

INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely egyrésztől **Kovács Apollónia** (

lakóhely: 2737 Ceglédbercel, Iskola utca 76.;

állampolgársága:

magyar) mint **Eladó1 és**

Pál Andrea (

lakóhely: 2100 Gödöllő, Szabadság tér 12-13. 10. emelet 78.;

állampolgársága: magyar) **mint Eladó2,**

valamint

Fridrik Dóra

lakik: 2736 Mikebuda, Ereklési út 16.;

állampolgársága: magyar; földművesnek minősülő személy) **mint**

Vevő

között jött létre az alábbi feltételekkel, a kelezés szerinti helyen és időpontban.

Az ingatlan adásvételi szerződésben (a továbbiakban: Szerződés) az Eladó1 és Eladó2 együttes megnevezése Eladók, valamint az Eladók és a Vevő megnevezése együttesen: Felek.

Előzmény: Vevő vételi ajánlatot tett Eladók számára az 1. pontban körülírt ingatlanra annak valamennyi jogi és egyéb tartozékával együtt, 2 000 000,- forint, azaz kétmillió forint vételárért.

Eladók az ajánlatot elfogadták, és az elfogadott ajánlat szerint a jelen egységes szerkezetű adásvételi szerződést kötik meg a Felek:

I. Az adásvétel tárgya

1. **Eladó1-nek és Eladó2-nek az $\frac{1}{2}$ - $\frac{1}{2}$ arányú tulajdonában áll, a Pest Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 2-nél (Ceglédi Földhivatali Osztálynál) nyilvántartott, Mikebuda, külterület, 0105/6 helyrajzi szám alatt felvett, természetben Mikebuda külterület 0105/6 hrsz. (címképzés alatt) található, összesen 1 022 m² területű (minőségi osztályok megjelölés: 0) és 0 AK értékű, kivett/tanya művelési águ ingatlan (a továbbiakban: **Ingatlan**), amely a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: Törvény) 5.§ 17) pontja alapján **mező-, erdőgazdasági hasznosítású földnek minősül.** Eladó1 tulajdonjogát és pontos tulajdoni illetőségét az Ingatlan tulajdoni lapjának II/3 rovata, Eladó2 tulajdonjogát és pontos tulajdoni illetőségét az Ingatlan tulajdoni lapjának II/4 rovata tartalmazza. A tulajdoni lapon elintézetlen széljegy nem szerepel.**
2. **Eladó1 és Eladó2 az 1. pontban körülírt, az őket megillető $\frac{1}{2}$ - $\frac{1}{2}$ arányú tulajdoni illetőségüket eladják Vevő számára, Vevő pedig mind a két tulajdoni illetőséget, azaz az Ingatlan teljes és egész $\frac{1}{1}$ arányú tulajdoni hányadát adásvétel jogcímén megvásárolja annak valamennyi jogi és egyéb tartozékával együtt.**
3. **Felek rögzítik, hogy a tulajdoni lap III. része szerint az adásvételi szerződés tárgyát képező tulajdoni illetőségekre teher nincs bejegyezve. Eladók szavatolják, hogy az Ingatlan tulajdoni illetőségük igény- per- és tehermentes. Eladók szavatolják továbbá, hogy**

ingatlan-nyilvántartáson kívüli tulajdonosról nem tudnak, továbbá a tulajdoni illetőségükön senkinek sem áll fenn olyan szerződéssel biztosított joga, amely a Vevő tulajdonszerzését akadályozza vagy megghiúsítja. **Eladók szavatolják**, hogy a tulajdoni illetőségükkel kapcsolatban elmaradt közműtartozásuk, adótartozásuk nincs.

Felek az Ingatlan egészének, azaz az 1/1 arányú tulajdoni hányadnak a **vételárát** mindösszesen **2 000 000,- forintban**, azaz kétmillió forintban állapítják meg. A vételár egyenlő arányban illeti meg az Eladókat, azaz Eladó1 számára 1 000 000,- forint, Eladó2 számára is 1 000 000,- forint vételár jár. A **vételár teljes egészében az 1022 nm kivett/tanya ellenértéke, az Ingatlanon felépítmény, ültetvény nincs, és azon agrotechnikai létesítmény nem található.** Felek rögzítik, hogy a vételárát közös megegyezéssel alakították ki az Ingatlan megtekintett állapotára tekintettel, azt méltányosnak tekintik.

