

VI. 11. 17 / 20 26

1

Békés Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály	
Iktatás dátuma: 20..... év ... 2026. JÚL. 21. nap	
Iktatószám: 578173-1/2026	Melléklet:
Előadó:	Előszám:
Beküldve: i hrsz.	

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

Mely létrejött egyrészről **ADAMECZ TAMÁS**NÉ (születési név:

hely: a neve: 1, személyi azonosító jel:
személyi igazolvány szám: adóazonosító jel: 8321545025) 1144
Budapest, Szentmihályi út 3/A. fsz. 2.a. szám alatti lakos és

DR. KISSNÉ MEGYERI KATALIN (születési név: l

születési idő: a neve: személyi azonosító jel:
személyi igazolvány szám: adóazonosító jel:) 1148 Budapest, Örs vezér
tere 14. fsz. 2. a. szám alatti lakos, mint: **Eladók (továbbiakban együttesen: Eladók)**,

másrészről **DR. VINCZE ÁRPÁD** (születési név:

Románia), születési idő: a neve: la, személyi azonosító jel:
személyi igazolvány szám: , adóazonosító jel:) 2234 Maglód,
Majláth u. 13. szám alatti lakos, mint **Vevő (továbbiakban: Vevő)** között alulírott napon és
helyen az alábbi feltételek mellett:

I. Adásvétel tárgya

1.1. Az eladók tulajdonát képezi a Békés Vármegyei Kormányhivatal Gyomaendrődi Földhivatali Osztálya által Gyomaendrőd zártkert 15061/6. hrsz. alatt felvett, 812 nm terület, 2,12 Ak értékű, kert/és üdülőépület (2. minőségi osztály) megjelölésű ingatlan az alábbiak szerint:

- Adamecz Tamásné tulajdonát képezi az ingatlan-nyilvántartásba II/1. sorszám alatt 30.720/1989.02.13. sorszámu határozattal bejegyzett egészhez viszonyított 1/2-ed arányú hányad,
- Dr. Kissné Megyeri Katalin tulajdonát képezi az ingatlan-nyilvántartásba II/2. sorszám alatt 30.720/1989.02.13. sorszámu határozattal bejegyzett egészhez viszonyított 1/2-ed arányú hányad.

1.2. Eladók Békés Vármegyei Kormányhivatal Gyomaendrődi Földhivatali Osztálya által Gyomaendrőd zártkert 15061/6. hrsz. alatt felvett, 812 nm terület, 2,12 Ak értékű, kert/és üdülőépület (2. minőségi osztály) megjelölésű ingatlan egészhez viszonyított 2/2-ed arányú hányadát, úgy ahogy jelenleg áll, a vevő által megtekintett állapotban a jelen okirattal eladják a vevőnek a kölcsönösen és együttesen kialakított összesen 33.000.000.- Ft, azaz harminchárommillió forint vételárért, melyet a vevő megvásárol.

Az ingatlan vételára az alábbiak szerint oszlik meg:

- kert vételára 10.000.000.- Ft, azaz tízmillió forint,
- üdülőépület vételára: 23.000.000.- Ft, azaz Huszonhárommillió forint.

Dr. Kissné Megyeri Katalin -eladó

Dr. Vincze Árpád-vevő

Adamecz Tamásné-eladó

dr. Garai Zsófia- ügyvéd
KASZ szám: 36060502

Felek rögzítik, hogy a Vételárat értékarányosnak fogadják el, és a Ptk. 6:98. § (2) bekezdése alapján kizárják mind az Eladók, mind a Vevő feltűnő értékaránytalanságon alapuló esetleges megtámadási jogát.

