

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

mely létrejött egyrészről **Hauf Emese** (születés kori név: , születési hely, idő: ,
anyja neve: , személyazonosító jele: , lakcím: 1101 Budapest, Csilla
utca 7/B. fsz 570 ajtó, adóazonosító jele:), magyar állampolgár, mint Eladó I. - továbbiakban
Eladó I.

Penák Dóra (születés kori név: , születési hely, idő: , anyja neve: ,
személyazonosító jele: , lakcím: 2170 Aszód, Szabadság tér 8/C 1. em. 3., adóazonosító
jele:), magyar állampolgár, mint Eladó II. - továbbiakban **Eladó II.**

továbbá Urbán Lajosné (születés kori név: , születési hely, idő: , anyja
neve: , személyazonosító jele: , lakcím: 2170 Aszód, Liget utca 14., adóazonosító
jele: 8306550323), magyar állampolgár, mint Eladó III. - továbbiakban **Eladó III.**

másrészről **Kisné Takács Ildikó** (születés kori név: , születési hely, idő: ,
anyja neve: , személyazonosító jele: , lakcím: 2100 Gödöllő, Levendula utca 21.,
adóazonosító jele:) magyar állampolgár, mint Vevő - a továbbiakban **Vevő**
között az alulírott napon és helyen az alábbiak szerint.

1. Felek rögzítik, hogy **Eladóknak** az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett (Eladó I-nek a tulajdoni lapon II/9
szám alatt bejegyzett 18/36 arányú, Eladó II-nek a tulajdoni lapon II/8 szám alatt bejegyzett 3/36 arányú, és
Eladó III-nak a tulajdoni lapon II/7 szám alatt bejegyzett 3/36 arányú) tulajdonát képezi a **Gödöllő, külterület,
0228/9 helyrajzi számon nyilvántartott, 3355 m2 alapterületű, 4.66 kat.t. jövedelmű, szántó
megnevezésű külterületi ingatlan** - mely természetben Gödöllő, 0228/9 hrsz alatt található („Ingatlan”).

Az Ingatlannak NINCS bejegyzett földhasználója.

Az Ingatlannak a fentiekben megjelölt adatait a Pest Vármegyei Kormányhivatal által
INYER/TULLAP/20260512/29711 megrendelés számon kiállított E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalmazza,
melyet a **Szerződő felek** megtekintettek, annak tartalmát megismerték és megértették, melynek tényét jelen
adásvételi szerződés aláírásával igazolják.

Az **Eladók** kijelentik, hogy nem tettek olyan jognyilatkozatot, amely az Ingatlanok fent ismertetett tulajdonjogi,
vagy terheltségi állapotán változtatott, vagy változtatható volna. A **Vevő** a fentieket tudomásul vette.

2. A **Szerződő felek** megállapodnak abban, hogy az **Eladó I., Eladó II. és Eladó III.** eladja, a **Vevő**
megveszi a jelen adásvételi szerződés 1. pontjában jelölt Ingatlan **Eladó I., Eladó II. és Eladó III.** tulajdonát
képező **18/36 – 3/36 – 3/36, összesen az Ingatlan 24/36 tulajdoni illetőségét** tehermentesen,
tartozékaival és alkotórészeivel együtt az általa megtekintett, ismert állapotban.

(Felek rögzítik, hogy ezen tulajdoni hányad a teljes Ingatlan területéhez vetítve 2237 m2 területnek felel
meg, mely ingatlanrész 2026.06.12-én kötött használati megállapodás szerinti fizikailag is megjelölésre
került.)

Hauf Emese
Eladó I.

Penák Dóra
Eladó II.

Urbán Lajosné
Eladó III.

Kisné Takács Ildikó
Vevő

dr. Gyöngy Mónika ügyvéd
„ellenjegyzem”
Kartalón, 2026.07.27-én:

1
DR. GYÖNGY MÓNIKA
ügyvéd
2173 Kartal, Kákóczi út 42.
office: drgyongy.hu
Mobil: 30-30-490-4864
KJA Z: 36060958
Asz: 50228350.2-33

3. A **Szerződő felek** a jelen adásvételi szerződés 1. pontjában jelölt Ingatlan adásvétel tárgyát képező 24/36 tulajdoni illetőségének vételárát 8.000.000,- Ft, azaz *nyolcmillió forint* összegben határozzák meg. A vételár meghatározásakor a felek figyelembe vették, az Eladók tulajdonjogának bejegyzésének alapjául szolgáló hagyatéki eljárásban hozott adó- és érték bizonyítvány szerinti értéket, továbbá, hogy az Ingatlan a Nádas utca mellett fekszik, belterületbe vonása hosszú távon felmerülhet, aszfaltos út mellett fekszik, és utca túl oldalán már lakóházak helyezkednek el, közművesítése könnyen lehetséges.

