Kormányzati portálon való kifüggesztés napja: 2026. 11. 27.
Közlés napja: 2026. 11. 28.
Jognyilatkozat megtételére nyitva álló 30 napos határidő utolsó napja: 2027.01.04.
Levét napja: 2027.01.05.

DR. KOVÁCS E. TÜNDE
ÜGYVÉDI IRODA
Iroda: 1095 Budapest, Boráros tér 7. 3. Lph 4/8.
E-mail: iroda@ugyvedteam.hu
Mobile: +36/30-565-7768

Komárom-Esztergom Vármegyei Kormányhivatal
Földhivatali Főosztály
Földhivatali Koordinációs Osztály
Iktatás id.: 2026 OKT. 28
Ik. szám: 57177/9
Időrut: Melléklet:
gyintéző:

A KÉSZÜLŐ OKIRAT ELLENJEGYZÉSRE KERÜL!

INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről
Hibbey Kinga Andrea ([illegible] r) 2890 Tata, Dózsa György utca 54. szám alatti lakos, mint **Eladó** (a továbbiakban: Eladó),
másrészről
Kővári Zsolt ([illegible]) 7726 Véménd, Zrínyi Miklós utca 3. szám alatti lakos, **mint Vevő** (a továbbiakban Vevő)

- a továbbiakban együtt: felek - között az alulírott napon az alábbi tartalommal.

1. Szerződő felek rögzítik, hogy az **Eladók 1/1** tulajdoni arányú tulajdonában áll a **Komárom-Esztergom Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály** által **Kocs, Zártkert, 2162 hrsz.** alatt nyilvántartott 435 m2 alapterületű, *„erdő"* és 637 m2 alapterületű, 2,16 AK tiszta kataszteri jövedelmű *„szőlő és gazdasági épület"* elnevezésű zártkerti ingatlan.

   Szerződő felek rögzítik, hogy szintén az **Eladó 1/1** tulajdoni arányú tulajdonában áll a **Komárom-Esztergom Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály** által **Kocs, Zártkert, 2163 hrsz.** alatt nyilvántartott 878 m2 alapterületű, 2,98 AK tiszta kataszteri *„szőlő"* elnevezésű zártkerti ingatlan.

   Szerződő felek rögzítik, hogy szintén az **Eladó 1/1** tulajdoni arányú tulajdonában áll a **Komárom-Esztergom Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály** által **Kocs, Zártkert, 2179 hrsz.** alatt nyilvántartott 29 m2 alapterületű *„erdő"* elnevezésű zártkerti ingatlan.

   Szerződő felek továbbá e pontban rögzítik, hogy szintén az **Eladó 1/1** tulajdoni arányú tulajdonában áll a **Komárom-Esztergom Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály** által **Kocs, Zártkert, 2180 hrsz.** alatt nyilvántartott 32 m2 alapterületű *„erdő"* elnevezésű zártkerti ingatlan (a továbbiakban: Ingatlanok).

2. Szerződő felek a földhivatal online rendszeréből mai napon lekért e-hiteles tulajdoni lapok alapján megállapítják, hogy a jelen adásvételi szerződés tárgyát képező **Ingatlanok per-, teher-, igény és széljegy mentesek.**

3. Jelen szerződés aláírásával **Eladó eladja, Kővári Zsolt 1/1** tulajdoni arányban az általa megtekintett és megismert műszaki állapotban megvásárolja az 1. pontban meghatározott Kocs, Zártkert, 2162 hrsz-ú; Kocs, Zártkert, 2163 hrsz-ú; Kocs, Zártkert, 2179 hrsz-ú és a Kocs, Zártkert, 2180 hrsz-ú Ingatlanokat, minden rendelkezésre álló alkotórészükkel és tartozékukkal együtt.

Hibbey Kinga Andrea Eladó	Kővári Zsolt Vevő	dr. Kovács E. Tünde Ellenjegyző ügyvéd

4. Szerződő felek az Ingatlanok együttes (egybefoglalt) vételárát mindösszesen **1.300.000.-Ft,** azaz **egymillió-háromszázezer forint** összegben határozzák meg, melyet a felek az Ingatlanok megtekintett és megismert állapotát figyelembe véve kölcsönösen értékarányosnak tartanak. Szerződő felek rögzítik, hogy tekintettel arra, hogy az Ingatlanok szomszédosak egymással, a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: Fftv.) 19. § (5) bekezdésének a) pontja alapján az Ingatlanok egybefoglalt vételáron is eladhatóak.

Szerződő felek megállapítják, hogy az Fftv. 8/A. § (3) bekezdésének értelmében a szerződésben szereplő ellenértéken belül fel kell tüntetni külön-külön a föld, illetve az azon található ültetvény, felépítmény vagy a földrészlet forgalmi értékét, illetve hasznait növelő agrotechnikai létesítmény ellenértékét is.

