A felhasználót a dokumentumhoz rendelte:
Idomsoft Zrt.

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről,
Csovics Balázsné (született: születési helye, ideje:
anyja neve: , adóazonosító jel: személyi azonosító jel:
magyar állampolgár) 2084 Pilisszentiván, Táncsics telep 3/A. szám alatti lakos, mint **eladó** szám alatti lakos, mint **eladó** */továbbiakban Eladó/*

másrészről,
Balla Pál (született: , születési helye, ideje: anyja neve:
adóazonosító jel: személyi azonosító jel:
magyar állampolgár) 2310 Szigetszentmiklós, Sas utca 3/B szám alatti lakos, mint **vevő** */továbbiakban Vevők/*
között az alulírott napon, helyen és az alábbiak szerint

1./ Az eladó eladja, a vevő megvásárolja 1/1 arányban - minden tehertől mentesen az eladó 1/1 arányú kizárólagos tulajdonát képző, a Szigetszentmiklós, 0110/90 hrsz alatt nyilvántartott, külterületi, szántó művelési ágú, 2 min. osztályú, 879 m² alapterületű, 2.75 AK értékű ingatlant. Az eladó a tulajdonjoga átruházásán felül a föld birtokát is a vevőre ruházza át a 4. pontban írtak szerint. A vevő az ingatlan állagát, állapotát és természetbeni elhelyezkedését ismerik.

2./ Az ingatlan kölcsönösen kialkudott vételára 10.000.000 Ft, azaz tízmillió forint, mely vételárat a vevő az alábbiak szerint fizet meg eladó részére:

2.1. Vevő jelen okirat aláírásával egyidejűleg egy összegben és átutalással fizet meg eladó részére 1.000.000 Ft, azaz egymillió forint foglalót, az eladó nevén és pénzintézetnél vezetett számlaszámra, melyet eladó, mint saját kezéhez történő teljesítést fogad el. A jelen pontban rögzített összeg hiánytalan átvételét az eladó jelen okirat aláírásával is elismeri és nyugtázza. Szerződő felek rögzítik, hogy a foglaló jogintézményével, ügyvédi kioktatást követően tisztában vannak, annak ismeretében határozták meg annak összegét és jogcímét. A foglaló összege a vételárba beszámít.

2.2. Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy az így fennmaradó 9.000.000 Ft, azaz kilencmillió forint vételárhátralékot, a jelen szerződés 9./ és 11./ pontjában rögzített szakhatósági eljárást követően, a jóváhagyó határozat kézhezvételével, vagyis a jelen szerződés hatályosulásával egyidejűleg fizeti meg az eladó részére, egy összegben és átutalással az az eladó nevén és pénzintézetnél vezetett számlaszámra, melyet eladó, mint saját kezéhez történő teljesítést fogad el. Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy a vételárhátralék átvételét teljes bizonyító erejű magánokiratban ismeri el, mely egy eredeti példányát eladó 2 napon belül okiratot szerkesztő ügyvéd rendelkezésére bocsátani vállal, így igazolva le a vételár hiánytalan megfizetésének tényét. Eladó jogosult a vételár megfizetésének tényét írásban az okiratot szerkesztő ügyvéd előtt leigazolni a e-mail címről. Szerződő felek a vételár leigazolás vonatkozásában megállapodnak abban, hogy okiratot szerkesztő ügyvéd vevőtől jogosult és köteles a vételár megfizetésének leigazolásaként, az eredeti banki utalási igazolást elfogadni, amennyiben annak leigazolásával az eladó 5 (öt) napos késedelembe esne.

2.3. Szerződő felek rögzítik, hogy a jelen pontban rögzített vételár kialakításakor arra voltak figyelemmel, hogy vevő élettársának, Rozsnyai Fatime 1/1 arányú tulajdonában áll a jelen szerződés tárgyát képező ingatlannal közvetlen szomszédságban álló 0110/87 hrsz. alatt nyilvántartott ingatlan, mely alapján számára az ingatlan más ingatlannal nem

Tárnoki Ügyvédi Iroda
1211 Budapest, Kossuth L. u.
Az.: 028-2021-1-13
KASZ: 38079153

helyettesíthető. A jelen pontban rögzítettek alapján alkudták ki felek az ingatlan vételárát, mely összeg alatti eladó az ingatlant értékesíteni nem kívánta.

3./ A szerződő felek közösen kérik, valamint jelen okirat aláírásával feltétlen és végleges hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy az 1. pontban rögzített ingatlan 1/1 tulajdoni-illetőségére, az illetékes földhivatal a vevő tulajdonjogát 1/1 arányban, vétel jogcímén bejegyezze az ingatlan-nyilvántartásba, eladó 1/1 tulajdonjogának törlésével egyidejűleg, minden további nyilatkozat bevárása nélkül.

