

Íkt. szám: E/4453-2/2026.

Kifüggesztés napja: 2026.08.05.

Közlés kezdőnapja: 2026.08.06.

Nyilathozatétel u. napja: 2026.09.07.

2026 JÚL 28.

589773

A határoló jogvesztő! ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről

Kreis Árpádné (születési neve:

szül.:

anyja neve:

, személyi azonosító jele:

, adóazonosító jele:

) 1119 Budapest,

Petzvál József utca 27. 2.emelet 7. ajtó szám alatti lakos, magyar állampolgár, mint 439/1889-ed tulajdoni hányadban **Eladó**

másrészről

Péczi Eszter (születési neve:

szül.:

an:

Györgyi, személyi igazolvány száma:

személyi azonosító jele:

adóazonosító jele:

, magyar állampolgár) 2458 Kulcs, Ifjúság utca 24. szám alatti lakos,

magyar állampolgár, mint 439/1889-ed tulajdoni hányadban **Vevő**,

Eladó és Vevő együttesen Szerződő Felek között, alulírott helyen és napon az alábbi feltételekkel:

1. Szerződő Felek megállapítják, hogy **Eladó 439/1889-ed tulajdoni hányadban** tulajdonát képezi a Fejér Vármegye Kormányhivatalnál **Ercsi külterület 0254/13 hrsz.** alatt nyilvántartott „szántó megnevezésű” összesen 6034m2 területű, 18,89AK értékű, (3. osztályú) ingatlan (továbbiakban: **Ingatlan-rész**).
Az Ingatlan-részt az alábbi terhek terhelik:
1.1. A tulajdoni lap III. rész 3. szám alatti, 33729/3/2010.04.01 számú bejegyző határozata értelmében a MAVIR Magyar Villamosenergia-ipari Átviteli Rendszerirányító Zrt. (1031 Budapest, Anikó utca 4.) javára Vezetékjog van bejegyezve. (Albertirsa-Martonvásár II.400kV-os közcélú hálózat. Engedélyezés száma: MKEH-SzFMMBH/810/-4/2010/MU.
1.2. A tulajdoni lap III. rész 4. szám alatti, 38164/2/2013.05.29. számú bejegyző határozata értelmében a MAVIR Magyar Villamosenergia-ipari Átviteli Rendszerirányító Zrt. (1031 Budapest, Anikó utca 4.) javára Vezetékjog van bejegyezve. (Albertirsa-Martonvásár I.-II.400kV-os távvezeték VMB-252/2012 engedélyszámú határozata alapján.
1.3. A tulajdoni lap III. rész 6. szám alatti, 44815/2020.05.18. számú bejegyző határozata értelmében az FGSZ Földgázszállító Zrt. (8600 Siófok, Tanácsház út 5.) javára Bányaszolgalmi jog van bejegyezve, DKV leágazó DN250 földgázszállító vezeték tartozékát képző elektromos betáp kábel bányászati létesítménynek az üzemben tartásra előírt biztonsági övezetére 27m2 területre (FE/03/623-22/2020. sz. határozat és megállapodás alapján.)
2. Felek megállapodása alapján Eladó eladja, Vevő pedig megtekintett és a jelenlegi, ismert állapotában per-, igény-, és tehermentesség szavatossága mellett – ide nem érteve a 1.-1.3 pontban rögzített Vezeték és bányászolgalmi jogokat – **1.500.000,-Ft, azaz Egymillió-ötszázezer Forint vételárért** megvásárolja az 1. pontban rögzített Ingatlan-részt.
3. Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy a **Vevő a teljes vételárát a jelen szerződés hatósági jóváhagyását követő 15, azaz tizenöt napon belül fizeti meg – banki átutalással – Eladó Raiffeisen Banknál vezetett 12042847-02180411-00100000 számú bankszámlaszáma javára.** Eladó a vételár fentiek szerinti teljesítési módját saját kezéhez történő teljesítésnek ismeri el. Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy a vételár megfizetéséről, fenti bankszámlán történő jóváírásáról haladéktalanul értesíti okiratszerkesztő ügyvédet a dr.dobi.ildiko@gmail.com e-mail címen.
4. Eladó kijelenti, hogy az 1. pontban rögzített földrészletnek nincs bejelentett földhasználatja.
5. **Felek tudomásul veszik, hogy jelen adásvételi szerződés hatályossági feltétele, hogy az mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII tv. 18.§-ban megjelölt elővásárlási jogosultak e jogukkal ne éljenek.**

Kelt: Ercsi, 2026. július 22.

