

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről

Sipkovszky Gabriella (születéskori neve:

születési hely és idő:

, anyja születéskori neve:

, személyi azonosító jel:

adóazonosító jel:

, személyi igazolvány száma:

lakcíme: 5667 Magyarbánhegyes, Árpád utca 51.,

állampolgársága: magyar), mint eladó, (a továbbiakban: „Eladó I.”), valamint

Sipkovszky Kálmán András (születéskori neve:

, anyja születéskori neve:

, születési hely és idő:

, személyi azonosító je

személyi igazolvány száma:

lakcíme: SW8 3NR London, 216A Queenstown Road, Egyesült

Királyság, tartózkodási hely:

állampolgársága: magyar), mint eladó, (a

továbbiakban: „Eladó II.”), valamint

Sipkovszky Ágnes (születéskori neve:

, anyja születéskori neve:

, születési

hely és idő:

, személyi azonosító jel:

, adóazonosító jel:

, személyi igazolvány száma:

lakcíme: 1154 Budapest, Szerencs utca 119. 1.a.,

állampolgársága: magyar), mint eladó, (a továbbiakban: „Eladó III.”),

másrészről

Majoros Attila Géza (születéskori neve:

, anyja, születéskori neve:

n,

születési helye ideje:]

személyi azonosító jele:

adóazonosító

jel:

, személyi igazolvány száma:

lakcíme: 1083 Budapest, Szigony utca 2/A. 6. em.

17., állampolgársága: magyar), mint vevő, (a továbbiakban „Vevő”), együttesen, mint **Felek** között, alulírott

napon és helyen az alábbi feltételekkel:

I. Bevezető rendelkezések

1. Sipkovszky Gabriella Eladó I. 10/60-ad, Sipkovszky Kálmán András Eladó II. 10/60-ad és Sipkovszky Ágnes Eladó III. 10/60-ad arányú kizárólagos tulajdonát képezi a hiteles tulajdoni lap másolat szerint a Veszprém Vármegyei Kormányhivatal által, **Balatonakali, külterület, 0153/44 hrsz.** alatt nyilvántartott mindösszesen 809 m² négyzetméter alapterületű, „rét” megnevezésű ingatlan (a továbbiakban: „Ingatlan”).

2. Felek rögzítik, hogy az Ingatlan osztatlan közös tulajdonban áll, a másik tulajdonostárs, Keresztes András, és az Eladók tulajdonrésze fizikailag megosztásra és egymástól kerítéssel elválasztásra került, a két ingatlanrész külön bejáratral rendelkezik az utcára, szabadon megközelíthető mindkettő. Az Eladók tulajdoni hányadához így egy mindösszesen 404,5 m² alapterületű telekrész kizárólagos használat joga tartozik, amely az utcafront felől szemben állva a jobb oldali, míg Keresztes András tulajdoni hányadához az utcafront felől szemben állva a bal oldali telekrész kizárólagos használat joga tartozik.

Felek továbbá rögzítik, hogy az adásvételi szerződés tárgyát képező telekhányadon található egy 12 m² alapterületű, könnyűszerkezetes fa kerti tároló található, amely nem rendelkezik szilárd alappal, az ingóságnak minősül, a jelen szerződés tárgyát viszont az Eladók tulajdoni hányada, és ezen fa tároló képezi, dologösszességként, azt az Eladók kizárólag csak együttesen kívánják a Vevő részére értékesíteni, és a Vevő is a fa kerti tárolóval kívánja az Ingatlant megvásárolni.

Felek rögzítik azt is, hogy az Ingatlan villany közművel rendelkezik, továbbá található az Eladók ingatlanrészén egy fűtő kút (nem ivóvíz), és emésztő is, amelyek azonban a fa kerti tárolóba nincsenek bekötve, a víz sincsen oda bevezetve.

3. Eljáró ügyvéd tájékoztatja a szerződő feleket, hogy az Ingatlanok a mező-és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel (továbbiakban Földforgalmi tv.) összefüggő egyes

Sipkovszky Gabriella
Eladó I.

Sipkovszky Kálmán András
Eladó II.

Sipkovszky Ágnes
Eladó III.

Majoros Attila Géza
Vevő

dr. Molnár Anikó
Ellenjegyző ügyvéd

rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvény 3. §-a alapján mező-, erdőgazdasági hasznosítású földnek minősül, melynek tulajdonjogát a Vevő a Földforgalmi törvényben meghatározott módon és mértékben szerezhethi meg.