Az Fftv. 8/A. § (4) bekezdése szerint több föld egybefoglalt vételáron történő eladása esetén a szerződésben fel kell tüntetni a szerződés tárgyát képező földek ellenértékét külön-külön is, figyelemmel a (3) bekezdésben foglaltakra, továbbá a szerződésben egyértelműen utalni kell a vételár egybefoglaltságára.

Szerződő felek a fentiek figyelembevételével a Kocs, Zártkert, 2162 hrsz-ú ingatlan 1/1 tulajdoni hányadának ellenértékét 731.250.-Ft, azaz hétszázharmincegyezer-kettőszázötven forint összegben határozzák meg. Szerződő felek az Fftv. 8/A. § (3) bekezdésében foglaltakra figyelemmel az ingatlanon található fák forgalmi értékét 243.750-Ft, azaz kettőszáznegyvenháromezer-hétszázötven forint; az ingatlanon található 16 m2 alapterületű gazdasági épület felépítmény forgalmi értékét 243.750-Ft, azaz kettőszáznegyvenháromezer-hétszázötven forint; míg magának az alapul fekvő földnek a forgalmi értékét szintén 243.750-Ft, azaz kettőszáznegyvenháromezer-hétszázötven forint összegben határozzák meg. Eladó jelen szerződés aláírásával nyilatkozik továbbá, hogy a Kocs, Zártkert, 2162 hrsz-ú ingatlanon semmilyen egyéb ültetvény, felépítmény vagy a földrészlet forgalmi értékét, illetve hasznait növelő agrotechnikai létesítmény nem található.

Szerződő felek a fentiek figyelembevételével a Kocs, Zártkert, 2163 hrsz-ú ingatlan 1/1 tulajdoni hányadának ellenértékét 406.250.-Ft, azaz négyszázhatezer-kettőszázötven forint összegben határozzák meg. Szerződő felek az Fftv. 8/A. § (3) bekezdésében foglaltakra figyelemmel az ingatlanon található szőlők forgalmi értékét 162.500-Ft, azaz százhatvankettőezer-ötszáz forint, míg magának az alapul fekvő földnek a forgalmi értékét 243.750-Ft, azaz kettőszáznegyvenháromezer-hétszázötven forint összegben határozzák meg. Eladó jelen szerződés aláírásával nyilatkozik továbbá, hogy a Kocs, Zártkert, 2163 hrsz-ú ingatlanon semmilyen egyéb ültetvény, felépítmény vagy a földrészlet forgalmi értékét, illetve hasznait növelő agrotechnikai létesítmény nem található.

Szerződő felek a fentiek figyelembevételével a Kocs, Zártkert, 2179 hrsz-ú ingatlan 1/1 tulajdoni hányadának ellenértékét 81.250.-Ft, azaz nyolcvanegyezer-kettőszázötven forint összegben határozzák meg. Szerződő felek az Fftv. 8/A. § (3) bekezdésében foglaltakra figyelemmel az ingatlanon található fák forgalmi értékét 40.625-Ft, azaz negyvenezer-hatszázhuszonöt forint, míg magának az alapul fekvő földnek a forgalmi értékét 40.625-Ft, azaz negyvenezer-hatszázhuszonöt forint összegben határozzák meg. Eladó jelen szerződés aláírásával nyilatkozik továbbá, hogy a Kocs, Zártkert, 2179 hrsz-ú ingatlanon semmilyen egyéb ültetvény, felépítmény vagy a földrészlet forgalmi értékét, illetve hasznait növelő agrotechnikai létesítmény nem található.

Szerződő felek a fentiek figyelemebvételével a Kocs, Zártkert, 2180 hrsz-ú ingatlan 1/1 tulajdoni hányadának ellenértékét 81.250.-Ft, azaz nyolcvanegyezer-kettőszázötven forint összegben határozzák meg.

Hibbey Kinga Andrea Eladó	Kővári Zsolt Vevő	dr. Kovács E. Tünde Ellenjegyző ügyvéd

Szerződő felek az Fftv. 8/A. § (3) bekezdésében foglaltakra figyelemmel az ingatlanon található fák forgalmi értékét 40.625-Ft, azaz negyvenezer-hatszázhuszonöt forint, míg magának az alapul fekvő földnek a forgalmi értékét 40.625-Ft, azaz negyvenezer-hatszázhuszonöt forint összegben határozzák meg. Eladó jelen szerződés aláírásával nyilatkozik továbbá, hogy a Kocs, Zártkert, 2180 hrsz-ú ingatlanon semmilyen egyéb ültetvény, felépítmény vagy a földrészlet forgalmi értékét, illetve hasznait növelő agrotechnikai létesítmény nem található.

Szerződő felek megállapodnak, hogy a Vevő a négy darab Ingatlant dologösszességben, azaz együttesen kívánja megvásárolni és azokon tulajdonjogot szerezni, az Eladó pedig együtt kívánja eladni, így ennek megfelelően állapították meg a vételárat. Szerződő felek az Ingatlanok értékéről saját érdekkörükben meggyőződtek, a vételárat közösen határozták meg. Felek jelen szerződés aláírásával - a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 6:89. § (5) bekezdése és 6:98. § (2) bekezdése alapján - lemondanak arról, hogy a jelen szerződést feltűnő értékaránytalanság jogcímén megtámadják.

