



Polgár Teri x Kgyzö megzabaltól: Zsóka Béta

17.. személyi azonosító: , lakóhely: 2234 Maglód, Széchenyi utca
adóazonosító jele: , magyar
állampolgár, tulajdoni illetőség: 12/156), mint **eladó**,

lakóhely: 2700 Cegléd, Dugovics utca 1/B. B lph. 2. em. 10 a., személyi
azonosító: , adóazonosító jel: , magyar állampolgár, szerzési
arány: 12/156), mint **vevő**, valamint **Budai Anikó**

lakóhely: 2700 Cegléd, Szolnoki út 22., személyi azonosító:
adóazonosító jel: , magyar állampolgár), mint
hasznélvezeti jog jogosult - együttesen felek - között a mai napon, az alábbi
feltételekkel:

1./ Eladó jelen adásvételi szerződés aláírásával eladja, örökre és visszavonhatatlanul, per-
teher- és igénymentesen, szavatosság terhével a 12/156 arányú tulajdonában álló
Balatonakarattya külterület 0195/3 hrsz-ú, "címképzés alatti", szántó és épület
(rendezetlen funkciójú épület) megnevezésű, 2-es minőségi osztályú, 7431 m²
alapterületű és 18,06 AK értékű ingatlan 12/156 arányú tulajdoni illetőségét – mely a
mellékelt csatolt vázrajz szerinti 7. sorszámmal ellátott A, B megjelölésű rész - a
kölsönösen kialakított

12.000.000.-Ft, azaz Tizenkettőmillió forint

vételáron a fent nevezett vevőnek, vevő megvásárolja az ingatlant az eladótól 12/156 arányban akként, hogy a szerződés szerkesztésével, a tulajdonjog bejegyzésével és a vagyónátruházási illetékekkel felmerülő összes költséget, valamint a földhivatali igazgatási szolgáltatási díjat vevő köteles viselni. Eladó tudomással bír arról, hogy jövedelemadó bejelentési és esetleges fizetési kötelezettség terheli. Vevő tudomással bír arról, hogy illeték-bejelentési és illetékfizetési kötelezettség terheli. Felek rögzítik, hogy az épület megnevezésű ingatlan nem az adásvétel tárgyát képező ingatlanrészben áll. Felek megállapítják, hogy az ingatlanon egy 35 m² alapterületű, 2000-ben épült pince áll, melynek értékét a fenti ingatlanból 6.000.000.- Ft-ban határozzák meg.

Szerződő felek a Ptk. 6:98 § (2) bekezdése alapján kizárják mind az eladó, mind a vevő feltűnő értékaránytalanságon alapuló esetleges megtámadási jogát.

A felek egyezően rögzítik, hogy az ingatlan hatályos tulajdoni lapján:

- 408611/2024.04.24. ügyszámom 0,4 KV-os elektromos légvezeték van elhelyezve 182 m² -re az ingatlan területéből az E.ON Észak-Dunántúli Áramhálózati Zrt. (9027 Győr, Kandó Kálmán utca 11-13.) jogosult javára, melyet felek tudomásul vesznek.

1.1 A felek megállapítják, hogy az ingatlan hatályos tulajdoni lapját a felek megismerték, és annak ismeretében döntöttek jelen szerződés megkötéséről.

1.2 Felek megállapítják, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlan fekvése szerinti település esetében a helyi önzonosság védelméről szóló 2025. évi XLVIII. törvénnyel

dr. Sasvári Kitti ügyvéd

(Hövtv.) kapcsolatban jogvédelmi eszközök alkalmazását szabályozó helyi önkormányzati rendelet nincs hatályban.

A felek megállapítják, hogy az ingatlan termőföldnek minősül és annak értékesítésekor figyelembe kell venni a termőföldről szóló 2013. CXXII. törvény rendelkezéseit, különös tekintettel az elővásárlási jogra, valamint a Ptk. 5:81. § (1) bekezdésének a rendelkezéseire.

