

* Kormányhivatali portálon közzététel: 2026.09.03.

1. közzététel adásvételi hirdetményre
elfogadó jognyilatkozatot benyújtásig
nyitva tartó 15 napos határidő első napja: 2026.09.04. és utolsó napja: 2026.09.18. 14.00 óráig
hatalmát jogszabály.

1/4

Az elektronikus közzététel
meg története.

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

Mely létrejött egyrészről (családi és utónév) Kovács László (születési családi és utóneve: Kovács László, születési hely: Magyarország, C, anyja születési családi és utóneve: ...), személyi azonosító: ..., adóazonosító jel: ..., személyazonosító igazolvány száma: ..., lakcímet igazoló hatósági igazolvány száma: 108628LK, állampolgársága: magyar, lakóhely: Magyarország, 1149 Budapest 14, Róna utca 95-97. C épület földszint 1. ajtó), mint eladó (a továbbiakban eladó),

Másrészről (családi és utónév) Gyilgor Sándor (születési családi és utóneve: Gyigor Sándor, születési hely: Magyarország, születési idő: ..., anyja születési családi és utóneve: ..., személyi azonosító: 1-..., adóazonosító jel: ..., személyazonosító igazolvány száma: ..., lakcímet igazoló hatósági igazolvány szám: ..., állampolgárság: magyar, lakóhely: Magyarország, 2740 Abony, Bercsényi Miklós utca 26.), mint vevő (a továbbiakban vevő), az eladó és a vevő együttesen felek, szerződő felek között az alulírott helyen és időben az alábbiak szerint:

1./ Az Elektronikus Ingatlan-nyilvántartásból dr. Sivók Sándor ügyvéd által 2026.08.13. napján lekérdezett, letöltött, a Pest Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 2. (2700 Cegléd, Kossuth tér 7.) által kiállított E-hiteles tulajdoni-lap másolat szerint (szemle, ügyleti, ügyazonosító: INYER/TULLAP/20260813/603) Kovács László eladó 1/1 arányú kizárólagos tulajdonát képezi (tulajdoni lap II/8., bejegyző határozat 35839/3/2016.05.10., jogcím: adásvétel) az ingatlan-nyilvántartásban Abony külterület 0226/10 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, „címkezés alatt” lévő, 2878m² terület nagyságú, 9,43 AK kataszteri jövedelmű ingatlan, föld (a továbbiakban ingatlan, föld), melynek „a” alrészlete művelés alól kivett, tanya megnevezésű, 791m² terület nagyságú, 0 AK kataszteri jövedelmű, 0 minőségi osztályú, „b” alrészlete gyümölcsös művelési ág megnevezésű, 2087m² terület nagyságú, 9,43 AK kataszteri jövedelmű, 2 minőségi osztályú. Az ingatlan tulajdoni lapjának széljegyén elintézetlen ügy nincs folyamatban. Az ingatlanon egy 9m² alapterületű, egy 8m² alapterületű és egy 7m² alapterületű gazdasági épület található. Mindhárom gazdasági épület romos állapotú. Az ingatlan villanyáramszolgáltatással rendelkezik.

