

INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről

Csekunova Edit Gabriella (születési név: Nagy Edit Gabriella, születési hely és idő:
., anyja neve: , lakik: 1084 Budapest, Fecske
utca 8. 2.em.13.a., személyazonosító ig. sz.: 4 , lakcímkártya száma: ,
személyi szám: , adóazonosító jel: állampolgársága: magyar),
mint Eladó (a továbbiakban: **Eladó**)

másrészről

Medvegy Ádám (születési név: Medvegy Ádám, születési hely és idő: Mezőtúr,
., anyja neve: , lakik: 5540 Szarvas, Vajda Péter utca 35/1.
, vezetői engedély száma: , lakcímkártya száma: , személyi szám:
adóazonosító jel: , állampolgársága: magyar), mint Vevő (a továbbiakban: **Vevő**)

között alulírott napon és helyen az alábbi feltételek szerint:

P R E A M B U L U M

Szerződő felek rögzítik, miszerint Csekunova Edit Gabriella, mint Eladó és Medvegy Ádám, mint Vevő között **Budapesten, 2025. november 28. napján Ingatlan Adásvételi Szerződés** jött létre a **Csekunova Edit Gabriella Eladó 1/1-ed arányú tulajdonát képező, a Pest Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 8-nál Tápiószecső zártkert 4348. hrsz. alatt nyilvántartott, „legelő” megjelölésű, 1784 m2 alapterületű, 3. minőségi osztályú, 1.25 aranykorona értékű, természetben a Tápiószecső zártkert 4348. hrsz. alatt található Ingatlan tárgyában.**

A Pest Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földügyi Osztály a Budapesten, 2025. december 19. napján kelt 576.904/2025. sz. határozatával a Szerződő felek között Budapesten, 2025. november 28-án kelt adásvételi szerződés alapján a Tápiószecső, Zártkert 4348 helyrajzi számú ingatlan 1/1-ed tulajdoni illetősége tekintetében a föld tulajdonjoga megszerzésének hatósági jóváhagyására irányuló kérelmet a Fétv. 23.§. (1) bekezdése alapján elvégzett vizsgálat során, a Fétv. 13/A.§. rendelkezésébe ütköző szerződési rendelkezés semmiségéből eredő érvénytelenség okán elutasította, az adásvételi szerződés jóváhagyását megtagadta.

Az elutasítás tényére figyelemmel Csekunova Edit Gabriella, mint Eladó és Medvegy Ádám, mint Vevő között **Budapesten, 2026. február 13. napján ismételt Ingatlan Adásvételi Szerződés** jött létre a **Csekunova Edit Gabriella Eladó 1/1-ed arányú tulajdonát képező, a Pest Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 8-nál Tápiószecső zártkert 4348. hrsz. alatt nyilvántartott, „legelő” megjelölésű, 1784 m2 alapterületű, 3. minőségi osztályú, 1.25 aranykorona értékű, természetben a Tápiószecső zártkert 4348. hrsz. alatt található Ingatlan tárgyában.**

.....
Csekunova Edit Gabriella
Eladó

.....
Medvegy Ádám
Vevő

.....
Dr. Farkas Erika
Ügyvéd



Tekintettel arra, hogy Tápiószecső Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testülete a helyi önazonosság védelme érdekében megalkotta a 4/2026. (I.29.) önkormányzati rendeletet, a Pest Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földügyi Osztály a Budapesten, 2026. március 3. napján kelt 571.645/2026. sz. határozatával a Szerződő felek között Budapesten, 2026.február 13. napján kelt adásvételi szerződés alapján a Tápiószecső, Zártkert 4348 helyrajzi számú ingatlan 1/1-ed tulajdoni illetősége tekintetében a föld tulajdonjoga megszerzésének hatósági jóváhagyására irányuló kérelmet a Fétv. 21.§. (1f)-(1g) bekezdésében foglalt igazolások csatolásának elmulasztása, illetőleg a Vevőnek az adásvételi szerződésben tett szükséges nyilatkozatainak elmulasztása miatt a Földforgalmi törvény 23.§. (2) bekezdés f). bekezdésre hivatkozással az adásvételi szerződés jóváhagyását megtagadta.

Szerződő felek rögzítik, miszerint a fentiekben részletesen körülírt ingatlan vételárát a kölcsönösen kialakított 1.800.0000,- Ft, azaz Egymillió-nyolcszázezer forint összegben állapították meg.

Fentiek előrebocsátását követően Szerződő felek az alábbi szerződést kötik egymással:

I. Szerződés tárgya

1.

