Kormányzati portálon való kifüggesztés napja: 2026.10.29.
Közlés napja: 2026.10.30.
Jognyilatkozat megtételére nyitva álló 30 napos
határidő utolsó napja: 2026.11.30.
Levét napja: 2026.12.01.

Komárom-Esztergom Vármegyei Kormányhivatal
Földhivatali Főosztály
Földhivatali Koordinációs Osztály
Iktatás id.: 2026 OKT. 15
Ü. szám: 571 677
Sorszám: Melléklet:
Ügyintéző:

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

Amely létrejött **egyrészről**
Olajos Istvánné sz.: Gáspár Ilona
98 Kocs, Dadi út 13. szám alatti lakos, mint **Eladó** (a továbbiakban: **Eladó**)
másrészről
Csonka Zoltán sz.: Csonka Zoltán (
2898 Kocs, Dadi út 65. szám alatti lakos, mint **Vevő** (a továbbiakban: **Vevő**) között a mai napon az alábbi feltételek szerint.

1.) Jelen adásvételi szerződés tárgya az Eladó 1/1 arányú kizárólagos tulajdonában álló, az ingatlan-nyilvántartásban a Kocs külterületi 08/37. hrsz-ú, mindösszesen 9359 m2 térmértékű, 25,19 AK értékű, „szántó" megjelölésű ingatlanból az Eladót illető 1/1 ingatlan tulajdoni illetőség (a megállapodásban érintett ingatlan tulajdoni illetőség a továbbiakban: ingatlan). Az ingatlant érintően „Natura 2000 terület" jogi jelleg bejegyzés szerepel az ingatlan-nyilvántartásban.

Felek rögzítik, hogy az adásvételi szerződésben érintett ingatlan jogi helyzetének igazolása céljából rendelkezésükre áll az okiratszerkesztő ügyvéd E-ING hozzáférési jogosultságából származó, a Tatai Járási Földhivatal által kiállított, 2026.10.07-én kelt, a fenti ingatlanra vonatkozó tulajdoni lap másolata, valamint az okiratszerkesztő ügyvéd TAKARNET hozzáféréséből származó, a Tatai Járási Földhivatal által kiállított, 2026.10.07-én kelt földhasználati lap.

Eladó az 1.) pontban megjelölt ingatlanból őt illető 1/1 tulajdoni illetőséget Vevőnek eladja.
Vevő az ingatlanból Eladót illető és fent részletesen körülírt tulajdoni illetőséget – az általa megtekintett állapotban – Eladótól megveszi oly módon, hogy ez által az ingatlan Vevő 1/1 arányú tulajdonába kerül.

2.) Szerződő Felek az adásvétel tárgyát képező **ingatlan tulajdoni illetőség vételárát mindösszesen 2.620.000.- Ft, azaz Kétmillió – hatszázhúszezer forint összegben** határozzák meg.
a/ Vevő a fent megjelölt teljes vételárat legkésőbb a jelen megállapodás hatósági jóváhagyásáról szóló határozat eljáró ügyvéd részére történő kézbesítését követő legkésőbb 2 (kettő) banki munkanapon belül fizeti meg Eladó részére akként, hogy a vételár összegét az Eladó nevére szóló 63200195-10200359-00000000 számú bankszámlára utalja át.

3.) Felek megállapodnak abban, hogy Vevő az 1.) pontban körülírt ingatlant ezen adásvételi szerződés jóváhagyásának feltételével a 2.) pont szerinti vételár megfizetésének napján veszi birtokba, a birtokbavétel napjától viseli az ingatlan közterheit és költségeit és szedi annak hasznait.
A birtokbaadás az alábbiak szerint történik:
a/ A birtokbaadás napjáig Eladó az ingatlant rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban Vevő birtokába bocsátja.
b/ Ugyancsak a birtokbaadás napjáig Eladó az ingatlannal kapcsolatos minden tartozást kiegyenlít.
c/ Felek rögzítik, hogy az ingatlant érintően az Eladó javára szóló, tulajdonosi földhasználó bejegyzés szerepel az ingatlan földhasználati lapján.

Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy a fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg, és megszűnését követő időre vállalja, hogy a föld használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségüknek, továbbá vállalja, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig – a Földforgalmi tv. 13.§ (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével - más célra nem hasznosítja [Földfogalmi tv. 13.§ (1) bekezdés].