4. Felek rögzítik, hogy az Ingatlan tulajdoni lap másolatán elintézetlen széljegy nem található, viszont az alábbi bejegyzett teher szerepel:

- a.) INYER/2025/413561/6 – 2025.10.30. szám alatt bejegyzett közös tulajdon rendezésének kötelezettsége egész tulajdoni illetőség terjedelmében.

amely az Eladókat kötelezi, viszont az Ingatlan jelen szerződésbe foglalt értékesítésével ezen kérdést az Eladók egymás között rendezettnek tekintik.

II. Felek szerződési akarata

5. Eladók eladják, Vevő – ismert és megtekintett állapotban, per-, teher-, és igénymentesen - pedig megvásárolja az 1. pontban körülírt Ingatlant 30/60-ad tulajdoni arányban a jelen szerződésben rögzített feltételekkel. Eladók kijelentik, hogy az Ingatlan állagára vonatkozóan Vevőnek a szükséges tájékoztatást megadták.

III. Vételár és annak megfizetése

6. Felek kölcsönös egyeztetést követően a vételárát mindösszesen **13.500.000,-Ft összegben, azaz Tizenhárommillió-ötszázezer forint** összegben állapítják meg, amelyből 13.000.000,-Ft azaz Tizenhárommillió forint esik az Ingatlan vételárára, illetve 500.000,-Ft, azaz Ötszázezer forint esik a kerti fa tároló vételárára. Felek rögzítik, hogy a vételár az Eladókat tulajdoni hányadaik arányában illeti meg, vagyis Sipkovszky Gabriella Eladóra esik 4.500.000,-Ft, azaz Négymillió-ötszázezer forint vételár, Sipkovszky Kálmán András Eladóra esik 4.500.000,-Ft, azaz Négymillió-ötszázezer forint, és Sipkovszky Ágnes Eladóra esik 4.500.000,-Ft, azaz Négymillió-ötszázötvenezer forint vételár. Felek a vételárnak a jelen pontban rögzített összegét a jelen okirat aláírásával kifejezetten elfogadják, és egyúttal kizárják a Ptk. 6:98. § (2) bekezdése alapján a feltűnő értékaránytalanság jogcímén alapuló esetleges megtámadási jogot mind az Eladók, mind a Vevő tekintetében.

7. Vevő a teljes, **13.500.000,-Ft, azaz Tizenhárommillió-ötszázezer forint** vételárát a jelen adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg aláírt pénzületi szerződés 4. pontjában foglalt határidőben köteles megfizetni okiratszerkesztő ügyvéd letétjében való elhelyezéssel, a dr. Molnár Anikó Ügyvédi Iroda -nél vezetett számú bankszámláján. A letét kiengedése a jelen szerződés mezőgazdasági igazgatási szerv általi jóváhagyását követően történik meg, az írásbeli jóváhagyás Felek részére való kézbesítését követő 3 (három) banki napon belül, amennyiben egyetlen elővásárlásra jogosult sem él az elővásárlási jogával (együttes feltétel) az alábbiak szerint:

- a.) Sipkovszky Gabriella Eladó I. részére 4.500.000,-Ft, azaz Négymillió-ötszázezer forint összeget a vezetett számú bankszámlájára.
- b.) Sipkovszky Kálmán András Eladó II. részére 4.500.000,-Ft, azaz Négymillió-ötszázezer forint összeget a vezetett számú bankszámlájára.
- c.) Sipkovszky Ágnes Eladó III. részére 4.500.000,-Ft, azaz Négymillió-ötszázezer forint összeget a vezetett számú bankszámlájára.

Felek ezen összegből 1.350.000,-Ft-ot, azaz Egymillió-háromszázötvenezer forintot a **Ptk. 6:185. §-a szerinti foglalonak** tekintenek. Felek kijelentik, hogy tisztában vannak a foglalo azon jogi jellegével, miszerint a szerződés megkötéséért felelős fél az adott foglalt elveszíti, a kapott foglalt kétszeresen

Sipkovszky Gabriella
Eladó I.

Sipkovszky Kálmán András
Eladó II.

Sipkovszky Ágnes
Eladó III.

