Kormányzati portálon történő közzététel napja: 2026. 11.
Közlés első napja: 2026. 11. 03.
Jogvesztő határidő: 2026. 12. 02.
Levétel napja:

A felhasználót a dokumentumhoz rendelte:
Idomsoft Zrt.

Százhalombatta 26. Hivatal

FÖLD ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

Amely létrejött
egyrészről **Csiszér Balázsné** (szül. neve: , születési helye, ideje: anyja születési neve: , lakcíme: . 1/1., személyi azonosítója: , adóazonosító jel: ; állampolgársága: ; bankszámlaszáma: mint eladó, és
Csiszér Péter (szül. neve: , születési helye, ideje: ., anyja születési neve: , lakcíme: , személyi azonosítója: adóazonosító jel: ; állampolgársága: ; bankszámlaszáma: mint eladó, és
Nagy Ákos Attila (szül. neve: , születési helye, ideje: anyja születési neve: lakcíme: ., személyi azonosítója: adóazonosító jel: , állampolgársága: ; bankszámlaszáma:) mint eladó (együttesen: **Eladók),**

másrészről **Lehoczki Ferenc** (szül. név: , születési hely, idő: ., anyja neve: , lakcím: személyi azonosító: , adóazonosító jele: állampolgársága: földműves nyt. száma: , őstermelők családi gazdaságának nyt. száma: , agrárkamarai nyilvántartási szám:) mint **Vevő,**
között a mai napon és az alábbi feltételekkel:

1.) Az ingatlan körülírása

1.1 Az Eladók az alábbi arányban tulajdonosai a Pest Vármegyei Kormányhivatal („**Földhivatal**") által a **Százhalombatta külterület 0205/7 helyrajzi számon** nyilvántartott, természetben 2440 Százhalombatta külterületén található, összesen 1 ha 2145 m² területű, 44,33 AK értékű, **szántó** művelési ágú ingatlannak (a továbbiakban: **„ingatlan"**):

- Csiszér Balázsné: 1/4
- Csiszér Péter: 1/4
- Nagy Ákos Attila: 2/4

Csiszér Balázsné és Csiszér Péter eladók tulajdonjoga a Földhivatal 43387/2016.08.04 számú határozatával „öröklés" jogcímén, Nagy Ákos Attila eladó tulajdonjoga „törvényes öröklés" jogcímén a Földhivatal INYER/2026/58196/3 2026.01.15 számú határozatával került bejegyzésre.

1.2 Az Eladók nyilatkoznak, hogy az ingatlan tulajdoni hányadaikra vonatkozóan a Vevővel állnak földhasználati jogviszonyban, a Vevő haszonbérlet jogcímén használja az ingatlant. A haszonbérleti szerződés 2023. szeptember 17-től 2029. február 15. napjáig tartó időtartamra szól, a haszonbérleti díj mértéke 50.000 Ft/év.

1.3 A Felek megállapítják, hogy az ingatlan 2026. szeptember 30. napján lekért e-hiteles tulajdoni lap szemle másolatán az alábbi bejegyzések szerepelnek:

- vezetékjog 521 m²-re vonatkozóan az ELMŰ HÁLÓZATI Kft. javára (bejegyző határozat: 30467/2010/2009.12.22.) javára
- gázvezetéki szolgalmi jog 977 m²-re vonatkozóan a TIGÁZ-DSO FÖLDGÁZELOSZTÓ Kft. javára (bejegyző határozat: 42252/2010.09.09.)
- vezetékjog 450 m² területre az ELMŰ HÁLÓZATI Kft. javára (bejegyző határozat: 44199/2010.10.14.)
- bányaszolgalmi jog 3810 m²-re az FGSZ Földgázszállító Zrt. javára (bejegyző határozat: 450/1971.01.16.)
- gázvezetéki szolgalmi jog az FGSZ Földgázszállító Zrt. javára (bejegyző határozat: 60761/1990.03.26.)
- bányaszolgalmi jog 2415 m²-re vonatkozóan az FGSZ Földgázszállító Zrt. javára (bejegyző határozat: 184446/2020.04.27.)
- bányászati célú szolgalom 124 m²-re a MOL Downstream Zrt. javára (bejegyző határozat: INYER/2026/856701/4 2026.07.07.)