1.1. Jelen szerződés tárgya a mező és erdőgazdálkodási földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. Tv. hatálya alá eső alábbiak szerinti földingatlan (a továbbiakban: Ingatlan)

a Termőföld fekvése szerinti település megnevezése: Tápiószecső

a Termőföld helyrajzi száma:

zártkert 4348. hrsz.

művelési ág :

legelő

kataszteri tiszta jövedelem (AK) :

1.25

alapterület:

1784 m2

minőségi osztály:

3

Tulajdonos neve, tulajdoni hányad:

Csekunova Edit Gabriella 1/1-

ed

1.2. Az Ingatlan-nyilvántartás adatai szerint a fenti Ingatlan per-, teher- és igénymentes, az Ingatlan tulajdoni lapja elintézetlen széljegyet nem tartalmaz.

1.3. Eladó az Ingatlanon fennálló tulajdonjogát a Földhivatal zártcélú TAKARNET rendszere által INYER/TULLAP/20260423/23669 megrendelési számon kiadott, 2026. április 23. napján kelt, elektronikus úton lehívott E-hiteles tulajdoni lapjával igazolja a Vevő felé. Eladó büntetőjogi felelőssége tudatában kijelenti, hogy az Ingatlan-nyilvántartásban fellelhető adatok a mai napon a valósággal mindenben megegyeznek és azon sem az Eladó, sem pedig felhatalmazása alapján további harmadik személy a jelen szerződés aláírásáig semmiféle változást nem kezdeményezett.

.....
Csekunova Edit Gabriella
Eladó

.....
Medvegy Ádám
Vevő

.....
Dr. Farkas Erika
Ügyvéd



1.4. Jelen adásvételi szerződés megfelel a Vevő által a Termőföldre adott és az Eladó részéről elfogadott vételi ajánlatban foglalt feltételeknek.

II. Elővásárlási jogra vonatkozó nyilatkozatok

2. Eladó kijelenti, hogy az adásvétel tárgyát képező Ingatlan vonatkozásában a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. Törvényben, valamint a Tápiószecső Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének a helyi önazonosság védelme érdekében megalkotott 4/2026. (I.29.) önkormányzati rendeletében írtakon kívül külön jogszabályokban vagy szerződés szerinti más személyek részére biztosított elővásárlási jog nem áll fenn.

3. Vevő a jelen adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg akként nyilatkozik, hogy az Ingatlanra elővásárlási joggal nem rendelkezik.

III. Adásvételi Nyilatkozatok

4. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy Eladó ezúton örökre és visszavonhatatlanul, per-, teher- és igénymentesen, szavatosság terhe mellett eladja, a Vevő pedig a megtekintett és megismert állapotban, az ismert és elfogadott jogi és műszaki feltételek mellett kialakított, a IV. pontban megjelölt vételárért, 1/1-ed arányban megvásárolja az 1. pontban részletesen körülírt ingatlant.

5. Eladó kijelenti, hogy a Termőföld természetbeli és jogi állapotáról a Vevőt tájékoztatta. Vevő a jelen okirat aláírásával kifejezetten elismeri, hogy az Ingatlant alaposan megtekintette, annak jelenlegi jogi, műszaki állapotával teljes mértékben, tisztában van, így azt a megtekintett és megismert állapotban veszi meg.

6. Eladó a jelen adásvételi szerződés tárgyát képező Ingatlan mindennemű per-, teher- és igénymentességéért szavatosságot vállal.

Okiratot szerkesztő ügyvéd a Pest Vármegyei Kormányhivatal által 1308000003021211 azonosítószámon kiadott, 2025. november 27. napján kelt, elektronikus úton lehívott E-hiteles földhasználati lap-részleges szemle másolata alapján megállapítja, hogy az Eladó, mint Földhasználó, az ingatlan használatát 2024. március 13. napján az ingatlan-nyilvántartáshoz bejelentette, a bejelentés iktatószáma: 757690/1/2024/2024.03.13.

7. Szerződő felek kijelentik, miszerint ismerik a mező- és erdőgazdálkodási földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. Tv. föld tulajdonjogának megszerzésére vonatkozó rendelkezéseket, különös tekintettel a tulajdonszerzési jogosultság feltételeire, az elővásárlási jog gyakorlására és az adásvételi szerződés hatósági jóváhagyására vonatkozó szabályokra.


Csekunova Edit Gabriella
Eladó


Medvegy Ádám
Vevő


Dr. Farkas Erika
Ügyvéd



IV. A Vételár összege, a vételár kiegyenlítése

8.

8.1. Szerződő felek az 1. pontban részletesen körülírt Ingatlan vételárát a kölcsönösen kialakított 1.800.000,-Ft, azaz Egymillió-Nyolcszázezer forint összegben állapítják meg.

