

Komolytalanul aláírva és pecsételve: 2026. 08. 11.
A fenti aláírás helyén: 2026. 08. 11. 2026. 09. 10. neli
Egedyné dr. Görög Klára ügyvéd
2740 Abony, Szilágyi E. u. 2/3. sz.
Tel/fax: (06-53) 360-173
e-mail: gorogklara@freemail.hu
megtörtént.

Adásvételi szerződés



Mely egyrészről:

- **Molnár Károly** /születési név: Molnár Károly, született: 1960. 01. 01. anyja
születési neve: F. személyi azonosító jele: 0, adóazonosító jele: 8
személyazonosító igazolvány száma: 1, lakcímet igazoló hatósági igazolvány száma:
magyar állampolgár/ 2740 Abony, Darabos dűlő 3. sz. alatti lakos és
- **Molnár Károlyné** /születési név: Molnár Károlyné, született: 1960. 01. 01. 06. anyja
születési neve: F. személyi azonosító jele: 1, adóazonosító jele: 1
személyazonosító igazolvány száma: 1, lakcímet igazoló hatósági igazolvány száma: 3
magyar állampolgár/ 2740 Abony, Darabos dűlő 3. sz. alatti lakos, mint **Eladók**.-

másrészről:

- **Dr. Füleki Zsolt** /születési név: Füleki Zsolt, született: 1980. 01. 01., anyja születési neve:
személyi azonosító jele: 1, adóazonosító jele: 1, személyazonosító
igazolvány száma: 1, lakcímet igazoló hatósági igazolvány száma: 1 földműves
nyilvántartási száma: 510186/2/2014.04.17. (Ceglédi Járási Hivatal Földhivatali Osztály), FELIR azonosító:
AA6015596, Nébih tev. azonosító: NEBIH1037955358, agrárkamara azonosító száma: P000000584611,
Östermelők családi gazdaságának nyilvántartási száma: OCSG-00087296, magyar állampolgár/ 2740 Abony,
Darabos dűlő 4. sz. alatti lakos, mint **Vevő** között az alulírott napon és helyen az alábbiak szerint jött
létre:

1./ Eladók tulajdonát képezi osztatlan 1/2-1/2-ed tulajdoni arányban az **Abony Kültérterület 0316/3 hrsz-ú a)** kivett művelési ágú „tanya” megnevezésű 1099 m² területű, b) „szőlő” művelési ágú 1807 m² területű és 9,41 AK értékű – természetben 2740 Abony, Darabos dűlő 3. szám alatt lévő – 2906 m² területű ingatlan.

A földhasználati nyilvántartás adatai szerint a fenti földrészletre nincs bejelentett földhasználó.

2./ Eladók eladják, Vevő megvásárolja az 1./ pontban megjelölt ingatlan osztatlan 1/10-ed tulajdoni hányadát, kölcsönösen kialakított **500.000.- Ft**, azaz Ötszázezer forint vételárért.
E vételáron belül a tanya illetőség vételára 400.000.-Ft, míg a szőlő illetőség vételára 100.000.-Ft.

3./ A vételár kifizetése Vevő részéről az alábbiak szerint történik:

3.1.

Vevő a fenti vételárat a jelen okirat aláírását megelőzően 2026. június hó 10. napján átutalta az okiratot készítő Egedyné dr. Görög Klára ügyvéd (székhelye: 2740 Abony, Szilágyi E. u. 2/3.) OTP Bank Nyrt.-nél vezetett 11742142-20012694 számú ügyvédi letéti számlájára, aki azt letétbe vette. (közlemény: Abony Kültérterület 0316/3 hrsz.-ú ingatlan illetőség vételára)

3.2.

A letétbe helyezett vételárat az okiratot készítő ügyvéd jelen okirat aláírásával egyidejűleg készpénzben kifizette Eladók részére, akik annak - tulajdoni arányok szerinti – felvételét jelen okirat aláírásával elismerik és nyugtázzák.

A vételár tehát teljes kiegyenlítést nyert.

Az átutalással és a készpénzfelvétellel kapcsolatos költségek Vevőt terhelik.

A jelen Szerződés az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXXVIII. törvény 43. § (4) bekezdés szerint úgy került összefűzésre, hogy az az okirat sérelme nélkül nem megbontható, így a 43. § (2) bekezdés b) pontjában foglalt követelmény alkalmazása mellőzhető.