5. Szerződő felek a vételár megfizetése kapcsán az alábbiak szerint állapodnak meg:

a) A Vevő jelen szerződés aláírásával egyidejűleg megfizet az Eladó részére **130.000,-Ft**, azaz százharmincezer forint összeget átutalással az Eladó OTP Banknál vezetett **11773401-70322314** számú bankszámlaszámára. Szerződő felek rögzítik, hogy a foglaló azon a napon minősül megfizetettnek, amelyik napon a fent megjelölt bankszámlaszámon jóváírásra kerül. Eladó kifejezetten kéri ezen számlaszámra történő foglaló megfizetést, melyet saját kezéhez történő teljesítésnek ismer el. Eladó jelen szerződés aláírásával kötelezettséget vállal arra, hogy a fent megjelölt bankszámlaszámon az összeg jóváírását követően haladéktalanul, de legkésőbb a jóváírást követő 1 (egy) munkanapon belül a h.kin84@gmail.com e-mail címről a Vevőt a kovoszsolt3210@gmail.com, továbbá az Okiratszerkesztő és ellenjegyző ügyvédet az iroda@ugyvedteam.hu e-mail címre teljeskörűen tájékoztatja.

Szerződő felek a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: „Ptk.") 6:185. §-ban meghatározott foglaló természetét és esetleges jogkövetkezményeit ismerik, azaz tudják, hogy a másik félnek fizetett pénzt akkor lehet foglalónak tekinteni, ha annak fizetésére a kötelezettségvállalás megerősítéseként kerül sor, és ez a rendeltetés a szerződésből egyértelműen kitűnik. Ha a szerződést teljesítik, a tartozás a foglaló összegével csökken. Ha a szerződés teljesítése olyan okból hiúsul meg, amelyért egyik fél sem felelős, vagy mindkét fél felelős, a foglaló visszajár. A teljesítés meghiúsulásáért felelős fél az adott foglalót elveszti, a kapott foglalót kétszeresen köteles visszatéríteni. A foglaló elvesztése vagy kétszeres visszatérítése a szerződésszegés következményei alól nem mentesít. A kötbér és a kártérítés összege a foglaló összegével csökken. A túlzott mértékű foglaló összegét a kötelezett kérelmére a bíróság mérsékelheti. Szerződő felek kijelentik, hogy a foglaló jogi természetéről szóló ügyvédi tájékoztatást megértették.

Amennyiben a Vevőt megelőző elővásárlási joggal rendelkező harmadik személy vételi ajánlatot elfogadó nyilatkozatot tesz, és a szerződés a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyása alapján ezen harmadik személy és az Eladó között jön létre, az Eladó köteles a jelen pontban foglaltak szerint megfizetett foglalót a Vevőnek visszafizetni az általa megjelölt bankszámlaszámra ezen szerződés aláírásától számított 30 naptári napon belül. Az Eladó a Vevőnek abban az eseten is köteles a foglalót visszafizetni, ha a mezőgazdasági igazgatási szerv a felek által megkötött szerződést nem hagyja jóvá.

b) A Vevő a vételár fennmaradó összegét, **1.170.000.-Ft**, azaz egymillió-százhetvenezer forint összeget átutalással megfizet **Hibbey Kinga Andrea** nevére szóló **OTP Banknál** vezetett **11773401-70322314** számú bankszámlaszámára a mezőgazdasági igazgatási szerv jelen adásvételi szerződést jóváhagyó határozatának szerződő felek általi kézhezvételétől számított 8 naptári napon belül.

Hibbey Kinga Andrea Eladó	Kővári Zsolt Vevő	dr. Kovács E. Tünde Ellenjegyző ügyvéd

Szerződő felek rögzítik, hogy a vételár azon a napon minősül megfizetettnek, amelyik napon a fent megjelölt bankszámlaszámon jóváírásra kerül. Eladó kifejezetten kéri ezen számlaszámra történő vételárrész megfizetést, melyet saját kezéhez történő teljesítésnek ismer el. Eladó jelen szerződés aláírásával kötelezettséget vállal arra, hogy a fent megjelölt bankszámlaszámon az összeg jóváírását követően haladéktalanul, de legkésőbb a jóváírást követő 1 (egy) munkanapon belül a h.kin84@gmail.com e-mail címről a Vevőt a kovoszsolt3210@gmail.com, továbbá az Okiratszerkesztő és ellenjegyző ügyvédet az iroda@ugyvedteam.hu e-mail címre teljeskörűen tájékoztatja.