Szerződő felek akként nyilatkoznak, hogy az adásvétel tárgyát képező földön sem ültetvény, sem felépítmény, sem a földrésztlet forgalmi értékét, illetve az ingatlan hasznait növelő agrotechnikai létesítmény nem található.

Szerződő felek a mező- és erdőgazdálkodási földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. tv. 23/A.§. (1) bek., valamint a 24.§. (3) bek. ha) pontjában foglaltakkal összhangban akként nyilatkoznak, hogy a vételárát annak figyelembevételével állapították meg, hogy

- a szomszédos telekingatlanon, illetőleg a környező ingatlanokon életvitelszerű lakhatásra alkalmas végleges lakóházak találhatók,
- az ingatlan részben aszfaltos úton, részben földúton megközelíthető,
- az ingatlan előtt elektromos közműhálózat került kiépítésre.

A Vételár megfizetése az alábbiak szerint történik:

8.2.

8.2.1. Szerződő felek rögzítik, miszerint a Vevő a vételárból 180.000,-Ft, azaz Egyszáznyolcvanezer forint összeget foglaló jogcímén, kötelezettségvállalása biztosítékként, a 2025. november 28. napján kelt Adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg az Eladó részére visszavonhatatlan internetes banki átutalással teljesített, az Eladó által közölt, alábbi pénzforgalmi jelzőszámmal rendelkező bankszámla javára történő átutalással:

Számlatulajdonos neve: Csekunova Edit Gabriella

Számlavezető pénzintézet neve: ERSTE BANK Hungary Zrt.

Számlaszám: 11600006-00000001-97789865

Közlemény: Tápiószecső, zártkert 4348.hrsz., foglaló

Eladó a 180.000,-Ft, azaz Egyszáznyolcvanezer forint foglaló összegének teljes és hiánytalan átvételét a jelen adásvételi szerződés aláírásával kifejezetten elismeri és nyugtázza.

Eljáró ügyvéd tájékoztatja Szerződő feleket a 2013. évi V tv. (Új Ptk) Hatodik könyv 6:185. §-ában meghatározott Foglalóra vonatkozó új szabályokról:

6:185. §[Foglaló]

(1) 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.

.....
Csekunova Edit Gabriella
Eladó

.....
Medvegy Ádám
Vevő

.....
Dr. Farkas Erika
Ügyvéd



(2) 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.

(3) A teljesítés megghiúsulásáért felelős fél az adott foglalót elveszti, a kapott foglalót kétszeresen köteles visszatéríteni.

(4) A foglaló elvesztése vagy kétszeres visszatérítése a szerződésszegés következményei alól nem mentesít. A kötbér és a kártérítés összege a foglaló összegével csökken.

(5) A túlzott mértékű foglaló összegét a kötelezett kérelmére a bíróság mérsékelheti.

8.2.2. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a Vevő a vételárból fennmaradó 1.620.000,- Ft, azaz Egymillió-hatszázhuszezer forint összegű vételár-hátralékot a jelen adásvételi szerződés mezőgazdasági igazgatási szerv részéről történő jogerős jóváhagyó határozatának Vevő részére történt kézbesítését követő 5 napon belül tartozik és köteles az Eladó részére megfizetni, az Eladó által közölt, alábbi pénzforgalmi jelzőszámmal rendelkező bankszámla javára történő átutalással:

Számlatulajdonos neve: **Csekunova Edit Gabriella**

Számlavezető pénzintézet neve: **ERSTE BANK Hungary Zrt.**

Számlaszám: **11600006-00000001-97789865**

Közlemény: **Tápiószecső, zártkert 4348.hrsz., vételár-hátralék**

Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a jelen pontban rögzített vételár-hátralék megfizetését a fenti adatokkal rendelkező bankszámlán történő jóváírás napján kell teljesítettnek tekinteni

8.3. Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy a vételár megfizetését követő 3 munkanapon belül, két tanú előtt aláírt vagy ügyvéd által ellenjegyzett okiratban írásban vagy eljáró ügyvéd előtt személyesen vagy Csekunova Edit Gabriella Eladónak csekunovaedit@gmail.com e-mail címéről a jelen okiratot szerkesztő Ügyvédnek a drfarkaserika@drfarkaserika.hu e-mail címére írásban nyilatkozik arról, hogy a részére a vételár megfizetésre került, míg az e-mail értesítés esetén a banki jóváírást is mellékeli az eljáró ügyvédnek.

A nyilatkozatot az Eladó választása szerint bármely fent rögzített módon megteheti, azonban azt a jelen okiratot szerkesztő ügyvéd részére a megjelölt határidőn belül köteles eljuttatni. Szerződő felek rögzítik, miszerint amennyiben az Eladó nem nyilatkozik, úgy a Vevő bankjának eredeti, cégszerűen aláírt igazolása – az összecszerűség és a számlaszám egyezősége mellett – az eladói nyilatkozatot helyettesíti.

