

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

Mely létrejött egyrészről (családi és utónév) **Jakabné Szöllősi Katalin** (születési családi és utónév: Szöllősi Katalin, születési hely: Magyarország, születési idő: , anyja születési családi és utóneve: , személyi azonosító: , adóazonosító jel: , személyazonosító igazolvány száma: , akcímét igazoló hatósági igazolvány száma: , állampolgársága: magyar, lakóhely: 2700 Cegléd, Széchenyi út 81.), mint **eladó** (a továbbiakban eladó), és (családi és utónév) **Fehér Pál** (születési családi és utónév: Fehér Pál, születési hely: Magyarország, születési idő: , anyja születési családi és utóneve: I , személyi azonosító: , adóazonosító jel: , személyazonosító igazolvány száma: , lakcímét igazoló hatósági igazolvány száma: , állampolgársága: magyar, lakóhely: 2700 Cegléd, Seres dűlő 00196/0002, tartózkodási hely: 2750 Nagykőrös, Október 23. tér 8. C lépcsőház földszint 2. ajtó), mint **eladó** (a továbbiakban eladó), Másrészről (családi és utónév) **Fekete Gergő** (születési családi és utóneve: Fekete Gergő, születési hely: Magyarország, születési idő: , anyja születési családi és utóneve: , személyi azonosító: , adóazonosító jel: , személyazonosító igazolvány száma: , lakcímét igazoló hatósági igazolvány száma: , állampolgársága: magyar, lakóhely: 2700 Cegléd, Újváros szél 42.), mint **vevő** (a továbbiakban vevő), az eladók és a vevő **együttesen felek, szerződő felek** között az alulírott helyen és időben az alábbiak szerint:

1.1./ Az Elektronikus Ingatlan-nyilvántartásból dr. Sivók Sándor ügyvéd által 2026.07.13. napján lekérdezett, letöltött, a Pest Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 2. (2700 Cegléd, Kossuth tér 7.) által kiállított E-hiteles tulajdoni lap másolat szerint (szemle, ügyleti, ügyazonosító: INYER/TULLAP/20260713/707) Jakabné Szöllősi Katalin eladó 1/2 arányú tulajdonát képezi (tulajdoni lap II/8., jogcím ajándék, bejegyző határozat 30805/2008.2007.12.14.) és Fehér Pál eladó 1/2 arányú tulajdonát képezi (tulajdoni lap II/9., jogcím ajándék, bejegyző határozat 30805/2008.2007.12.14.) az ingatlan-nyilvántartásban **Cegléd külterület 01096/2 helyrajzi szám** alatt nyilvántartott, 2700 Cegléd, Seres dűlő 1096/2 szám alatt fekvő („felülvizsgálat alatt”), művelés alól kivett tanya megnevezésű, 2806m² terület nagyságú, 0 AK kataszteri jövedelmű, 0 minőségi osztályú **ingatlan, föld** (a továbbiakban ingatlan, föld 1.). Az ingatlan tulajdoni lapjának széljegyén INYER/2026/769751 (2026.06.16.) ügyszámon folyamatban van Dr. Kovács Miklós Végrehajtói Irodája hatósági felhívása alapján a Magyar Telekom Nyrt. (1097 Budapest, Könyves Kálmán körút 36., 0110041928) javára bejegyzett végrehajtási jog törlésének elintézése.