Ellenjegyzem, Ercsi, 2026. július 22.

Kreis Árpádné
Eladó

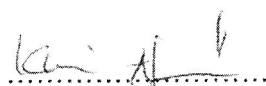
Péczi Eszter
Vevő

dr. Dobi Ildikó
ügyvéd

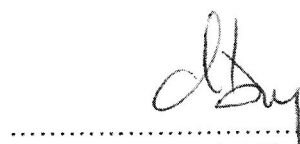
6. Vevő kijelenti, hogy a 2013. évi CXXII. törvény (Földforgalmi törvény) 18.§ (1) bek. –ben foglaltak alapján elővásárlási jog nem illeti meg.
7. Felek tudomásul veszik, hogy amennyiben a Vevőnél a jelen okirat 1.) pontjában írt Ercsi külterület 0254/13 hrsz. alatt felvett ingatlanból az Eladót megillető tulajdoni illetőség tekintetében a mező-és erdőgazdálkodási földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (továbbiakban: Földforgalmi törvény) 18.§-ában írt elővásárlási jog rangsorában előrébb álló személytől érkezne a vételi ajánlatot elfogadó nyilatkozat, úgy ez az ajánlattevő lép be Vevőként a jelen szerződésbe, ő köteles az előbb írt határidőben a vételárat az eladónak megfizetni azzal egyidejűleg, hogy vevő számára a tulajdonjoga bejegyzéséhez szükséges nyilatkozatot kiadja.
8. Felek továbbá tudomással bírnak arról, hogy a Felek által megkötött adásvételi szerződést, a Földforgalmi törvény 21.§ (1) bek.-ben előírtak szerint, a jelen szerződés aláírásától számított 8 napon belül, **a mezőgazdasági igazgatási szerv részére meg kell küldeni jóváhagyás céljából.** Amennyiben az előzetes vizsgálat eredményeként a mezőgazdasági igazgatási szerv nem tagadja meg az adásvételi szerződés jóváhagyását, akkor megállapítja a szerződés közzétételre való alkalmasságát, és hivatalból elrendeli a szerződés közzétételét, ami azonban nem minősül a szerződés hatósági jóváhagyásának. Valamint ezzel egyidejűleg megkeresi a föld fekvése szerint illetékes ingatlanügyi hatóságot a föld tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés benyújtása tényének feljegyzése érdekében. A mezőgazdasági igazgatási szerv az adásvételi szerződést megküldi a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat jegyzőjének, aki hirdetményi úton közli az adásvételi szerződést a törvényen vagy megállapodáson alapuló elővásárlási jogosultakkal. Az elővásárlási jog jogosultja 30 napos jogvesztő határidőn belül tehet az adásvételi szerződésre elfogadó vagy az elővásárlási jogról lemondó jognyilatkozatot. A jegyző a nyilatkozattételre nyitva álló határidő leteltét követő 8 napon belül a beérkezett vagy a 21.§(4) bekezdésében meghatározottak szerint átvett jognyilatkozatokról iratjegyzéket készít, és azt az adásvételi szerződés eredeti példányával, valamint a jognyilatkozatokkal és a kormányzati portálról letöltött igazolással együtt megküldi a mezőgazdasági igazgatási szervnek. Szerződő Felek tudomásul veszik, az előzetes vizsgálat, a 30 napos közzétételi és az ezt követő jóváhagyási folyamat a hatályos jogszabályok alapján mintegy 140-160 nap időtartamot igényel.
9. Eladó a tulajdonjogát a teljes vételár kifizetéséig fenntartja, a Vevő tulajdonjoga a vételár maradéktalan megfizetését követően kerülhet bejegyzésre az Ingatlanra. Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy az Eladó jelen szerződés aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy az Ingatlan-hányadára a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog a Vevő javára szólóan bejegyzésre kerüljön az ingatlan-nyilvántartásba. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog határozott időre, a tulajdonjog bejegyzés iránti kérelem elbírálásáig, de legfeljebb a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog bejegyzése iránti kérelem ingatlanügyi hatósági benyújtásától számított 6 (hat) hónapos határidő elteltéig áll fenn.
10. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy Eladó jelen szerződés aláírásával egyidejűleg külön nyilatkozatban adja meg feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását (bejegyzési engedély) ahhoz, hogy az ügylet tárgyát képező ingatlanról a tulajdonjogát adásvétel jogcímen bejegyezzék az ingatlan-nyilvántartásba.