4./ Vevő az ingatlan illetőség birtokába és használatába a mai napon lép be, az ingatlan illetőség esetleges közterheit Vevő a birtokbavételtől kezdődően viseli.

5./ Vevő fizeti az adásvételi szerződés elkészítésével a hatósági jóváhagyással és a tulajdon átruházás ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzésével felmerülő költségeket.

Vevő kijelenti, hogy földműves magyar állampolgár. Vállalom, hogy a birtokbaadástól, de legkésőbb az illetékkötelezettség keletkezését követő 12. hónap utolsó napjától – vagyoni értékű joggal terhelt termőföld szerzése esetén a vagyoni értékű jog megszüntetésétől, de legkésőbb az illetékkötelezettség keletkezését követő 5. év utolsó napjától - számítva 5 évig a termőföld tulajdonjogát nem idegenítem el, azon vagyoni értékű jogot nem alapítok és a termőföldet mező-, illetve erdőgazdasági tevékenység céljára hasznosítom. Erre tekintettel jelen okiratban foglalt ingatlan ellenérték fejében történő megszerzése – az Itv. 26. §. (1) bekezdés p) pontja alapján – *a termőföld tekintetében* mentes a visszerthes vagyonátruházási illeték fizetése alól.

6./ Eladók az adásvétel tárgyát képező ingatlan illetőség per-, teher- és igénymentességéért szavatolnak.

7./ Szerződő felek kéri és feltétlen és visszavonhatatlanul hozzájárulnak ahhoz, hogy az Abony Külterület 0316/3 hrsz-ú ingatlan osztatlan 1/10-ed tulajdoni hányadáról Eladók tulajdonjoga törlésre kerüljön.

Ugyanakkor Eladók *feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják* ahhoz, hogy az Abony Külterület 0316/3 hrsz-ú ingatlan osztatlan 1/10-ed tulajdoni hányadának tulajdonjoga Vevő javára - *adásvétel jogcímén* - az ingatlan-nyilvántartásba *bejegyzésre kerüljön*, amit szerződő felek közösen kérnek.

8./ Büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik szerződő felek, hogy valamennyien magyar állampolgárok és szerződéskötési képességük sem korlátozva, sem kizárva nincs.

9./ A 2013. évi CCXII. törvény 13. § (3) bekezdése alapján Vevő *nyilatkozik*, hogy az alábbi jogszabály és ranghely alapján *elővásárlásra jogosult*:

- 2013. évi CXXII. törvény 18. § (1) bekezdés c) pontja alapján, - figyelemmel a (4) bekezdés a) és b) pontjára is – olyan helyben lakó szomszéd, aki őstermelők családi gazdaságának tagja és fiatal földműves. Vevő tulajdonát képezi ugyanis az adásvétel tárgyát képező ingatlannal szomszédos 0316/2 hrsz-ú és a 0316/15 hrsz-ú ingatlan.

Kötelezettséget vállal arra, 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) bekezdésében meghatározott esetek kivételével – más célra nem hasznosítja.

Kijelenti azt is, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítésből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása.

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

Kijelenti, hogy részarány-tulajdonnal nem rendelkezik, továbbá, hogy az 2./ pontban megjelölt ingatlan illetőség tulajdonjogának megszerzése esetén sem lépi túl a Fftv.-ben rögzített földszerzési maximumot illetőleg birtokmaximumot.

Elfogadja és tudomásul veszi, hogy ha utólagosan elvégzett ellenőrzés során jogerősen megállapításra kerül azon nyilatkozatának valótlanága – mely szerint nincs „jogerősen megállapított és fennálló földhasználati díj tartozása” – úgy a Büntető Törvénykönyv szerinti büntetőjogi felelősségre vonását, továbbá a jelen szerződés tárgyát képező termőföld területre vonatkozóan a jogsértő állapot fennállásának időtartama alatt részére folyósított költségvetési vagy Európai Unió támogatásának megfelelő pénzösszeg visszafizetési kötelezettségét vonja maga után.

A jelen Szerződés az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény 43. § (4) bekezdés szerint úgy került összefűzésre, hogy az az okirat sérelme nélkül nem megbontható, így a 43. § (2) bekezdés b) pontjában foglalt követelmény alkalmazása mellőzhető.