Majoros Attila Géza
Vevő

dr. Molnár Anikó
Ellenjegyző ügyvéd

VI. Tulajdonjog bejegyzésére vonatkozó rendelkezés, elővásárlási jog

11. A Felek tudomással bírnak arról, hogy a Földforgalmi törvény rendelkezései a vétel tárgyát képező Ingatlan tekintetében elővásárlási jogot biztosítanak az ott meghatározott személyek javára. A vételi szándék elővásárlási jogosultakkal történő közlése a megkötött adásvételi szerződés települési önkormányzat jegyzője általi kifüggesztésével történik. Az elővásárlásra jogosult a közlés kezdő napjától számított 30 napos jogvesztő határidőn belül tehet az adásvételi szerződésre elfogadó, vagy az elővásárlási jogáról lemondó jognyilatkozatot. Az adásvételi szerződés az ezt követő mezőgazdasági igazgatási szerv hatósági jóváhagyásával válik hatályossá. Amennyiben az elővásárlási jogosult elfogadó nyilatkozatot tesz, a hatósági jóváhagyással az elővásárlásra jogosult a vevő helyébe lép, úgy a szerződésben meghatározott, Vevőre vonatkozó kötelek, illetve költségek a nyilatkozatot tett elővásárlásra jogosulttra szállnak át.

12. Felek rögzítik, hogy az elővásárlási joggal kapcsolatosan a jelen szerződést a jelen okirat aláírásától számított 8 (nyolc) munkanapon belül kötelesek az Eladók az illetékes hatósághoz benyújtani a Földtv. 21. (1) bekezdése alapján. Felek megállapodnak, hogy ezen illetékes hatósághoz történő benyújtásra a vételár összegének 7. pont szerinti, ügyvédi letétben való elhelyezését követően kerülhet csak sor. A kifüggesztés időtartamának lejártát követően pedig Eladók kötelesek átadni Vevő részére a jelen szerződés kifüggesztett, és a levételt követően mezőgazdasági igazgatási szerv által jóváhagyott és záradékkal ellátott egy eredeti példányát.

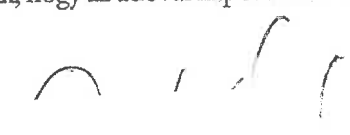
13. Vevő a jelen okirat aláírásával kifejezetten akként nyilatkozik, hogy a föld használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy tulajdonszerzéstől számított 5 évig a földet más célra nem hasznosítja. Vevő továbbá kifejezetten akként nyilatkozik, hogy a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása nem áll fenn, és vele szemben e szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

14. Eladók a teljes vételár megfizetésével végleges, feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, illetve Felek kéri az illetékes Földhivatalt, hogy a Vevő javára a **tulajdonjog adásvétel jogcímén 30/60-ad tulajdoni arányban a Balatonakali, külterület, 0153/44 hrsz. alatti ingatlanra az ingatlan-nyilvántartásba az illetékes szerv jóváhagyását követően, a jóváhagyó határozat birtokában bejegyzésre kerüljön, az Eladók tulajdonjogának egyidejű törlése mellett.**

15. dr. Molnár Anikó ügyvéd azt követően jogosult és köteles az Eladók által visszajuttatott záradékolt adásvételi szerződés földhivatali bejegyzéshez szükséges példányait az illetékes földhivatalba 3 munkanapon belül benyújtani, amint a Felek felé hitelt érdemlő módon igazolják, hogy a kifüggesztésre vonatkozó 30 napos határidő eltelt, a hatósági jóváhagyást megadták, valamint a záradékolt adásvételi szerződés a Vevő részére átadásra került, továbbá a vételár hiánytalanul megfizetésre került Eladók részére az ügyvédi letétből való kiengedéssel.

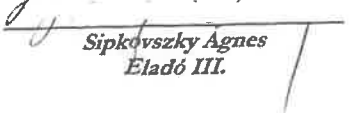
VII. Adó-, és illetékrendelkezések

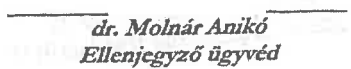
16. Felek kijelentik, hogy tudomással bírnak a jelen szerződéssel kapcsolatos adó- és illetékrendelkezésekről, az igénybe vehető illetékedvezmény lehetőségekről, az adó, és illeték számításával, megfizetésével kapcsolatosan tájékoztatva lettek. Felek rögzítik, hogy Eladóknak a személyi jövedelemadóról szóló 1995. évi CXVII. törvény rendelkezései szerint az Ingatlan átruházásából származó bevétele után adóköteles jövedelmük keletkezhet. Eladók kijelentik, hogy az adóval kapcsolatos tájékoztatást okiratkészítő ügyvédtől megkapták.