2./ Kovács László eladó eladja a vevő részére az Abony külterület 0226/10 helyrajzi szám alatti ingatlant, azon fennálló 1/1 arányú tulajdonjogát, Gyigor Sándor vevő megvásárolja 1/1 arányban adásvétel jogcímén az eladótól az 1./ pontban meghatározott Abony külterület 0226/10 helyrajzi szám alatti ingatlant, az eladónak az ingatlanon fennálló 1/1 arányú teljes tulajdonjogát, a vevő által megtekintett és ismert jelenlegi állapotban, annak minden jogi és természetbeni tartozékával együtt, minden tehertől mentesen, a kölcsönösen és egybehangzóan kialakított 3.500.000,-Ft, azaz hárommillió-ötszázezer forint vételár ellenében. A 3.500.000,-Ft-ból 1.500.000,-Ft a tanya „a” alrészlet forgalmi értéke és 2.000.000,-Ft a gyümölcsös „b” alrészlet forgalmi értéke. A tanya „a” alrészlet 1.500.000,-Ft forgalmi értékéből 1.200.000,-Ft a tanyához tartozó földterület forgalmi értéke, 100.000,-Ft a tanyán lévő 9m² alapterületű gazdasági épület forgalmi értéke, 100.000,-Ft a tanyán lévő 8m² alapterületű gazdasági épület forgalmi értéke, és 100.000,-Ft a tanyán lévő 7m² alapterületű gazdasági épület forgalmi értéke. A tulajdonjog kiterjed mindarra, ami az ingatlannal olyképpen van tartósan egyesítve, hogy az elválasztással az ingatlan vagy elválasztott része elpusztulna, illetve az elválasztással értéke vagy használhatósága számottevően csökkenne. A tulajdonjog kiterjed arra is, ami nem alkotórész ugyan, de az ingatlan rendeltetésszerű használatához vagy épségben tartásához rendszerint szükséges vagy azt elősegíti. A felek kijelentik, hogy a vételár kialakítása során az ingatlan állapotát, továbbá minden egyéb, a felek által lényegesnek nyilvánított körülményt megvizsgálták. A vételárat az értéknövelő és értékcsökkentő tényezők tudatában és ismeretében közösen határozták meg, mely a helyi forgalmi értékviszonyoknak megfelel. Erre figyelemmel a szerződő felek a 2013. évi V. törvény a Polgári Törvénykönyvről 6:98. § (2) bekezdés alapján a jelen adásvételi szerződés tekintetében kizárják a szerződő felek feltűnő értékaránytalanságon alapuló megtámadási jogát.

3./ A felek megállapodnak, hogy az Abony külterület 0226/10 helyrajzi szám alatti ingatlan 3.500.000,-Ft, azaz hárommillió-ötszázezer forint összegű teljes vételárát a mezőgazdasági igazgatási szervnek a jelen szerződés hatósági jóváhagyásáról szóló határozatnak a vevő részére történt kézbesítését követő 10 napon belül köteles a vevő megfizetni az eladó részére az eladónak az Otp Bank Nyrt.-nél vezetett 11773683-70107434 számú bankszámlájára történő banki átutalással. Az eladó a vételárnak erre a bankszámlára történő átutalását a saját kezeihez történő teljesítésnek ismeri el és fogadja el. A teljesítés napja az, amikor az Otp Bank Nyrt. az eladó bankszámláján a 3.500.000,-Ft-ot jóváírja. A szerződő felek a vételár megfizetéséről a teljesítést követő 1 munkanapon belül kötelesek írásban értesíteni dr. Sivók Sándor ügyvédet (postai úton 2700 Cegléd, Népkör utca 6. I/104. alatti címen vagy elektronikusán a sivoksandor@gmail.com e-mail címen, eladó: janosorthopedia@gmail.com, vevő: sandor.gyigor@karimagyartas.hu).

4./ Az eladó a teljes vételár megfizetésével egyidejűleg köteles átruházni az ingatlan birtokát a vevőre. A vevő a birtokátruházás napjától kezdődően szedi az ingatlan hasznait, viseli az ingatlannal járó terheket és a dologban beállott azt a kárt, amelynek megtérítésére senkit sem lehet kötelezni. Az eladó kijelenti, hogy az Abony külterület 0226/10 helyrajzi számú föld nincs harmadik személy használatában, a földet hatályos vagy a szerződéskötés időpontjában még hatályba nem lépett földhasználati szerződés, többtelehasználati megállapodás nem érinti, a földnek nincs a földhasználati

