

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről

Dobner Győzőné (születési neve: Mihály Ilona, születési helye és ideje: R 22.08.03, anyja neve: , személyi száma: , adóazonosító jele: 226.08.04, akcíme: 1161 Budapest, Mária utca 31.; magyar állampolgár) mint eladó, a továbbiakban: Eladó

másrészről

Csepeli Józsefné (születési neve: Tanács Mária Julianna, születési helye és ideje: 22.09.02, anyja neve: , személyi száma: , adóazonosító jele: , akcíme: 2143 Kistarcsa, Eperjesi út 62.; magyar állampolgár), mint vevő, a továbbiakban: Vevő

Eladó és Vevő a továbbiakban együtt, mint felek között alulírott napon és helyen, az alábbi feltételekkel:

I. A szerződés tárgya

1.1 Szerződő Felek az általuk egybehangzóan okiratszerkesztésre megfelelőnek 119861264/2020. megrendelésszámú a Földhivatali rendszerből 2026. június 20. napján lekért az Ingatlanra vonatkozó tulajdoni lap alapján megállapítják, hogy Csömör Külterület 052/60 hrsz. alatt felvett, 527 m² területű, szántó 8 osztály 0,11 aranykoronájú szántó megnevezésű ingatlan Eladó 1/9 arányú osztatlan közös tulajdonát képezi, mely (a továbbiakban: Ingatlan).

1.2 Felek rögzítik, hogy az Ingatlan a tulajdoni lap alapján per,- teher és igénymentes.

II. Vételár

2.1 Eladó eladja, Vevő 1/9 tulajdoni hányad arányában megvásárolja az 1.1 pontban meghatározott Ingatlant adásvétel jogcímén.

2.2 Szerződő Felek megállapodnak, hogy az 1.1 pontban meghatározott Ingatlant a Vevő a kölcsönösen kialakított 350.000,-Ft azaz Háromszázötvenezer forint vételárért (a továbbiakban: „Vételár”) vásárolja meg.

2.3 A Vevő a Vételárat a jelen szerződés mezőgazdasági igazgatási szerv által történő jogerős jóváhagyását követően, a jóváhagyó határozat átvételétől számított 5 (öt) napon belül köteles átutalással megfizetni az Eladó saját felelősségére megadott OTP Banknál vezetett számlájára.

Dobner Győzőné
Dobner Győzőné
eladó

Csepeli Józsefné
Csepeli Józsefné
vevő

Ellenjegyzem, Kistarcsa, 2026. június 20. napján
Dr. Sipos Bernadette ügyvéd
1164 Budapest, Gazdaság ut 7.
KASZ: 36068427

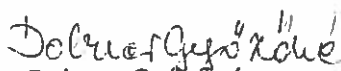
DR. SIPOS BERNADETTE
S ügyvéd
1164 Budapest, Gazdaság ut 7.
Adószám: 1164068427
KASZ: 36068427

Az okiratot készítette: dr. Sipos Bernadette ügyvéd
1164 Budapest, Gazdaság ut 7.
Fiókiroda: 2143 Kistarcsa, Borostyán u. 3.
e-mail: bernadette.sipos@avocat.hu
Kasz: 36068427

Kéltételezés napja:	22.08.03
Kéltés kezdő napja:	22.08.04
Az elővásárlásra jogosult nyilatkozatának megfizetése nyitva álló 60 napos határidő utolsó napja:	
Felhívjuk figyelmét, hogy a határidő jogvesztől	
A levétel napja:	22.09.02
Ügyintéző:	Kem

