A felhasználót a dokumentumhoz rendelte:
Idomsoft Zrt.

Dr. Jankovics Árpád ügyvéd
tel: (+3620) 9411-175; arpad.jankovics@gmail.com
Irod[illegible] címroda: 2700 Cegléd, Bajtyány utca 10.

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről:

Kozma László (

) 1162 Budapest, Cserkút utca 47/B szám alatti lakos **eladó**, másrészről:

Gulyás István Tibor (

2721 Pilis, Táncsics Mihály utca 44 szám alatti lakos **vevő** – együttesen: **szerződő felek** – között, az alulírott helyen és napon, az alábbi feltételek szerint:

1./ A PVKH Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 2. INYER/TULLAP/20260731/14419 tulajdonilap-másolat (szemle) igazolja, hogy az eladó 1/1 tulajdoni hányadát képezi az Albertirsa külterület 0144/67 helyrajziszámon felvett, természetben 2730 Albertirsa Dolina tanya 144/67 címen található, összesen 1 2208 m2 területű ingatlan, amelyből az a) alrészlet kivett / gazdasági épület, udvar 2162 m2, a b) alrészlet szántó 1 0046 m2 területű, 8,47 AK értékű. Az ingatlan tehermentes.

A szerződő felek tudomásul veszik, hogy a jelen szerződés hatályosságának feltétele, hogy a jogszabályban meghatározott elővásárlásra jogosultak e jogukat ne gyakorolják, illetve a szerződést a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvényben meghatározott mezőgazdasági szakigazgatási szerv jóváhagyja.

2./ Az eladó adásvétel jogcímén ezennel eladja, a vevő adásvétel jogcímén megvásárolja az 1./ pontban meghatározott ingatlannak az ½-ed tulajdoni hányadát, úgy, ahogy az a jelenben áll, az összes természetbeni és jogi tartozékaival együtt az ismert, megtekintett állapotban 25.000.000.- Ft azaz huszonötmillió forint vételárért, amiből 24.000.000.- Ft azaz huszonnégymillió forint az a) alrészlet, 1.000.000.- azaz egymillió forint a b) alrészlet vételára.

A szerződő felek egybehangzóan kijelentik, hogy a vételárat kölcsönösen kialkudottnak tekintik és azt az ingatlan értékével arányosnak fogadják el, erre tekintettel lemondanak a jelen szerződés feltűnő értékaránytalanság jogcímén való megtámadásának jogáról.

3./ A szerződő felek megállapodnak abban, hogy a teljes vételár egyösszegben, készpénzben az okiratszerkesztő ügyvédnél ügyvédi letétbe helyezéssel kerül kiegyenlítésre a szakigazgatási szerv jóváhagyó határozatának kézhezvételétől számított 8 munkanapon belül. A letéteményes ügyvéd kötelezettséget vállal arra, hogy a vételárat 3 munkanapon belül készpénzben kifizeti az eladó részére, aki a teljes vételár átvételéről elismervényt állít ki.

4./ Az eladó az ingatlan per-, teher- és igénymentességéért szavatosságot vállal, továbbá azért is, hogy harmadik személynek az ingatlanon nem áll fenn (az ingatlan-nyilvántartáson kívül) olyan jogosultsága, amely a vevőt az ingatlan birtoklásában, használatában akadályozná, illetve korlátozná. A vevő tudomással bír arról, hogy az eladó határozatlan idejű szívességi lakáshasználati jogot biztosít egy az ingatlanban élő személynek, amely jogot elismeri és tiszteletben tartja.

5./ Az eladó az ingatlan illetőség birtokát is átruházza a vevőre. A felek tudomásul veszik, hogy osztatlan közös tulajdonukat képezi az ingatlan. A vevő az ingatlanilletőség birtokába a vételár teljes kifizetését követő napon léphet. Az eladó a birtokba adásig, a vevő a birtokba lépéstől kezdődően viseli az ingatlan közterheit, költségeit, a kárveszélyt és szedheti az ingatlan hasznait. A szerződő felek kijelentik, hogy az ingatlanon lévő közműszolgáltatások megfizetésének módját külön megállapodásban rendezik.

6./ A vevő a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvényre (Fftv.) figyelemmel kijelenti, hogy magyar állampolgár, belföldi természetes személy, regisztrált földműves, regisztrációs száma: , így saját maga is rendelkezik elővásárlási joggal az Fftv. 18. § (1) bekezdés e) pontja alapján, mivel életvitelszerű lakáshasználata 20 km távolságon belül van a megvásárolni kívánt tanyás ingatlantól.

18. § (1) A föld eladása esetén az alábbi sorrendben elővásárlási jog illeti meg:

e) az olyan földművest, akinek az életvitelszerű lakáshasználata helye vagy a mezőgazdasági üzemközpontja legalább 3 éve olyan, Magyarország területén fekvő településen van, amelynek közigazgatási határa az adás-vétel tárgyát képező föld fekvése szerinti település közigazgatási határától közúton vagy közforgalom elől el nem zárt magánúton legfeljebb 20 km távolságra van;

A vevő továbbá kijelenti, hogy sem bérleményként, sem a tulajdonában, sem birtokában, sem haszonélvezetében, sem használatában álló föld területnagysága a megszerezni kívánt föld területnagyságával együtt nem haladja meg az Fftv. 16.§ (1) bekezdése szerinti törvényes mértéket, közeli hozzátartozóival egyben számítva sem. A vevő kijelenti, hogy személyében teljesíti a Fftv. 13.§-ban foglaltakat, vállalja, hogy a föld használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségnek, továbbá vállalja, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig – a törvényben meghatározott esetek kivételével – más célra nem hasznosítja. A Fftv. 14. §

függesztés időpontja: 2026. 11. 26.
Eltés kezdőnapja: 2026. 11. 27.
A határidő lefelé jogvesztő jellegű!
ogyilatkozat megtételére nyitva álló határidő utolsó napja: 2026. 12. 28.
Levétel napja: 2026. 12. 29.