Vevő feltételesen rögzíti, hogy a 6.) pont szerinti hasznosítási kötelezettség keretein belül az 1.) pont szerinti ingatlant harmadik személynek csak olyan formában adja használatba, amely hasznosítási módozat nem minősül a használat átengedésének.

4.) Eladó feltétlen és visszavonhatatlan engedélyét és hozzájárulását adja ahhoz, hogy az 1.) pontban megjelölt ingatlanra Vevő tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartásba 1/1 arányban adásvétel jogcímén bejegyezzék, egyúttal Eladó feltétlen és visszavonhatatlan engedélyét és

hozzájárulását adja ahhoz, hogy az 1.) pontban megjelölt ingatlan vonatkozásában bejegyzett 1/1 arányú tulajdonjoga az ingatlan-nyilvántartásból törlésre kerüljön.

Vevő feltétlen és visszavonhatatlan engedélyét és hozzájárulását adja ahhoz, hogy a fent meghatározott ingatlan vonatkozásában 1/1 arányú tulajdonjoga az ingatlan-nyilvántartásba adásvétel jogcímén bejegyzésre kerüljön, egyúttal Vevő feltétlen és visszavonhatatlan módon hozzájárul és engedélyezi, hogy a fent meghatározott ingatlan tekintetében Eladó 1/1 arányú tulajdonjoga az ingatlan-nyilvántartásból törlésre kerüljön.

A Felek által a szerződés 8.) pontja szerint meghatalmazott ügyvéd ezúton és külön kérelemben is kéri a Tatai Járási Földhivatalt, hogy Vevő tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartásba 1/1 arányban adásvétel jogcímén jegyezze be, egyúttal Eladó 1/1 arányú tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartásból törölje.

Felek tudomásul veszik, hogy okiratszerkesztő ügyvéd jelen adásvételi szerződés kapcsolódó iratait **kizárólag abban az esetben nyújtja be a Tatai Járási Hivatal Földhivatali Osztálya részére Vevő tulajdonjognak bejegyzése érdekében**, amennyiben a mezőgazdasági szakigazgatási szerv a jelen megállapodást jóváhagyta-, valamint Felek okirattal igazolták a 2.) pont szerinti vételár megfizetésének tényét okiratszerkesztő ügyvéd részére.

5.) Szerződő Felek ügyvéd tájékoztatása alapján tudomással bírnak arról is, hogy a mai napon hatályos mező -és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. tv. (továbbiakban: Földtörvény) rendelkezései alapján a jelen szerződés érvényes létrejöttéhez a mezőgazdasági szakigazgatási szerv jóváhagyó határozata szükséges.

Felek ügyvéd tájékoztatása alapján tudomással bírnak arról, hogy a jelen ügylet szempontjából releváns elővásárlási jog jogosultjai vonatozásában hatályos Földtörvény rendelkezéseinek megfelelően a jelen szerződésben foglaltak Vevővel szemben abban az esetben lépnek hatályba, amikor a Földtörvényben és egyéb jogszabályban rögzített elővásárlási jogra jogosultak ezen jogukról lemondanak, vagy elővásárlási jogot elutasító ráutaló magatartást tanúsítanak és a Földtörvény 23-30. §-ai alapján a mezőgazdasági szakigazgatási szerv a jelen szerződést jóváhagyja.

Vevő nyilatkozik, hogy a mező-és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. tv. 5.§ 7.) pontja szerint földművesnek minősül és az illetékes Járási Hivatal Járási Földhivatala **földműves nyilvántartásba** vette.

Vevő nyilatkozik továbbá, hogy **helyben lakónak minősül**, fentiekre tekintettel elővásárlási joga a **2013. évi CXXII. tv. 18.§ (1) bekezdés d) pontja, valamint a 18.§ (4) bekezdés b) pontja alapján áll fenn.**

Kijelenti továbbá Vevő, hogy az ingatlant belföldi természetes személy, **magyar állampolgárként** vásárolja meg.