4./ A vevő, a jelen szerződés 9. pontjában meghatározott hatályosulás és a teljes vételár megfizetésének napján jogosult az ingatlan birtokába lépni, és a birtokba lépése napjától viseli annak terheit, élvezi a hasznait. A kárveszély a birtokbaadással száll át.

5./ Szerződő felek a Ptk. 6:218. §-a alapján rögzítik, hogy jelen szerződés költségei (így a földhivatali eljárási díj, tulajdoni lap díja és az okiratszerkesztő munkadíja) valamint az illeték a vevőt terheli. Vevő tudomásul veszi, hogy a visszterhes vagyonátruházási illeték a megszerzett vagyon, terhekkel nem csökkentett és NAV által megállapított forgalmi értéke után 4%. Az eladót szja-fizetési kötelezettség az ingatlan megszerzésének időpontjára figyelemmel terheli.

6./ Eladó szavatolja az adásvétel tárgyát képező ingatlan per-, teher- és igénymentességét, valamint azt, hogy másnak olyan joga, amely vevő tehermentes tulajdonszerzését akadályozza, nem áll fenn.

7./ Szerződő felek kijelentik, hogy írni és olvasni tudó, cselekvőképes **magyar állampolgárok**, szerződéskötési, ügyleti képességük nem kizárt, vagy korlátozott.

8./ **A vevő kijelenti, hogy a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (továbbiakban földtörvény) 5. §-a szerint földművesnek nem minősül. Felek rögzítik, hogy a tulajdonjog átruházásáról szóló szerződés tárgyát képező föld nincs harmadik személy használatában (a bejegyzett földhasználó az eladó, saját tulajdon jogcímén). A vevő kijelenti, hogy a földtörvény 13-15. §-aiban foglaltaknak megfelel, az ott írtak megtartására kötelezettséget vállal, azaz vállalja, hogy a földek használatát másnak nem engedi át, azokat maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy a földeket a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig – a földtörvény 13. § (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével - más célra nem hasznosítja.**
Tudomásul veszi, hogy nem minősül a használat átengedésének az, ha a tulajdonjogot szerző fél a) a föld használatát aa) földművesnek minősülő közeli hozzátartozója, vagy ab) a legalább 25%-ban tulajdonában, vagy a közeli hozzátartozójának legalább 25%-ban tulajdonában álló mezőgazdasági termelőszervezet javára engedi át; b) társult erdőgazdálkodást folytat, vagy c) vetőmagtermeléshez szükséges terület biztosítása céljából engedi át a használatot más személy részére. Tudomásul veszik továbbá, hogy a föld más célra hasznosítható a következő célokból: a) talajvédelmet szolgáló létesítmény megvalósítása; b) öntözéshez szükséges létesítmény megvalósítása; c) öntözőcsatorna és belvízcsatorna létesítése; d) tájgazdálkodási célú vízpótló csatorna és víztározó létesítése; e) védett természeti területek természetvédelmi kezeléséért felelős szerv által jogszabályban, vagy e szerv alapító okiratában foglalt, valamint közösségi vagy hazai költségvetési forrás felhasználásával megvalósuló természetvédelmi célú feladatok ellátása; f) mezőgazdasági termeléshez, erdőgazdálkodáshoz szükséges gazdasági épület létesítése; g) lakóépület létesítése; h) a föld megközelítését, illetve a föld használatát biztosító út kialakítása. Szerződő felek tudomásul veszik, hogy ha a tulajdonjog átruházásáról szóló szerződés tárgyát képező föld harmadik személy használatában van, a szerző félnek kötelezettséget kell vállalnia, hogy a fennálló földhasználati jogviszony a) időtartamát nem hosszabbítja meg, és b) megszűnését követő időre a földtörvény 13. § (1) bekezdésben foglalt kötelezettségeket vállalja. Felek tudomásul veszik, hogy a földforgalmi törvény 13. § (1) bekezdése szerinti, a föld használatának más részére át nem engedése iránti kötelezettségvállalás megsértésével kötött szerződés semmis. **Vevő nyilatkozik, hogy**