II. Vételár megfizetése

2.1. Felek úgy állapodnak meg egymással, hogy a vevő a teljes vételárat azt követő 3 (három) naptári napon belül fizeti meg az eladók részére, hogy az alábbi feltételek együttesen teljesültek:

- 2013. évi CXXII. törvényben meghatározott mezőgazdasági igazgatási szerv végleges jóváhagyó határozata bármely fél, vagy okiratot szerkesztő ügyvéd részére kiadásra került és
- az eladók az ingatlant ingóságaiktól kiürítették, birtokba adásra előkészítették a jelen okirat 5.1. pontjában rögzítettek szerint.

A vételár teljesítésének módja átutalás az alábbiak szerint:

- Dr. Kissné Megyeri Katalin eladó részére vételár jogcímén megfizetésre kerül 16.500.000.- Ft, azaz Tizenhatmillió-ötszázezer forint az eladó... banknál vezetett számú számlájára,
- Adamecz Tamásné eladó részére vételár jogcímén megfizetésre kerül 16.500.000.- Ft, azaz Tizenhatmillió-ötszázezer forint az eladó... banknál vezetett számú számlájára.

A vételár az eladói számlákon történő jóváírás esetén és időpontjában tekinthető teljesítettnek.

2.2. Eladók kijelentik, hogy amennyiben a vevő a fent megjelölt határidőn belül a teljes vételárat a részükre megfizeti, úgy a vevővel szemben vételár jogcímén sem most, sem a jövőben további követeléssel nem élnek.

III. Ingatlan-nyilvántartási eljárás

3.1. Eladók az Ingatlanra vonatkozó tulajdonjogukat a teljes vételár megfizetéséig fenntartják. A Ptk. 6:216. § (1) és (2) bekezdésére figyelemmel a felek megállapodnak és közösen kérik a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog bejegyzését a jelen okirat aláírásától számított 6 hónapos határidőig, az Ingatlan 1/1-ed tulajdoni hányadára adásvétel jogcímen. Eladók tudomásul veszik, hogy ennek időtartama alatt a Vevő tulajdonszerzésre irányuló jogát a Vevő hozzájárulása nélkül nem csorbíthatják. E körben az eljáró ügyvéd tájékoztatja a feleket arról, hogy az Inyvtv. 45. § (3) bekezdése alapján a felek megállapodásban a tulajdonjog jog fenntartására megjelölt határozott idő elteltével a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog elveszíti az utána beérkező eljárások felfüggesztésével kapcsolatos elsőbbségét; ettől az időponttól elidegenítési és terhelési tilalomként érvényesül.

3.2. A jelen pontban írtakra figyelemmel a Ptk. 6:216. § (3) bekezdése és az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény 35. § (1) bekezdés g.) pontja alapján a jelen szerződés aláírásával a felek közösen kérik és az Eladók feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy az Ingatlanra a vevő javára 1/1-ed arányban adásvétel jogcímen a tulajdonjog-

Dr. Kissné Megyeri Katalin -eladó

Dr. Vincze Árpád-vevő

Adamecz Tamásné-eladó

dr. Garai Zsófia- ügyvéd
KASZ szám: 36060502

fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog a fent megjelölt 6 (hat) hónapos határidőig az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön.

3.2. Eladók a jelen okirat aláírásával egyidejűleg szerkesztett és aláírt letétbe helyezett okiratban (bejegyzési engedély) kérik és feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy a Vevő tulajdonjoga adásvétel jogcímén az 1.1. pontban körülírt Ingatlan 1/1-ed hányadára az ingatlan-nyilvántartásba adásvétel jogcímén bejegyzésre kerüljön, tovább feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy saját tulajdonjoguk törlésre kerüljön. Fent hivatkozott bejegyzési engedélyben Vevő feltétlen és visszavonhatatlan módon engedélyezi és kéri, hogy Fent meghatározott ingatlan tekintetében tulajdonjoga az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön, illetve Vevő feltétlen és visszavonhatatlan módon kéri és engedélyezi, hogy Fent meghatározott ingatlan tekintetében Eladók tulajdonjoga az ingatlan-nyilvántartásból törlésre kerüljön.