Vevő a **vételár megfizetését** az alábbiak szerint vállalja:

5.1. A **Szerződés aláírásakor összesen 200 000,- forintot foglaló jogcímén**, átutalással fizet meg Eladók számára, mely összegnek a bankszámlájukon történő maradéktalan jóváírásával Eladók a Szerződés aláírásával elismerik. **Eladó1** a számára fizetendő 100 000,- forint foglaló megfizetése helyéül a **Magnet Banknál vezetett 162** számú bankszámláját, **Eladó2** pedig a számára fizetendő 100 000,- forint foglaló megfizetése helyéül a **Magnet Banknál vezetett 162** számú bankszámláját jelöli meg. A foglaló a vételár részét képezi. Felek nyilatkoznak, hogy a **foglaló intézményével jogi szabályozásával tisztában vannak.** Ennek értelmében a Szerződés létrejötte vagy teljesítésének Eladóknak felróható okból történő megghiúsulása miatt Eladók a foglaló dupláját kötelesek a Vevőnek visszafizetni, illetve Vevő, amennyiben a Szerződés létrejötte vagy teljesítése neki felróható okból hiúsul meg, a foglalót elveszíti. Ha a Szerződés teljesítése olyan okból hiúsul meg, amelyért egyik fél sem felelős, vagy mindannyian felelősek, a foglaló visszajár. Felek egyik félnek sem felróható eseménynek tekintik azt, amennyiben a Törvény 18.§ (1) bekezdésben meghatározott, a Vevőt megelőző elővásárlásra jogosult él ezzel a joggal, illetve, amennyiben a mezőgazdasági igazgatási szerv a Szerződést nem hagyja jóvá.

5.2. A **vételár fennmaradó összegét, azaz 1 800 000,- forintot** (egymillió-nyolcszázezer forintot) Vevő szintén átutalással teljesíti az Eladók számára úgy, hogy **Eladó1** számra 900 000,- forintot (kilencszázezer forintot) a fent meghatározott **Magnet Banknál vezetett 162** számú bankszámlára, **Eladó2** számára 900 000,- forintot (kilencszázezer forintot) a **Magnet Banknál vezetett 162** számú bankszámlára utal. A vételár fennmaradó összegét Vevő a **mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyását tartalmazó, felülbélyegzett Szerződés ügyvéd általi kézhezvételét követő 2 banki napon belül vállalja megfizetni.**

Eladók kötelezettséget vállalnak, hogy az 5.2. szerinti fennmaradó vételár összegént bankszámlájukon történő maradéktalan jóváírását követő 2 banki napon belül írásban, elektronikus levélben értesítik az okiratszerkesztő ügyvédet az összeg maradéktalan megfizetéséről elektronikus levelet a sulinikoletta@outlook.hu elektronikus címre vállalják megküldeni.

Eladók a tulajdonjogukat fenntartják, és Vevő tulajdonjogának bejegyzése az Ingatlanra vonatkozóan a teljes vételár Eladók részére történt megfizetését követően lehetséges. **Szerződés aláírásával kéri az illetékes ingatlanügyi hatóságot, hogy az Ingatlan**

nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény végrehajtásáról szóló 179/2023. (V. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Inytv. vhr.) 45.§ (1) bekezdés alapján Vevő javára a bejegyzés hatályának kezdetére irányadó időponttól számított 6 (hat) hónapos időtartamra szíveskedjék bejegyezni, melyhez Eladók feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják a Szerződés aláírásával.