Felek kijelentik, hogy a tulajdon-átruházással kapcsolatos adó- és illetékfizetési kötelezettségről, a Ptk. vonatkozó rendelkezéseiről, a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (Földforgalmi tv), a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvény valamint a természet védelméről szóló 1996. évi LIII. tv. vonatkozó rendelkezéseiről valamint jelen szerződéses konstrukció jogkövetkezményeiről és biztosítékairól teljes körűen tájékozódtak.

A felek tudomásul veszik, hogy jelen adásvételi szerződés létrejöttének feltétele, hogy a 2013. CXXII. törvény 18. § (1) bek. a)-e) pontokban írt elővásárlási jog jogosultjai nyilatkozzanak arra vonatkozóan, hogy elővásárlási jogukkal élni nem kívánnak.

A felek nyilatkozatai:

Vevő és hasznélvezeti jog jogosultja kijelentik, hogy az 1. pontban leírt ingatlan megszerzése nem ütközik a mező- és erdőgazdálkodási földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. tv 16. § (1) és (4) bek-ben meghatározott korlátozásba, azaz a kötelezettek tulajdonában lévő termőföld nagysága a jelen szerződéssel megszerzett ingatlan külön tulajdoni illetőségével együtt sem haladja meg a termőföldről szóló törvény 16.§ (1) bekezdésben írt 300 ha területnagyságot, illetve a 16.§ (4) bekezdésben írt 6000 Ak értéket. Kijelentik, hogy a most megszerzett ingatlannal a saját és a Ptk. szerinti hozzátartozóik tulajdonában lévő termőföld nagysága nem haladja meg Balatonakarattya község termőföld területének ¼-ed részét.

Vevő és hasznélvezeti jog jogosultja a 2013. évi CXXII. törvény értelmében kijelentik, hogy földművesnek nem minősülő belföldi természetes személyek, azonban tekintettel arra, hogy a birtokukban álló föld területnagysága a megszerezni kívánt föld területnagyságával együtt nem haladja meg az 1 hektárt, így a 2013. évi CXXII. törvény 10. § (2) bekezdése értelmében az 1./ pontban körülírt föld tulajdonjogát megszerezhetik.

Vevő és hasznélvezeti jog jogosultja kijelentik, hogy a föld használatát másnak nem engedik át, azt maguk használják és ennek során eleget tesznek a földhasznosítási kötelezettségüknek, továbbá vállalják, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig – a törvényben engedett esetek kivételével – más célra nem hasznosítják.

Vevő és hasznélvezeti jog jogosultja kijelentik továbbá, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozásuk (a továbbiakban együtt: földhasználati díjtartozás) és hogy velük

szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötöttek.

Vevő és haszonélvezeti jog jogosultja kijelentik, hogy 2013. évi CXXII. törvény értelmében elővásárlásra nem jogosultak.

Vevő és haszonélvezeti jog jogosultja a 179/2023. (V.15.) Kormányrendelet 42. §-a alapján nyilatkoznak, hogy nem rendelkeznek részarány tulajdonnal.

Vevő és haszonélvezeti jog jogosultja vállalják, hogy amennyiben a tulajdonjog átruházásáról szóló szerződés tárgyát képező föld harmadik személy használatában van, a fennálló földhasználati jogviszony időtartalmát nem hosszabbítják meg, és a megszűnést követő időre a Földforgalmi tv. 13. § (1) bekezdésben foglalt kötelezettségeket vállalják.

Eladó kijelenti, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlan nem része Hegyközségnek.

Eladó kijelenti, hogy az ingatlanra vonatkozóan haszonbérleti szerződés nincs hatályban.

2./ Vevő az 1./ pontban körülírt ingatlan 12/156 tulajdoni illetőségét az ott kitett vételáron, ismert és megtekintett állapotban, per-, teher és igénymentesen jelen szerződéssel megvásárolja.