Csiszér Balázsné, eladó | Csiszér Péter, eladó | Nagy Ákos Attila, eladó

Lehoczki Ferenc, vevő | dr. Ferkócza Noémi Veronika, ügyvéd

A fentieken túl az ingatlan tulajdoni lapján egyéb érdemi bejegyzés (per, teher, igény) nem található. Az Eladók szavatolják, hogy a tulajdoni lap tartalma megfelel az ingatlan valós jogi és természetbeli állapotának.

2.) A Felek megállapodása

2.1 Az Eladók eladják, a Vevő pedig az általa megtekintett és ismert állapotban, azok minden alkotórészével és tartozékával együtt – az 1.3. pontban rögzített terheken túl – per-, teher- és igénymentesen adásvétel jogcímén megvásárolja az Eladóknak az ingatlanra vonatkozó ingatlan tulajdoni hányadait, azaz Csiszér Balázsné és Csiszér Péter ¼ - ¼ tulajdoni hányadait, valamint Nagy Ákos Attila 2/4 tulajdoni hányadát (együttesen: „**ingatlan tulajdoni hányadok**"), mindösszesen az ingatlan 1/1 tulajdonjogát a jelen szerződésben meghatározott feltételekkel.

2.2. A Felek rögzítik, hogy a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény („**Földforgalmi törvény**") értelmében a jelen szerződést meg kell küldeni előzetes jóváhagyás céljából az illetékes mezőgazdasági igazgatási szervnek. A szerződés előzetes jóváhagyása esetén a mezőgazdasági igazgatási szerv gondoskodik a szerződés 30 napra szóló hirdetményi úton történő közzétételéről. A közzétételt követően a szerződés megküldésre kerül a mezőgazdasági igazgatási szerv részére hatósági jóváhagyás céljából. A jelen szerződés a mezőgazdasági igazgatási szerv hatósági jóváhagyásával lép hatályba.

2.3. Ha a jelen szerződés kifüggesztésének időtartama alatt bárki arra jogosult érvényesen gyakorolja az elővásárlási jogát és a hatósági jóváhagyás értelmében a szerződés nem az Eladók és a Vevő, hanem az Eladók és az elővásárlási jogát gyakorló személy között jön létre, vagy a mezőgazdasági igazgatási szerv a jóváhagyást egyéb okból megtagadja (akár már az előzetes jóváhagyási eljárás során), akkor a Felek között a jelen szerződés megszűnik és abból a 3.4. pontban rögzített visszafizetési kötelezettségen túl egyik félnek sem ered joga vagy kötelezettsége a másik féllel szemben.

2.4. A Felek megállapodnak, hogy amennyiben a mezőgazdasági igazgatási szerv a jelen szerződés jóváhagyását bármilyen okból megtagadja, akkor a jóváhagyást megtagadó határozat eljáró ügyvéd részére történő kézbesítését követő 15 napon belül az ingatlan tulajdoni hányadokra vonatkozó adásvételi szerződést – a megtagadási ok kiküszöbölése mellett - változatlan feltételekkel újrakötik.

3.) Vételár, fizetési feltételek

3.1 A Felek az ingatlan tulajdoni hányadok vételárát közös megegyezéssel mindösszesen **3.000.000 Ft-ban, azaz hárommillió forintban** állapítják meg, amelyből az egyes eladókat a tulajdoni hányadukkal arányos összeg illeti meg. Ennek megfelelően az egyes eladókat megillető vételár összege:

- Csiszér Balázsné eladó: 750.000 Ft, azaz hétszázötvenezer forint
- Csiszér Péter eladó: 750.000 Ft, azaz hétszázötvenezer forint
- Nagy Ákos Attila: 1.500.000 Ft, azaz egymillió-ötszázezer forint

Felek kijelentik, hogy a vételárat az ingatlan tulajdoni hányadok értékével arányosnak tekintik. A Felek nyilatkoznak, hogy az ingatlanon ültetvény, felépítmény, agrotechnikai létesítmény nem található.