Tárnoki Ügyvédi Iroda
1211 Budapest, Kossuth L. u. 6
Asz.: 1934/2021-1-13

részarány tulajdonnal nem rendelkezik. A vevő nyilatkozik arról is, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása (a továbbiakban együtt: földhasználati díjtartozás); illetve vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött. A vevő kijelenti továbbá, hogy a birtokában álló föld jogellenes más célú hasznosítása, vagy a hasznosítási kötelezettség megsértése miatt az ingatlanügyi hatóság – a szerződés közlését megelőző 5 éven belül – jogerősen földvédelmi bírságot nem szabott ki és kijelenti, hogy a földszerzéshez vállalt kötelezettség megsértése miatt a mezőgazdasági igazgatási szerv – jelen szerződés közlését megelőző 5 éven belül – véglegesen mulasztási bírságot nem szabott ki. A vevő kijelenti, hogy nem minősül pályakezdő gazdálkodónak. A vevő kijelenti, hogy a jelen szerződéssel megszerzett tulajdona nem sérti a földtörvény 16. §-ában és 17. §-ában írtakat, azaz a 16. § szerint *„a földműves a föld tulajdonjogát - a már tulajdonában és a haszonélvezetében lévő föld területnagyságának a beszámításával - 300 hektár mértékig szerezheti meg (földszerzési maximum). A földműves - a 16. § (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével - a föld birtokát - a már birtokában lévő föld területnagyságának a beszámításával - legfeljebb 1200 hektár mértékig szerezheti meg (birtokmaximum). Az állattartó telep üzemeltetője, a szántóföldi és kertészeti növényfajok vetőmagjának előállítója esetében - a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló törvényben meghatározottak szerint - a birtokmaximum mértéke - a 16. § (2) bekezdésben meghatározottaktól eltérően - 1800 hektár területnagyság (kedvezményes birtokmaximum). A részarány-tulajdon megszerzése esetében a 16 § (1) bekezdésben foglalt földszerzési maximumot azzal az eltéréssel kell alkalmazni, hogy a szerző fél tulajdonában és haszonélvezetében álló földterület hektárban kifejezett térmértéke mennyiségének hússzorosa, valamint a már tulajdonában álló és megszerzésre kerülő részarány-tulajdon összesített aranykorona értéke mennyiségének együttes összege legfeljebb 6000 lehet. A fent meghatározott földszerzési és birtokmaximum mértékének megállapításánál a területnagyság mértékébe a földdel azonos helyrajzi számon nyilvántartott művelés alól kivett terület (alrészlet) területnagyságát is be kell számítani. A föld kényszerhasznosítójaként kijelölt személy vagy szervezet esetében a 16. § (2)-(4) bekezdésben meghatározott birtokmaximum mértékének megállapításánál figyelmen kívül kell hagyni az általa kényszerhasznosítással hasznosított föld területnagyságát."* A **17. § értelmében** *„a 2014. május 1-jén meglévő a) föld kisajátítása folytán kapott kártalanítás összegéből vásárolt, b) földön fennálló közös tulajdon megszüntetése során a tulajdonostárs tulajdoni hányadának megfelelő mértékű, illetve c) földön fennálló házastársi vagyonközösség megszüntetésével a volt házastársak tulajdonába kerülő föld területnagyságával a 16. § (1) bekezdésében meghatározott földszerzési maximum túllépheto."*

9./ **Szerződő felek tudomásul veszik, hogy föld eladása esetén - ha törvény másként nem rendelkezik – a földtörvény 18. §-ában írt személyek elővásárlásra jogosultak.** Felek a földtörvény 21-22. §-ai alapján rögzítik, hogy a föld eladása esetén a földre vonatkozó, a tulajdonos által elfogadott vételi ajánlatot egységes okiratba foglalt szerződésbe (adás-vételi szerződésbe) kell foglalni, és azt a tulajdonosnak - a felek aláírásától számított 8 napon belül - közölnie kell e törvényen, valamint más törvényen, illetve a megállapodáson alapuló elővásárlási jog jogosultjaival. Az adás-vételi szerződést az elővásárlásra jogosultakkal a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat jegyzője útján hirdetményi úton kell közölni azzal, hogy a tulajdonosnak az adás-vételi szerződést a más törvényen, és a megállapodáson alapuló elővásárlásra jogosultakkal közvetlenül is közölni kell. Az elővásárlási jog gyakorlásának szabályait a földtörvény, a **2013. évi CCXII. törvény és** a **474/2013. (XII. 12.) Korm. rendelet** szabályozza, melyet szerződő felek betartani kötelesek. Felek tudomással bírnak róla, hogy a **474/2013. (XII. 12.) Korm. rendelet** 4. §-ának (1) bekezdése alapján az eladó a közzétételi kérelmét az adás-vételi szerződés kifüggesztéséig vonhatja vissza; amelyet írásban kell bejelenteniük a jegyzőnek. **Felek tudomásul veszik azt is, hogy jelen jogügylet a földtörvény 23-30 §-a alapján a mezőgazdasági igazgatási szerv részéről jóváhagyáshoz, valamint a helyi földbizottság támogatásához kötött. Felek ezen szervek által vizsgálandó körülményekről - ügyvédi kioktatást követően – tisztában vannak. A vevő kijelenti, hogy a földtörvény 18. §-a szerinti földművesnem nem minősül, elővásárlási jog nem illeti meg.**