6. Eladó a Kocs, Zártkert, 2162 hrsz-ú, a Kocs, Zártkert, 2163 hrsz-ú, Kocs, Zártkert, 2179 hrsz-ú és a Kocs, Zártkert, 2180 hrsz-ú Ingatlanokra vonatkozó tulajdonjogát a teljes vételár megfizetéséig, de legfeljebb 6 hónapig fenntartja. A Ptk. 6:216. § (1) és (2) bekezdésére figyelemmel a felek megállapodnak és közösen kérik a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog bejegyzését a Kocs, Zártkert, 2162 hrsz-ú, a Kocs, Zártkert, 2163 hrsz-ú, a Kocs, Zártkert, 2179 hrsz-ú és a Kocs, Zártkert, 2180 hrsz-ú Ingatlanok 1/1 tulajdoni hányadára adásvétel jogcímen. Eladó tudomásul veszi, hogy ennek időtartama alatt a Vevő tulajdonszerzésre irányuló jogát a Vevő hozzájárulása nélkül nem csorbíthatja. E körben az eljáró ügyvéd tájékoztatja a feleket arról, hogy az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény végrehajtásáról szóló 179/2023. (V.15.) Korm. rendelet 45. § (3) bekezdése alapján a felek megállapodásban a tulajdonjogjog fenntartására megjelölt határozott idő elteltével a tulajdonjog fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog az ingatlan-nyilvántartásban hivatalból törlésre kerül. A jelen pontban írtakra figyelemmel a Ptk. 6:216. § (3) bekezdése és az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény 35. § (1) bekezdés g.) pontja alapján a jelen szerződés aláírásával a felek közösen kérik és az Eladó feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy a Kocs, Zártkert, 2162 hrsz-ú, a Kocs, Zártkert, 2163 hrsz-ú, a Kocs, Zártkert, 2179 hrsz-ú és a Kocs, Zártkert, 2180 hrsz-ú Ingatlanok 1/1 tulajdoni hányadára adásvétel jogcímen a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog Kővári Zsolt javára, a tulajdonjog fenntartására meghatározott időpontig, tehát 6 hónapig az ingatlan-nyilvántartásban bejegyzésre kerüljön. Hibbey Kinga Andrea a jelen adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg szerkesztett és aláírt letétbe helyezett okiratban (bejegyzési engedély) kéri és feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy Kővári Zsolt tulajdonjoga adásvétel jogcímén Kocs, Zártkert, 2162 hrsz-ú; a Kocs, Zártkert, 2163 hrsz-ú; a Kocs, Zártkert, 2179 hrsz-ú és a Kocs, Zártkert, 2180 hrsz-ú Ingatlanok 1/1 tulajdoni hányadára az ingatlan-nyilvántartásba adásvétel jogcímén – bejegyzésre kerüljön, továbbá feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz hogy saját tulajdonjoga az ingatlan-nyilvántartásból törlésre kerüljön. Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy a jelen adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg a tulajdonjog bejegyzéséhez és törléséhez szükséges nyilatkozatot **5 (öt) eredeti példányban ügyvédi letétbe helyezi.** A letétkezelő ügyvéd abban az esetben jogosult és köteles a letétként kezelt bejegyző nyilatkozatokat **2 (kettő) munkanapon belül** az illetékes ingatlanügyi hatóság részére benyújtani, amennyiben hitelt érdemlően meggyőződik arról, hogy az Eladó részére a teljes vételár megfizetésre került. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a teljes vételár megfizetése tekintetében hitelt érdemlőnek fogadják el az Eladónak, a jóváírást követően **haladéktalanul, de legkésőbb a jóváírást követő 1 (egy) napon belül** az okiratszerkesztő ügyvéd felé teljes bizonyító erejű magánokiratban tett nyilatkozatát, illetve a jelen szerződésben rögzített e-mail címről érkezett értesítését, mely szerint a vételár teljes egészében megfizetésre került. Amennyiben az Eladó ezen tájékoztatási kötelezettségének nem tesz eleget, Szerződő Felek a teljes vételár megfizetése tekintetében hitelt érdemlőnek fogadják el a Vevő által az okiratszerkesztő ügyvéd részére átadott eredeti banki nyilatkozatot arról, hogy az átutalás visszavonhatatlanul teljesült. Amennyiben a teljes vételár az Eladó részére megfizetésre kerül, úgy az ügyvédi letétben tartott bejegyzési engedély kiadása nem tagadható meg. Felek megállapodnak abban, hogy a letéti szerződés nem mondható fel, az adásvételi szerződés teljesítése esetén a letét kiadására köteles a letétkezelő ügyvéd.