III. Hatósági jóváhagyáshoz kötöttség, elővárlási jog, kötelező nyilatkozatok

- 3.1 A mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: Földforgalmi tv.) és a 474/2013 (XII.12.) Korm. rendelet alapján a tárgyi adásvételi szerződés a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat jegyzője által az elővásárlásra jogosultak felé hirdetményi úton közlésre kerül. Felek a 6.7 pontban írt jogi képviselő által kezdeményezik a Kormányhivatalnál a Földforgalmi törvény 21 § (1) bek. alapján az előzetes vizsgálatot és a közzétételre alkalmas megállapítását.
- 3.2 Eladó feltétlen garanciát vállal arra, hogy a jelen szerződésben lekött Ingatlan per-, teher és igénymentes. Kijelenti, hogy senkinek nem biztosított olyan jogot, mely Vevő tulajdonszerzését, illetve az ingatlan szerződés szerinti birtokba vételét akadályozná.
- 3.3 Eladó kijelenti és szavatolja továbbá, hogy a jelen szerződés tárgyát képező Ingatlan vonatkozóan nincs olyan szerződésen vagy jogszabályon alapuló jog, igény vagy egyéb ingatlan-nyilvántartáson kívüli jogosultság
- amely Vevő per-, teher- és igénymentes tulajdonszerzését és/vagy birtokba lépését korlátozza, akadályozza, vagy késlelteti, és
 - amely az ingatlan megterheléséhez, illetve állapotának megváltozásához vezet, valamint
 - amely az ingatlan tulajdonjogának Vevőre történő átruházását lehetetlenné tenné vagy korlátozná.
- 3.4 Vevő a Földforgalmi tv. 13. § (1) bekezdése alapján nyilatkozik arról, hogy az adásvétel tárgyát képező termőföld használatát – a Földforgalmi Tv. 10.§ (3) bekezdésében, a 11. §-ban és a 17.§-ban foglalt eseteket kivéve – másnak nem engedi át, azt maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének. Vevő vállalja, hogy az adásvétel tárgyát képező földet a tulajdonszerzés időpontjától számított öt évig - a Földforgalmi Tv. - 13. § (3) bekezdésében meghatározott esetek kivételével – más célra nem hasznosítja. *Amennyiben a tulajdonszerzés időpontjában harmadik fél használja a földet (haszonbérleti szerződés), akkor vállalnia kell, hogy a haszonbérlet időtartalmát nem hosszabbítja meg és a hasznosítással kapcsolatos kötelezettségeit teljesíti.*
- 3.5 Vevő a Földforgalmi tv. 14. § (1) bekezdése alapján nyilatkozik arról, 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) nincs.
- 3.6 Vevő a Földforgalmi tv. 14. § (2) bekezdésében alapján nyilatkozik arról, hogy a birtokában álló föld jogellenes más célra hasznosítása, a hasznosítási kötelezettség megsértése, illetve a földszerzési


Dobner Gyözöné
eladó


Csepeli Józsefné
vevő

DR. SIPOS BERNADETTE
ügyvéd

Ellenjegyzem: Kistarsa, 2026. június 20. napján
Dr. Sipos Bernadette ügyvéd
1164 Budapest, Gazdaság út 7.
KASZ: 36068427

1164 Budapest, Gazdaság út 7.
Adószám: 9541582-1-05

Az okiratot készítette: dr. Sipos Bernadette ügyvéd
1164 Budapest, Gazdaság út 7.
Fiókroda: 2143 Kistarsa, Borostyán út 3.
e-mail: bernadette.sipos@avocat.hu
Kasz: 36068427

korlátozások megkerülésére irányuló jogügylet kötése miatt az ingatlanügyi hatóság – a szerzést megelőző 5 éven belül – jogerősen vele szemben föld védelmi bírságot nem szabott ki.

3.7 Vevő kijelenti és szavatolja, hogy amennyiben a tárgyi Ingatlan tulajdonjogát megszerzi, a föld használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig más célra nem hasznosítja.

3.8 Vevő kijelenti továbbá,

- a Földforgalmi Tv. 16. § (1) alapján nyilatkozik arról, hogy jelen tulajdonszerzéssel nem haladja meg a jogszabály által földszerzési maximumot.
- a 109/1999. FVM rendelet 68/C. §-ban foglaltaknak megfelelően nyilatkozik, hogy nem rendelkezik részarány tulajdonnal. Arra az esetre, ha Vevő részaránytulajdonnal is rendelkezik, nyilatkozik, hogy a tulajdonában álló részaránytulajdon összesített aranykorona értéke mennyiségének huszada és a már tulajdonában és hasznélvezetében álló, továbbá a jelen szerződéssel megszerzésre kerülő földterület hektárban kifejezett térmértékének együttes összege nem több mint 300.
- A Vevő nyilatkozik, hogy nem minősül földművesnek, és a Földforgalmi törvény alapján elővásárlásra jogosult személyek körébe nem tartozik.

IV. Tulajdonjog átruházása

4.1 Vevő az ingatlan tulajdonjogát a Vételár megfizetésével egyidejűleg „adásvétel” jogcímén szerzi meg.

4.2 A Felek megállapodnak, hogy az Eladó a tulajdonjogát a Vételár teljes összegű kiegyenlítéséig fenntartja, azaz az Eladó az Ingatlant a Vételár hiánytalan megfizetéséig a Ptk. 6:216. §-a szerinti ún. tulajdonjog-fenntartással adja el. Az Eladó a tulajdonjog-fenntartás időtartama alatt a Vevő tulajdonszerzésre irányuló jogát - hozzájárulása nélkül - nem csorbíthatja. Az Eladó a Vevő tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséhez külön tulajdonjog bejegyzési engedélyben járul hozzá.

4.3 Felek kérik, és közösen az Ingatlan 1/9 tulajdoni hányada vonatkozásában feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy a Vevő javára, határozatlan időre a 179/2023. (V. 15.) Korm. rendelet 45. §-a szerinti tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog kerüljön bejegyzésre az ingatlan-nyilvántartásba.

4.4 A Felek tisztában vannak vele, hogy a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog bejegyzése esetén az Ingatlanra vonatkozó további jogok, tények bejegyzése iránti eljárást az ingatlanügyi hatóság felfüggeszti. A bejegyzés hatályának kezdetére irányadó időponttól számított hat hónap elteltét követően a bejegyzés hatálya azonos a szerződésen alapuló elidegenítési és terhelési

Dobner Győzőné
Dobner Győzőné
eladó

Csepeli József
Csepeli Józsefné
vevő

Ellenjegyzem: Kistarsa, 2026. június 20. napján
Dr. Sipos Bernadette ügyvéd
1164 Budapest, Gazdaság út 7.
KASZ: 36068427

DR. SIPOS BERNADETTE
Sugy. 1164 Budapest, Gazdaság út 7.
Adószám: 15383100
KASZ: 36068427

Az okiratot készítette: dr. Sipos Bernadette ügyvéd
1164 Budapest, Gazdaság út 7.
Főköroda: 2143 Kistarsa, Borostyan u. 3.
e-mail: bernadette.sipos@avocat.hu
Kasz: 36068427

tilalomra vonatkozó bejegyzés hatályával. A határozatlan időre kikötött tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jogot öt év elteltével az ingatlan-nyilvántartásból hivatalból törli, azonban a felek megállapodása esetén ez ismételten bejegyezhető.

4.5 Felek kéri és közösen jelen szerződés aláírásával egyidejűleg, külön nyilatkozatban („**Tulajdonjog Bejegyzési Engedély**”) feltétlen, kifejezett és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy az Ingatlan 1/9 tulajdoni hányadának vonatkozásában a Vevő tulajdonjoga 1/9 arányban a teljes Vételár maradéktalan megfizetését követően *adásvétel jogcímén* az illetékes földhivatal által vezetett ingatlan-nyilvántartásba bejegyezésre kerüljön Eladó 1/9 arányú tulajdonjogának egyidejű törlése mellett.

4.6 Eladó a Nyilatkozatot jelen szerződés megkötésével egyidejűleg aláírja, Ügyvéd azt ellenjegyzi. Az ellenjegyzést követően Eladó a Nyilatkozatot az Ügyvédnél 5 (öt) eredeti példányban iratletétként ügyvédi letétbe helyezi. Az Ügyvéd a Nyilatkozatot az ügyvédi letétre vonatkozó általános szabályok és az Eladó és közte létrejött iratletéti szerződés szerint kezeli.