Tárnoki Ügyvédi Iroda
1211 Budapest, Kossuth L. u. 63/a
Ász.: 26420_1-1-13
KASZ: 36079153

Felek rögzítik, hogy az ingatlanon törvényen alapuló – társtulajdonosok – elővásárlási joga áll fenn, megállapodáson alapuló elővásárlási jog sem áll fenn.

10./ Szerződő felek meghatalmazzák a **Tárnoki Ügyvédi Irodát** (ügyintéző: Dr. Tárnoki Fruzsina Veronika ügyvéd, székhelye: 2315 Szigethalom, Százszorszép utca 10/a., **fiókiroda és levelezési cím: 1211 Budapest, Kossuth Lajos utca 63/a. fsz. 3.,** tel./fax: 06 70 564 5252, e-mail: dr.tarnoki.fruzsina@gmail.com), hogy jelen okiratot megszerkessze, ellenjegyezze és a jogügylet kapcsán őket a hatóságok előtt teljes jogkörrel képviselje, amely meghatalmazást az okiratszerkesztő ügyvéd jelen okirat ellenjegyzésével elfogadja. A meghatalmazás kiterjed a B400E adatlap benyújtására, azonban nem terjed ki a NAV Illetékosztálya előtti eljárásra. Szerződő felek kölcsönösen kijelentik, hogy a szerződés tartalmát az okiratszerkesztő ügyvéd részletesen elmagyarázta, továbbá részletes felvilágosítást adott a hatályos földforgalmi, adó- és illeték szabályokról.

11./ Szerződő felek megállapodnak abban, hogy jelen adás-vételi szerződés csak a 9. pontban írt kifüggesztést és hatósági jóváhagyást követően hatályosul közöttük, amennyiben a jogügyletet a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyja. *Felek tudomásul veszik, hogy a Ptk. 6:118-119. §-a alapján ha a szerződés hatályosságához jogszabály hatóság jóváhagyását teszi szükségessé, a jóváhagyással a szerződés megkötésének időpontjára visszamenőleg válik hatályossá. A jóváhagyásról történő nyilatkozattételig a felek jogait és kötelezettségeit a függőben lévő feltétel szabályai szerint kell megítélni. A szerződés nem válik hatályossá, ha a hatóság a jóváhagyást nem adja meg, ekkor a szerződés teljesítése nem követelhető. A hatálytalan szerződés alapján történt teljesítésekre az érvénytelen szerződés jogkövetkezményeit kell megfelelően alkalmazni. Felek ugyancsak tudomásul veszik, hogy a Ptk. 6:116-117. §-ai alapján amíg a jóváhagyás függőben van, egyik fél sem tehet semmit, ami a másik fél jogát a jóváhagyás bekövetkezése vagy meghiúsulása esetére csorbítja vagy meghiúsítja. Ez a szabály harmadik személy jóhiszeműen és ellenérték fejében szerzett jogát nem érinti. A jóváhagyás meghiúsulására nem alapíthat jogot az, aki azt felróhatóan maga idézte elő.*

Szerződő felek a fenti szerződést – elolvasás és értelmezés után – az okiratszerkesztő előtt, sajátkezűleg, azzal írják alá, hogy akaratukkal mindenben megegyezik.

Budapest. 2026. október 05.

Csovic Polázsné
eladó

Balla Pál
vevő

Készítettem és ellenjegyzem, Budapesten, 2026. október 05. napján:

Az ellenjegyző ügyvéd neve: Dr. Tárnoki Fruzsina Veronika
KASZ: 36079153
Tárnoki Ügyvédi Iroda

Tárnoki Ügyvédi Iroda
1211 Budapest, Kossuth L. u. 63/a
Asz.:193[illegible]
KASZ: 36079153

Záradék:
Kormányzati portálon történő közzététel időpontja: 2026. 11. 02.
Az elővásárlásra jogosult jognyilatkozatának megtételére nyitva álló
30 napos határidő első napja: 2026. 11. 03.
Az elővásárlásra jogosult jognyilatkozatának megtételére nyitva álló
30 napos határidő utolsó napja: 2026. 12. 02.
E határidő jogvesztő