10./ Eladó a jelen okiratban foglalt adásvételi megállapodást az előírt példányszámban annak mellékleteivel együtt a szerződés előzetes megvizsgálása céljából megküldi a Pest Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földügyi Osztálya, mint mezőgazdasági igazgatási szerv részére.

A mezőgazdasági igazgatási szerv az adásvételi szerződést tartalmi és alaki kellékei alapján megvizsgálja és az okiratok beérkezésétől számított 15 napon belül döntést hoz az adásvételi szerződés jóváhagyásának megtagadásáról, vagy végzésben megállapítja a szerződés közzétételre való alkalmasságát és elrendeli a szerződés közzétételét, mely döntésről tájékoztatja a feleket, valamint az elővásárlásra jogosultakkal való közlés érdekében – közzététel céljából – a szükséges iratokat megküldi Abony Város Önkormányzat Jegyzőjének.

Egyidejűleg a Pest Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földügyi Osztálya megkeresi a Pest Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 2.-t (Cegléd) az adásvétel tárgyát képező 1./ pontban megjelölt ingatlan illetőség tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés benyújtása tényének feljegyzése érdekében.

Tudomásul veszik szerződő felek, hogy jelen okirat a Pest Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földügyi Osztálya jóváhagyása alá esik. A jóváhagyási eljárás lefolytatása végett az iratokat a közzététel – aminek határideje 30 nap - lejártát követően az illetékes Jegyző visszajuttatja a mezőgazdasági igazgatási szervhez.

Eladók kijelentik, hogy Vevővel azonos jogosult esetén Vevő vételi ajánlatát fogadják el.

Tulajdonszerzés hatósági jóváhagyására irányuló kérelmet Molnár Károly írja alá.

Vevő a közzétételi kérelemhez csatolja az alábbi földszerzési jogosultságát bizonyító okiratokat: a személyazonosító igazolvány és a lakcímet igazoló hatósági igazolvány fénymásolatát és az őstermelői tevékenység adatlap másolatát.

11./ Szerződő felek rögzítik a helyi önazonosság védelméről szóló 2025. évi XLVIII. törvény (továbbiakban: Hövtv.) felhatalmazása alapján Abony Város Önkormányzat rendelete elővásárlási jogot alapított.

Abony Város Önkormányzata Képviselő - testületének 26/2025. (XII. 9.) önkormányzati rendelete a helyi önazonosság védelméről. Hatályos: 2026. 01. 01.

Az adásvétel tárgyát képező tanyás ingatlan - a 2. § (1) bekezdés b) pontja alapján - a rendelet hatálya alá tartozik.

Alulírott Vevő nyilatkozik, hogy reá a Hövtv. rendelkezései nem vonatkoznak, ugyanis nem minősül betelepülőnek, mivel abonyi lakos.

Fentiekre tekintettel ezért a Hövtv. szerint az adásvétel tárgyát képező tanyás ingatlan illetőségre elővásárlási jog nem áll fenn.

12./ Szerződő felek jelen okiratot ügyvédi tényvázlathoz is tekintik.

Felek a Ptk., Fftv., Hövtv., valamint az adó- és illeték jogszabályokra, továbbá az ingatlan-nyilvántartási eljárásra történő ügyvédi felvilágosítást megértették és tudomásul vették.

Kijelentik, hogy a szerződésben rögzített tények a valóságnak megfelelnek, az elkészült okirat tartalmával és szövegével maradéktalanul egyetértenek.

Szerződő felek jelen okirat aláírásával egyidejűleg hozzájárulásukat adták ahhoz, hogy okiratszerkesztő ügyvéd azonosításukat, a részére átadott személyi igazolványok, és lakcímet igazoló hatósági igazolványok alapján elvégezze, adataikat az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény rendelkezései alapján, kizárólag a jelen szerződéshez kapcsolódó megbízás és a 2017. évi LIII. törvényben (pénzmosási törvény) foglalt kötelezettség teljesítése érdekében kezelheti.

A jelen Szerződés az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény 43. § (4) bekezdés szerint úgy került összefűzésre, hogy az az okirat sérelme nélkül nem megbontható, így a 43. § (2) bekezdés b) pontjában foglalt követelmény alkalmazása mellőzhető.