Szerződő felek a jelen pontban foglaltak alapján kifejezetten megállapodnak, hogy a jelen adásvételi szerződés a mezőgazdasági szakigazgatási szerv jelen szerződést jóváhagyó jogerős határozatának az ügyvéd általi megismerésének a napján lépnek hatályba. Felek kötelezettséget vállalnak arra, hogy a jóváhagyó határozatot haladéktalanul megküldik ügyvéd részére.

Felek kijelentik, hogy a jogszabályváltozásokra tekintettel hatósági felhívás esetén jelen szerződést a jogszabályok által megkívánt mértékben és módon módosítják Vevő tulajdonjogszerzésének elősegítése érdekében.

Felek a helyi önazonosság védelméről szóló 2025. évi XLVIII. törvényben foglaltakra hivatkozással nyilatkoznak, miszerint az adásvétellel érintett ingatlanra vonatkozóan nincs a helyi önazonosság védelmére vonatkozó rendelet.

A fentieken túlmenően Eladó kijelenti, hogy az ingatlan per-, teher-, és igénymentes, ennek megfelelően az ingatlan vonatkozásában harmadik személynek vagy személyeknek nincs olyan joga vagy más egyéb igénye, ami Vevő háborítatlan tulajdonszerzését és birtokba lépését megakadályozná, illetőleg az

ingatlanra vonatkozóan a jelen szerződéskötés időpontjáig harmadik személy vagy személyek sem perben sem peren kívül semmilyen igényt nem érvényesítettek. Eladó ezen nyilatkozatáért teljes körű szavatosságot vállal.

Szerződő felek a jelen pontban foglaltak alapján kifejezetten megállapodnak, hogy a jelen adásvételi szerződés a mezőgazdasági szakigazgatási szerv jelen szerződést jóváhagyó jogerős határozatának az ügyvéd általi megismerésének a napján lépnek hatályba. Felek kötelezettséget vállalnak arra, hogy a jóváhagyó határozatot haladéktalanul megküldik ügyvéd részére.

Eladó a jelen és a 2.) pontban foglaltak alapján arra az egyetlen esetre, ha a jelen szerződés a mezőgazdasági szerv elutasító döntése alapján a Vevővel szemben nem lép hatályba, feltétlen és visszavonhatatlan kötelezettséget vállal arra, hogy az elutasításig esetlegesen megfizetett vételár összegét a mezőgazdasági szerv elutasító döntését követő legkésőbb 5 (öt) napon belül Vevő részére visszafizeti.

Felek kijelentik, hogy a jogszabályváltozásokra tekintettel hatósági felhívás esetén jelen szerződést a jogszabályok által megkívánt mértékben és módon módosítják Vevő tulajdonjogszerzésének elősegítése érdekében.

6.) Szerződő Felek rögzítik, hogy cselekvőképes magyar állampolgárok, ingatlan elidegenítési és szerző képességüket hatósági, bírósági határozat, illetve jogszabály nem korlátozza és nem zárja ki. Vevő a tulajdonszerzési jogosultság biztosítása érdekében akként nyilatkozik, hogy a jelen szerződéssel érintett ingatlan használatát másnak nem engedi át, azt kizárólag saját maga használja és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig – a Földtörvény 13. § (3) bekezdésében foglalt kivétellel – más célra nem hasznosítja.

Vevő kijelenti, hogy tagja Magyar Agrár-, Élelmiszergazdasági és Vidékfejlesztési Kamarának.

Vevő nyilatkozik továbbá, hogy a termőföld tulajdona a jelen adásvételi szerződésben foglalt tulajdoni hányad szerzése mellett sem éri el a Földtörvényben 16.§-ában meghatározott birtokmaximumot.

Vevő kijelenti, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása, továbbá hogy a jelen jogügylet alapján történő szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

Vevő kijelenti, hogy részarány tulajdonnal nem rendelkezik.

7.) Eladó kijelenti, hogy a szerződés tárgyát képező ingatlan rendeltetésszerű használatra alkalmas, rejtett hibáról nincs tudomása. Vevő az ingatlant ismeri és azt a vételárnak megfelelő állapotúnak, továbbá rendeltetésszerű használatra alkalmasnak tartja. Szerződő Felek rögzítik, hogy jelen adásvételi szerződésük az ingatlanban található és annak rendeltetésszerű használatához szükséges szokásos tartozékokra is kiterjed.