Hibbey Kinga Andrea Eladó	Kővári Zsolt Vevő	dr. Kovács E. Tünde Ellenjegyző ügyvéd

7. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy az Eladó a fenti Ingatlanokat a **teljes vételár jóváírását követő 8 naptári napon belül** adja a Vevő birtokába. Szerződő felek rögzítik, hogy az Ingatlanok birtokbaadásának feltétele a teljes vételár kifizetése. A birtokbaadás átadás-átvételi eljárással történik, melynek eredményét Szerződő felek jegyzőkönyvben rögzítik. Eladó a birtokba adásig köteles az Ingatlanokat, úgy birtokolni és használni, hogy azoknak sem a forgalmi, sem használati értéke ne csökkenjen. Továbbá az Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy a Vevő által megtekintett műszaki állapot szerint adja át az Ingatlanokat. Eladó köteles a birtokbaadás napján az Ingatlanokat megtekintéskori műszaki állapotban az Ingatlanok kulcsaival és az Ingatlanokra vonatkozó valamennyi dokumentummal együtt a Vevő birtokába adni. Eladó a birtokba adáskor kötelesek hitelt érdemlően igazolni, hogy a közműszolgáltatók felé tartozása nem áll fenn. Szerződő felek kijelentik, hogy a Vevő a birtokba lépés napjától az Ingatlanokkal járó terheket, károkat viseli és ugyancsak ezen időponttól jogosult szedni annak hasznait is, a kárveszély a birtokbaadás napján száll át. A felek a birtokbaadásról átadás-átvételi jegyzőkönyvet vesznek fel, amely tanúsítja a birtokbaadás tényét, a közüzemi mérőórák állását. A közműszolgáltatók irányában a tulajdonosváltozás bejelentése a Vevő kötelezettsége, melyhez Eladó a jelen szerződés aláírásával kifejezetten hozzájárul. Az Eladó kijelenti és szavatolja, hogy az Ingatlanokkal kapcsolatos valamennyi közteher, költség, díj, hozzájárulás rendezve van. A felek előtt világos, hogy az esetlegesen a birtokbaadás után felmerülő, de a birtokbaadás előtt keletkezett költségek az Eladót terhelik.

8. Eladó kijelenti és szavatol azért, hogy:
   - az Ingatlanok a szerződés 2. pontjában foglaltak szerint mentesek mindennemű tehertől, jelzálogtól, szolgalmi jogtól, haszonélvezeti jogtól, joghátránytól, jogi igénytől, követeléstől, továbbá nincsen rajta az Eladón kívül harmadik személynek olyan joga, amely a Vevő tulajdonszerzését, illetve a birtokba lépését akadályozná vagy korlátozná;
   - az Ingatlanokkal kapcsolatban nem áll fenn olyan tény vagy körülmény, amely akadályozná, sértené vagy késleltetné az Ingatlanok tulajdonjogának teher és/vagy korlátozásmentes megszerzését és/vagy amely akadályozná vagy sértené a tulajdonjog szabad gyakorlását;
   - az Ingatlanokkal kapcsolatban nem nyújtott be semmilyen okiratot földhivatalba, amely az ingatlan-nyilvántartásban még nem került széljegyzésre vagy bejegyzésre;
   - az Ingatlanok nem állnak elidegenítés alatt;
   - nincs tudomása harmadik személynek az Ingatlanokkal kapcsolatos olyan igényéről és kérelméről, amely az Ingatlanok jelenlegi helyzetét hátrányosan befolyásolná;
   - az Ingatlanok átruházásában az Eladót semmi nem korlátozza;
   - a teljes vételár megfizetése esetén az Ingatlanok tulajdonjogának, illetve az Ingatlanok birtokbavételében a Vevőt semmi nem korlátozza;
   - Eladó úgy nyilatkozik, hogy a közművállalatokkal szembeni tartozásainak maradéktalanul eleget tett, és így jár el a birtokbaadásig is;
   - az Ingatlanokkal kapcsolatban az Eladót elszámolási kötelezettség nem terheli;
   - az Ingatlanok rejtett hibájáról nincs tudomása;
   - Eladó nyilatkozik, hogy az Ingatlanoknak ingatlan-nyilvántartáson kívüli tulajdonosa, jogosultja nincsen, oda cég vagy más szervezet székhelye, telephelye, fióktelepe, más jellegű lerakata bejelentve nincs;
   - jelen ügylet nem minősül a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 6:120. §-ban meghatározott fedezetelvonó szerződésnek;
   - a jelen jogügylet teljesítése nem sért semmilyen szerződést, kötelezettséget, bírósági, hatósági eljárást vagy határozatot, amelyben az Eladó félként szerepel.

9. Szerződő felek kijelentik, hogy **nagykorú magyar állampolgárok**, akik a cselekvőképességüket érintő gondnokság alatt nem állnak, elidegenítési, vagyonszerzési illetőleg nyilatkozattételi korlátozás alá nem esnek.

Hibbey Kinga Andrea Eladó	Kővári Zsolt Vevő	dr. Kovács E. Tünde Ellenjegyző ügyvéd

A Vevő továbbá jelen szerződés aláírásával akként **nyilatkozik, hogy nem minősül földművesnek,** a szerződés tárgyát képező ingatlan vonatkozásában elővásárlási joggal nem rendelkezik, ugyanakkor **szerzése nem ütközik a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény** (a továbbiakban Fftv.) **10. § (2) bekezdésében írt korlátozásba,** a jelenleg tulajdonában, illetve birtokában lévő termőföldek területnagysága a megszerezni kívánt föld területnagyságával együtt nem haladja meg az 1 hektárt.