1.2./ Az Elektronikus Ingatlan-nyilvántartásból dr. Sivók Sándor ügyvéd által 2026.07.13. napján lekérdezett, letöltött, a Pest Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 2. (2700 Cegléd, Kossuth tér 7.) által kiállított E-hiteles tulajdoni lap másolat szerint (szemle, ügyleti, ügyazonosító: INYER/TULLAP/20260713/707) Jakabné Szöllősi Katalin eladó 1/2 arányú tulajdonát képezi (tulajdoni lap II/7., jogcím ajándék, bejegyző határozat 30805/2008.2007.12.14.) és Fehér Pál eladó 1/2 arányú tulajdonát képezi (tulajdoni lap II/8., jogcím ajándék, bejegyző határozat 30805/2008.2007.12.14.) az ingatlan-nyilvántartásban **Cegléd külterület 01096/81 helyrajzi szám** alatt nyilvántartott, szántó művelési ág megnevezésű, 2ha 0961m² terület nagyságú, 21,8 AK kataszteri jövedelmű, 6 minőségi osztályú **ingatlan, föld** (a továbbiakban ingatlan, föld 2.). Az ingatlan tulajdoni lapjának széljegyén INYER/2026/769926 (2026.06.16.) ügyszámon folyamatban van Dr. Kovács Miklós Végrehajtói Irodája hatósági felhívása alapján a Magyar Telekom Nyrt. (1097 Budapest, Könyves Kálmán körút 36., 0110041928) javára bejegyzett végrehajtási jog törlésének elintézése.

2.1./ Jakabné Szöllősi Katalin eladó és Fehér Pál eladó eladják a vevő részére a Cegléd külterület 01096/2 helyrajzi szám alatti ingatlant, Fekete Gergő vevő megvásárolja 1/1 arányban adásvétel jogcímén az eladóktól az 1.1./ pontban meghatározott Cegléd külterület 01096/2 helyrajzi szám alatti ingatlant, az eladóknak az ingatlanon fennálló teljes tulajdonjogát, a vevő által megtekintett és ismert jelenlegi állapotban, annak minden jogi és természetbeni tartozékával együtt, minden teherrel mentesen.

2.2./ Jakabné Szöllősi Katalin eladó és Fehér Pál eladó eladják a vevő részére a Cegléd külterület 01096/81 helyrajzi szám alatti ingatlant, Fekete Gergő vevő megvásárolja 1/1 arányban adásvétel jogcímén az eladóktól az 1.2./ pontban meghatározott Cegléd külterület 01096/81 helyrajzi szám alatti ingatlant, az eladóknak az ingatlanon fennálló teljes tulajdonjogát, a vevő által megtekintett és ismert jelenlegi állapotban, annak minden jogi és természetbeni tartozékával együtt, minden teherrel mentesen.

2.3./ A felek megállapodnak, hogy Jakabné Szöllősi Katalin eladó és Fehér Pál eladó a kettő földet, a Cegléd külterület 01096/2 helyrajzi szám alatti ingatlan 1/1 tulajdonjogát és a Cegléd külterület 01096/81 helyrajzi szám alatti ingatlan 1/1 tulajdonjogát 13.000.000,-Ft, azaz tizenhárommillió forint egybefoglalt vételáron, dologösszességként adják el Fekete Gergő vevő részére, és Fekete Gergő vevő a kettő földet, a Cegléd külterület 01096/2 helyrajzi szám alatti ingatlan 1/1 tulajdonjogát és a Cegléd külterület 01096/81 helyrajzi szám alatti ingatlan 1/1 tulajdonjogát 13.000.000,-Ft, azaz tizenhárommillió forint egybefoglalt vételáron, dologösszességként vásárolja meg az eladóktól. A felek megállapodnak, hogy a jelen jogügyletben az eladók szolgáltatása oszthatatlan, a felek az ingatlanokat dologösszességnek tekintik. A 13.000.000,-Ft egybefoglalt vételárból tulajdoni hányadaiknak megfelelően Jakabné Szöllősi Katalin eladót 6.500.000,-Ft és Fehér Pál eladót 6.500.000,-Ft illeti meg.