3.3. Letevők úgy rendelkeznek, hogy letétkezelő ügyvéd a letétbe helyezett bejegyzési engedélyeket abban az esetben jogosult és köteles a letétből felvenni és az illetékes földhivatal részére a teljes vételár megfizetését igazoló nyilatkozat átadásától számított 2 (kettő) munkanapon belül benyújtani, amennyiben a felek hitelt érdemlő módon igazolják, hogy az ingatlan teljes vételára az eladók részére határidőben megfizetésre került. Letétkezelő ügyvéd kötelezettséget vállal arra, hogy a teljes vételár kifizetésére vonatkozó szabályszerű igazolás átvételétől számított 2 (kettő) munkanapon belül a letétbe helyezett bejegyzési engedélyeket, valamint a szabályszerűen kitöltött ingatlan-nyilvántartási kérelmet az illetékes földhivatalba benyújtja a vevő tulajdonjogának bejegyzése érdekében.

3.4. Felek úgy állapodnak meg, hogy vételárrész megfizetésének vonatkozásában hitelt érdemlő igazolásként kizárólag a banki jóváírás fogadható el. Eladók kötelezettséget vállalnak arra, hogy a teljes vételár kifizetését követően letétkezelő ügyvédet haladéktalanul, de legkésőbb 2 (kettő) munkanapon belül értesítik a vételár kifizetésének tényéről és a szükséges igazolást a részére bemutatják oly módon, hogy az összeg kifizetésével egyidejűleg nyilatkoznak a vételár bankszámlájukon történő jóváírásáról.

Az értesítés módja történhet személyesen, vagy postai levél (2234 Maglód, Fő u. 22.) útján azzal, hogy a postai értesítés csak abban az esetben elfogadható, amennyiben a teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt okiratot tartalmaz. Eladók közül Adamecz Tamásné a zsuzsannamegyeri1@gmail.com és Dr. Kissné Megyeri Katalin eladó megyerika.megyeri@gmail.com levelezési címről a drgaraizsofia@gmail.com elektronikus levelezési címre megküldött levélben is igazolni a vételár kifizetésének tényét azzal, hogy a levél kizárólag abban az esetben fogadható el, ha egyértelmű és beazonosítható rendelkezést tartalmaz a vételár kifizetéséről és a letét felszabadításáról. Felek úgy állapodnak meg egymással, hogy teljes vételár kifizetésének tényét a vevő is jogosult letétkezelő ügyvéd részére bizonyítani azzal, hogy a vételár megfizetésének vonatkozásában hitelt érdemlő igazolásként pénztintézet által szabályszerűen kiállított banki igazolás eredeti cégszerű példánya (melyből megállapítható, hogy

Dr. Kissné Megyeri Katalin -eladó

Dr. Vincze Árpád-vevő

Adamecz Tamásné-eladó

dr. Garai Zsófia- ügyvéd
KASZ szám: 36060502

az eladók számlájára az átutalással teljesítendő vételárreszek elutalása visszavonhatatlanul, határidőben megtörtént) fogadható el.. Felek úgy állapodnak meg egymással, hogy teljes vételár kifizetésének tényét a vevő is jogosult letétkezelő ügyvéd részére bizonyítani azzal, hogy a vételár megfizetésének vonatkozásában hitelt érdemlő igazolásként pénzügyi intézet által szabályszerűen kiállított banki igazolás eredeti cégszerű példánya (melyből megállapítható, hogy az eladó számlájára az átutalással teljesítendő vételárreszek elutalása visszavonhatatlanul, határidőben megtörtént), vagy teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt átvételi elismervény eredeti példánya fogadható el.