3.2. A Felek a vételár megfizetésében a következőképpen állapodnak meg: **a Vevő a vételárból az egyes Eladókat megillető összegeket, azaz a teljes vételárat, 3.000.000 Ft-ot a jelen szerződés aláírásának napján átutalja az Eladók fent megjelölt bankszámláira.**

Az Eladók nyilatkoznak, hogy a 3.1. pont szerinti vételárak fenti bankszámlákra történő átutalását a saját kezükhöz történő teljesítésként fogadják el.

3.3. Az Eladók a 3.1. pont szerinti vételárból őket megillető összegek bankszámlájukon történő jóváírását kötelesek az eljáró ügyvéd részére a jóváírás napján e-mailben igazolni (Eladók e-mail címe: , eljáró ügyvéd e-mail címe: Az eljáró ügyvéd a vételár teljesítésének előbbiek szerinti igazolását (azaz az Eladók bankszámláján történő jóváírást) követően jogosult és köteles a jelen szerződést előzetes jóváhagyás és kifüggesztés céljából megküldeni a mezőgazdasági igazgatási szervnek. Amennyiben az átutalást követő 2 napon belül az Eladók nem igazolják vissza a vételár megfizetését, akkor az eljáró ügyvéd abban az esetben is jogosult és köteles a jelen szerződést a mezőgazdasági igazgatási szervnek megküldeni, ha a Vevő banki igazolással igazolja a 3.1. pont szerinti vételár Eladók bankszámláira történő maradéktalan teljesítését.

Csiszér Balázsné, eladó

Csiszér Péter, eladó

Nagy Ákos Attila, eladó

Lehoczki Ferenc, vevő

dr. Ferkócza Noémi-Veronika, ügyvéd

3.4. Abban az esetben, ha a mezőgazdasági igazgatási szerv a jelen szerződés hatósági jóváhagyását megtagadja vagy a jelen szerződést nem az Eladók és a Vevő, hanem az Eladók és az elővásárlási jogát gyakorló személy között hagyja jóvá, akkor az Eladók a jóváhagyó határozat ellenjegyző ügyvéd részére történő kézbesítését követő 5 munkanapon belül kötelesek a Vevő által teljesített 3.000.000 Ft-ot a Vevőnek visszafizetni.

3.5. A jelen adásvételi szerződés tárgyát képező föld birtokának átruházására legkésőbb a jelen szerződés mezőgazdasági igazgatási szerv általi jóváhagyását követő napon kerül sor.

4.) A Felek nyilatkozatai

4.1 Az Eladók a saját ingatlan tulajdoni hányadaik tekintetében szavatolják, hogy az ingatlan tulajdoni hányadok – az 1.3. pontban rögzített terheken túl – per-, teher-, és igénymentesek, azokra vonatkozóan harmadik személynek nem áll fenn olyan joga (így ingatlan-nyilvántartáson kívüli joga sem) és az Eladók nem vállaltak olyan szerződéses kötelezettséget, amely a Vevőt az ingatlan tulajdoni hányadok megszerzésében, a tulajdonjog gyakorlásában vagy az ingatlan tulajdoni hányadoknak megfelelő ingatlanrész használatában korlátozná vagy akadályozná. A Felek kijelentik, hogy a jelen szerződéssel sem egészben, sem részben nem vonják el harmadik személy igényének kielégítési alapját és nem lepleznek más szerződést, valamint a jelen szerződés megkötése más személlyel szemben vállalt kötelezettséget nem sért.

4.2 A Vevő kijelenti, hogy a Földforgalmi törvény 5. § 7. pontja értelmében földművesnek minősül.

4.3 A Vevő vállalja, hogy a jelen szerződés alapján megszerzett 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 öt (5) évig – a Földforgalmi törvény 13. § (3) bekezdésében meghatározott esetek kivételével – más célra nem hasznosítja. Mivel a jelen szerződés tárgyát képező föld a Vevő használatában van, ezért a Földforgalmi törvény 13. § (4) bekezdése szerinti nyilatkozat a Vevő részéről nem szükséges.