3./ A vételár kiegyenlítése a felek megállapodása szerint:

3.1 Felek egyezően nyilatkoznak, hogy vevő jelen szerződés aláírásával egyidejűleg 1.200.000.-Ft, azaz Egymillió-kettőszázezer forint foglaltót fizet meg Kovács István számú bankszámlájára történő utalással, mely bankszámlára történő teljesítést eladó saját kezéhez történő teljesítésnek ismer el. Eladó a foglaltó megadott bankszámlán való jóváírását jelen aláírásával is elismeri, nyugtázza. Szerződő felek rögzítik, hogy a foglaltó a vételárba beszámításra kerül. A felek kijelentik, hogy a foglaltó jogi természetét ismerik. A felek megállapítják, hogy a foglaltó a szerződéses kötelmet biztosító mellékkötelezettség, mely az adásvételi szerződés megkötésének biztosítékeként is szolgál, melynek értelmében, ha a szerződésszerű teljesítés megghiúsulásáért vevő felelős, úgy vevő az átadott foglaltó összegét elveszíti, míg ha a szerződésszerű teljesítés megghiúsulásáért eladó felelős, úgy eladó az átadott foglaltó kétszeresének összegét köteles a vevőnek a megghiúsulást követő 8 napon belül egyösszegben megfizetni. Ha a szerződés megghiúsul és ezért egyik fél sem, vagy mindkét fél felelős, a foglaltó visszajár.

3.2 Felek megállapodnak, hogy vevő a fennmaradó 10.800.000.-Ft, azaz Tízmillió-nyolcszázezer forint vételár-hátralékot a mezőgazdasági szerv jóváhagyó határozatának kézhezvételét követő 3 napon belül vállalják teljesíteni Kovács István számú bankszámlájára történő utalással, mely bankszámlára történő teljesítést eladó saját kezéhez történő teljesítésnek ismer el. Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy a vételár-hátralék megadott bankszámlán történő jóváírását követően haladéktalanul ennek tényéről eljáró ügyvédet is értesíti, a tranzakciót tartalmazó számlatörténeti bejegyzéssel igazolja. Felek kijelentik, hogy ezzel a teljes vételár megfizetésre kerül.

4./ A felek megállapodtak, hogy amennyiben az adásvételi szerződésben foglalt vételi ajánlatot elfogadó nyilatkozat érkezik, és azt a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyja, továbbá abban az esetben, amennyiben elővásárlásra jogosulttól az adásvételi szerződésben foglalt vételi ajánlatot elfogadó nyilatkozat ugyan nem érkezik, azonban az adásvételi szerződést a mezőgazdasági igazgatási szerv nem hagyja jóvá, illetve a fent megjelölt adásvételi szerződés bármely okból meghiúsul, a felek önkéntes eljárásukkal jelen szerződésüket felbontják és a szerződés teljesezése hiányában az eredeti állapotot állítják helyre.

5./ Szerződő felek jelen adásvételi szerződés aláírásával közösen kérik az 1./ pontban meghatározott ingatlan tekintetében a föld tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés benyújtása tényének feljegyzését az ingatlan-nyilvántartásba a 179/2023. (V.15.) Kormányrendelet 21. § 43. pontja alapján. Eladó jelen aláírásával egyidejűleg aláírja és ügyvédi letétbe helyezi a tulajdonjog átruházására vonatkozó engedélyt (bejegyzési engedély), melyben feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja az 1./ pontban meghatározott ingatlan tekintetében 12/156 arányú tulajdonjoga ingatlan-nyilvántartásból való törléséhez egyidejűleg vevő 12/156 arányú tulajdonjoga adásvétel jogcímén történő bejegyzéséhez, továbbá vevő tulajdonába kerülő 12/156 tulajdoni illetőségre haszonélvezeti jog jogosult 20 éves időtartamra szóló haszonélvezeti joga bejegyzéséhez. A 20 éves időtartamra szóló haszonélvezeti jog haszonélvezeti jog jogosult részére való bejegyzéséhez a vevő a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg hozzájárul és azt maga is kéri. A bejegyzési engedély aláírást követően ügyvédi letétbe kerül a jogerős jóváhagyás kézhezvételéig, amikor benyújtható lesz a letéti szerződésben írtak szerint a földhivatalba.