8. **Eladók kötelezettséget vállalnak és nyilatkoznak**, hogy a Szerződés aláírásával egyidejűleg az okiratszerkesztő ügyvédnél **ügyvédi okirati letétbe helyezik az ügyvéd által ellenjegyzett okiratba foglalt tulajdonjog bejegyzéshez hozzájáruló nyilatkozatukat 3 eredeti példányban**, amelyben kifejezetten, feltétel nélkül és visszavonhatatlanul hozzájárulnak ahhoz, hogy Vevő tulajdonjoga az ingatlan-nyilvántartásba vétel jogcímén 1/1 arányban bejegyzésre, Eladók $\frac{1}{2}$ - $\frac{1}{2}$ arányú tulajdonjoga pedig egyidejűleg törlésre kerüljön (a továbbiakban: "Bejegyzési engedély"). Az ügyvédi letétbe helyezett bejegyzési engedélyt az eljáró ügyvéd akkor jogosult és köteles benyújtani a Földhivatalhoz, amikor Vevő az Eladó1 és Eladó2 számára, a meghatározott bankszámlákra a számukra járó 900 000, - 900 000,- forintot, azaz a teljes vételárát maradéktalanul megfizette és ezt az Eladók írásban/e-mail-en az okiratszerkesztő ügyvédnek igazolják, vagy a Vevő hitelt érdemlő módon, a bankja által kiállított, a megbízás teljesítését igazoló bankkivonattal igazolja. Felek a **Szerződést egyben ügyvédi okirati letéti szerződésnek is minősítik**, melyben okirati letévő az Eladók, okirati letét jogosultjai a Vevő és okirati letéti őrző, azaz letéteményes az okiratszerkesztő és meghatalmazott ügyvéd. Az okirati letéti őrzés célja az Eladók mint letévők által okirati letétbe helyezett bejegyzési engedély őrzése azzal, hogy amennyiben a jelen pont szerinti feltétel megvalósul, azaz az Ingatlan teljes vételára megfizetésre kerül az Eladók számára, letétkezelő ügyvéd a tulajdonjog bejegyzési engedélyt, amelyet okirati letétként őriz, az illetékes földhivatal számára benyújtja. Amennyiben a Szerződés meghiúsul, azaz a Felek a szerződéstől elállnak, vagy a szerződést bármilyen módon megszüntetik, a szerződést felbontják, vagy bármely oknál fogva a vételár a fizetési határidőn - vagy a meghosszabbított határidőn - belül nem kerül megfizetésre, letéteményes a tulajdonjog bejegyzési engedély valamennyi példányát az Eladók számára kiadja, vagy helyreállíthatatlan módon megsemmisíti.
9. Eladók az Ingatlant a vételár maradéktalan kifizetését követően, a Vevővel történő egyeztetés szerint adják birtokba.

II. A termőfölddel kapcsolatos speciális rendelkezések és nyilatkozatok

10. Vevő nyilatkozik, hogy **belföldi természetes személy, földművesnek minősül**. Földműves nyilvántartásba vétel ideje és egyszerűsített **határozat kelte és száma: 2014.11.13.;**

Kamarai nyilvántartási száma:

1. Vevő nyilatkozik, hogy a már tulajdonában és hasznélvezetében álló föld területe és a megszerezni kívánt föld területnagysága együttesen **nem haladja meg a 300 hektárt, azaz a földszerzési maximumot nem haladja meg.**

Vevő nyilatkozik továbbá az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény végrehajtásáról szóló 179/2023. (V. 15.) Korm. rendelet 42.§-ban foglaltak szerint, hogy **részarány tulajdonnal NEM rendelkezik.**

Vevő vállalja, hogy a föld használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségnek, továbbá vállalja, hogy a földet a

tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig - a Törvény 13.§ (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével - más célra nem hasznosítja.

14. **Felek nyilatkoznak**, hogy a szerződés tárgyát képező föld **nincs harmadik személy használatában**, azt hatályos földhasználati szerződés vagy többlethasználati megállapodás nem érinti.
15. **Vevő továbbá nyilatkozik**, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása, azaz **földhasználati díjtartozása nincs**.
16. **Vevő továbbá nyilatkozik**, hogy vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül **nem állapították meg**, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.
17. Felek tisztában vannak azzal, hogy a Szerződéshez a **mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyása szükséges**.