4.4. A Vevő kijelenti, hogy nincs a Földforgalmi törvény 14. § (1) bekezdése szerinti jogerősen megállapított és fennálló földhasználati díjtartozása, valamint hogy vele szemben soha nem tettek olyan megállapítást, mely szerint a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött volna.

4.5. A Vevő kijelenti, hogy a tulajdonában és haszonélvezetében lévő földek mértéke a jelen szerződés szerinti ingatlan tulajdoni hányadok megszerzésével sem fogja meghaladni a 300 hektárt, valamint hogy részarány-tulajdonnal nem rendelkezik.

4.6. A Vevőt az ingatlan tulajdoni hányadok jelen szerződés szerinti átruházása tekintetében **elővásárlási jog illeti meg a Földforgalmi törvény 18. § (1) b) pont ba) alpontja alapján, mint a földet használó olyan földműves, aki helyben lakó szomszédnak minősül,** mivel a Vevő több mint három éve, 2023. szeptember 17-től használja az ingatlant haszonbérlet jogcímén, több, mint három éve Százhalombattán van az életvitelszerű lakáshasználatának a helye, valamint több, mint egy éve tulajdonosa az ingatlannal szomszédos, Százhalombatta külterület 0205/6 hrsz.-ú ingatlannak. A Vevő nyilatkozik, hogy a Földforgalmi törvény 18. § (4) a) pontjának megfelel, mivel több mint egy éve őstermelők családi gazdaságának a tagja.

4.7. A Felek a jogügylettel kapcsolatos következményekre történő kioktatást megkapták és megértették. Ezt követően a Felek a jelen szerződésnek kifejezetten a fenti tartalommal történő megszerkesztésére utasították az okiratszerkesztő ügyvédet.

4.8. A Felek rögzítik, hogy a jelen szerződés bármely félnél bekövetkező halál, jogutódlás vagy cselekvőképesség korlátozása esetén az örökösökre, jogutód(ok)ra ill. eljárásra jogosultra is kiterjed azzal, hogy ez esetben a Vevő vagy az örököse a jelen szerződés alapján is jogosult a tulajdonjoga ingatlan-nyilvántartásbeli feltüntetését kérni illetve ez ügyben eljárni.

4.9. A Felek rögzítik, hogy az ingatlanra vonatkozóan sem a helyi önazonosság védelméről szóló 2025. évi XLVIII. törvény felhatalmazása szerinti települési önkormányzat rendelete, sem a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény 127. §-a nem alapított elővásárlási jogot.

.....	.....	.....
Csiszér Balázsné, eladó	Csiszér Péter, eladó	Nagy Ákos Attila, eladó

.....	.....
Lehoczki Ferenc, vevő	dr. Ferkócza Noémi Veronika, ügyvéd

5.) Bejegyzési engedély

5.1. **Az Eladók a jelen szerződés aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy a Százhalombatta külterület 0205/7 hrsz.-ú ingatlan 1/4 – 1/4 - 2/4 arányú tulajdonjogát, mindösszesen az ingatlan 1/1 tulajdonjogát a Földhivatal a Vevő javára a d á s v é t e l jogcímén – az Eladók tulajdonjogának egyidejű törlésével – bejegyezze.**

6.) Felek személye

Felek Magyarország területén élő, magyarországi lakóhellyel rendelkező, cselekvőképes magyar állampolgárok, akik nem állnak cselekvőképességet kizáró, vagy korlátozó gondnokság alatt és szerződéskötési képességük semmilyen korlátozás alá nem esik.

7.) Egyéb rendelkezések

7.1 **A Felek az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény végrehajtásáról szóló 179/2023. (V.15.) Korm. rendelet 79-80. §-ai alapján kérik a Földhivatalt, hogy a jelen szerződés alapján a föld tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés benyújtásának tényét jegyezze fel az ingatlan tulajdoni lapjára az ingatlan Eladók tulajdonát képező mindösszesen 1/1 tulajdonjogára vonatkozóan a Vevő javára. A Felek az előbbi tény feljegyzéséhez feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják.**

7.2 A jelen adásvételi szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Földforgalmi törvény és 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.