Jakabné Szöllősi Katalin
eladó

Fehér Pál
eladó

Fekete Gergő
vevő

dr. Sivók Sándor
ügyvéd

2.4./ A 13.000.000,-Ft, azaz tizenhárommillió forint egybefoglalt vételárból a Cegléd külterület 01096/2 helyrajzi szám alatti tanya ingatlan 1/1 tulajdonjogának a vételára 5.000.000,-Ft, azaz ötmillió forint, és a Cegléd külterület 01096/81 helyrajzi szám alatti szántó ingatlan 1/1 tulajdonjogának a vételára 8.000.000,-Ft, azaz nyolcmillió forint. A Cegléd külterület 01096/2 helyrajzi szám alatti tanya ingatlan 5.000.000,-Ft vételárból 3.000.000,-Ft, azaz hárommillió forint a tanyán lévő 51m² alapterületű, felújítandó, villanyáram szolgáltatással rendelkező lakóépület vételára, és 2.000.000,-Ft, azaz kétfélmillió forint a tanyaéhoz tartozó földrészlet vételára. A tanya térképén ábrázolt istálló melléképület összedőlt, a romokat elbontották, a melléképület már nem létezik.

2.5./ A Mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény földforgalmi törvény (a továbbiakban földforgalmi törvény) 19.§ (5) bekezdése a) pontja szerint több földnek egybefoglalt vételáron történő eladására akkor kerülhet sor, ha azok egymással szomszédosak. A szerződő felek megállapítják, hogy a Cegléd külterület 01096/2 helyrajzi szám alatti föld és a Cegléd külterület 01096/81 helyrajzi szám alatti föld egymással közvetlenül érintkeznek, egymással szomszédosak a földforgalmi törvény 5.§ 23. pontja értelmében, így a jelen adásvételi szerződés tárgyát képező kettő földnek egybefoglalt vételáron történő eladására sor kerülhet.

3./ A felek egyezően állapítják meg, hogy a kettő föld, a Cegléd külterület 01096/2 helyrajzi szám alatti ingatlan és a Cegléd külterület 01096/81 helyrajzi szám alatti ingatlan 13.000.000,-Ft, azaz tizenhárommillió forint egybefoglalt vételárból 1.300.000,-Ft-ot, azaz egymillió-háromszázezer forintot foglalo jogcímén vevő a jelen adásvételi szerződés aláírását megelőzően a 2026.05.25. napján megfizetett Jakabné Szöllősi Katalin eladó és Fehér Pál eladó részére banki átutalással akként, hogy az eladók kifejezett megbízása alapján a vevő átutalt 425.000,-Ft-ot Jakabné Szöllősi Katalin eladónak az [] vezetett [] számú bankszámlájára, és a vevő átutalt 425.000,-Ft-ot Fehér Pál eladónak az [] vezetett [] számú bankszámlájára,

a vevő átutalt 450.000-Ft-ot az Elvsum Ingatlanügynökség, Oláh Zoltánné ingatlanközvetítőnek az [] vezetett [] számú bankszámlájára. Az eladók a vételárnak ezekre a bankszámlákra történő átutalását a saját kezeikhez történő teljesítésnek ismerik el és fogadják el. Az eladók a bankszámlákat ellenőrizték, azokon az az összesen 1.300.000,-Ft-ot, azaz egymillió-háromszázezer forintot a bankok jóváírták, melyre figyelemmel az 1.300.000,-Ft, azaz egymillió-háromszázezer forint foglalonak a teljes összegű és hiánytalan megfizetését az eladók a jelen szerződés aláírásával is elismerik és nyugtázzák. Ha a szerződés teljesítése olyan okból hiúsul meg, amelyért egyik fél sem felelős, vagy mindkét fél felelős, a foglalo visszajár. A teljesítés megíiusulásáért felelős fél az adott foglalt elveszti, a kapott foglalt kétszeresen köteles visszatéríteni. A foglalt elvesztése vagy kétszeres visszatérítése a szerződésszegés következményei alól nem mentesít. Az esetlegesen érvényesített kártérítés összege a foglalt összegével csökken. A szerződő felek megértették és tudomásul vették az okiratot szerkesztő ügyvédnek a foglalt szabályairól adott tájékoztatását és kioktatását.