4.7 Alulírott dr. Sipos Bernadette (1164 Budapest, Gazdaság út 7. KASZ:36068427) ügyvéd akként nyilatkozom, hogy a most hivatkozott okiratot ügyvédi letétbe vettem, továbbá kötelezettséget válllok arra, hogy az így letétbe vett okiratot az Eladó teljes bizonyító erejű nyilatkozatának kézhezvételét követően, amely igazolja a teljes vételár megfizetését, törvényes határidőn belül benyújtom az illetékes földhivatalhoz. Jelen nyilatkozatom egyúttal letéti igazolásnak is minősül. Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy a teljes vételár kifizetésének napján tájékoztatja okiratszerkesztő ügyvédet a megfizetés tényéről, a teljes vételár kifizetéséről. Amennyiben Felek nem tájékoztatják írásban okiratszerkesztő ügyvédet, úgy a határidőn túli benyújtása a bejegyzési engedélynek neki fel nem róható. (bernadette.sipos@avocat.hu)

V Birtokátruházás

5.1 Eladó az ingatlant a Vételár megfizetésével egyidejűleg adja birtokba a Vevőnek. Vevőt a birtokbavételtől kezdődően illeti meg a birtoklás, birtokvédelem, használat joga, ugyanakkor e naptól viseli a kárveszélyt, viseli az ingatlan költségeit és élvezi annak hasznait.

VI. Egyéb rendelkezések

6.1 Felek kijelentik, hogy nagykorú magyar állampolgárok, nem állnak cselekvőképességet korlátozó vagy kizáró gondnokság hatálya alatt, ingatlan elidegenítési joguk nem korlátozott.

6.2 A jelen adásvétellel összefüggésben felmerülő visszerthes vagyonátruházási illetéket Vevő viseli.

6.3 A jelen szerződés megkötésének költsége, valamint az ingatlan nyilvántartási igazgatási díj megfizetése Vevőt terheli.

Dobner Győzőné
Dobner Győzőné
eladó

Csepeti Józsefné
Csepeti Józsefné
vevő

Ellenjegyzem. Kistarcsa, 2026. június 20. napján.
Dr. Sipos Bernadette ügyvéd
1164 Budapest, Gazdaság út 7.
KASZ: 36068427

DR. SIPOS BERNADETTE
Sipos Bernadette
1164 Budapest, Gazdaság út 7.
Adószám: 116417821-000
KASZ: 36068427

Az okiratot készítette: dr. Sipos Bernadette ügyvéd
1164 Budapest, Gazdaság út 7.
Hírközlő: 2143 Kistarcsa, Borostyán u. 3.
e-mail: bernadette.sipos@avocat.hu
Kasz: 36068427

- 6.4 A jelen okirat a Földforgalmi tv. 8. §-ban és a 47/2014. (II.26.) Kormányrendelet 1.§. (1) bekezdésében előírt megfelelő biztonsági kellékekkel rendelkező papír okmányon készült.
- 6.5 A szerződő Felek jelen adásvételi szerződés elkészítésére, ellenjegyzésére és földhivatali benyújtására és a földhivatali eljárásban történő jogi képvisellel ezúton megbízzák és meghatalmazzák dr. Sipos Bernadette ügyvédet (székhely: 1164 Budapest, Gazdaság út 7.; KASZ: 36068427). Jelen meghatalmazás kiterjed illetékes jegyző előtt, a fenti Ingatlanra vonatkozóan, a Kormányhivatalnál a Földforgalmi tv. 21 § (1) bekezdése alapján történő eljárásra is, a kifüggesztett és záradékolt ajánlatokat, illetőleg a kapcsolódó okiratokat nevünkben átvegye. Eljáró ügyvéd részletesen tájékoztatta a Feleket a fenti ügyletre vonatkozó anyagi és eljárásjogi szabályokról, amely tájékoztatást a Felek megértettek és elfogadtak. Eljáró ügyvéd a jelen okirat ellenjegyzésével a megbízást elvállalja. Felek jelen szerződést – különösen annak tartalma alapján – elfogadják ügyvédi tényvázlatnak is.
- 6.6 Felek kifejezetten hozzájárulnak ahhoz, hogy okiratszerkesztő ügyvéd a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről szóló 2017. évi LIII. törvény előírásai alapján a személyazonosság igazolására szolgáló okmányaikról fénymásolatot készítsen. A szerződéssel érintett felek tudomásul veszik, hogy okiratszerkesztő ügyvéd a hivatkozott jogszabály alapján jogosult a személyazonosságot igazoló okirat érvényességét, illetve az abban szereplő adatok valóságnak való megfelelését ellenőrizni a Jogügyletek Biztonságát Erősítő Adatszolgáltatási Keretrendszer útján. Felek személyazonosságot igazoló okmányaik érvényessége, illetve személyi adataik valósága ellenőrzéséhez kifejezetten hozzájárulnak. Szerződő felek a jelen szerződésben rögzíteni kívánják, hogy a megbízás során az eljáró ügyvéd a jelen okirat adatait a megbízása alapján szerződéses kötelezettsége során kezeli adatkezelőként, amelyen felül a felek telefonos és e-mail elérhetőségeit kezeli az érintettek hozzájárulása alapján a kapcsolattartás folyamán. Az adatok megőrzésének körülményeiről és határidejéről a jogszabályi előírás szerint gondoskodik az eljáró ügyvéd. Az adatok kezelésének minden körülményéről a feleket az eljáró ügyvéd igény esetén tájékoztatni köteles.
- 6.7 Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a jelen jogügyletre vonatkozó mindenkor hatályos jogszabályok, különösen a Polgári Törvénykönyv és a Földforgalmi törvény rendelkezései az irányadók.