Kelt: Ercsi, 2026. július 22.

Ellenjegyzem, Ercsi, 2026. július 22.


Kreisz Árpádné
Eladó


Pécsi Eszter
Vevő


dr. Dobi Ildikó
ügyvéd

DR. DOBI ILDIKÓ ÜGYVÉTI IRODA
DR. DOBI ILDIKÓ
1125 Budapest, József körút 193. VI.
Tel: 06 30 411 1130
E-mail: doli@dobiodo.hu

Eladó a bejegyzési engedélyt, a jelen okirat aláírásával egyidejűleg 5 (öt) eredeti példányban a jelen okiratot szerkesztő ügyvédnél ügyvédi letétbe helyezi azzal, hogy letétkezelő ügyvéd a bejegyzési engedélyt a vételár kifizetésének bármely fél általi hitelt érdemlő igazolását követően jogosult és köteles kiadni az ingatlanügyi hatóság felé, a tulajdonjog átvezetése érdekében. Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy a letét megszűnik azzal, amennyiben az eljáró ügyvéd a bejegyzési engedélyt az ingatlanügyi hatósághoz benyújtja. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy amennyiben a vételár kifizetésre valamely oknál fogva nem kerül sor, vagy a hatóság más személyre hagyja jóvá a szerződést, az eljáró ügyvéd köteles a bejegyzési engedélyeket megsemmisíteni, lerontani.

11. Vevő a mező-és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 13.§-14.§-ban foglaltak betartására kötelezettséget vállal az alábbiak szerint:

11.1. Vevő - jelen szerződés aláírásával - vállalja, hogy a föld használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig – a 2013. évi CXXII. törvény 13.§(3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével – más célra nem hasznosítja.

11.2. Felek rögzítik, hogy amennyiben a föld harmadik személy használatában van, Vevő – jelen szerződés aláírásával - kötelezettséget vállal arra, hogy a fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg, és a megszűnését követő időre az 13.1. pontban foglalt kötelezettségeket vállalja.

11.3. Vevő kijelenti, 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).

11.4. Vevő büntetőjogi felelőssége tudatában kijelenti, hogy vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

11.5. Vevő kijelenti, hogy részarány-tulajdonnal nem rendelkezik.

12. Vevő kijelenti, hogy jelen adásvételi szerződés tárgyát képező föld megszerzésével nem lépte túl a Földforgalmi törvény 16.§ (1) és (2) bekezdéseiben írt földszerzési illetve birtokmaximumot.

13. Eladó kijelenti, hogy az 1.) pontban jelölt ingatlan tulajdonát képezi, továbbá szavatol az ingatlanok **per-, teher, és igénymentességéért**, ide nem értve az 1. pontban rögzített vezeté- és bányaszolgalmi jogokat. Továbbá szavatol azért, hogy azt adó és adók módjára behajtható köztartozások, jelzálog nem terheli, semmilyen hitel vagy hitelkérelem fedezetéül nem szolgál, elidegenítési és terhelési tilalom alatt nem áll, apportként semmiféle üzletnek vagy vállalkozásnak nem része, nem fedezete, haszonélvezeti jog nem terheli.

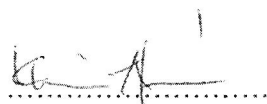
14. Szerződő Felek rögzítik, hogy Vevő jelen adásvétel tárgyát képező Ingatlan birtokába, a hatósági jóváhagyást követő 15 napon belül kerül, és a birtokbalépés napjától kezdődően húzza annak hasznait és viseli terheit is.

15. Szerződő Felek kijelentik, hogy nem állnak ingatlanszerzési, -forgalmazási tilalom alatt, szerződéskötési képességük teljes. Szerződő Felek kijelentik, hogy cselekvőképes magyar állampolgárok. Vevő nyilatkozik, hogy belföldi természetes személy, a 2013. évi CXXII. törvény 5.§ 7. pontjába foglalt földműves fogalomnak megfelel, jogosult a termőföld tulajdonjogának megszerzésére.