7.3 **A Felek meghatalmazzák dr. Ferkócza Noémi Veronika ügyvédet (.) a jelen adásvételi szerződés fentieknek megfelelő elkészítésére, ellenjegyzésére, a jelen szerződés mezőgazdasági igazgatási szerv általi hatósági jóváhagyására irányuló eljárásban, valamint a Vevő tulajdonjogának bejegyzésére irányuló ingatlan-nyilvántartási eljárásban való képviseletükre, továbbá a vagyonszerzési illetékhez kapcsolódó B400e nyomtatvány kitöltésére, aláírására és az adóhatósághoz történő beküldésére.** Az eljáró ügyvéd a meghatalmazást a jelen szerződés aláírásával elfogadja. Felek kijelentik, hogy a saját nevükben járnak el.

Eljáró ügyvéd tájékoztatta Feleket, hogy a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény rendelkezései szerint azonosítási kötelezettség terheli Felek adatai vonatkozásában. Felek kijelentik, hogy adataik a jelen Szerződésben helyesen kerültek rögzítésre, az általuk bemutatott személyi azonosító okmányok – mint adatszolgáltatásra alkalmas okmányok – alapján.
Felek a jelen Szerződés aláírásával kifejezett hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy az eljáró ügyvéd a Felek okiratairól fénymásolatot készítsen és azokban rögzített adataikat a szerződéssel együtt kezelje. Felek tudomásul veszik eljáró ügyvéd tájékoztatását, amely szerint az adatokat az Információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény („Infotv.") rendelkezései szerint kizárólag jelen szerződéshez kapcsolódó megbízás, illetve a jogszabályokban meghatározott kötelezettségei teljesítése érdekében kezelheti. A jelen szerződés aláírásával Felek hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy az eljáró ügyvéd az azonosításukat a JÜB rendszeren keresztül történő adatlehívás útján elvégezze. Felek kijelentik, hogy a fenti hozzájárulás egyúttal az Európai Parlament és a Tanács (EU) 2016/679 rendelete („GDPR Rendelet") 6. cikk (1) bekezdés a) pont szerinti hozzájárulásnak is minősül.

7.4 A jelen adásvételi szerződéssel átruházott ingatlan megszerzése tekintetében a Vevő érvényesíteni kívánja az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 26. § (1) p) pontja szerinti illetékmentességet, mely szerint „Mentes a visszterhes vagyonátruházási illeték alól [...] 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 5 évig
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."

....
Csiszér Balázsné, eladó

....
Csiszér Péter, eladó

....
Nagy Akos Attila, eladó

... .
Lehoczki Ferenc, vevő

.....
dr. Ferkócza Noémi Veronika, ügyvéd

Az Eladóknak az ingatlan tulajdoni hányadok értékesítésével kapcsolatos személyi jövedelemadó fizetési kötelezettsége a személyi jövedelemadóról szóló 1995. évi CXVII. törvény 62. §-a szerint áll fenn.

7.5. A jelen adásvételi szerződés szerinti tulajdonjog bejegyzéssel kapcsolatos igazgatási szolgáltatási díj, továbbá a jelen szerződés elkészítésének ügyvédi munkadíja a Vevőt terheli.

7.6. A jelen szerződés kilenc (9) egymással szó szerint megegyező eredeti példányban készült, a szerződés egy példánya biztonsági okmányon kerül kiállításra.

A Felek a jelen szerződést közös átolvasás, értelmezés, és megtárgyalás után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt írták alá.

Kelt: Budapest, 2026. szeptember 30.

.....	.....	.....
Csiszér Balázsné	**Csiszér Péter**	**Nagy Ákos Attila**
Eladó	Eladó	Eladó

.....
Lehoczki Ferenc
Vevő

Ellenjegyzem, Budapesten, 2026. szeptember 30. napján:
dr. Ferkócza Noémi Veronika, ügyvéd

KASZ azonosító: