

1/5807-1/2026

INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről **Sárospatakiné Fazekas Judit Katalin sz. Fazekas Judit Katalin (Sz.:**

„ anyja születési neve: szig.sz.: lakcímkártya száma:

„ személyazonosító jele: „ adóazonosító jele: 1041 Budapest, Gör-

gev Artúr út 75/A. I.em.1. sz. alatti lakos és **Fazekas Ágnes Gabriella sz. Fazekas Ágnes Gabriella (Sz.:**

anyja születési neve: „ szig.sz.: lakcímkártya száma:

személyazonosító jele: „ adóazonosító jele: „) 1041 Budapest, Deák

Ferenc u. 81. fszt.2. sz. alatti lakos mint eladók (a továbbiakban: **Eladók**); másrészről **Baricz Margit sz.**

Kis Margit (Sz.: anyja születési neve:

szig.sz.: lakcímkártya száma: személyazonosító jele: adó-

azonosító jele: „ földműves nyilvántartás bejegyzési száma: „, Nemzeti

Agrárgazdasági Kamarai nyilvántartási száma: 2071 Páty, Som utca 3274/3 hrsz. sz.

alatti lakos mint vevő (a továbbiakban: **Vevő**) – mindhárman szerző- és cselekvőképes magyar állampolgárok - között az alulírott helyen és napon a következő feltételek szerint.

1. Eladók tulajdonát képezi 3/6-od 3/6-od tulajdoni hányadokban a **Páty zártkert 3274/4 hrsz. alatt felvett 822 m2 alapterületű kert** megnevezésű ingatlan (továbbiakban: **Ingatlan**). Az ingatlan tulajdoni lapjának III. részében bejegyzés illetve a tulajdoni lapon széljegy nincsen. Felek rögzítik, hogy az ingatlanon 31 m2 alapterületű hétvégi ház áll.

2. Eladók eladják, Vevő megvásárolja az 1. pontban megjelölt ingatlan 1/1-ed tulajdoni hányadának tulajdonjogát a kölcsönösen kialakított **20.000.000,-Ft azaz Húszmillió forint** teljes vételárért, amelyből a kert vételára 19.500.000,-Ft, a hétvégi ház vételára 500.000,-Ft. Felek rögzítik, hogy Vevő a teljes vételárból 2026. május 04. napján megfizetett banki átutalással Eladók részére 2.000.000,-Ft-ot azaz Kettőmillió forintot mint foglalt Eladók kifejezett rendelkezése szerint: 1.000.000,-Ft-ot Sárospatakiné Fazekas Judit Katalin Eladónak az vezetett zámú bankszámlájára: 1.000.000,-Ft-ot Fazekas Ágnes Gabriella Eladónak a vezetett számú bankszámlájára. Eladók az összesen 2.000.000,-Ft azaz Kettőmillió forint

foglalt mint vételárrész Vevő által banki átutalással történő hiánytalan megfizetésének tényét a jelen okirat aláírásával elismerik és nyugtázzák. Vevő a fennmaradó 18.000.000,-Ft-ot azaz Tizennyolcmillió forintot mint vételárrészt a jelen szerződésnek a jogszabály által előírt elővásárlási jogosultak részére, az illetékes jegyző által történő kifüggesztését és annak levételét követően – amennyiben az elővásárlási jogosultak közül egyik sem élt az elővásárlási jogával – illetve a mezőgazdasági szakigazgatási szerv jelen ügyletet jóváhagyó határozatának kézhez vételét követő három (3) napon belül fizeti meg Eladók részére banki átutalással Eladók kifejezett rendelkezése szerint: 9.000.000,-Ft-ot Sárospatakiné Fazekas Judit Katalin Eladónak az vezetett számú bankszámlájára; 9.000.000,-Ft-ot Fazekas Ágnes Gabriella Eladónak a ál vezetett számú bankszámlájára. Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben a jelen