Kovács László
eladó

Gyigor Sándor
vevő

DR. SIVÓK SÁNDOR
Ügyvéd
2700 Cegléd,
Népkör utca 6. I/104.
Adószám: 58126818-1-33

dr. Sivók Sándor
ügyvéd

személyek, nagykorú magyar állampolgárok, cselekvőképeseek, maguk köthetnek szerződést és tehetnek más jognyilatkozatot. A felek megállapítják, hogy a vevő a föld tulajdonjogát belföldi természetes személyként a földforgalmi törvény 10.§ (1) bekezdése alapján megszerezheti. A vevő a földforgalmi törvény 5.§ 7. pontja szerinti földműves, őt földművesként a Pest Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 2. az 519441/2023.03.20. számú határozattal nyilvántartásba vette, és földművesként tartja nyilván jelenleg is. A vevő tagja a Nemzeti Agrárgazdasági Kamarának, agárkamara nyilvántartási száma P000000782816, mezőgazdasági üzemezőpontja 2740 Abony, Bercsényi Miklós utca 26.

8./ Gyigor Sándor földműves vevőt a Mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 18. § (1) bekezdés d) pontja alapján elővásárlási jog illeti meg a jelen szerződés tárgyát képező Abony külterület 0226/10 helyrajzi számú föld tekintetében, a vevő ezen jogszabályhelynek és rangsornak megfelelően gyakorolja az elővásárlási jogát a jelen szerződés tárgyát képező Abony külterület 0226/10 helyrajzi számú föld tekintetében, mert olyan földműves, aki helyben lakónak minősül. A földforgalmi törvény 5.§ 4. pontja szerint életvitelszerű lakáshasználat helye ellenkező bizonyításig a személyiadat- és lakcímnnyilvántartásba bejelentett tartózkodási hely, ennek hiányában a személyiadat- és lakcímnnyilvántartásba bejelentett lakóhely. A vevő életvitelszerű lakáshasználatának helye, személyiadat- és lakcímnnyilvántartásba bejelentett lakóhelye több mint 3 éve 2740 Abony, Bercsényi Miklós utca 26., ezért a földforgalmi törvény 5.§ 9. pontja szerint a vevő helyben lakónak minősül, mert olyan természetes személy, akinek az életvitelszerű lakáshasználatának a helye legalább 3 éve azon a településen van, amelynek közigazgatási területén az adásvételi szerződés tárgyát képező föld fekszik.

9./ Gyigor Sándor földműves vevő kijelenti, hogy a jelen tulajdonszerzése nem ütközik a Mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. Törvényben meghatározott tulajdonszerzési, földszerzési maximum és birtokmaximum korlátozásokba. A földműves vevő a földforgalmi törvény 16.§ (1) bekezdése alapján kijelenti, hogy a jelen szerződéssel tulajdonába kerülő föld területnagysága, valamint a már a tulajdonában és a hasznélvezetében lévő föld területnagysága összesen a 300 hektár mértéket nem haladja meg (földszerzési maximum). A földműves vevő a földforgalmi törvény 16.§ (2) bekezdése alapján kijelenti, hogy a jelen szerződéssel tulajdonába és birtokába kerülő föld területnagysága a már birtokában lévő föld területnagyságának a beszámításával az 1200 hektár mértéket nem haladja meg (birtokmaximum). A vevő kijelenti, hogy részarány-tulajdonnal nem rendelkezik.

10./ Gyigor Sándor földműves vevő kijelenti és vállalja, hogy a jelen szerződéssel megszerezett 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. tv. 13. § (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével - más célra nem hasznosítja. A vevő kijelenti, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása, továbbá kijelenti, hogy vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

11./ Kovács László eladó az ingatlanon fennálló tulajdonjogát a teljes vételár kiegyenlítéséig magának fenntartja, azaz az eladó az ingatlant a vételár hiánytalan megfizetéséig a Ptk. 6:216. §-a szerinti tulajdonjog-fenntartással adja el a vevőnek. Az eladó a tulajdonjog-fenntartás időtartama alatt a vevő tulajdonszerzésre irányuló jogát hozzájárulása nélkül nem csorbíthatja. Az eladó feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását és beleegyezését adja ahhoz és a felek közösen kéri a Pest Vármegyei Kormányhivatalt (Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 2.), hogy a tulajdonszerzés hatósági jóváhagyását követően a vevő javára tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jogot jegyezzen be az Abony külterület 0226/10 helyrajzi számú ingatlanra az ingatlan-nyilvántartásba a bejegyzés hatályának kezdetére irányadó időponttól számított hat hónapos időtartamra a 2021. évi C. törvény az ingatlan-nyilvántartásról és a 179/2023. (V. 15.) Korm. rendelet az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény végrehajtásáról 45. § alapján. A tulajdonjog megszerzésekor a vevő tulajdonjogát a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog bejegyzésének ranghelyén kell bejegyezni. Az ingatlanra vonatkozó jogok, tények bejegyzése iránti eljárást az ingatlanügyi hatóság felfüggeszti, ha a kérelem, bírósági elrendelés vagy hatósági felhívás beérkezését megelőzően tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jogot jegyeztek be a tulajdoni lapra, a tulajdonjog bejegyzése iránti kérelem elbírálásáig, de legfeljebb a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog bejegyzése iránti kérelem ingatlanügyi hatósági benyújtásától számított hat hónapos határidő elteltéig.

12./ Az eladó a jelen adásvételi szerződés megkötésével egyidejűleg dr. Sivók Sándor ügyvéd által ellenjegyzett külön okiratban feltétlen és visszavonhatatlan beleegyezését és hozzájárulását adja ahhoz és a felek közösen kéri, hogy a Pest Vármegyei Kormányhivatal (Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 2.) az eladó tulajdonjogát az Abony külterület 0226/10 helyrajzi számú ingatlanról törölje az ingatlan-nyilvántartásból, valamint Gyigor Sándor vevő javára 1/1 arányban a tulajdonjogot adásvétel jogcímen az Abony külterület 0226/10 helyrajzi számú ingatlanra az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezze (tulajdonjog bejegyzési engedély). A felek megállapodnak, hogy az eladó a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg letétbe helyezi a tulajdonjog bejegyzési engedélyt 6 eredeti példányban dr. Sivók Sándor okírszerkesztő letéteményes ügyvédnél megőrzés céljából. Letéteményes a 6 példány eladó által aláírt és letéteményes által ellenjegyzett nyilatkozat átvételét a jelen szerződés aláírásával elismeri, és vállalja, hogy azok biztonságos őrzéséről gondoskodik. A tulajdonjog bejegyzést engedélyező nyilatkozat az ügyvédi letétből történő kiadással válik hatályossá. Az eladó és a vevő a teljes vételár megfizetéséről a teljesítést követően haladéktalanul, legkésőbb 1 munkanapon belül

Kovács László
eladó

Gyigor Sándor
vevő

DR. SIVÓK SÁNDOR
Ügyvéd
2700 Cegléd,
Népkör utca 6. I/104.
Adószám: 59128818-1-33

dr. Sivók Sándor
ügyvéd

kötelesek írásban értesíteni dr. Sivók Sándor ügyvédet (postai úton 2700 Cegléd, Népkör utca 6. I/104. alatti címen vagy elektronikusan a sivoksandor@gmail.com e-mail címen, eladó: janosorthopedia@gmail.com, vevő: sandor.gyigor@karimagyartas.hu). Amennyiben a vevő tulajdonszerzését, a jelen adásvételi szerződést a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyja, és a vevő a teljes vételárat az eladó részére megfizette és ezt bármely fél, az eladó vagy a vevő hitelt érdemlően igazolja dr. Sivók Sándor ügyvéd részére (az eladó javára szóló eredeti, teljesült átutalási megbízással, bankszámlakivonattal, az eladó legalább teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt nyilatkozatával), akkor minden további feltétel kikötése nélkül az eljáró ügyvéd haladéktalanul, legkésőbb 5 napon belül jogosult és köteles kiadni és benyújtani papír alapon vagy az E-Ing rendszeren keresztül a Pest Vármegyei Kormányhivatalhoz (Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 2.) és átadni a vevő részére az eladó tulajdonjog bejegyzést engedélyező nyilatkozatát, bejegyzési engedélyét.

13./ A jelen okiratot szerkesztő és ellenjegyző dr. Sivók Sándor ügyvéd teljes körűen tájékoztatta a szerződő feleket az ingatlan adásvételével kapcsolatos adó- és illetékszabályokról, melyet a szerződő felek megértettek és tudomásul vettek. A személyi jövedelemadóról szóló 1995. évi CXVII. Törvény hatálya alá tartozó jövedelem után az adó mértéke az adóalap 15 százaléka. Az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény (Itv.) szerint ingatlannak és vagyoni értékű jognak viszszerterhes mellett, továbbá öröklési vagy ajándékozási illeték alá nem eső, más módon történő megszerzése viszszerterhes vagyonátruházási illeték alá esik. A viszszerterhes vagyonátruházási illeték általános mértéke a megszerzett vagyon terhekkkel nem csökkentett forgalmi értéke után 4%. A forgalmi értéket az állami adóhatóság állapítja meg.

14./ Kovács László eladó és Gyigor Sándor vevő a jelen adásvételi szerződés elkészítésével, ellenjegyzésével, a Pest Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földügyi Osztály, mint Mezőgazdasági Igazgatási Szerv előtt a szerződés, tulajdonszerzés hatósági jóváhagyására irányuló eljárásban történő jogi képviselőtük ellátásával, valamint a Pest Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 2. előtt a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog bejegyzésére, az eladó tulajdonjogának törlése és a vevő tulajdonjogának bejegyzése iránti ingatlanügyi hatósági eljárásban történő jogi képviselőtük ellátásával, továbbá az ingatlan tulajdonjoga megszerzésének illetékkiszabására történő bejelentésével a Nemzeti Adó- és Vámhivatal részére megbízzák és meghatalmazzák dr. Sivók Sándor ügyvédet (székhely: 2700 Cegléd, Népkör utca 6. I/104., Pest Vármegyei Ügyvédi Kamara, nyilvántartási szám: 13-015335, kamarai azonosító szám: 36068451). A meghatalmazást és megbízást dr. Sivók Sándor ügyvéd a jelen Szerződés ellenjegyzésével elfogadja. Az illeték kiszabásával kapcsolatos adóhatósági eljárás során történő jogi képviselőre a meghatalmazás, megbízás nem terjed ki.

15./ A Felek kijelentik, hogy a jelen Szerződés teljes körűen, hiánytalanul és egybehangzóan, valamint helyesen tartalmazza előzetes tárgyalásaik és egyeztetéseik során kölcsönösen kialakított szerződéses akaratukat, amely a jelen Szerződésben foglalt nyilatkozataikkal mindenben megegyezik.

16./ A felek a jelen 4 oldalból és 16 pontból adásvételi szerződést elolvasták, értelmezték, részükre dr. Sivók Sándor ügyvéd megmagyarázta, és mint akaratukkal mindenben egyezőt helybenhagyólag írták alá. A felek elismerik, hogy az adásvételi szerződés 1-1 eredeti példányt dr. Sivók Sándor ügyvédtől átvették.

Kelt: Cegléd, 2026. augusztus 13.

Kovács László
eladó

Gyigor Sándor
vevő

Szerkesztettem és ellenjegyzem
Cegléd, 2026.08.13. napján:

dr. Sivók Sándor
ügyvéd

Kamarai azonosító szám: 36068451
2700 Cegléd, Népkör utca 6. I/104.

DR. SIVÓK SÁNDOR
ügyvéd
2700 Cegléd,
Népkör utca 6. I/104.
Adószám: 59126618-1-33

DR. SIVÓK SÁNDOR
ügyvéd
2700 Cegléd,
Népkör utca 6. I/104.
Adószám: 59126618-1-33

Kovács László
eladó

Gyigor Sándor
vevő

dr. Sivók Sándor
ügyvéd