4./ A felek megállapodnak, hogy a kettő föld, a Cegléd külterület 01096/2 helyrajzi szám alatti ingatlan és a Cegléd külterület 01096/81 helyrajzi szám alatti ingatlan 13.000.000,-Ft, azaz tizenhárommillió forint egybefoglalt vételárból fennmaradó 11.700.000,-Ft-ot, azaz tizenegymillió-hétszázezer forintot a mezőgazdasági igazgatási szervnek a jelen adásvételi szerződést, a vevő tulajdonszerzését jóváhagyó határozatának vevő részére történt kézbesítését követő 10 napon belül köteles a vevő megfizetni az eladók részére banki átutalással akként, hogy a vevő átutal 5.850.000,-Ft-ot, azaz ötmillió-nyolcszázötvenezer forintot Jakabné Szöllősi Katalin eladónak az [] vezetett [] számú bankszámlájára, és a vevő átutal 5.850.000,-Ft-ot, azaz ötmillió-nyolcszázötvenezer forintot Fehér Pál eladónak az [] vezetett [] számú bankszámlájára. Az eladó a vételárnak ezekre a bankszámlákra történő átutalását a saját kezeikhez történő teljesítésnek ismerik el és fogadják el. A teljesítés napja az, amikor az [] Jakabné Szöllősi Katalin eladó bankszámláján az 5.850.000,-Ft-ot, és a [] Fehér Pál eladó bankszámláján az 5.850.000,-Ft-ot jóváírja. A felek a teljes vételár megfizetéséről a teljesítést követő 2 munkanapon belül kötelesek írásban értesíteni dr. Sivók Sándor ügyvédet (postai úton 2700 Cegléd, Népkör utca 6. 1/104. alatti címen vagy elektronikusan a sivoksandor@gmail.com e-mail címen, Jakabné Szöllősi Katalin eladó: [], Fehér Pál eladó [], vevő: []

5./ Az eladók a teljes vételár megfizetését követő öt napon belül előre egyeztetett időpontban, ennek hiányában a határidő utolsó napján 17 órakor kötelesek átruházni a földek birtokát a vevőre. A vevő a birtokátruházás napjától kezdődően szedi az ingatlanok hasznait, viseli az ingatlanokkal járó terheket és a dologban beállott azt a kárt, amelynek megtérítésére senkit sem lehet kötelezni. Az eladók kijelentik, hogy a Cegléd külterület 01096/2 helyrajzi számú föld és a Cegléd külterület 01096/81 helyrajzi számú föld nincs harmadik személy használatában, a földeket hatályos vagy a szerződéskötés időpontjában még hatályba nem lépett földhasználati szerződés, többtelehasználati megállapodás nem érinti, a földeknek nincs a földhasználati nyilvántartásba bejelentett földhasználója.

6./ Az eladók tájékoztatják a vevőt, hogy a Cegléd külterület 01096/2 helyrajzi szám alatti ingatlanak Fehér Pál tulajdonát képező 1/2 hányadát terheli a Magyar Telekom Nyrt. (1097 Budapest, Könyves Kálmán körút 36.) javára 263.519,-Ft, azaz kétfélszázhatvanháromezer-ötszázötvenkilenc forint főkövetelés és járulékal erejéig bejegyzett végrehajtási jog (tulajdoni lap III/5., bejegyző határozat 36807/2014.06.30., VH.089.V.2370/2014/5) Az eladók tájékoztatják a vevőt, hogy az ingatlan tulajdoni lapjának széljegyén INYER/2026/769751 (2026.06.16.) ügyszámon folyamathat van Dr. Kovács Miklós Végrehajtói Irodája hatósági felhívása alapján a Magyar Telekom Nyrt. javára