10. Felek rögzítik, hogy a Kocs, Zártkert, 2162 hrsz-ú; Kocs, Zártkert, 2163 hrsz-ú; Kocs, Zártkert, 2179 hrsz-ú és a Kocs, Zártkert, 2180 hrsz-ú ingatlanok vonatkozásában a 176/2008. (VI. 30.) Korm. rendelet rendelkezései szerint energetikai tanúsítvány készítési kötelezettség nem áll fenn jelen adásvétellel összefüggésben.

11. Eladó szavatolja, hogy a szerződés tárgyát képező Ingatlanokat adó módjára behajtandó köztartozások nem terhelik, és az Ingatlanok tulajdonjogát **per-, teher- és igénymentesen** ruházza át a Vevő részére.

12. Eladó az Fftv. 15/A. § (1) bekezdése alapján jelen szerződés aláírásával kijelenti, hogy az 1. pontban meghatározott Ingatlanoknak nincs a földhasználati nyilvántartásba bejelentett földhasználója, a földeket hatályos vagy a szerződéskötés időpontjában még hatályba nem lépett földhasználati szerződés vagy többlethasználati megállapodás nem érinti. Eladó kijelenti, hogy az 1. pontban megjelölt Ingatlanokat ő használja, egyúttal feltétlen szavatosságot vállal arra, hogy rajta kívül más személynek használathoz fűződő joga az 1. pontban megjelölt Ingatlanokra vonatkozóan nem áll fenn.

13. **A vevő a szerződés aláírásával a Fftv. 13-14. §-aiban foglaltakra figyelemmel akként nyilatkozik, hogy**

    a) vállalja, hogy a szerződés tárgyát képező földek használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy a termőföldet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig - a Fftv. 13. § (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével - más célra nem hasznosítja;
    b) arra az esetre, ha felek jobb tudomása ellenére a szerződés tárgyát képező földek harmadik személy használatában lennének, kötelezettséget vállal arra, hogy a fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg, és megszűnését követő időre az (a) pontban foglalt kötelezettségek teljesíti;
    c) nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása (földhasználati díjtartozása);
    d) vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

14. **A Vevő jelen szerződés aláírásával kijelenti, hogy a jelen szerződésen alapuló szerzése nem ütközik sem az Fftv. sem pedig egyéb törvény vagy jogszabály korlátozásába, a szerzésével a tulajdonában és a használatában lévő termőföldek mértéke nem haladja meg az Fftv. 10. § (2) bekezdése által meghatározott földszerzési-, illetve birtokmaximumot.** A vevő kijelenti, hogy **részaránytulajdonnal nem rendelkezik,** továbbá azt, hogy amennyiben jobb tudomása ellenére részaránytulajdonnal mégis rendelkezne, úgy 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.

Hibbey Kinga Andrea Eladó	Kővári Zsolt Vevő	dr. Kovács E. Tünde Ellenjegyző ügyvéd

15. Vevő a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvény 13. § (3) bekezdésében foglaltakra figyelemmel nyilatkozik, hogy az 1. pontban megjelölt Ingatlanok vonatkozásában **elővásárlási joga nem áll fenn.**

16. Eladó kijelenti, hogy tisztában van azzal, hogy jelen szerződést, annak a felek általi aláírásától számított 8 napon belül meg kell küldeniük a mezőgazdasági igazgatási szerv részére jóváhagyás céljából. Szerződő felek együttesen kijelentik, hogy tisztában vannak azzal, is, hogy a mezőgazdasági igazgatási szerv a részére jóváhagyás céljából megküldött okiratok közül az adásvételi szerződést először – kizárólag annak tartalma és alaki kellékei, továbbá közhiteles nyilvántartásban szereplő adatok alapján – az érvényességi és hatályosulási feltételeknek való megfelelőség szempontjából vizsgálja meg, illetve ellenőrzi.

    A mezőgazdasági igazgatási szerv az okiratok beérkezésétől számított 15 napon belül döntést hoz az adásvételi szerződés jóváhagyásának a megtagadásáról, vagy végzésben megállapítja a szerződés közzétételre való alkalmasságát és elrendeli a szerződés közzétételét, valamint ezzel egyidejűleg felhívja a föld fekvése szerint illetékes ingatlanügyi hatóságot a föld tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés benyújtása tényének bejegyzése érdekében.

    Szerződő felek együttesen kijelentik, hogy tisztában vannak azzal is, hogy az előzetes vizsgálat eredményeként a közzétételre való alkalmasság megállapítása nem minősül az adásvételi szerződés hatósági jóváhagyásának.

    Szerződő felek együttesen kijelentik, hogy tisztában vannak azzal, hogy a mezőgazdasági igazgatási szerv a döntését közli az Eladóval, az adásvételi szerződés szerinti Vevővel, valamint a közzétételre alkalmasnak talált adásvételi szerződést megküldi a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat jegyzőjének. A jegyző hirdetményi úton közli az adásvételi szerződést a törvényen vagy a megállapodáson alapuló elővásárlási jog jogosultjával.