V. A Szerződés érvényessége

9. Szerződő felek tudomással bírnak arról, miszerint a jelen adásvételi szerződés érvényességének és a Felek közötti hatályosulásának, továbbá a tulajdonjog-változás Ingatlan-nyilvántartásban történő átvezetésének előfeltétele a szerződés mezőgazdasági igazgatási szerv részéről történő jóváhagyása.

10. Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy az adásvételi szerződés 5 (öt) példányát, amelyből egy példány jogszabályban (Földforgalmi törvény 8. §.) meghatározott

.....
Csekunova Edit Gabriella
Eladó

.....
Medvegy Ádám
Vevő

.....
Dr. Farkas Erika
Ügyvédem. 8.



biztonsági kellékekkel rendelkező papír alapú okmányon készült, a jelen adásvételi szerződés aláírását követő 8 napon belül az elővásárlási jog gyakorlására vonatkozó felhívással megküldi a mezőgazdasági igazgatási szerv részére.

11. A mezőgazdasági igazgatási szerv a részére jóváhagyás céljából megküldött okiratok közül az adásvételi szerződést először – kizárólag annak tartalma és alaki kellékei alapján – az érvényességi és hatályosulási feltételeknek való megfelelés 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.

Amennyiben az előzetes vizsgálat eredményeként a mezőgazdasági igazgatási szerv nem tagadja meg az adásvételi szerződés jóváhagyását, akkor végzésben megállapítja a szerződés közzétételre való alkalmasságát és hivatalból elrendeli a szerződés közzétételét. A mezőgazdasági igazgatási szerv az döntését közli az Eladóval, az adásvételi szerződés szerinti Vevővel, valamint az adásvételi szerződést megküldi a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat jegyzőjének. A jegyző hirdetményi úton közli az adásvételi szerződést a törvényen vagy megállapodáson alapuló elővásárlási jog jogosultjaival.

12. Felek tudomásul veszik, hogy amennyiben a mező- és erdőgazdálkodási földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. Törvényben foglaltak (18.§.) szerint jelen adásvételi szerződésre a Vevőt megelőző elővásárlási joggal rendelkező személy tesz elfogadó nyilatkozatot, a mezőgazdasági igazgatási szerv határozata alapján jelen szerződés szerinti Vevő helyébe az elővásárlásra jogosult lép. Az elővásárlási jog jogosultja a közlés kezdő napjától számított 30 napos jogvesztő határidőn belül tehet az adásvételi szerződésre elfogadó nyilatkozatot, vagy az elővásárlási jogáról lemondó nyilatkozatot. A Jegyző a nyilatkozattételre nyitva álló határidő leteltét követő 8 napon belül a Termőföld-Ingatlan Adásvételi Szerződését, valamint az esetlegesen beérkezett elővásárlási jognyilatkozatokat, valamint a kormányzati portált működtető szervezet által a közzétételről és a levételről küldött igazolással együtt megküldi a mezőgazdasági igazgatási szerv – Pest Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály – részére, amely a helyi földbizottság (jelenleg a Nemzeti Agrárgazdasági Kamara Megyei Elnöksége) állásfoglalásának beszerzését követően dönt az adásvételi szerződés jóváhagyásáról, vagy a jóváhagyás megtagadásáról. Az adásvételi szerződés és a tulajdon-átruházás a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyásával lép hatályba.

13.

13.1. Szerződő felek rögzítik, miszerint az adásvétel tárgyát képező földre/ingatlanra a helyi önazonosság védelméről szóló 2025. évi XLVIII. Törvény felhatalmazása alapján a Tápiószecső Község Önkormányzata Képviselő-testülete által hozott 4/2026. (I.29.) Önkormányzati rendelet elővásárlási jogot alapított.

13.2. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a jelen adásvételi szerződés – V.9-11. pontban rögzített általános szabályoktól eltérően - a helyi önazonosság védelméről szóló 2025. évi XLVIII. Törvény , valamint a Tápiószecső Község Önkormányzata Képviselő-testülete 4/2026. (I.29.) Önkormányzati rendelete alapján elsődlegesen az Önkormányzat részére kerül megküldésre.

.....
Csekunova Edit Gabriella
Eladó

.....
Medvegy Ádám
Vevő

.....
Dr. Farkas Erika
Ugyvéd



Szerződő felek rögzítik, miszerint a mező- és erdőgazdálkodási földek forgalmára vonatkozó eljárásrend szerinti – fentiekben hivatkozott - hatósági jóváhagyási kérelem a Pest Vármegyei Kormányhivatal részére az önkormányzati eljárás jogerős lezárását követően kerül benyújtásra. Felek kifejezetten rögzítik, hogy a határidők számítása során az önkormányzati eljárás időtartamát olyan előzetes eljárásnak tekintik, amely a hatósági jóváhagyási eljárás megindításának előfeltétele.

