendelkező cselekményt nem tett, annak tulajdonjogát senkinek, semmilyen formában át nem engedte, arra megterhelő jogügyletet nem kötött, és ilyen jellegű cselekményeket a jelen szerződési feltételekhez való kötöttségére tekintettel a jövőben sem végez. Kijelenti, hogy harmadik személy javára szóló, az ingatlan-nyilvántartásban be nem jegyzett jog a Vevő tulajdonszerzését nem korlátozza, vagy akadályozza. Eladó büntetőjogi felelősséget vállal azért, hogy a megjelölt ingatlan semminemű olyan rejtett hibájáról nem tud, amely a Vevőt az ingatlan rendeltetésszerű használatában akadályozná, illetve korlátozná.

12. Szerződő felek büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy magyar nyelven írni és olvasni tudó cselekvőképes magyar állampolgárok, szerzési és elidegenítési képességük korlátozva nincs. Szerződő Felek együttesen kijelentik, hogy ügyletüknek semmilyen általuk tudott jogi akadálya nincs.

13. Szerződő Felek kijelentik, hogy az adózással és illetékekkel kapcsolatos tájékoztatást eljáró ügyvédtől megkapták, és azt tudomásul veszik. Szerződő felek tudomásul veszik, hogy az adásvételi szerződésben szereplő vételár az illetékhivatalt az illeték kiszabása szempontjából nem köti, és az illeték kiszabása az illetékhivatali értékelés alapján történik.

14. Szerződő felek jelen szerződés elkészítésével és ellenjegyzésével Dr. Acsai Anetta Rita ügyvédet (2243 Kóka, Margithegy 18., tel.: 29/428-315, lajstromszám: X/1004., KASZ: 36056370) bízzák meg, egyidejűleg meghatalmazzák az illetékes földhivatal, Polgármesteri Hivatal és jegyző előtti, az illetékes

Megyei Földhivatal előtti eljárásban való képviselőknek is. Eljáró ügyvéd jelen szerződés aláírásával és ellenjegyzésével a meghatalmazást, megbízást elfogadja. Felek kijelentik, hogy ezen szerződésüket ügyvédi tényvázlatként is elfogadják.

15. A felek a jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyv, 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 vonatkozó szabályait rendelik alkalmazni.
16. A szerződő felek megállapodtak abban, hogy jelen szerződés megszerkesztésével valamint a tulajdonjog ingatlan-nyilvántartási bejegyzésével kapcsolatosan felmerülő valamennyi költséget és illetéket, így a visszerthes vagyonszerzési illetéket is a Vevő viseli.
17. Az eljáró ügyvéd tájékoztatja a Feleket arról, hogy a pénzmosás a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. tv. (a továbbiakban: Pmt.) alapján átvilágítási, ügyfél azonosítási kötelezettség terheli a Felek vonatkozásában. A Felek adatai a Pmt. rendelkezései alapján a jelen szerződésben kerülnek rögzítésre a Felek adatszolgáltatása, és általuk bemutatott személyazonosság igazolására a Pmt. szerint alkalmas okirat bemutatása alapján. Felek a jelen Szerződés aláírásával hozzájárulnak a személyazonosságuknak az eljáró ügyvéd általi ellenőrzéséhez, valamint a személyes adataik kezeléséhez, továbbá a jelen Szerződés aláírásával tanúsítják, hogy őket az eljáró ügyvéd a Pmt.-ben és az Európai Unió és az ENSZ Biztonsági Tanácsa által elrendelt pénzügyi és vagyoni korlátozó intézkedések végrehajtásáról szóló 2017. évi LII. törvényben meghatározott kötelezettségek teljesítéséről, kockázatértékelésről, felügyeleti eljárásrendről és útmutatóról szóló 10/2019. (VI. 24.) MÜK Szabályzat rendelkezéseivel összhangban, annak megfelelően azonosította. A jelen Szerződés aláírásával a Felek kijelentik továbbá, hogy előzetes tájékoztatást kaptak az azonosítás, illetve átvilágítás céljáról, módjáról és terjedelméről. Felek a jelen Szerződés aláírásával büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy a jelen Szerződés megkötése során a saját nevükben járnak el.
18. Szerződő felek jelen szerződést elolvasás és értelmezés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag aláírták.

A szerződés három oldalból álló, egymással szó szerint megegyező hét darab eredeti példányban készült, amelyből egy- egy példány az Eladót és az eljáró ügyvédet, öt példány a Vevőt illeti meg.

Kelt: Kókán, 2026. augusztus hó 11. napján

Dóczi András
Eladó

Dócziné Tóth Ágnes
Vevő

A szerződést készítettem és ellenjegyzem: Dr. Acsai Anetta Rita ügyvéd (2243 Kóka, Margithegy 18., tel.: 29/428-315, lajstromszám: X/1004., KASZ: 36056370)

Kelt: Kókán, 2026. augusztus hó 11. napján

Dr. Acsai Anetta Rita
ügyvéd

KÓKAI POLGÁRMESTERI HIVATAL	2026.09.02
Kormányzati portálon közzétéve:	30
A jognyilatkozat megtételére nyitva álló	2026.09.03.
napos határidő első napja:	2026.10.02.
utolsó napja:	2026.10.05.
Ez a határozat jogvesztő!	
Levétel napja:	2026.10.05.
aláírás	

3

Elektronikus közzététel megvalósult.
2026.09.02. Polgári!



Dr. Acsai Anetta Rita
ügyvéd
2243 Kóka, Margithegy 18.
Telefonszám: 50074064-1-33