IV. Terhek

4.1. Szerződő felek tudomással bírnak arról, hogy az ingatlant terheli az ingatlan-nyilvántartásba III/1. sorszám alatt 33.183/2013.03.17. számú határozattal az OPUS TIGÁZ Áramhálózati Zrt. javára bejegyzett vezetékjog, mely nem kerül törlésre

4.2. Eladók szavatol azért, hogy a 1.1.pontban meghatározott Ingatlan per- teher- és igénymentes (kivéve a fent megjelölt vezetékjogot), valamint azért, hogy azon nincs harmadik személynek olyan joga, amely a Vevő tulajdonjog szerzését, és a birtokbaadást követően annak háborítatlan birtoklását korlátozná, vagy kizárná, az ingatlan nem képező harmadik személy tulajdonát ingatlan-nyilvántartáson kívül. Eladók kijelentik és jótállnak azért, hogy sem adó, sem adó módjára behajtható olyan köztartozásuk nincs, amelyért az ingatlannal jelzálogjog bejegyzésével, vagy külön, anélkül is helytállni tartozik. Eladók szavatolnak továbbá azért, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlan nem képezi gazdasági társaság székhelyét, telephelyét vagy fióktelepét.

V. Birtokbaadás

5.1. Eladók kötelezettséget vállalnak arra, hogy a mezőgazdasági szakigazgatási szerv végleges jóváhagyó határozatának kiadását követő 3 (három) naptári napon belül az ingatlant ingóságaiktól kiürítik, birtokba adásra előkészítik és a vevőt erről írásban (e-mail) értesítik. Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy az értesítés kézhez vételét követő 5 (öt) naptári napon belül, az eladókkal egyeztetett időpontban a kiürítés tényét ellenőrzi. Abban az esetben, ha a vevő az ellenőrzési kötelezettségének határidőben nem tesz eleget, akkor úgy kell tekinteni, hogy az ingatlan birtokba adásra előkészített.

5.2. Eladók kötelezettséget vállalnak arra, hogy a teljes vételár megfizetését követő 10 (tíz) naptári napon belül az ingatlant a vevő részére átadják, a birtokot a vevőre átruházzák. Eladók kötelezettséget vállalnak arra, hogy az ingatlant a birtokbaadás időpontjáig a jelenlegi műszaki és esztétikai állapotban megőrzik.

5.3. Vevő a birtokba lépés napjától kezdődően viseli az ingatlan terheit, kárveszélyt és szedi hasznait azzal, hogy a vevő a teljes vételár kifizetésétől kezdődően jogosult a rendelkezési jogait gyakorolni.

Dr. Kissné Megyeri Katalin -eladó

Dr. Vincze Árpád-vevő

Adamecz Tamásné-eladó

dr. Garai Zsófia- ügyvéd
KASZ szám: 36060502

5.4. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy az ingatlan dokumentált birtokbaadásával egyidejűleg külön átadás-átvételi jegyzőkönyvben rögzítik közüzemi fogyasztásmérők azonosító számait, a közüzemi fogyasztásmérő órák hitelesítő pecsétjeinek állapotát, valamint a mérőórák birtokba adáskori állását.

Eladók egyetemlegesen kötelezettséget vállalnak arra, hogy az átadás-átvételi jegyzőkönyvben rögzített mérőóra állásig kiszámított közüzemi fogyasztást, valamint a birtokba adás napjáig az ingatlannal kapcsolatos esetleges egyéb terheket felmerüléskor a jogosult(ak) részére megfizetik.

Felek megállapodnak, hogy a Vevő a tulajdonosváltást a közműszolgáltatók felé a birtokba lépést követő 15 napon belül köteles bejelenteni. Eladók kötelezettséget vállalnak arra, hogy a birtokba adás időpontjáig az ingatlanba bejelentett személyeket hatóságilag kijelentik.