szerződés illetve a jogszabály által előírt elővásárlási jogosultak - az illetékes jegyző által történő kifüggesztést és annak levételét követően – közül valamely jogosult élt az elővásárlási jogával, úgy Eladók a foglalként megfizetett fenti vételárrészt kötelesek Vevő részére visszafizetni. Eladók a jelen szerződés aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy az ingatlanügyi hatóság az 1. pontban körülírt ingatlan 1/1-ed tulajdoni hányadára tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó Vevői jogot jegyezzen be adásvétel jogcímén Vevő javára legkésőbb 2026. december 31. napjáig. Felek kéri az eljáró illetékes Pest Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztályát 1. (Budakeszi), hogy az 1. pontban körülírt ingatlan 1/1-ed tulajdoni hányadára tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó Vevői jogot jegyezzen be legkésőbb 2026. december 31. napjáig Vevő javára 1/1-ed tulajdoni hányad arányában. Eladók jelen okirat keltének napján a tulajdonjog átruházását, és Vevő javára az 1.pontban körülírt ingatlanra 1/1-ed tulajdoni hányad arányában adásvétel jogcímén történő tulajdonjog bejegyzés engedélyezését tartalmazó és ezzel egyidejűleg Eladóknak az. 1. pontban körülírt ingatlan 3/6-od 3/6-od tulajdoni hányadain fennálló tulajdonjoguk törlésére vonatkozó külön nyilatkozatukat (bejegyzési és törlési engedélyt) a jelen szerződést készítő és azt ellenjegyző ügyvédnél ügyvédi letétbe helyezik, melyet az ügyvéd jogosult és köteles a teljes vételár bármelyik szerződő fél részéről történő igazolt kiegyenlítését követő kettő (2) napon belül kiadni, illetve az ingatlan-nyilvántartásba benyújtani.

3. Eladók az ingatlan per- teher- és igénymentességéért feltétlen szavatosságot vállalnak. Eladók külön szavatosságot vállalnak arra vonatkozóan, hogy az ingatlant adó és adók módjára behajtható egyéb köztartozás nem terheli. Eladók kijelentik, hogy az 1. pontban körülírt ingatlan vonatkozásában az ingatlan-nyilvántartásba be nem jegyezhető egyéb teher sem áll fenn.

4. Vevő az 1. pontban meghatározott ingatlant megtekintette, azt úgy és abban az állapotában vásárolja meg, amint azok jelenleg található. Vevő a mezőgazdasági szakigazgatási szerv jelen ügyletet jóváhagyó határozatának kézhez vételét követően, a teljes vételárból fennmaradó teljes vételárrész megfizetését követő naptól lép az ingatlan birtokába, ezen naptól kezdődően élvezzi az ingatlan hasznait, viseli annak

terheit, valamint a másra át nem hárítható kárveszélyt. Felek a birtokba lépéssel egyidejűleg közös jegyzőkönyvben rögzítik az 1. pontban körülírt Ingatlanban található közüzemi mérőórák számát és állását. Eladók a birtokba adás napján átadják Vevő részére az 1. pontban körülírt Ingatlan közüzemi szolgáltatói-ra vonatkozó nemleges díjtartozások egyenleg igazolásait. Eladók a jelen szerződés aláírásával hozzájárulnak ahhoz, hogy a közüzemi órák (villanyóra, vízóra) a birtokátruházás időpontjától Vevő nevére átírásra kerüljenek.

5. Vevő kijelenti, hogy a mező-és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (továbbiakba: Fftv.) 13. §. szerint 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 öt évig – a törvényben meghatározott esetek kivételével – más célra nem hasznosítja. Felek rögzítik, hogy Vevővel szemben öt éven belül nem állapítottak meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött volna. Vevő úgy nyilatkozik, hogy neki vagy közeli hozzátartozójának nincs földhasználati díjtartozásuk és kevesebb mint 300 hektár vagy 6000 aranykorona értékű termőföld tulajdonnal rendelkeznek és közeli hozzátartozóinak sincs ennél több. Jelen szerződés megkötésével sem éri el a termőföld tulajdona a 300 hektár nagyságú vagy 6000 aranykorona értékű termőföld tulajdont. Vevő kijelenti, hogy nem rendelkezik és a közeli hozzátartozói sem rendelkeznek akkora termőföld mennyiséggel, hogy jelen adásvételi szerződéssel megszerezni kívánt tulajdonrészrel együtt meghaladná a település összes termőföld területének egynegyedét vagy az ezer hektárt. Vevő kijelenti, hogy az Fftv. 16. §-a alapján nincs a birtokukban 1200 HA-nál nagyobb földterület. Vevő kijelenti, hogy részarány-tulajdonnal nem rendelkezik. Felek rögzítik, hogy az Fftv. 14. §-a szerint Vevővel szemben nincsen jogerősen megállapított földhasználati díjtartozás.

