

Adásvételi szerződés

mely létrejött egyrészről **Kajcsáné Fülöp Ildikó** (szül.:

azonosítója: a.n.: sz.ig.sz.: szem.
adóazonosítója: lakik: 1114 Budapest, Móricz
Zsigmond, 3/B 6. em. 1.), mint eladó (a továbbiakban: Eladó),

másrészről **Varga Brigitta Edit** (szül.:
a.n.: sz.ig.sz.: szem. sz. adóazonosító szám:
lakik: 1211 Budapest, Corvin út 3.), és

Makra Bettina (szül.: , a.n.
szem. sz.: adóazonosító szám: lakik: 1211
Budapest, Corvin út 3.), mint vevők (a továbbiakban: Vevők) között ingatlan adásvétele
tárgyában az alulírott napon az alábbi feltételekkel:

1. Eladó kijelenti, hogy 1/1 arányban tulajdonát képezi a
Szigetszentmiklós zártkert 11500/280 hrsz. alatt nyilvántartott, 178 m2 területű, szántó művelési ágú ingatlan, és
Szigetszentmiklós zártkert 11500/281 hrsz. alatt nyilvántartott, 179 m2 területű, szántó művelési ágú ingatlan (a továbbiakban: Ingatlanok). Szerződő felek rögzítik, hogy az Ingatlanok egymással közvetlenül szomszédosak, és azokat nem terheli haszonbérleti szerződés, nincsenek harmadik személy használatában.
2. Eladó eladja, Vevők $\frac{1}{2}$ - $\frac{1}{2}$ arányban megvásárolják az Ingatlanokat
3. Szerződő felek az Ingatlan kölcsönösen kialakított vételárat 5.000.000,- Ft, azaz Ötmillió forint összegben állapítják meg, mely összeget Vevők a következők szerint fizetik meg Eladónak:
 - a) Vevők jelen szerződés aláírásával egyidejűleg átutalással megfizetnek 1.300.000. Ft, azaz Egymillió-háromszázezer forint összegű foglalt az Eladónak
vezetett sz. bankszámlájára, aki ezen összeg bankszámláján történt hiánytalan jóváírását jelen szerződés aláírásával nyújtázza, szerződő felek rögzítik, hogy a foglalt jogi természetével tisztában vannak, arról jelen szerződést szerkesztő ügyvéd külön is tájékoztatta őket,
 - b) a fennmaradó 3.700.000.- Ft, azaz Hárommillió-hétszázezer összeget Vevők attól számított 8 napon belül fizeti meg átutalással Eladónak az előző alpontban írt bankszámlájára, amint a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyását Vevő kézhez vették.Felek rögzítik, hogy az ingatlanok vételára egyenként 2.500.000.- Ft.

Cenner Ügyvédi Iroda
Dr. Cenner Tibor ügyvéd
1062 Budapest, 11.
Székely utca
+3620-333-333

4. Az Ingatlanokat az Elmű Hálózati Kft. javára bejegyzett vezetékjog terheli. Az Eladó ezen túlmenően szavatolja az Ingatlanok per-, teher- és igénymentességét.
5. Vevők kijelentik, hogy az Ingatlanokat megtekintették, annak állapotát ismerik.
6. Vevő a teljes vételár kiegyenlítése napján lép az Ingatlan birtokába, a tényleges birtokba vétel napjától húzza hasznait és viseli terheit.
7. Eladó a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyó határozatának kézhezvétele, és a vételár maradéktalan megfizetése esetén külön nyilatkozatban adja feltétlen és visszavonhatatlan beleegyezését ahhoz, hogy az Ingatlanok tekintetében a Vevők a tulajdonjogát - adásvétel jogcímén – az ingatlan-nyilvántartásba bejegyeztessék. Eladó ezen nyilatkozatát jelen szerződés aláírásával egyidejűleg 6 pl-ban letétbe helyezi jelen szerződést szerkesztő ügyvédnél azzal, hogy a letéteményes a nyilatkozatot a teljes vételár megfizetésének igazolását követően jogosult és köteles a földhivatalba benyújtani. Szerződő felek rögzítik, hogy a 474/2013.(XII.12.) Korm. rendelet szerint jelen szerződést hirdetményi úton közzé kell tenni az elővásárlásra jogosultakkal, továbbá a szerződést a mezőgazdasági igazgatási szervnek kell jóváhagynia (2013. évi CXXII. tv. 23-30.§). Vevőket sem jogszabály, sem megállapodás alapján nem illeti meg elővásárlási jog.
8. Szerződő felek kijelentik, hogy magyar állampolgárok, ingatlan feletti rendelkezési joguk, ill. tulajdonszerzési képességük korlátozva nincs.
9. A jelen szerződés megkötésével kapcsolatos költségek Vevőket terhelik.
10. Vevők kijelentik, hogy nem minősülnek földművesnek, a jelen adásvétellel tulajdonukba kerülő ingatlannal együtt sem éri el fejenként a tulajdonukban és hasznélvezetükben álló termőföld az 1 hektárt, ill. a birtokukban álló termőföld az 1200 hektárt, a továbbá kijelentik, hogy földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő, bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj- vagy egyéb tartozásuk nincs, továbbá kijelenti, hogy az Ingatlan használatát nem hosszabbítják meg, a jelenlegi használat lejártá után másnak nem engedik át, azt maguk használják, és ennek során eleget tesznek a földhasznosítási kötelezettségüknek, továbbá vállalják, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig más célra – a 2013.évi CXXII. tv. 13.§(3) bekezdésében meghatározottak kivételével - nem hasznosítják, valamint kijelentik, hogy az elmúlt 5 évben nem állapították meg, hogy szerzési korlátozás megkerülése alá eső jogügyletet kötöttek volna, továbbá kijelentik, hogy nem rendelkeznek részarány tulajdonnal (179/2023. (V. 15.) Korm. rendelet 42.§).
11. Szerződő felek jelen szerződés elkészítésével, ellenjegyzésével és a földhivatal, ill. egyéb hatóságok előtti eljárásban képviseletükkel, valamint a B400E jelű adatlap NAV-hoz történő továbbításával dr. Cenner Tibor ügyvédet (Cenner Ügyvédi Iroda, 1062 Budapest, Székely B. u. 11.) bízzák meg, aki megbízást elfogadja. Eljáró ügyvéd a feleket kioktatta a jogügylettel kapcsolatos jogszabályokról, ezért jelen okirat egyben ügyvédi tényvázlatnak is tekintendő. Felek felhatalmazzák eljáró ügyvédet, hogy a Pmt. szerinti azonosításukat elvégezze, ennek során adataikat kezelje, továbbá kijelentik, hogy jelen szerződés során saját nevükben járnak el, és egyikük sem minősül kiemelt közszereplőnek

12. A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk. szabályai az irányadók.

Jelen szerződést a felek, elolvasás és értelmezés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag aláírták.

Budapest, 2026. 07. 22.

.....
Kajcsáné Fülöp Ildikó
Eladó

..
Varga Brigitta Edit
Vevő

.....
Makra Bettina
Vevő

Ellenjegyzem:

Budapest, 2026. 07. 22.

KASZ: 36058229

Cenner Ügyvédi Iroda
Dr. Cenner Tibor ügyvéd
1062 Budapest, László utca 11.
Székely Bertalan ügyvezető
+3620-95 11 11

Záradék:

Kormányzati portálon történő közzététel időpontja: 2026.08.11.
Az elővásárlásra jogosult jognyilatkozatának megtételére nyitva álló

30 napos határidő első napja: 2026.08.12.
Az elővásárlásra jogosult jognyilatkozatának megtételére nyitva álló

30 napos határidő utolsó napja: 2026.09.10.
E határidő jogvesztő