III. Elővásárlási joggal kapcsolatos nyilatkozatok

18. Felek nyugtázzák, hogy Vevőnek a **Törvény 18.§ (1) bekezdés c) pont szerint minősülő és sorrendet biztosító elővásárlási joga áll fenn**, azaz olyan földműves, aki helyben lakó szomszédnak minősül.
19. Vevő a fentiek szerint minősülő **elővásárlási jogot alátámasztandó nyilatkozik**, hogy
 - 19.1. **helyben lakó szomszédnak minősül a Törvény 5.§ 10. a) pontja értelmében mivel**
 - 19.2. **helyben lakik**, azaz egyezően a lakcímnnyilvántartás adataival 2017. január 2 napjától 2736 Mikebuda, Erekyési út 16. szám (Mikebuda, külterület, hrsz. 0105/4) alatt lakik, és
 - 19.3. **legalább egy éve tulajdonában lévő föld szomszédos az adásvételi szerződés tárgyát képező földdel**. Vevő 1/3 arányú tulajdonában áll a Pest Vármegye Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 2-nél (Ceglédi Földhivatali Osztálynál) nyilvántartott Mikebuda külterület, 0105/2 hrsz-ú, tanya és szó megnevezésű ingatlan, valamint Vevő 1/1 arányú tulajdonában áll a Pest Vármegye Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 2-nél (Ceglédi Földhivatali Osztálynál) nyilvántartott Mikebuda külterület, 0105/4 hrsz-ú, tanya megnevezésű ingatlan.
 - 19.4. a fenti 19.3-ban meghatározott, Mikebuda külterület 0105/2 és 0105/4 hrsz ingatlanokat a jelen jogügylet tárgyát képező földtől, azaz az Ingatlantól mindössze öné helyrajzi szám alatt nyilvántartott út közbeékelődése választja el, egyezően a Törvény 23. pontjával.
20. Eladók nyilatkoznak, hogy szerződéssel megállapodáson alapuló elővásárlási jogot senkin sem biztosítottak.
21. Felek nyugtázzák, hogy az adásvétel tárgyát képező földre
 - 21.1. a helyi önazonosság védelméről szóló 2025. évi XLVIII. törvény (a továbbiakban: Hóvtv.) felhatalmazása alapján a települési önkormányzat rendelete elővásárlási jogot **nem alapított**, továbbá

- 21.2. a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény (a továbbiakban Méptv.) 127. §-a elővásárlási jogot **nem alapított**.

IV. Meghatalmazás és ügyleti megbízás

22. **Eladók és Vevő ezúton meghatalmazzák és ügyleti megbízást adnak dr. Süli Nikoletta egyéni ügyvédnek** (székhely: 2700 Cegléd, Rákóczi út 5. II. emelet 8., aliroda: 2700 Cegléd, Alkotmány utca 1/A., kamarai azonosító szám: 36068746), hogy:

22.1. a Szerződés és a Bejegyzési engedély megszerkesztése és ellenjegyzése során eljárjon; és

22.2. Feleket a jóváhagyásra jogosult Pest Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály mint mezőgazdasági igazgatási szerv előtti eljárásban, valamint az ingatlan fekvése szerint illetékes és eljárni jogosult települési önkormányzat jegyzője, valamint a Magyar Agrár-, Élelmiszergazdasági és Vidékfejlesztési Kamarának a szerződéssel érintett föld fekvése szerinti területi szerve (a továbbiakban: helyi földbizottság), továbbá a Pest Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 2 (Ceglédi Földhivatali Osztály) előtti eljárásban képviselje; és

22.3. az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény végrehajtásáról szóló 179/2023. (V. 15.) Korm. rendelet 126.§ szerint a meghatalmazott ügyvéd a beadványt javítsa, és a hivatkozott Korm. rendelet 127.§-a szerint a magánokiratot javítsa, azt kézjeggyével és ellenjegyzéssel lássa el, és elektronikusan szerkesztett okirat esetén az okiratot kicserélje az elektronikus eljárásban; és

22.4. Felek képviseletében a NAV B400 adatlapot elektronikusan benyújtja azzal, hogy a NAV előtti további eljárásra a meghatalmazás már nem terjed ki.