Jakabné Szöllősi Katalin
eladó

Fehér Pál
eladó

Fekete Gergő
vevő
2700 Cegléd,
Népkör utca 6. 1/104.
adószám: 153-01333-00000000

dr. Sivók Sándor
ügyvéd

bejegyzett végrehajtási jog törlésének elintézése. Az eladók tájékoztatják a vevőt, hogy a Cegléd külterület 01096/81 helyrajzi szám alatti ingatlanok Fehér Pál tulajdonát képező $\frac{1}{2}$ hányadát terheli a Magyar Telekom Nyrt. (1097 Budapest, Könyves Kálmán körút 36.) javára 263.519,-Ft, azaz kettőszázhatvanháromezer-ötszázötvenkilenc forint főkövetelés és járulékal erejéig bejegyzett végrehajtási jog (tulajdoni lap III/7., bejegyző határozat 36806/2014.06.30., Vh.089.2370/2014/6) Az eladók tájékoztatják a vevőt, hogy az ingatlan tulajdoni lapjának széljegyén INYER/2026/769926 (2026.06.16.) ügyszámon folyamatban van Dr. Kovács Miklós Végrehajtói Irodája hatósági felhívása alapján a Magyar Telekom Nyrt. javára bejegyzett végrehajtási jog törlésének elintézése. A Cegléd külterület 01096/81 helyrajzi számú ingatlan terheli az MVM Démasz Áramhálózati Kft. (6724 Szeged, Pulz utca 44.) javára bejegyzett vezetékgjog 397m²-re az ingatlan területéből (tulajdoni lap III/4., bejegyző határozat 37783/2009.06.18.). A Cegléd külterület 01096/81 helyrajzi számú ingatlan terheli az MVM Démasz Áramhálózati Kft. (6724 Szeged, Pulz utca 44.) javára bejegyzett vezetékgjog 172m²-re az ingatlan területéből (tulajdoni lap III/5., bejegyző határozat 36178/2012.03.19.). Az eladók szavatosságot vállalnak arra, hogy a végrehajtási jogok törlését követően, a teljes vételár megfizetése esetén az ingatlanok a Cegléd külterület 01096/81 helyrajzi számú földet terhelő vezetékgjogokat meghaladóan per-, teher- és igénymentes állapotban kerülnek a vevő tulajdonába. Az eladók kijelentik, hogy a vezetékgjogokon kívül harmadik személynek az ingatlanokra az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett, illetve oda be nem jegyzett olyan joga nincs, amely a vevő tulajdonszerzését akadályozza, illetve harmadik személynek az ingatlanokon az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett, illetve oda be nem jegyzett olyan joga nem áll fenn, amely a vevő tulajdonjogát korlátozza. Az eladók kijelentik, hogy az ingatlanokra más személlyel a jelen szerződés aláírását megelőzően nem kötöttek sem szerződést, sem előszerződést, mely a vevő per-, teher- és igénymentes tulajdonszerzését, tulajdonjogból eredő jogosítványai gyakorlását akadályozná, korlátozná. Az eladók kijelentik, hogy az ingatlanokat semmilyen kötelezettségvállalás biztosítékaként nem kötötték le, és az ingatlanok semmilyen követelés fedezetként nem szolgálnak. Az eladók kijelentik, hogy az ingatlanokra más személynek vételi joga, visszavásárlási joga nincs. Az eladók kijelentik, hogy az ingatlanok nem képezik sem házastársi vagyontörség, sem élettársi közös vagyon részét. A felek megállapítják, hogy a helyi önkormányzatok védelméről szóló 2025. évi XLVIII. törvény (Hövtv.) a termőföldre, a jelen szerződés tárgyát képező ingatlanokra nem terjed ki, Cegléd Város Önkormányzata nem alkotott önkormányzati rendeletet a helyi önkormányzatok védelme érdekében. A vevő egyébként sem minősül betelepülőnek a Hövtv. szerint, mert ingatlan tulajdonnal és lakóhellyel rendelkezik az adásvételi szerződés tárgyát képező ingatlanok fekvése szerinti Cegléd településen. Az eladók szavatosságot vállalnak azért, hogy az ismertetett terheket meghaladóan az ingatlanok az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezhető, tulajdonjogot korlátozó jogoktól és feljegyezhető tényektől, adóktól és adók módjára behajtható tartozásoktól mentesek, az ingatlanokkal kapcsolatban nincs folyamatban más bírósági, hatósági eljárás. Az eladók kijelentik, hogy az ingatlanok minden jogszavatossági és kellékszavatossági igénytől mentesek.