GDPR tájékoztatás: a jelen okiratban rögzített személyes adatokat a szerkesztő és ellenjegyző ügyvéd a megbízásból eredő jogi kötelezettség teljesítése végett kezeli, illetve az ügyfelekkel való kapcsolattartásra szolgáló adatokkal a felek hozzájárulása alapján e célból rendelkezhet. Az adatok kizárólag az ingatlan-nyilvántartási és az ahhoz kapcsolódó eljárásban használhatók fel, és a jogszabályban előírt irattározási ideig tárolhatók. Az érintett személynek joga van bármikor kérelmezni a szerkesztő ügyvédtől, adatkezelőtől a rá vonatkozó személyes adatokhoz való hozzáférést, információkiadást, azok helyesbítését, törlését vagy kezelésének korlátozását, és tiltakozhat az ilyen személyes adatok kezelése ellen, valamint joga van az adathordozhatósághoz. Joga van a hozzájárulása bármely időpontban történő visszavonásához, amely nem érinti a visszavonás előtt a hozzájárulás alapján végrehajtott adatkezelés jogszerűségét.

13./ Szerződő felek meghatalmazzák Egedyné dr. Görög Klára ügyvédet /székhelye: 2740 Abony, Szilágyi Erzsébet utca 2/3. sz., Ügyvédi igazolvány száma: Ü-107443, Pest Vármegyei Ügyvédi Kamara Nyilvántartási száma: 13-015372, II/173, kamarai azonosító szám: 36059475/ az adásvételi szerződés és a vonatkozó okiratok elkészítésével, azok ellenjegyzésével, a földhivatali, továbbá az adásvétellel, valamint a közzétételi, és a hatósági jóváhagyással kapcsolatos valamennyi eljárás intézésével, - beleértve az ingatlan-nyilvántartási kérelem esetleges módosítását és kiegészítését is -, valamint ONYA-n keresztül benyújtott vagyonszerzés bejelentésére, aki a meghatalmazást elfogadja.

A meghatalmazás az Inyvtv. vhr. 116. § (2) bekezdésében meghatározottak szerint az adásvétel teljesedésbe menésére vonatkozóan meghatározott ideig, de legkésőbb 2026. évi december hó 31. napjáig hatályos. Felek meghatalmazzák az okiratot készítő ügyvédet az adásvétel tárgyát képező ingatlan tulajdoni lapjába a földhivatali során történő betekintésre is, aki e meghatalmazást is ezennel elfogadja.

Szerződő Felek meghatalmazzák az okiratot szerkesztő ügyvédet, hogy amennyiben a jelen okirat névcserét, hibás névírást, szám- vagy számítási hibát, egyéb hibás adatot, illetve más hasonló elírást tartalmaz, úgy a meghatalmazott ügyvéd jogosult azt kijavítani és a kijavítást a kézjeggyével, valamint a nedves- és szárazbélyegzőjének lenyomatával hitelesíteni. Eljáró ügyvéd a Felek ezen meghatalmazását is elfogadja az ellenjegyzésével igazoltan.

14./ A jelen okiratban nem szabályozott kérdések tekintetében a Ptk., az Fftv., valamint az ahhoz kapcsolódó egyéb jogszabályok rendelkezései az irányadók.

15./ A szerződésből keletkező vitás kérdések eldöntésére szerződő felek kikötik a Ceglédi Járásbíróság kizárólagos illetékességét.

Szerződő Felek jelen szerződést elolvasás, értelmezés és megértés után, mint jól megfontolt akaratukkal mindenben megegyezőt az okiratot készítő ügyvéd előtt jóváhagyólag, saját kezűleg írták alá. Az okirat 1-1 eredeti példányát szerződő felek átvették.

Kelt: Abonyban, 2026. évi június hó 11. napján.


Molnár Károly Eladó


Molnár Károlyné Eladó
/sz.n.: Burján Erzsébet/


Dr. Füleki Zsolt Vevő

Szerkesztettem és ellenjegyzem:
Abony, 2026. június 11.
Egedyné dr. Görög Klára ügyvéd,
2740 Abony, Szilágyi Erzsébet utca 2/3 sz.
/Kamarai azonosító száma: 36059475/

Egedyné dr. Görög Klára
Ügyvéd
H-2740 Abony, Szilágyi Erzsébet u. 2/3. sz.
Tel: (06-53) 360-173
Adószám: 60128998-1-38

A jelen Szerződés az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény 43. § (4) bekezdés szerint úgy került összefűzésre, hogy az az okirat sérelme nélkül nem megbontható, így a 43. § (2) bekezdés b) pontjában foglalt követelmény alkalmazása mellőzhető.