16. Szerződő Felek kijelentik, hogy okiratszerkesztő ügyvéd az Ingatlan adásvételével kapcsolatban felmerülő adó és illeték viselésére vonatkozó szabályokról tájékoztatta őket, azt megértették és tudomásul vették. Eladó adófizetési kötelezettsége az Szja tv 59.-64.§ rendelkezései irányadók, megállapítják ugyanakkor, hogy Eladó tulajdonát több, mint 5 éve szerezte, így a vételár adómentes.

Kelt: Ercsi, 2026. július 22.

Ellenjegyzem, Ercsi, 2026. július 22.



Kreis Árpádné
Eladó



Pécsi Eszter
Vevő



dr. Dobi Ildikó
ügyvéd

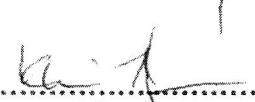
Szerződő Felek rögzítik, hogy a 2013. évi CXXII. tv.(Fétv.) 13/A.§ (1) bek. rendelkezései szerint a vevő helyébe lépő elővásárlásra jogosultat az adásvételi szerződésnek a vevőre vonatkozó rendelkezései jogosítják és kötelezik.

Vevő nyilvántartási számmal rendelkező egyéni mezőgazdasági vállalkozó, regisztrációs száma, MVH regszáma:1073898601, melyet kérnek Felek, hogy az illeték kiszabásánál, az Itv. 26.§ (1) bek. p) pontja szerint figyelembe venni. Vevő kijelenti továbbá, hogy a Magyar Agrár-, Élelmiszergazdasági és Vidékfejlesztési Kamara tagja, tagsági azonosítószáma: P0000000865883.

17. Vevő kijelenti, hogy a Székesfehérvári Járási Földhivatalnál 540051/2024.10.02 számú határozattal bejegyzett földműves.
18. Szerződő Felek megállapodnak, hogy az ingatlan adásvételével kapcsolatosan felmerülő jogi teendők ellátásával megbízzák Dr. Dobi Ildikó Ügyvédi Irodát (székhely: 1136 Budapest, Hollán Ernő utca 31. I./1.) ügyintézőként Dr. Dobi Ildikó ügyvédet (KASZ:36058969). dr. Dobi Ildikó ügyvéd a meghatalmazást jelen szerződés aláírásával kifejezetten elfogadja.
A vevő megbízza eljáró ügyvédet, hogy a vagyonszerzési illetékhez kapcsolódó NAV B400E adatlapot helyette és nevében eljárva kitöltse és benyújtsa (ONYA-n keresztül) az Illeték Osztály felé azzal, hogy a meghatalmazás nem terjed ki a NAV-tól érkező küldemények átvételére, így azokat közvetlenül a saját részére kéri kézbesíteni. Eljáró ügyvéd a meghatalmazás a szerződés ellenjegyzésével elfogadja.
19. Szerződő Felek megállapodnak, hogy jelen ingatlan adásvételi szerződést egyben „Ügyvédi meghatalmazásnak”, „Ügyvédi Tényvázlatnak”, és „Megbízásnak” is elfogadják.
20. Szerződő Felek megegyeztek, hogy jelen adásvételi szerződés megkötésével felmerülő költségeket a törvényes előírások szerint fizetik, illetve azokról az eljáró ügyvédtől teljeskörű tájékoztatást kaptak.
21. Szerződő Felek kijelentik, hogy jelen adásvételi szerződésben nem szabályozott, de vonatkozó kérdésekben a 2013. évi V. törvény, a Polgári Törvénykönyv rendelkezései irányadók.

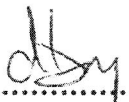
Jelen ingatlan adásvételi szerződés 7, azaz Hét eredeti példányban (egy példány ebből biztonsági okmányon, és egy példány négy lapoldalon, 21 pontban) készült, melyeket a Szerződő Felek – mint akaratukkal mindenben megegyezőt – elolvasás és értelmezés után jóváhagyólag aláírtak és egy példányát magukhoz vették.

Kelt: Ercsi, 2026. július 22. napján.


.....
Kreisz Árpádné
Eladó


.....
Pécsi Eszter
Vevő

Készítettem és ellenjegyzem: Ercsi, 2026. július 22. napján:


.....
dr. Dobi Ildikó, ügyvéd
KASZ:36058969
1136 Budapest, Hollán Ernő utca 31.1/1.