7./ Az eladók kijelentik, hogy a Mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvényben (továbbiakban földforgalmi törvény) meghatározott jogosultakon kívül a Cegléd külterület 01096/2 helyrajzi számú földre és a Cegléd külterület 01096/81 helyrajzi számú földre a földforgalmi törvényben meghatározott jogosultakon kívül és a Ptk-ban meghatározott tulajdonostársat illető elővásárlási joga kívül más törvényen, illetve megállapodáson alapuló elővásárlási joga másnak nincs. A szerződő felek megállapítják, hogy a földekre vonatkozó, a tulajdonosok által elfogadott vételi ajánlatot tartalmazó egységes okiratba foglalt jelen adásvételi szerződést a tulajdonosoknak a felek aláírásától számított 8 napon belül a mezőgazdasági igazgatási szerv részére meg kell küldeni négy eredeti példányban (egy példányt biztonsági okmányon) jóváhagyás céljából, az adásvételi szerződésnek az elővásárlásra jogosultakkal történő közlése érdekében. Az adásvételi szerződéshez csatolni kell az elővásárlási jogosultságot bizonyító okiratokat, kivéve, amelyet közhiteles nyilvántartásnak tartalmaznia kell. Ha a földforgalmi törvény 23. § (1) bekezdése szerinti előzetes vizsgálat eredményeként a mezőgazdasági igazgatási szerv nem tagadja meg az adásvételi szerződés jóváhagyását, végzésben megállapítja a szerződés közzétételre való alkalmasságát és hivatalból elrendeli a szerződés közzétételét. A közzétételre való alkalmasság megállapítása nem minősül az adásvételi szerződés hatósági jóváhagyásának. A mezőgazdasági igazgatási szerv a döntését közli az eladóval, az adásvételi szerződés szerinti vevővel, valamint az adásvételi szerződést megküldi a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat jegyzőjének. A jegyző hirdetményi úton közli az adásvételi szerződést a törvényen vagy megállapodáson alapuló elővásárlási jog jogosultjaival. Az adásvételi szerződés hirdetményi úton történő közlése az elektronikus tájékoztatási rendszer keretében működő kormányzati honlapon történő közzététellel valósul meg. A szerződés tájékoztató jelleggel a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat polgármesteri hivatala hirdetőtábláján is kifüggeszthető az elektronikus közzététellel megegyező időtartamra. Az elővásárlási jog jogosultja 30 napos jogvesztő határidőn belül tehet az adásvételi szerződésre elfogadó, vagy az elővásárlási jogáról lemondó jognyilatkozatot. A nyilatkozattételi határidő az adásvételi szerződésnek a kormányzati portálon történő közzétételét követő napon kezdődik. A más jogszabály alapján elővásárlásra jogosult is ezen a határidőn belül és ezen szabályok szerint tehet elfogadó jognyilatkozatot. Az elővásárlási jog gyakorlásának, az adásvételi szerződés közzétételének a részletes szabályait a földforgalmi törvény, a Mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. Törvény, és az elővásárlási és előhaszonbérleti jog gyakorlása érdekében az adásvételi és a haszonbérleti szerződés hirdetményi úton történő közlésére vonatkozó eljárási szabályokról szóló 474/2013. (XII. 12.) Korm. rendelet tartalmazza. A felek tudomással bírnak arról, hogy amennyiben az elővásárlásra jogosult személy az elővásárlási jogát gyakorolja és a mezőgazdasági igazgatási szerv őt jelöli ki vevőnek, vele hagyja jóvá az adásvételi szerződést, akkor ő a jelen szerződés szerinti vevő helyébe lép, és az eladók és közte jön létre az adásvételi szerződés. A felek tudomással bírnak arról, hogy a jelen szerződés hatálybalépésének a feltétele a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyása. A jóváhagyással a Szerződés megkötésének időpontjára visszamenőleg hatályosul. A jóváhagyásról történő