6./ Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy a teljes vételár megfizetését követő 5 napon belül az ingatlanrész birtokát vevőre és haszonélvezeti jog jogosultra átruházza. Amennyiben eladó vevőt és haszonélvezeti jog jogosultat ezen időpontra nem tudja birtokba bocsátani, úgy kötelezettséget vállal arra, hogy a tényleges birtokba lépés napjáig 10.000.-Ft/nap, azaz Tízezer forint napi használati díjat köteles fizetni vevő és haszonélvezeti jog jogosult részére. A vevő és a haszonélvezeti jog jogosult az ingatlanrészt birtokba lépésüktől kezdődően használják, hasznait szedik, viselik terheit. Eladó vállalja, hogy a vevő tulajdonjogának bejegyzésekor az ingatlanba sem jogi, sem természetes személy, továbbá semmilyen harmadik személy nem lesz bejelentve sem állandó, sem ideiglenes lakhelyként, székhelyként vagy bármely más módon. Ennek érdekében az eladó vállalja, hogy a vevő tulajdonjogának bejegyzéséig az ingatlanból kijelentkezik, minden esetlegesen oda bejelentett személy (természetes és jogi személy, valamint jogi személyiséggel nem, de jogalanyisággal rendelkező szervezet) kijelentkezéséről, székhely, telephely, stb. használatának megszűnéséről gondoskodik.

7./ Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy az ingatlannal kapcsolatos, esetleg fennálló közüzemi és egyéb díjtartozását a birtokba lépéssel egyidejűleg rendezi a kulcsok átadásával, órák közös leolvasása és a változások szolgáltatók felé történő bejelentésével egyidejűleg. Eladó kijelenti, hogy a vevő birtokba lépését megelőzően keletkezett az ingatlant terhelő minden közüzemi tartozás megfizetéséért teljes felelősséget vállal.

8./ Az ingatlanra szerződő felek a vevő tulajdonjogának bejegyzésével egyidejűleg bejegyzendő 20 éves időtartamra szóló haszonélvezeti jogot alapítanak haszonélvezeti

jog jogosult javára. A haszonélvezet alapítása ingyenes, tekintettel arra, hogy a haszonélvezeti jog jogosult vevő édesanyja. Felek büntetőjogi felelősségünk tudatában kijelentik, hogy közeli hozzátartozók, haszonélvezeti jog jogosult vevő édesanyja.

9./ Felek kijelentik, hogy cselekvőképes nagykorú honos magyar állampolgárok, akik szerződéskötési képességét jogszabály nem korlátozza.

10./ A szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk., a mező- és erdőgazdálkodási földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. tv. a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvény valamint a természet védelméről szóló 1996. évi LIII tv. ide vonatkozó rendelkezései az irányadók.

11./ Per- és vita esetére a felek kikötik – értékhatártól függően – az ingatlan fekvése szerinti járásbíróság, illetve törvényszék kizárólagos illetékességét.