13.3. Az előző rendelkezésekben foglaltakra figyelemmel Szerződő felek rögzítik, miszerint a jelen adásvételi szerződés hatályba lépésének feltétele a Tápiószecső nagyközség Önkormányzata által a helyi önzonosság védelméről szóló önkormányzati rendelet alapján lefolytatott eljárás eredményeként:

- a). az önkormányzat elővásárlási jogával nem él
b). az ingatlannal telekhatáros ingatlan tulajdonosa elővásárlási jogával nem él
vagy
c). a Vevő a rendelet szerinti mentességben részesül vagy
d). az ügylet egyéb okból az önkormányzati eljárás alapján jóváhagyhatóvá válik.

A fenti feltétel teljesüléséig a Felek a jelen adásvételi szerződést függő jogi helyzetűnek tekintik.

Szerződő felek megállapodnak abban, Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy amennyiben a Felek között létrejött, jelen adásvételi szerződés az elővásárlási jog gyakorlására Jogosult arra irányuló, érvényes jognyilatkozata folytán meghiúsul, úgy a meghiúsulás tényéről való tudomásszerzést követő 8 napon belül a foglaló jogcímén általa átvett 180.000,-Ft, azaz egy száznyolcvanezer forint összeget a Vevő részére visszafizeti.

VI. Birtokbaadás

14. Eladó kötelezi magát arra, hogy az Ingatlant a teljes vételár megfizetésének napján, a megtekintéskori állapotban, per-, teher- és igénymentesen, adók-, vagy adók módján behajtható köztartozásoktól mentesen, a tulajdonjog átszállását, illetőleg a tulajdonosi jogok gyakorlását korlátozó vagy kizáró jogtól vagy kötelezettségtől mentesen birtokba adja, a birtokot a Vevőre átruházza. Eladó a jelen szerződés aláírásával a Vevőnek a jelen pontban szabályozottak szerinti birtokba lépésével szembeni birtokvédelmi igényről lemond.

15. A jelen adásvételi szerződés tárgyát képező Ingatlannal kapcsolatos előnyök, terhek a birtokbaadás időpontjától szállnak át az Eladóról a Vevőre.

VII. Tulajdonjog átruházás, Ingatlan-nyilvántartási bejegyzés

16.

16.1. Az Eladó a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg aláírja és az ellenjegyző ügyvédnél letétbe helyezi a Vevő tulajdonjog bejegyzésére vonatkozó nyilatkozata

Csekunova Edit Gabriella
Eladó

Medvegy Ádám
Vevő

Dr. Farkas Erika
Ügyvéd



(bejegyzési engedély) hat (6) db eredeti példányát, amelyben feltétel nélkül és visszavonhatatlanul hozzájárul ahhoz, hogy az adásvétel tárgyát képező Ingatlanra a Vevő 1/1-ed arányú tulajdonjoga a Vevő nevére és javára adásvétel jogcímén az Ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön, az Eladó tulajdonjogának egyidejű törlése mellett.

16.2. Szerződő felek rögzítik, miszerint amennyiben az Eladó és / vagy a Vevő a Letéteményes ügyvéd részére a jelen szerződés 8.3. pontjában rögzített módon nyilatkozik a vételár teljes és hiánytalan megfizetéséről, úgy a Letéteményes ügyvéd 3, azaz három munkanapon belül köteles a jelen adásvételi szerződést, valamint a bejegyzési engedélyt az illetékes Földhivatalhoz benyújtani.

16.3. Szerződő felek rögzítik, hogy amennyiben a mezőgazdasági igazgatási szerv a jelen szerződést nem hagyja jóvá vagy – az elővásárlási jogra vonatkozó szabályok alkalmazására tekintettel – nem a szerződésben szereplő Felek között hagyja jóvá, a letétbe helyezett bejegyzési engedélyeket a letétkezelő ügyvéd a külön okiratba foglalt Letéti Szerződés rendelkezései szerint a Letevő részére köteles kiadni.

17. Eladó a jelen adásvételi szerződést, annak aláírásával egyidejűleg 11 eredeti példányban letétbe helyezi az okiratot szerkesztő ügyvédnél, azzal, hogy 5 eredeti példányra vonatkozóan a jelen szerződést ellenjegyző és letétkezelő ügyvéd jogosult és köteles eljárni a jelen szerződés 10. pontja szerint. Okiratot szerkesztő ügyvéd, mint Letétkezelő, azt követően, hogy a 10. pont szerinti szerződéseket visszakapta, köteles azokat is letétbe venni.