    Az adásvételi szerződés hirdetményi úton történő közlése az elektronikus tájékoztatási rendszer keretében működő kormányzati honlapon (a továbbiakban: kormányzati portál) történő közzététellel valósul meg. A szerződés tájékoztató jelleggel a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat polgármesteri hivatala hirdetőtábláján is kifüggeszthető az elektronikus közzététellel megegyező időtartamra.

    Szerződő felek együttesen kijelentik, hogy tisztában vannak azzal, hogy az elővásárlási jog jogosultja 30 napos jogvesztő határidőn belül tehet az adásvételi szerződésre elfogadó, vagy az elővásárlási jogáról lemondó jognyilatkozatot. A nyilatkozattételi határidő az adásvételi szerződésnek a kormányzati portálon történő közzétételét követő napon kezdődik. Az elővásárlási jogról való lemondásnak kell tekinteni, ha az elővásárlásra jogosult a fentiekben meghatározott határidőn belül nem nyilatkozik.

    Szerződő felek együttesen kijelentik, hogy tisztában vannak azzal is, amennyiben az Fftv. szerinti elővásárlásra jogosult elfogadó nyilatkozatot tesz, úgy ő lép az adásvételi szerződés szerinti Vevő helyébe. Eladót az olyan elfogadó jognyilatkozat köti, amelyet az elővásárlásra jogosult határidőn belül tesz meg, és a jognyilatkozatában a jelen adásvételi szerződést magára nézve teljeskörűen elfogadja.

    Szerződő felek együttesen kijelentik, hogy a Földforgalmi törvény szabályait — ügyvédi kioktatást követően — ismerik, így felek tudomásul veszik az elővásárlási jog gyakorlásának lehetőségét az arra jogosultak részéről, annak módját, az ezzel összefüggő eljárásról szóló kioktatást tudomásul vették.

Hibbey Kinga Andrea Eladó	Kővári Zsolt Vevő	dr. Kovács E. Tünde Ellenjegyző ügyvéd

Szerződő felek tudomással bírnak arról, hogy jelen szerződést az Fftv. 7. § (1) alapján a mezőgazdasági igazgatási szerv hagyja jóvá, miután azt az Fftv. 22. § (1) bekezdés a) pontja szerint az illetékes jegyző a részére megküldte; a Vevő tulajdonjogának a bejegyzésére csak ezt követően kerülhet sor.

17. Eljáró ügyvéd tájékoztatja a Szerződő feleket, hogy a Pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény (továbbiakban: Pmt.) alapján azonosítási kötelezettség terheli őt a felek adatai, illetve a képviseletükben eljáró személyek vonatkozásában. Szerződő Felek adatai a Pmt. rendelkezései alapján jelen szerződésben kerülnek rögzítésre, a Szerződő felek adatszolgáltatása és az általuk bemutatott, személyazonosság igazolására a Pmt. szabályai szerint alkalmas okirat bemutatása alapján.

18. Szerződéskészítő ügyvéd Szerződő feleket adó- és illetékfizetési kötelezettségükre - jelen szerződés megkötését megelőzően tájékoztatta, amely megfizetésével kapcsolatban Szerződő felek maguk kötelesek eljárni. Szerződő felek tudomásul veszik, hogy az illetékalapot az illetékes adóhatóság állapítja meg. Eljáró ügyvéd tájékoztatja az Eladót, hogy a jelen jogügylet kapcsán felmerülő személyi jövedelemadó bevallásáról és megfizetéséről maga köteles gondoskodni.

19. Szerződő felek a jelen szerződés aláírásával büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy jelen szerződés aláírása során saját nevükben járnak el. Eljáró ügyvéd tájékoztatja a Feleket, hogy a pénzmosás megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény (a továbbiakban: Pmt.) előírásai szerint azonosítási kötelezettség terheli. Felek bemutatják az okiratszerkesztő ügyvédnek személyi igazolványukat, amely személyazonosságukat közhitelesen tanúsítja. Felek nyilatkoznak, hogy tudomásul vették az előzetes tájékoztatást, miszerint okiratszerkesztő ügyvéd az előírt azonosítási kötelezettség pontos teljesíthetősége érdekében az elvégzett JÜB alapján a Belügyminisztérium által szolgáltatott személyes adataiknak az Európai Parlament és Tanács által elfogadott 679/2016 Rendelet 6. Cikk (1) bekezdés b) pontjában rögzített jogalap szerint kezeli a személyes adataikat.

20. Szerződő felek kijelentik, hogy a szerződés teljesítése során egymással együttműködnek, a teljesítést érintő vagy azt befolyásoló körülményekről egymást a tudomásszerzést követően haladéktalanul írásban is tájékoztatják. A teljesítés során felmerülő esetleges vitáikat elsődlegesen egymás közötti egyeztetéssel, és peren kívüli egyezséggel rendezik.