12./ A felek meghatalmazást és megbízást adnak dr. Sasvári Kitti ügyvédnek (székhely: 2700 Cegléd, Népkör utca 6. I. em. 105., nyilvántartó kamara: Pest Vármegyei Ügyvédi Kamara, kamarai nyilvántartási szám: 13-040060, Tel: 0630/3004887, E-mail: dr.sasvari.kitti@gmail.com) a szerződés és módosításai megszerkesztésére, az ellenjegyzésre, a földhivatali eljárásban a felek képviseletére, a tulajdonjog fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog, a tulajdonjog, a 20 éves időtartamra szóló haszonélvezeti jog bejegyzés, eladó tulajdonjogának törlése iránti ingatlan-nyilvántartási eljárásban a Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 5. előtt képviseletükre, továbbá a tulajdonjog bejegyzéséhez szükséges iratok elkészítésére, ellenjegyzésére, a földhivatali kérelem módosítására, a tulajdoni lap tartalmába való betekintésre a bejegyzési engedély benyújtásáig, a B400E adatlap benyújtására továbbá, hogy megküldje az adásvételi szerződést a mezőgazdasági igazgatási szerv részére jóváhagyás céljából. A meghatalmazást és megbízást dr. Sasvári Kitti ügyvéd jelen szerződés ellenjegyzésével elfogadja. Felek rögzítik, hogy jelen megbízás nem terjed ki a hitelügyintézésben/állami támogatás igénylésével kapcsolatos ügyintézésben való részvételre, illetve az illeték és adófizetési kötelezettséggel kapcsolatos jogi tanácsadásra.

13./ Szerződő felek egyezően úgy nyilatkoznak, hogy ügyleti akaratukat és jognyilatkozataikat ezen szerződés szerint az eljáró ügyvéd a szerződés tartalmával egyező ügyvédi tényvázlatba foglalta, azt megmagyarázta, felek a kioktatást megértőleg és jóváhagyólag tudomásul vették, ezért nem kérik annak külön íven szövegezve az újrafelvételét, megismétlését.

14./ Eljáró ügyvéd tájékoztatja a szerződő feleket, hogy a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény – a továbbiakban: „Pmt.” - alapján azonosítási kötelezettség terheli a felek adatai, illetve a képviseletükben eljáró személyek vonatkozásában. Felek adatai a Pmt. rendelkezései alapján jelen szerződésben kerülnek rögzítésre, a felek adatszolgáltatása és az általuk bemutatott, személyazonosság igazolására a Pmt. szabályai szerint alkalmas okirat bemutatása alapján. Felek jelen szerződés aláírásával kifejezetten hozzájárulnak ahhoz, hogy eljáró ügyvéd a felek személyi adatait tartalmazó okmányaikról fénymásolatot készítsen, adataikat kezelje, továbbá - szükség esetén – az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvényben, valamint az 54/2007. (XII. 21.) IRM rendeletben (a jogügyletek biztonságának erősítése érdekében az ügyvéd által végzendő

személyazonosság- és igazolvány-ellenőrzéssel kapcsolatos eljárás részletes szabályairól és az ellenőrzéssel kapcsolatos ügyek nyilvántartásáról) foglaltak szerint adataikat a központi nyilvántartásokban ellenőrizze. Szerződő felek tudomásul veszik eljáró ügyvéd tájékoztatását, amely szerint az adatokat az Info tv. és az Európai Unió által kibocsátott egységes adatkezelési rendelet (GDPR) szerint kizárólag a szerződéshez kapcsolódó megbízása és jogszabályi előíráson alapuló kötelezettségei teljesítése körében és céljából kezeli.

Ezen 8 eredeti példányban készült adásvételi szerződést, mely közül egy biztonsági kellekkel rendelkező papír alapú okmányon lett kiállítva, a felek elolvasás és megértés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, helybenhagyólag és saját kezűleg írták alá a szerződést szerkesztő ügyvéd előtt.

Cegléd, 2026. július 22.

.....
Feró Vilmosné
eladó

.....
Sátai Viktória
vevő

.....
Budai Anikó
haszonélvezeti jog jogosult

„Szerkesztettem és ellenjegyzem: dr. Sasvári Kitti ügyvéd (Pest Vármegyei Ügyvédi Kamara, k.a.: 36078637, 2700 Cegléd, Népkör u. 6. I. em. 105.) Cegléd, 2026.07.22.”

dr. Sasvári Kitti ügyvéd
2026.07.22.
36078637