Szerződő felek megállapodnak abban, hogy az adásvételi szerződés egyidejűleg Okirati letéti Szerződésnek is minősül. A Letétkezelő ügyvéd (a továbbiakban: Letétkezelő) az okirati letétről, Felek bármelyikének a kérésére, letéti igazolást ad a Felek részére. A jelen szerződés őrzési helye a Letétkezelő 1085 Budapest, József krt. 53. 1. em. 8. sz. alatt található irodája.

A Letét őrzése különleges elbánást nem igényel és ingyenesen történik. Szerződő felek rögzítik, hogy a Letétkezelő köteles a letétbe helyezett jelen szerződést az Ügyvédi Törvény és a Magyar Ügyvédi Kamara, vonatkozó szabályzatai szerint különös gondossággal őrizni és kezelni. Letevő a letétről való rendelkezési jogáról – a Letéti Szerződés rendelkezéseit nem érintve – kifejezetten és visszavonhatatlanul lemond. Letevő kifejezetten és visszavonhatatlanul lemond a Letéti Szerződés felmondásának jogáról azzal, hogy ez alatt a letét és a Letéti Szerződésben rögzítetteken túli visszakövetelés jogáról való lemondást is érteni kell.

18. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a Letétkezelő jogosult és köteles a letétből a jelen szerződés egy eredeti példányát Eladó, valamint egy eredeti példányát a Vevő részére kiadni és 3 eredeti (vagy 2 eredeti és 1 másolati) példányát az illetékes Ingatlanügyi Hatóságnál a tulajdonjog bejegyzése céljából benyújtani, amennyiben a teljes vételár megfizetésének igazolása az Eladó és / vagy a Vevő részéről a 8.3. pontban rögzített módon megtörtént. Egyéb esetben a Letétkezelő a jelen Szerződés összes példányát annak a félnek jogosult és köteles kiadni,

.....
Csekunova Edit Gabriella
Eladó

.....
Medvegy Ádám
Vevő

.....
Dr. Farkas Erika
Ügyvéd



akit a felek írásbeli megállapodása, vagy jogerős bírósági ítélet, vagy bíróság által jogerősen jóváhagyott egyezség erre jogosít.

VIII. Vevő nyilatkozatai

19. Vevő, eleget téve a Földforgalmi törvény 13. §. (1) bekezdésében foglaltaknak, vállalja, hogy a Termőföld ingatlan használatát másnak nem engedi át, azokat maga használja és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy a Termőföld-ingatlant a tulajdonszerzéstől számított 5 évig a Földforgalmi törvényben foglalt kivételeken túl más célra nem hasznosítja.

20. Szerződő felek rögzítik, hogy a Termőföld-ingatlan nincs harmadik személy használatában, erre tekintettel nem áll fenn a Földforgalmi törvény 13. §. (4) bekezdésében meghatározott nyilatkozattételi kötelezettség.

21. Vevő, eleget téve a Földforgalmi törvény 14.§. (1) és (2) bekezdésében foglaltaknak, nyilatkozik arról, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása, kijelenti továbbá, hogy vele szemben a szerzést megelőző öt éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

22. Vevő kijelenti, hogy a tulajdonszerzése szerzési korlátba nem ütközik, a jelen adásvételi szerződés alapján megszerezni kívánt Termőföld-ingatlannal együtt a birtokában lévő föld nagysága nem haladja meg a Földforgalmi törvény 10.§. (2) bekezdésében meghatározott birtokmaximumot.

23. Eladó és Vevő kijelentik, hogy nem minősülnek a Földforgalmi törvény 5.§. 13. pontja szerint egymás közeli hozzátartozóinak.

24. Felek a Földforgalmi törvény 18.§. (1) bekezdésében foglaltakra figyelemmel rögzítik, hogy a Vevő a Földforgalmi törvény szerint nem minősül elővásárlásra jogosultnak.

25. Felek a Földforgalmi törvény 18.§. (2) bekezdésében foglaltakra figyelemmel rögzítik, hogy a Vevő a Földforgalmi törvény szerint nem minősül elővásárlásra jogosultnak.

26. Vevő kijelenti, miszerint a Földforgalmi törvény 5.§. 7. pontja szerinti földművesnek nem minősül.

27. Vevő kijelenti, miszerint részarány tulajdonnal nem rendelkezik.

IX. Adók, illetékek, költségek

28. Felek kijelentik, miszerint tudomásul vették a szerződést készítő ügyvéd tájékoztatását a jelen ügylettel kapcsolatos adózási és illeték-kötelezettségeikről, az ügyletre vonatkozó egyéb jogszabályok tartalmáról, a jelen okiratban foglaltakon túl egyéb kérdést, instrukciót az eljáró ügyvéd felé nem közöltek, az okiratban szereplő valamennyi személyi adatot külön is ellenőrizték.

.....
Csekunova Edit Gabriella
Eladó

.....
Medvegy Adám
Vevő

.....
Dr. Farkas Erika
Ügyvéd



Szerződő felek tudomással bírnak arról, hogy a jelen adásvételi szerződéssel összefüggésben keletkező esetleges adófizetési kötelezettség az Eladót, míg az Ingatlan visszerthes vagyonszerzéséhez kapcsolódó illetékfizetési kötelezettség, valamint az okirat szerkesztés költségei a Vevőt terheli.

XI. Állampolgársági nyilatkozatok

29. Eladó és Vevő büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy **magyar állampolgárok**, valamint nyilatkoznak arról, hogy Ingatlanszerzési-, illetve elidegenítési jogukat jogszabály vagy hatósági határozat nem korlátozza, nyilatkozataik megtételéhez harmadik személy hozzájárulására nincs szükség, ügyletkötési képességük teljes és csorbitatlan.

XII. Záró rendelkezések

30. Szerződő felek a jelen adásvételi szerződés elkészítésével, a **Pest Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 8.** (2760 Nagykáta, Dózsa György út 9.), a **Tápiószecső Nagyközség Önkormányzata** (2251 Tápiószecső, Deák Ferenc utca 18.), valamint az egyéb hivatali, hatósági eljárásokban **Dr. Farkas Erika** ügyvédet (1085 Budapest, József körút 53. 1. emelet 8., telefon: 06-1-247-23-41, mobil: 06-20-914-54-20, e-mail: drfarkaserika@drfarkaserika.hu, elektronikus elérhetőség: 50243235#cegkapu, kamarai azonosító szám: 36059772) bízák meg. Vevő a jelen adásvételi szerződés aláírásával továbbá meghatalmazza az eljáró ügyvédet, hogy a NAV részére küldendő ún. B400-as adatlapot a NAV onya.nav.gov.hu felületén használható Online Nyomtatványkitöltő Alkalmazás segítségével a NAV részére megküldje, és ebben a körben őt a NAV előtt teljeskörűen képviselje. Jelen okiratot szerkesztő ügyvéd, mint Meghatalmazott kijelenti, hogy a **Megbízók által adott meghatalmazást és megbízást az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. tv. 34.§. (2) bek. szerint, elfogadja.** A jelen szerződésben foglaltak egyidejűleg az ügyvédi megbízás tényvázlatának is minősülnek.

31. Az Eljáró ügyvéd tájékoztatja a Feleket, hogy a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. tv. – a továbbiakban Pmt. – alapján azonosítási kötelezettség terheli az Eladó és a Vevő adatait, illetve a képviselőjükben eljáró személyek vonatkozásában. A 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. Szerződő felek a jelen szerződés aláírásával büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy jelen szerződés aláírása során saját nevükben járnak el. Felek tudomásul veszik, hogy a szerződéses kapcsolat fennállása alatt az azonosítás során megadott adatokban, illetve amennyiben nem saját nevükben járnak el az ügylet során, a tényleges tulajdonos adataiban bekövetkezett változásról a tudomásszerzéstől számított 5 (öt) napon belül kötelesek az eljáró ügyvédet írásban értesíteni.

32. Szerződő felek rögzítik, miszerint jelen Ingatlan-adásvételi szerződés érvényesen csak írásban módosítható, illetve azzal kapcsolatosan bármely jognyilatkozat érvényesen csak írásban tehető meg. A szóban, vagy ráutaló magatartással tett módosítás, illetve ilyen módon tett jognyilatkozat érvénytelen.

.....
Csekunova Edit Gabriella
Eladó

.....
Medvegy Ádám
Vevő

.....
Dr. Farkas Erika
Ügyvéd



33. Az értesítéseket ajánlott, tértivevényes levélben kell elküldeni a személyi adatoknál megjelölt értesítési címre. A fél a címek megváltozását haladéktalanul köteles a másik félnek írásban bejelenteni, a bejelentésig a korábbi címek tekintendők érvényesnek. Kézbesítési időpontjának a felek az átvétel időpontját tekintik, azonban külön rendelkezést állapítanak meg az alábbiakra: Ha a küldemény címzett „ismeretlen”, „elköltözött”, „cím elégtelen”, „nem fogadta”, „nem kereste”, „egyéb” (pl. „átvételt megtagadta”) jelzéssel érkezik vissza, akkor a postai szolgáltató által visszaküldés dátumaként feltüntetett időpontot tekintik a kézbesítés időpontjának.