Sipkovszky Gabriella
 Eladó I.

Sipkovszky Kálmán András
 Eladó II.





Sipkovszky Ágnes
 Eladó III.

Majoros Attila Géza
 Vevő

dr. Molnár Anikó
 Ellenjegyző ügyvéd

köteles visszatéríteni, ha pedig a szerződés olyan ok miatt szűnik meg, amiért egyik fél sem felelős, akkor a foglaló összege is egyszerűen jár vissza. Felek rögzítik továbbá azt is, hogy a foglaló összege az Ingatlan vételárába beszámít. Ha pedig az adásvétel megghiúsul, úgy a foglaló összege a Felek eltérő közös megállapodásának hiányában a Ptk. szabályai szerint jár vissza.

IV. Birtokba bocsátás

8. Felek megállapodnak, hogy a jelen szerződés tárgyának birtokba bocsátására a teljes vételár megfizetését követő 7 (hét) naptári napon belül kerül sor. A birtokba bocsátással Eladók az Ingatlan birtokát is átruházzák Vevőre.

8. Felek az Ingatlan birtokának átruházásáról jegyzőkönyvet vesznek fel, amelyben rögzítik a fogyasztást mérő órák állását, valamint a birtokba bocsátás tényét. A birtokba bocsátásig Eladók, attól kezdődően Vevő jogosult szedni az Ingatlan hasznait, viselni terheit és mindazt a kárt, amit senkire nem lehet terhelni. A birtok átruházásáig Eladók kötelesek az Ingatlant személyes ingóságaiktól kiüríteni, és a közüzemi mérőórák átírásának alkalmával vagy ún. „nullás igazolásokkal”, vagy az utolsó havi közüzemi számla kivonatokkal, és azok megfizetésének igazolásával igazolni, hogy a birtokba bocsátásig az Ingatlant terhelő összes költség megfizetésre került. Amennyiben utólag mégis felmerül bármilyen közüzemi tartozás a birtok átruházását megelőző időszakra vonatkozóan, úgy azt Eladók kötelesek viselni és haladéktalanul megtéríteni.

9. Eladók kötelezettséget vállalnak arra, hogy a birtokba bocsátás napjáig az Ingatlan lakóhelyként, tartózkodási helyként, vagy jogi személy/jogi személyiséggel nem rendelkező szervezet székhelyeként, telephelyeként, fióktelepeként nem lesz bejelentve. Eladók továbbá szavatolnak azért, hogy amennyiben a birtokbaadást követően kiderül, hogy az Ingatlan valakinek bejelentett lakóhelye, székhelye, telephelye vagy fióktelepe, vagy bárki ilyen igénnyel lép fel, úgy 15 napon belül intézkednek azok kijelentéséről és elhelyezéséről.

10. Eladók kijelentik, hogy a birtok átruházással egyidejűleg hozzájárulnak ahhoz, hogy a közüzemi mérőórák Vevő nevére átírásra kerüljenek, illetve kötelezik magukat, hogy ennek érdekében minden szükséges nyilatkozatot megtesznek, és együttműködnek a Vevővel. Vevő köteles a közüzemi mérőórák saját nevükre történő átíratásáról a birtok átruházását követő 15 (tizenöt) naptári napon belül önállóan saját maga intézkedni a jelen adásvételi szerződés, valamint a birtokbaadási jegyzőkönyv alapján.

11. Felek kijelentik, hogy eljáró ügyvéd az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény 45/A. §-a alapján szóban tájékoztatta őket az adatváltozás-kezelési szolgáltatás igénybevételének lehetőségéről, mely szerint a <https://e-bejelento.gov.hu/> címen elérhető szolgáltatás igénybevételével a honlapon felsorolt, csatlakozott szolgáltatóknál közműveik átíratását és adatváltozásaik átvezetését egy helyen, ingyenesen kérhetik.

V. Szavatossági nyilatkozat

9. Eladók szavatolják az átruházandó Ingatlan per-, teher- és igénymentességét, és azt, hogy harmadik személynek nincs olyan joga, amely a Vevő tulajdonszerzését és birtokba lépését korlátozná, vagy kizárná. Az Eladók kijelentik, hogy az Ingatlant köztartozás, adó és adók módjára behajtandó tartozás nem terheli. Fentiekért az Eladók a polgári jog szerint szavatosságot vállalnak.