Jakabné Szöllősi Katalin
eladó

Fehér Pál
eladó

Fekete Gergő
vevő

Dr. SIVOK SANDOR
ügyvéd
2700 Cegléd,
Kölcsey utca 11. sz. 1. em.

df. ~~Sivok~~ Sándor
ügyvéd

akkor minden további feltétel kikötése nélkül az eljáró ügyvéd haladéktalanul jogosult és köteles benyújtani a Pest Vármegyei Kormányhivatalhoz (Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 2.) és átadni a vevő részére a tulajdonjog bejegyzést engedélyező nyilatkozatot.

12./ A jelen okiratot szerkesztő és ellenjegyző dr. Sivók Sándor ügyvéd teljes körűen tájékoztatta a szerződő feleket az ingatlan adásvételével kapcsolatos adó- és illetékszabályokról, melyet a szerződő felek megértettek és tudomásul vettek. A személyi jövedelemadóról szóló 1995. évi CXVII. Törvény hatálya alá tartozó jövedelem után az adó mértéke az adóalap 15 százaléka. Az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény (Itv.) szerint ingatlanok és vagyoni értékű jogok visszerterhes mellett, továbbá öröklési vagy ajándékozási illeték alá nem eső, más módon történő megszerzése visszerterhes vagyónátruházási illeték alá esik. A visszerterhes vagyónátruházási illeték általános mértéke a megszerzett vagyon terhekkel nem csökkentett forgalmi értéke után 4%. A forgalmi értéket az állami adóhatóság állapítja meg. A vevő igénybe kívánja venni az Itv. 26.§ (1) bekezdés p) pontja szerinti, termőföldnek földműves általi ellenérték fejében történő megszerzése esetére vonatkozó visszerterhes vagyónátruházási illetékmentességet. A földműves vevő vállalja, hogy a birtokbaadástól, de legkésőbb az illetékkötelezettség keletkezését követő 12. hónap utolsó napjától számítva 5 évig a termőföld tulajdonjogát nem idegeníti el, a termőföldön vagyoni értékű jogot nem alapít, és a termőföldet mező-, illetve erdőgazdasági tevékenység céljára hasznosítja.

13./ A jelen okiratot szerkesztő és ellenjegyző ügyvéd tájékoztatja a feleket és a szerződő felek megállapítják, hogy a 176/2008. (VI.30.) kormányrendelet az épületek energetikai jellemzőinek tanúsításáról hatálya a Cegléd külterület 01096/2 helyrajzi szám ingatlanon lévő lakóépületre kiterjed, és ezért energetikai tanúsítványt kell arról készíteni. A vevő kijelenti, hogy nem kéri az energetikai tanúsítvány átadását az eladótól, mert az épület teljeskörű felújításra, korszerűsítésre szorul. Eljáró ügyvéd tájékoztatja a feleket arról, hogy az összekötő és felhasználói berendezésekről, valamint a potenciálisan robbanásveszélyes közegben működő villamos berendezésekről és védelmi rendszerekről szóló 40/2017. (XII. 4.) NGM rendelet 1. mellékletét képező Villamos Műszaki Biztonsági Szabályzat 1.13.2. pontja f) pontja értelmében a lakóépületekben lévő lakások villamos berendezésén villamos biztonsági felülvizsgálat végzéséről az üzemeltető gondoskodik tulajdonosváltáskor, amennyiben a tulajdonosváltás időpontjához képest 6 évnél nem régebben elvégzett felülvizsgálatot igazoló ellenőrzési dokumentum (minősítő irat) nem áll rendelkezésre. A vevő kijelenti, hogy nem kéri ellenőrzési dokumentum (minősítő irat) átadását az eladótól.