Jelen szerződést, amely 5 (öt) számozott oldalból áll, melyet Felek elolvasás és kölcsönös értelmezése után, azt jóváhagyólag az alábbiak szerint írják alá.

Kelt: Kistarcsa, 2026. június 20. napján.

Alulírott, eljárásra meghatalmazott jogi képviselő, dr. Sipos Bernadette (1164 Budapest, Gazdaság út 7.; KASZ:36068427) ügyvéd, jelen okiratot ezennel ellenjegyzem, egyben aláírással igazolom, hogy jelen okirat mindenben megfelel a hatályos jogszabályi rendelkezéseknek, valamint a szerződő felek kinyilvánított akaratát tartalmazza, és az aláírások valódiságát is tanúsítom. Akként nyilatkozom továbbá, hogy megfelelek a 2007. évi LXIV. törvény, valamint a Magyar Ügyvédi Kamara 2/2007 (XI.19.) Szabályzatában meghatározott elektronikus aláírással kapcsolatos követelményeknek, ill. minősített elektronikus aláírással rendelkezem.

Dobner Győzőné
Dobner Győzőné
eladó

Csepeti Józsefné
Csepeti Józsefné
vevő

Ellenjegyzem Kistarcsa, 2026. június 20. napján
Dr. Sipos Bernadette ügyvéd
1164 Budapest, Gazdaság út 7.
KASZ: 36068427

DR. SIPOS BERNADETTE
S. ügyvéd
1164 Budapest, Gazdaság út 7.
Adószám: 1521682142
KASZ: 36068427

Az okiratot készítette: dr. Sipos Bernadette ügyvéd
1164 Budapest, Gazdaság út 7.
Fiókroda: 2143 Kistarcsa, Borostyán u. 3
e-mail: bernadette.sipos@avocat.hu
Kasz: 36068427

THE UNIVERSITY OF CHICAGO
LIBRARY

THE UNIVERSITY OF CHICAGO
LIBRARY
1215 EAST 58TH STREET
CHICAGO, ILL. 60637
TEL. 773-707-9200
FAX 773-707-9201
WWW.CHICAGO.LIBRARY.EDU

THE UNIVERSITY OF CHICAGO
LIBRARY
1215 EAST 58TH STREET
CHICAGO, ILL. 60637
TEL. 773-707-9200
FAX 773-707-9201
WWW.CHICAGO.LIBRARY.EDU

THE UNIVERSITY OF CHICAGO
LIBRARY
1215 EAST 58TH STREET
CHICAGO, ILL. 60637
TEL. 773-707-9200
FAX 773-707-9201
WWW.CHICAGO.LIBRARY.EDU

THE UNIVERSITY OF CHICAGO
LIBRARY
1215 EAST 58TH STREET
CHICAGO, ILL. 60637
TEL. 773-707-9200
FAX 773-707-9201
WWW.CHICAGO.LIBRARY.EDU