(1) bekezdés szerint nyilatkozik arról is, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásnak teljesítéséből eredő bármilyen - korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása, továbbá vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött volna.
A vevő az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény végrehajtásáról szóló 179/2023.(V.15.) Kormányrendelet 42. § szerint nyilatkozik arról is, hogy nem rendelkezik részarány tulajdonnal, a tulajdonában álló részarány-tulajdon összesített aranykorona értéke mennyiségének huszada és a már tulajdonában és haszonélvezetében álló, továbbá a megszerzésre kerülő földterület hektárban kifejezett területének együttes összege nem több, mint 300 ha.

7./ A szerződő felek közösen kérik és az eladó ezennel feltétel nélküli és visszavonhatatlan beleegyezését adja ahhoz, hogy a PMKH Ceglédi Földhivatali osztályban az ingatlan-nyilvántartásban az Albertirsa külterület 0144/67 helyrajziszámú ingatlanra a vevő tulajdonjogát adásvétel jogcímén az egészhez viszonyított ½-ed tulajdoni arányban bejegyezzék és egyidejűleg az eladó tulajdonjogát töröljék.

8./ A szerződő felek kijelentik, hogy magyar állampolgárok, jogügyletkötő képességük nem esik korlátozó rendelkezés hatálya alá. A szerződéssel felmerülő költségeket a vevő viseli. A termőföldre vonatkozó szerzés illetékmentes az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 26.§ (1) bekezdése p) pontja alapján, miszerint mentes a vagyonszerzési illeték alól *p) 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*

9./ A szerződő felek engedélyezik, hogy okiratszerkesztő ügyvéd a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozásának megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LXXVIII. törvény rendelkezései alapján személyi azonosító okmányaikról másolatot készítsen, és azokat a jogszabályban meghatározottak szerint nyilvántartsa. A szerződő felek kijelentik, hogy a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. tv. és az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény előírásai alapján a jelen szerződést ellenjegyző ügyvéd az azonosítási kötelezettségét teljesítette, illetve a felek személyi okmányairól másolatot készített, amelyhez a felek hozzájárultak.
A szerződő felek a jelen szerződés aláírásával is elismerik, hogy a jelen szerződést ellenjegyző ügyvéd az okirat elkészítése előtt őket tájékoztatta az ellenőrzési kötelezettségről, céljáról, módjáról és tartalmáról, a közreműködés megtagadásának következményéről, az ügyvédi törvény rendelkezéseinek megfelelő bejelentési kötelezettségéről, valamint az ellenőrzés során megismert adatok kezeléséről.
A szerződő felek kifejezetten úgy nyilatkoznak, hogy a polgári jogi, adó- és illeték jogszabályokra, valamint az ingatlan-nyilvántartási eljárásra, jelen szerződéssel kapcsolatos minden lényeges körülményre történő előzetes ügyvédi felvilágosítást megkapták, megértették és tudomásul vették.
A szerződő felek a jogkövetkezményekre történő felvilágosítást követően, azok terhével kijelentik, hogy a fenti szerződés befolyásmentes, valós és tényleges akaratukat és szándékukat tartalmazza, az elkészült okirat az általuk ténylegesen kívánt és szándékolt joghatás és megállapodás írásba foglalását jelenti.
A szerződő felek megbízást adnak dr. Jankovics Árpád ügyvédnek, 2730 Albertirsa, Dánosi utca 21., al-iroda és levelezési cím: 2700 Cegléd, Batthyány utca 16. (helyettesítésre jogosult dr. Fülöp Hajnalka ügyvéd, 2700 Cegléd, Batthyány utca 16.), a képviseletük teljes körű ellátására. A megbízás kiterjed az okiratszerkesztésre, javításra, kiegészítésre és ellenjegyzésre, a földhivatali ügyintézésre, de nem terjed ki az adóhatósági-, illetékhivatali ügyintézésre. Okiratszerkesztő ügyvédek a megbízást elfogadják, elvállalják.

10./ A szerződő felek kijelentik, hogy az okiratszerkesztő ügyvéd az ügyleti szándékukat és jognyilatkozatukat helyesen foglalta írásba, a szerződésben rögzített adatok a valóságnak megfelelnek, kijelentik, hogy a jelen jogügylettel kapcsolatos jogszabályi előírásokat részükre megmagyarázta és azokat megértették.

A szerződést, mint akaratunkkal mindenben megegyezőt, elolvasás és megértés, az eljárás menetére, az adó- és illetékszabályokra történt tájékoztatást követően, saját kezűleg, helybenhagyón írjuk alá.

Albertirsa 2026. október 22.

Kozma László eladó

Gulyás István Tibor vevő

Ellenjegyzem Albertirsán, 2026. október 22. napján
dr. Jankovics Árpád ügyvéd, kamarai azonosító szám: 36062196

DR. JANKOVICS ÁRPÁD ügyvéd
iroda: 2730 Albertirsa, Dánosi utca 21.
Alroda: 2700 Cegléd, Batthyány utca 16.
(20) 941-1175, arpad.jankovics@gmail.com
Adószám: 75670014-1-33