3. **Okiratot szerkesztő ügyvéd a meghatalmazást és az ügyleti megbízást elfogadja, és a Szerződést a keltezés napjának megfelelő időpontban jegyzi ellen.** Az okiratszerkesztő ügyvéd helyettesítésére jogosult a Magyar Ügyvédi Kamaránál bejelentett helyettesítő ügyvéd, aki így jogosult az okiratszerkesztő és meghatalmazott nevében és képviseletében annak akadályoztatása esetén eljárni: Dr. Vágó György ügyvéd (székhely: 2700 Cegléd, Pesti út 1., KASZ: 36070851).

V. Vegyes rendelkezések

A Szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény, valamint a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény szabályai az irányadók.

Eladók és Vevő is belföldi természetes személyek, magyar állampolgárok, cselekvőképeseek, ingatlan eladási, illetve ingatlan vételi joguk nem korlátozott, Vevő tulajdonszerzését semmi sem akadályozza, a Szerződés megkötéséhez azonban a **mezőgazdasági igazgatási szerv hozzájárulása szükséges.**

Felek kifejezetten nyugtázzák, hogy a Szerződés 1 példánya a Törvény végrehajtására kiadott 47/2014. (II.26.) Kormányrendeletben meghatározott biztonsági kellékekkel ellátott papír alapú okmányon került kiállításra.

27. Vevő az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 26.§ (1) bekezdés p) pontjában biztosított illetékmentesség érvényesítése érdekében nyilatkozik és kéri a NAV-ot az illetékmentesség megállapításakor és az illeték kivetésének mellőzésekor, hogy ezt a nyilatkozatot figyelembe venni szíveskedjen, miszerint: a birtokbaadástól, de legkésőbb az illetékkötelezettség keletkezését követő 12. hónap utolsó napjától - vagyoni értékű joggal terhelt termőföld szerzése esetén a vagyoni értékű jog megszűnésétől, megszüntetésétől, de legkésőbb az illetékkötelezettség keletkezését követő 5. év utolsó napjától - számítva 5 évig, i) a termőföld tulajdonjogát nem idegeníti el, ii) a termőföldön vagyoni értékű jogot nem alapít, és iii) a termőföldet mező-, illetve erdőgazdasági tevékenység céljára hasznosítja.
28. Feleket az okiratszerkesztő ügyvéd a személyes adatok kezeléséről, és a pénzmosás elleni jogszabályok szerinti ellenőrzési kötelezettségről a Szerződéskötést és az adatkezelést megelőzően tájékoztatta. A személyes adataik kezelése törvényi kötelezettségen, valamint hozzájáruláson alapul, melyet ezúton is megadnak.
29. A Szerződést a Felek átolvasták, megértették, és mint akaratukkal mindenben megegyezőt aláírják, mivel az szándékaikat és szerződéses akaratukat híven tükrözi.

Kelt Cegléden, 2026. június 12. napján.

Kovács Apollónia Eladó1

Pál Andrea Eladó2

Fridrik Dóra Vevő

A Szerződést, melyet szerkesztettem, és
melyet a Felek előttem írtak alá, Cegléden,
2026. június 12. napján ellenjegyzem:

Dr. Süli Nikoletta egyéni ügyvéd
Székhely: 2700 Cegléd, Rákóczi út 5. II.
emelet 8.

Aliroda: 2700 Cegléd, Alkotmány utca 1/A.
KASZ: 36068746

Dr. Süli Nikoletta egyéni ügyvéd
2700 Cegléd, Rákóczi út 5. II. em. 8.
Adószám: 50236693-2-33
KASZ: 36068746

A hirdetmény kifüggesztve az Albetársai Közös Önkormányzati Hivatal hirdetőtábláján.
Kifüggesztés időpontja: 2026.09.10.
Közlés kezdő napja: 2026.09.10.
A jognyilatkozat megítélésére nyitva álló határidő utolsó napja: 2026.09.10.
A határidő letelte jogvesztő jellegű.
Levétele napja: 2026.09.10.

aláírás



Dr. Süli Nikoletta egyéni ügyvéd
2700 Cegléd, Rákóczi út 5. II. em. 8.
Adószám: 50236693-2-33
KASZ: 36068746