10. Vevő nyilatkozik, hogy nem minősül regisztrált földművesnek, saját maga elővásárlási jogra nem jogosult, továbbá nyilatkozik, hogy részarány tulajdonnal nem rendelkezik. Vevő nyilatkozik a Földforgalmi törvény 10. § (2) bekezdése alapján, hogy a jelen adásvételi szerződéssel megszerezni kívánt Ingatlan nem haladja meg az 1 hektár nagyságot.

Sipkovszky Gabriella
Eladó I.

Sipkovszky Kálmán András
Eladó II.

Sipkovszky Ágnes
Eladó III.

Majoros Attila Géza
Vevő

dr. Molnár Anikó
Ellenjegyző ügyvéd

17. Felek rögzítik, hogy az Ingatlan megszerzésével kapcsolatosan felmerülő vagyónátruházási illetéket, az ingatlan-nyilvántartási eljárási díjat, továbbá a jelen adásvételi szerződést ellenjegyző ügyvéd munkadíját a Vevő viseli.

VIII. Meghatalmazás

18. Felek meghatalmazzák dr. Molnár Anikó ügyvédet (dr. Molnár Anikó Ügyvédi iroda, 1116 Budapest, Kalotaszeg utca 15.) a jelen szerződés megszerkesztésével és ellenjegyzésével, a tulajdonjog bejegyzése iránti ingatlan-nyilvántartási eljárás vitelével, továbbá az 1. pontban körülírt Ingatlanra vonatkozó ingatlan-nyilvántartási adatokba történő betekintésre és másolatkérésre, valamint a kifüggesztéssel és a termőfölddel kapcsolatos egyéb szükséges nyilatkozatok, jóváhagyások beszerzésének ügyintézésre, a kifüggesztési eljárás vitelére, valamint a 474/2013. (XII. 12.) Korm. Rendelet melléklete alapján benyújtandó kérelem aláírására és benyújtására, valamint az adónyomtatvány felek képviselőjében történő kitöltésére és aláírására, amely azonban nem jogosít fel az illetékhivatal előtti képviselőre, iratok átvételére, kézbesítésére. A meghatalmazást dr. Molnár Anikó ügyvéd elfogadja.

19. Szerződő felek azonosítását a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény előírásainak megfelelően az eljáró ügyvéd a szerződéskötéskor elvégezte, személyazonosságukról a személyazonosító igazolványok (lakcímet igazoló hatósági igazolványok) ellenőrzése révén meggyőződött. Ennek alapján eljáró ügyvéd az előírt adatokat a szerződésben való feltüntetéssel rögzítette. Szerződő felek jelen okirat aláírásával kijelentik, ezen szerződés megkötése során saját nevükben, illetőleg érdekükben jártak el. Felek kijelentik, hogy a szerződésben szereplő személyi adataik teljes körűek, a valóságnak megfelelnek.

IX. Egyéb rendelkezések

20. Felek kijelentik, hogy mindannyian nagykorú, cselekvőképes magyar állampolgárok, üzleti képességük korlátozás alá nem esik, személyazonosságukat személyi igazolványával igazolják.

21. E szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk. és a Földforgalmi törvény vonatkozó rendelkezései az irányadók. Felek kijelentik, hogy a jelen szerződést egyben ügyvédi tényvázlatnak is tekintik.

22. Ezen szerződést Felek elolvasás és közös értelmezés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag írták alá.

Budapest, 2026. július 27.

Sipkovszky Gabriella
Eladó I.

Sipkovszky Kálmán András
Eladó II.

Sipkovszky Ágnes
Eladó III.

Majoros Attila Géza
Vevő

Ellenjegyzem Budapesten, 2026. július 27-én:
dr. Molnár Anikó Ügyvédi Iroda / dr. Molnár Anikó ügyvéd
KASZ: 36066529

Záradék:
A közzététel napja: 2026. év 08. hó 11. nap
A közzététel kezdő napja: 2026. év 08. hó 12. nap
Az elővásárlásra jogosult jognyilatkozatának megtételére nyitva álló
30 napos határidő utolsó napja:
2026. év 09. hó 10. nap E határidő jogvesztő!
A levétel napja: 2026. év hó nap
János Tamás jegyző nevében és megbízásából
Mészáros Anikó ügyintéző