5.5. Felek tudomásul vették a fővárosi és megyei kormányhivatalokról, valamint a fővárosi és megyei kormányhivatalok kialakításával és a területi integrációval összefüggő törvénymódosításokról szóló 2010. évi CXXVI. törvény 20/P. §-a szerinti adatváltozás-kezelési szolgáltatás igénybevételének lehetőségére vonatkozó szóbeli tájékoztatást, azaz a <https://e-bejelento.gov.hu/> címen elérhető szolgáltatás igénybevételével a honlapon felsorolt, csatlakozott szolgáltatóknál közművei átíratását és adatváltozásainak átvezetését egy helyen, ingyenesen kérhetik.

VI. Tulajdonszerzéssel kapcsolatos nyilatkozatok

6.1. Vevő kijelenti, hogy a jelen szerződéssel megszerezni kívánt föld használatát másnak nem engedi át, azt maga használja és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének (Földforgalmi törvény 13. § (1) bek.), kijelenti továbbá, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig a Földforgalmi törvény 13. § (3) bekezdésében meghatározott esetek kivételével más célra nem hasznosítja. Vevő kijelenti, hogy a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapítottak meg a vonatkozásában, hogy a szerzési korlátok megkerülésére irányuló ügyletet kötött. Vevő kijelenti, hogy tulajdonszerzése nem haladja meg a 2013. évi CXXII. tv. 10. § (2) bek. meghatározott mértéket. Kijelenti továbbá, hogy részarány kiadás jogcímén ingatlan tulajdona nincs.

Vevő kijelenti továbbá, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása. Vevő nyilatkozik, hogy nem minősül pályakezdő gazdálkodónak, így nem kell nyilatkozniuk a 2013. évi CXXII. törvény 15. § –a szerint. Vevő úgy nyilatkozik, hogy nincs elővásárlási joga.

6.2. Felek tudomással bírnak arról, hogy a jelen jogügylet érvényességéhez szükséges a mezőgazdasági szakigazgatási szerv hozzájárulása. Felek az eljárás menetére, határidejére, lehetséges kimenetelére vonatkozó tájékoztatást megértették és tudomásul vették.

Dr. Kissné Megyeri Katalin -eladó

Dr. Vincze Árpád-vevő

Adamecz Tamásné-eladó

dr. Garai Zsófia- ügyvéd
KASZ szám: 36060502

6.3. Eladók a Földforgalmi törvény 15/A. alapján kijelentik és tájékoztatják a vevőt, hogy az ingatlan vonatkozásában földhasználati szerződés nincs hatályban.

VII. Vegyes rendelkezések

7.1. Szerződő felek a jelen okirat elkészítésével és a jelen jogügyletkezhez kapcsolódó közigazgatási eljárásban a képviselőjük ellátásával meghatalmazzák dr. Garai Zsófia ügyvédet (2234 Maglód, Fő u. 22. Pest Megyei Ügyvédi Kamara, lajstrom szám: 13-015676).. Okiratot szerkesztő ügyvéd ellenjegyzésével a meghatalmazást elfogadja. Felek a jelen okiratot kéri egyben ügyvédi tényállásnak is tekinteni azzal, hogy az adásvételre, a vételár előlegre, a függőben tartására, az ingatlan-nyilvántartási eljárásra, a visszterhes vagyonátruházási illetékre, annak mértékére vonatkozó tájékoztatást tudomásul vették. Felek tudomással bírnak a 2013. évi CXXII. tv. rendelkezéseiről, a szerzési korlátról, jogszabályon alapuló kötelezettség vállalásokon, zártkerti ingatlan tulajdonjogának megszerzéséhez szükséges hatósági eljárásról, az elővásárlási jogról, annak gyakorlásának módjáról, feltételeiről. Szerződő felek hozzájárulását adják ahhoz, hogy jelen okiratot szerkesztő ügyvéd a 2017. évi LXXVIII. törvény alapján személyi okmányaikba betekintsen és azokról másolatot készítsen. Felek tudomásul veszik, hogy okiratot szerkesztő ügyvéd a személyi adataikat a törvényben meghatározott feltételek és cél szerint köteles kezelni és bejelentési kötelezettségének jogszabályban fennálló feltételek teljesülése esetén eleget tenni.