21. Szerződő felek adatait az eljáró ügyvéd a GDPR rendelet és az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló törvény rendelkezései alapján, kizárólag a jelen szerződéshez kapcsolódó megbízás és a Pmt-ben foglalt kötelezettsége teljesítése érdekében kezelheti.

22. Eladó és Vevő jelen szerződés aláírásával meghatalmazzák a Dr. Kovács E. Tünde Ügyvédi Iroda tagját, Dr. Kovács E. Tünde ügyvédet (székhely: 1095 Budapest, Boráros tér 7. 3. lph. 4/8., lajstromszám: 19651, kamarai azonosító szám: 36063692) jelen szerződés elkészítésével, ellenjegyzésével, (az illetékes földhivatal, az összes érintett hatóság, hivatal, illetve harmadik személyek előtt teljes képviseleti jogkörrel eljárjon, Vevő tulajdonjog-fenntartással kapcsolatos vevői jogának, valamint a tulajdonjogának bejegyzése, Eladó tulajdonjogának törlése ügyében) a Nemzeti Adó és Vámhivatal előtt a visszterhes vagyonátruházás kiszabása kapcsán történő eljárással – ideértve a B400E jelű nyomtatvány elektronikus úton történő benyújtását a saját cégkapuján keresztül -, valamint a jelen jogügylettel kapcsolatos földhivatali eljárással.

Hibbey Kinga Andrea Eladó	Kővári Zsolt Vevő	dr. Kovács E. Tünde Ellenjegyző ügyvéd

A meghatalmazás kiterjed különösen arra, hogy a Kocs, Zártkert, 2162; Kocs, Zártkert, 2163; Kocs, Zártkert, 2179; és a Kocs, Zártkert, 2180 hrsz-ú Ingatlanokra vonatkozóan az ingatlanügyi hatóság és a mezőgazdasági igazgatási szerv előtt a Felek nevében teljes képviseleti jogkörrel eljárjon az adásvételi szerződés jóváhagyása, kifüggesztése, a Vevő tulajdonjogának adásvétel jogcímén történő bejegyzése és az Eladó tulajdonjogának egyidejű törlése ügyében. Szerződő felek továbbá a jelen szerződés aláírásával meghatalmazzák eljáró ügyvédet, hogy az adásvételi szerződésben rögzített adatokat (így különösen a személyes adatokat, bankszámlaszámokat, ingatlan adatait) elírás esetén a képviseletükben eljárva kijavítsa. Eljáró ügyvéd a jelen szerződés ellenjegyzésével a meghatalmazást elfogadja. A tulajdonjog átruházással kapcsolatos költséget a Vevő vállalja megfizetni.

23. Felek az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény 44. § (3) a) pontjára, valamint az Inytv. vhr. 115. § (2) a) pontjára utalással rögzítik, hogy jelen szerződés megkötésekor a szerződést szerkesztő ügyvéd helyetteseként dr. Fekete Márton ügyvédjelölt (KASZ: 36084085) jogosult eljárni a törvényben meghatározott feltételekkel. Felek jelen okirat aláírásával elismerik, hogy 1-1 nem ellenjegyzéssel ellátott, azonban érvényes szerződést annak aláírásával egyidejűleg átvettek, egyben felhatalmazzák ellenjegyző ügyvédet, hogy az ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre alkalmas okiratok 1 példányát az Eladó és Vevő részére postai úton, ajánlott levél formájában küldje meg, mely módon történő megküldést az Eladó és Vevő a részükre történő szabályszerű kézbesítésnek ismernek el.

24. A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben az Fftv., a Ptk., és az aláíráskor hatályos jogszabályok rendelkezései az irányadók.

Szerződő felek kijelentik, hogy jelen szerződés egy példánya az Fftv. 8. §-ában és az Fftv. végrehajtására kiadott rendeletben meghatározott biztonsági kellékkel rendelkező papíralapú okmányon került kiállításra.

A Szerződő felek jelen adásvételi szerződést, annak elolvasása és értelmezése után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag írják alá az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény 44. § (3) a) pontjára utalással a szerződést szerkesztő ügyvéd helyetteseként eljáró ügyvédjelölt, dr. Fekete Márton (KASZ: 36084085) előtt, a szerződést szerkesztő ügyvéd ellenjegyzése mellett.

Budapest, 2026. október 14.

Hibbey Kinga Andrea
Eladó

Kővári Zsolt
Vevő

Alulírott dr. Kovács E. Tünde ügyvéd (Dr. Kovács E. Tünde Ügyvédi Iroda, 1095 Budapest, Boráros tér 7. 3. lph. 4/8., kasz: 36063692) jelen okiratot ellenjegyzem a 2017. évi LXXVIII. törvény 44. § (3) a) pontjára utalással, Budapesten, 2026. október 19. napján:

DR. KOVÁCS E. TÜNDE ÜGYVÉDIRODA
1095 Budapest
Boráros tér 7. 3. lph. 4/8.
Adószám: 18993521-2-43
dr. Kovács E. Tünde ügyvéd