Szerződő felek rögzítik, miszerint a jelen jogügylet vonatkozásában a kapcsolattartás módját az alábbiak szerint szabályozzák:

Eladó részéről: Csekunova Edit Gabriella

Telefon: 06-30-623- 2735

E-mail: csekunovaedit@gmail.com

Vevő részéről: Medvegy Ádám

Telefon: 06-20-913-5662

E-mail: medvegyadam@gmail.com

34. Szerződő felek a jelen szerződés aláírásával hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy az ellenjegyző ügyvéd az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. tv. 32.§.-ban és a Magyar Ügyvédi Kamara által kiadott, a jogügyletek biztonságának elősegítése érdekében végzendő, valamint az elektronikus aláírás használatával kapcsolatos feladatokról szóló 2/2007. (XI.19.) számú szabályzatban írt felhatalmazás alapján megkeresse a Belügyminisztérium Nyilvántartások Vezetéséért Felelős Helyettes Államtitkárságát az okirati ellenjegyzéshez szükséges adat-azonosítás és okmányellenőrzés végett. Felek tudomásul veszik, hogy a hozzájárulásuk esetén az adat-azonosítás és okmányellenőrzés az Ütv. 32.§. (3) bekezdésében foglaltakra terjedhet ki. Felek tudomásul veszik, hogy eljáró ügyvéd az okirati ellenjegyzés vonatkozásában a közreműködést köteles megtagadni, ha a személyazonosság megállapításához a Felek nem szolgáltatnak adatot, vagy nem tudnak bemutatni érvényes igazolványt vagy az ellenőrzés során az állapítható meg, hogy az igazolvány elvesztését, ellopását vagy megsemmisülését bejelentették és megtalálásának vagy megkerülésének ténye nincs nyilvántartva. Felek a fenti tájékoztatást tudomásul veszik és a jelen szerződés aláírásával kifejezetten hozzájárulnak ahhoz, hogy az eljáró ügyvéd az Eladó és a Vevők, valamint a képviselőikben eljáró személy személyi adatait tartalmazó okmányokról fénymásolatot készítsen, és adataikat kezelje. Az eljáró ügyvéd a Felek adatait az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény rendelkezései alapján, kizárólag a jelen Szerződéshez kapcsolódó megbízás, illetőleg a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvényben (Pmt.) foglalt kötelezettsége teljesítése érdekében kezelheti.

35. Szerződő felek tudomással bírnak arról, hogy a jelen szerződés tekintetében a szerződés megkötésekor, illetve teljesítése során a Ptk. 1:3.§., 6:34.§. és 6:62.§. alapján együttműködésre kötelesek. Felek előzőekkel is összefüggésben kinyilatkozzák, hogy a másik Felet a szerződés valamennyi lényeges kérdésével összefüggésben teljes körűen tájékoztatták. **Szerződő felek kijelentik, hogy a jelen szerződésben üzleti**

.....
Csekunova Edit Gabriella
Eladó

.....
Medvegy Ádám
Vevő

.....
Dr. Farkas Erika
Ügyvéd



szándékukat az ellenjegyző ügyvéd helyesen foglalta írásba, a jelen okiratban foglaltak teljes egészében megfelelnek akaratuknak, ez által a szerződés tartalmával szemben kifogást nem emelnek.

36. A jelen adásvételi szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk. (2013. évi V. tv.), valamint a mező és erdőgazdálkodási földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. Tv. rendelkezései megfelelően irányadóak.

37. Jelen szerződés tizenkettő (12) számozott oldalból áll és tizenegy (11) egymással szó szerint megegyező eredeti példányban készült.

Szerződő felek jelen szerződést elolvasás és értelmezés után, mint szerződési akaratukkal mindenben megegyezőt, ügyvédi ellenjegyzés mellett, okiratszerűen jóváhagyólag aláírják.

Budapest, 2026. április 24.


.....
Csekunova Edit Gabriella
Eladó


.....
Medvegy Ádám
Vevő

Alulírott, eljárásra meghatalmazott jogi képviselő dr. Farkas Erika ügyvéd az ellenjegyzésemmel igazolom, hogy a jelen okirat a szerződő felek kinyilvánított akaratát tartalmazza, megfelel a hatályos jogszabályi rendelkezéseknek, valamint tanúsítom a Szerződő Felek aláírásának valóságát.

Az okiratot készítettem és ellenjegyzem:
Kamarai azonosító szám: 36059772


.....
Dr. Farkas Erika ügyvéd

Az ellenjegyzés dátuma: Budapest, 2026. április 24.




.....
Csekunova Edit Gabriella
Eladó


.....
Medvegy Ádám
Vevő


.....
Dr. Farkas Erika
Ügyvéd