8.) Jelen adásvételi szerződéses ügylettel, illetve az ingatlanok tulajdonjogának átírásával kapcsolatos költségek és az illeték Vevőt terhelik. Az ügylettel összefüggésben a vonatkozó adó, illeték és polgári jogi szabályokról a szerződést szerkesztő ügyvéd Szerződő Feleket teljeskörűen kioktatta, továbbá azokról Felek egyébként is tudomással bírnak.
Szerződő Felek megbízzák és meghatalmazzák a Majlinger Ügyvédi Irodát [2890 Tata, Május 1. út 8. 1. lph. fsz. 1. szám – eljárni jogosult: dr. Majlinger Árpád ügyvéd (lajstromszám: 327.)] – azzal, hogy jelen ügylettel kapcsolatosan – a szerződés szerkesztésén és ellenjegyzésén túlmenően is – nevükben szükség szerint eljárjon. **Felek rögzítik, hogy a fenti meghatalmazás alapján okiratszerkesztő ügyvéd jogosult eljárni jelen szerződéssel összefüggésben Kocs Község Jegyzője-, valamint a szakigazgatási szerv előtti eljárásban is.** Jelen okirat egyben ügyvédi megbízásnak, valamint tényvázlatnak is minősül. Felek rögzítik, hogy a jelen meghatalmazás az adóhatóság vonatkozásában kizárólag a B400-as NAV adatlap benyújtására terjed ki. Okiratszerkesztő ügyvéd a fentiek szerinti meghatalmazást a jelen megállapodás ellenjegyzésével elfogadja.

9.) Szerződő Felek jelen szerződésben akként nyilatkoznak, hogy a Magyar Ügyvédi Kamara 2/2007. (XI.19.) számú, részben a jogügyletek biztonságának elősegítésével kapcsolatos feladatokról szóló szabályzatának-, valamint a pénzmosás megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény vonatkozó rendelkezésivel összhangban, személyazonosságuk ellenőrzéséhez-, a személyazonosításukra szolgáló okmányaikban rögzített adatokról történő másolatkészítéshez-, valamint személyes adataik kezeléséhez hozzájárulnak.

10.) Felek rögzítik, hogy az épületek energetikai jellemzőinek tanúsításáról szóló 176/2008. (VI. 30.) Kormányrendelet hatálya nem terjed ki a jelen szerződésben érintett ingatlanra.

11.) Az e szerződésben nem szabályozott kérdésekre a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény rendelkezései az irányadóak.

Szerződő Felek a jelen adásvételi szerződést, amely egymással szó szerint megegyező 8 példányban készült, aláírás előtt elolvasták, közösen értelmezték és azt, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, helybenhagyólag aláírták. Felek rögzítik, hogy a jelen adásvételi szerződés a föld tulajdonjogának átruházását, vagy a föld tulajdonjogát érintő más írásba foglalt jogügyletet tartalmazó papír alapú okmány biztonsági kellékeiről és kibocsátásainak szabályairól szóló 47/2014. (II.26.) Kormányrendelet szabályai alapján, biztonsági okmányon is aláírásra került. Felek aláírásukkal igazolják, hogy az aláírt és ellenjegyzett szerződésből 1-1 példányt átvettek. **A jelen Szerződés aláírásakor, annak lapjait az eljáró ügyvéd az Üttv. 43. § (4) bekezdése alapján úgy fűzi össze, hogy a Szerződés az okirat sérelme nélkül ne legyen megbontható, így a Szerződés oldalainak és mellékleteinek szignálására nem kerül sor.**

Kelt Tata, 2026. október 9.

Olajos Istvánné
Eladó

Csonka Zoltán
Vevő

Majlinger Ügyvédi Iroda
dr. Majlinger Árpád ügyvéd
2890 Tata, Május 1. út 8. 1. lph. fsz. 1. szám
Tel.: 06-70-94-15-399
E-mail: ugyved.tata@gmail.com
Ügyfélkapu: 18210431-2-11
Bankszám: 10401976-50526584-84681006

A szerződést készítettem és ellenjegyzem!
Tata, 2026. október 9.

dr. Majlinger Árpád ügyvéd (KASZ: 36064880)
(Majlinger Ügyvédi Iroda, székhelye: 2890 Tata, Május 1. út 8. 1. lph. fsz. 1. szám)