14./ A szerződő felek a jelen adásvételi szerződés elkészítésével, ellenjegyzésével, a Pest Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földügyi Osztály, mint Mezőgazdasági Igazgatási Szerv előtt a szerződés, tulajdonszerzés hatósági jóváhagyására irányuló eljárásban, valamint a Pest Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 2. előtt a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog bejegyzése, az eladók tulajdonjogának törlése, a vevő tulajdonjogának bejegyzése iránti eljárásban történő jogi képviseletük ellátásával, továbbá az ingatlan tulajdonjoga megszerzésének illetékkiszabásra történő bejelentésével a Nemzeti Adó- és Vámhivatal részére megbízzák és meghatalmazzák dr. Sivók Sándor ügyvédet (székhely: 2700 Cegléd, Népkör utca 6. I/104., Pest Vármegyei Ügyvédi Kamara, nyilvántartási szám: 13-015335, kamarai azonosító szám: 36068451). A meghatalmazást és megbízást dr. Sivók Sándor ügyvéd a jelen Szerződés ellenjegyzésével elfogadja. Az illeték kiszabásával kapcsolatos adóhatósági eljárás során történő jogi képviseletre a meghatalmazás, megbízás nem terjed ki.

15./ A Felek kijelentik, hogy a jelen Szerződés teljes körűen, hiánytalanul és egybehangzóan, valamint helyesen tartalmazza előzetes tárgyalásaik és egyeztetéseik során kölcsönösen kialakított szerződéses akaratukat, amely a jelen Szerződésben foglalt nyilatkozataikkal mindenben megegyezik.

16./ A szerződő felek a jelen öt oldalból és tizenhat pontból álló adásvételi szerződést elolvasták, értelmezték, részükre dr. Sivók Sándor ügyvéd megmagyarázta, és mint akaratukkal mindenben egyezőt helybenhagyólag írták alá. A felek a jelen okirat aláírásával elismerik, hogy az adásvételi szerződés 1-1 eredeti példányát az eljáró ügyvédtől átvették.

Kelt: Cegléd, 2026. július 13.

Jakabné Szöllősi Katalin
eladó

Fehér Pál
eladó

Fekete Gergő

Szerkesztettem és ellenjegyzem
Cegléden, 2026.07.13. napján:

dr. Sivók Sándor
ügyvéd
Kamarai azonosító szám: 36068451
2700 Cegléd, Népkör utca 6. I/104.

DR. SIVOK SÁNDOR
Ügyvéd
2700 Cegléd,
Népkör utca 6. I/104.
Adószám: 13-015335-1-33

Ugyiratszám: C/32754/vevő 2026
A kormányzati portálon történő közzététel napja:
2026.07.13.
Az elfogadó jognyilatkozat benyújtására nyitva álló 30. napos
határidő első napja: 2026.08.14.
utolsó napja: 2026.09.14., mely határidő jogvesztő.
Levétel napja:
Az elektronikus közzététel megtörtént.

Jakabné Szöllősi Katalin
eladó

Fehér Pál
eladó

Fekete Gergő
vevő

dr. Sivók Sándor
ügyvéd

Dr. SIVOK SANDOR
igvéd
2700 Cegléd
Népkör utca 6. I/104.
Adószám: 5478558-133

Dr. SIVOK SANDOR
igvéd
2700 Cegléd
Népkör utca 6. I/104.
Adószám: 5478558-133

Dr. SIVOK SANDOR
igvéd
2700 Cegléd
Népkör utca 6. I/104.
Adószám: 5478558-133