6. Eladók és Vevő tudomásul veszik, hogy a föld eladása esetén az alábbi sorrendben elővásárlási jog illeti meg (Fftv. 18.§. (1) bek): Magyar Államot, a földet legalább három éve használó olyan földművest aki helyben lakó szomszédnak minősül; az olyan földművest, aki helyben lakónak minősül; az olyan földművest, akinek a lakóhelye legfeljebb 20 km távolságra van. Szerződő Felek rögzítik, hogy a mező-és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény, és a Polgári Törvénykönyv alapján elővásárlási jog áll fenn az 1. pontban meghatározott ingatlan vonatkozásában. Amennyiben bármelyik elővásárlásra jogosult élni kíván az elővásárlási jogával, akkor részére kell értekezíteni az 1. pontban leírt ingatlant. Szerződő Felek rögzítik, hogy a jelen szerződés azzal a nappal lép hatályba, amikor az elővásárlásra jogosultak köréből határidőben nem él elővásárlási jogával senki, valamint az ingatlan fekvése szerinti Jegyző jelen szerződést záradékkal lája el, hogy a jelen szerződés hirdetményi úton való kifüggesztésének ideje alatt (30 nap) senki nem élt törvény szerinti elővásárlási jogával.

7. Szerződő Felek a jelen szerződés elkészítésére, annak ellenjegyzésére, Nemzeti Adó- és Vámhivatal előtt, a Pest Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály (Budapest) előtti engedélyezési eljárásban és a Pest Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztálya 1. (Budakeszi) előtti ingatlan-nyilvántartási eljárásban történő képviseletükre megbízzák dr. Bilkei-Gorzó Dávid ügyvédet (1024 Budapest, Margit krt. 55. IV. 14., lajstromszám: Ü-15554, KASZ: 36057627, kamarai nyilvántartási száma: 01-004881), aki az Üttv. 34. § (2) bekezdése alapján a jelen meghatalmazást elfogadja.

8. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy jelen szerződéskötéssel kapcsolatos valamennyi költség és illeték a Vevőt terheli.

Szerződő Felek a jelen szerződést – annak átolvasása és közös értelmezése után –, mint ügyleti akaratukat mindenben pontosan tükröző okiratot helybenhagyólag írják alá.

Budapest, 2026. június 17. napja

Sárospatakiné Fazekas Judit Katalin
Eladó

Fazekas Ágnes Gabriella
Eladó

Ellenjegyzem és az Üttv. 34. § (2)
bekezdése alapján a meghatalmazást
elfogadom:

Budapest, 2026. június 17. napja
(KASZ: 36057627)

DR. BILKEI

1024 Bp., Margit krt. 55. IV/14.

AZ ELEKTRONIKUS KÖZLÉSETEL
IDŐTARTAMA A KORMÁNYZATI
PORTÁLON



Kifüggesztés időpontja: 2026. 08. 06.

Közlés kezdő napja: 2026. 08. 07.

Az elővásárlásra jogosult jognyilatkozatának megtételére
nyitva álló 30 napos határidő utolsó napja:

2026. 09. 07.

E HATÁRIDŐ JOGVESZTŐ!

Levétel napja: 2026. 09. 08.

Aláírás: Bilkei Dávid

VEVŐS ELŐTTI JEGYZŐ NEVESEN
ÉS MEGBÍZÁSÁBÓL
BILKEI DÁVID ÜGYVÉD