A jelen okirat elkészítésével, az ingatlan-nyilvántartási eljárással, a kiszabandó visszterhes vagyonátruházási illetékkel és a jelen jogügylettel kapcsolatos közigazgatási eljárással kapcsolatos valamennyi költség és illeték a vevőt terheli. A tulajdonszerzéssel kapcsolatos ingatlan-nyilvántartási eljárási, vagyonszerzési illeték és költségek megfizetése kizárólag Vevőt(ket) terheli. A tulajdonszerzéssel kapcsolatos vagyonszerzési illeték (az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény (továbbiakban: Itv.) 19. § (1) bekezdése alapján, az Ingatlan forgalmi értéke után 4%. Eljáró ügyvéd tájékoztatja a Vevőt(ket), hogy a Nemzeti Adó- és Vámhivatal (a továbbiakban: NAV) elektronikusan elérhetővé tette a NAV-hoz kötelezően benyújtandó B400-as adatlapot. Az elektronikus kitöltés és beküldés elérhető az Online Nyomtatványkitöltő Alkalmazásban eB400E néven. Az adatlapot továbbra is a vagyonszerző(k)nek kell benyújtania. Az adatlap a Belépés - Online Nyomtatványkitöltő Alkalmazás (a továbbiakban: ONYA) útvonalon a Bejelentések/Illetékek almenüpontban érhető el. Az ONYA felületén tölthetik ki és küldhetik be elektronikusan az adatlapokat. Ha papír alapon nyújtják be az adatlapokat, úgy az ingatlan-nyilvántartási eljárás megindításának módjától (elektronikus vagy papír alapú) függetlenül 2025/03/06-tól a NAV ingatlan fekvése szerint illetékes fővárosi/vármegyei igazgatóságához kell azokat postai úton beküldeni. /A területi szerveket a Nemzeti Adó- és Vámhivatal szerveinek hatásköréről és illetékességéről szóló 485/2015. (XII. 29.) Korm. r. 1. melléklet B. pontja sorolja fel./ Vevő(k) nyilatkozik és kötelezettséget vállal(nak) arra, hogy a jelezett adatlapot – jelen adásvételi szerződés aláírását követő 30 napon belül – benyújtja (ák) az illetékes NAV igazgatóságához.

Dr. Kissné Megyeri Katalin -eladó

Dr. Vincze Árpád-vevő

Adamecz Tamásné-eladó

dr. Garai Zsófia- ügyvéd
KASZ szám: 36060502

7.2. Felek kijelentik, hogy valamennyien cselekvőképes magyar állampolgárok.

Szerződő felek a jelen okiratot elolvasás és megmagyarázás után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, helybenhagyóan, sajátkezűleg aláírják.

Maglód, 2026. július 9.

(Dr. Kissné Megyeri Katalin)
eladó

(Adamecz Tamásné)
eladó

(Dr. Vincze Árpád)
vevő

A jelen okiratot készítettem és ellenjegyzem Maglódon, 2026. július 9. napján dr. Garai Zsófia (2234 Maglód, Fő u. 22. Pest Megyei Ügyvédi Kamara, lajstromszám: 13-015676, KASZ szám: 36060502) ügyvéd.

Záradék:

Közzététel napja: 2026.08.11.

Jogvesztő határidő első napja: 2026.08.18.

Jogvesztő határidő utolsó napja: 2026.08.18.

E határidő jogvesztő!

Levétel napja: 2026.09.11.

Az elektronikus közzététel megtörtént!

Elfogadó jognyilatkozat: érkezett/ nem érkezett

Gyomaendrőd,



Dr. Kissné Megyeri Katalin -eladó

Dr. Vincze Árpád-vevő

Adamecz Tamásné-eladó

dr. Garai Zsófia- ügyvéd
KASZ szám: 36060502