Felek megállapodnak abban, hogy a Vevő a teljes vételárát a jelen szerződésre alapított tulajdonszerzésének mezőgazdasági igazgatási szervi jóváhagyását követő 5 napon belül banki utalással fizeti meg az Eladók részére, a következő bontásban és bankszámlákra:

Eladó I. részére 4.000.000,- Ft-ot, azaz négymillió forintot Eladó I. nevén az OTP Bankban vezetett számú bankszámlára

Eladó II. részére 2.000.000,- Ft-ot, azaz kétmillió forint összeget Eladó II. nevén a CIB bankban vezetett, számú bankszámlára

Eladó III. részére 2.000.000,- Ft-ot, azaz kétmillió forint összeget Eladó III. nevén a OTP bankban vezetett, számú bankszámlára

melyet az Eladók saját kezükhöz történő teljesítésnek fogadnak el.

Eladók a teljes vételár megfizetéséről a megfizetést követő 3 napon belül nyilatkozatot tesznek, melyet eljáró ügyvédnek megküldenek.

4. A teljes vételár megfizetésének, azaz jelen szerződés aláírásának napjától az Ingatlanhányadok hasznai és terhei a **Vevőt** illetik, illetve terhelik, és e naptól száll át rá a kárveszély.

5. A **Szerződő felek** megállapodnak abban, hogy az **Eladók** az Ingatlanon fennálló tulajdonjogról a teljes vételár megfizetésekor mondanak le.

A tulajdonjog bejegyzési engedélyt **5 eredeti példányban Eladók** a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg a szerződést szerkesztő és ellenjegyző ügyvédnél letétbe helyezik. Eljáró ügyvéd jogosult és köteles a bejegyzési engedélyt a kifüggesztett vételi adásvételi szerződésnek az okiratot készítő ügyvéd részére történő visszaérkezése, valamint az ez alapján kiállított mezőgazdasági igazgatási szerv által kiállított, jelen szerződést jóváhagyó határozat kézhezvétele után (a teljes vételár megfizetésének igazolása esetén) az illetékes földhivatalhoz benyújtani.

6. Az **Eladók** szavatosságot vállal az Ingatlanhányadainak per- teher- és igénymentességéért. Az **Eladók** szavatolnak, hogy az Ingatlanhányadaik adó- vagy egyéb köztartozás nem terheli. Az **Eladó** feltétlen szavatosságot vállal továbbá azért is, hogy az Ingatlanhányadaik nem képezik végrehajtás tárgyát, illetve nem áll bírói zárlat alatt.

Az **Eladók** kijelentik, hogy semmilyen olyan körülményről nincs tudomásuk, ami a **Vevő** tulajdonszerzését, birtokba lépését, illetve az Ingatlan rendeltetésszerű használatát akadályozná, vagy hátrányosan befolyásolná.

Hauf Emese
Eladó I.

Penák Dóra
Eladó II.

Urbán Lajosné
Eladó III.

Kisné Takács Ildikó
Vevő

dr. Gyöngy Mónika ügyvéd
„ellenjegyzem”
Kartalón, 2026.07.27-én:

DR. GYÖNGY MÓNIKA
ügyvéd
2173 Kartal Jókóczy út 42.
office dr. gyongy.hu
Mobil +36 30-490-4864
KAS-20060958-
AZ 50226250.2.33

Eladók jótállnak azért, hogy az Ingatlanhányadaikon nem áll fenn harmadik személy(ek)nek olyan, az ingatlan-nyilvántartásba be nem jegyzett joga, amely a **Vevő** birtokba lépését, és/vagy tulajdonszerzését gátolná vagy korlátozná, különösen, de nem kizárólag az Ingatlan házastársi vagyontörség részét nem képezik, vagy volt házastársának, élettársának, vagy volt élettársának, így a Ptk. 4:48. §, illetve 4:77. § szerinti hozzájáruló nyilatkozatra jelen szerződés megkötéséhez nincsen szükség.

7. A **Szerződő felek** kijelentik, hogy teljes cselekvőképes nagykorú magyar állampolgárok és szerződés-kötési és ingatlan elidegenítési, illetve ingatlanszerzési képességük korlátozás alá nem esik. Felek ezúton hozzájárulnak, hogy a jelen okiratot szerkesztő és ellenjegyző ügyvéd a JÜB személy-és okmányellenőrzést elvégezze.

Vevő kijelenti, hogy teljes cselekvőképes nagykorú magyar állampolgár, azonban földműves regisztrációval nem rendelkezik, így a Földforgalmi törvény, vagy más jogszabályok részére elővásárlási jogot nem biztosít.

Vevő vállalja és kijelenti, hogy

- az Ingatlan 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 mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXII. törvény (továbbiakban: Földforgalmi tv.) 13. § (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével – más célra nem hasznosítja
- nincs jogerősen megállapított és fennálló földhasználati díjtartozása,
- az Ingatlan megszerzésével nem lépi túl a Földforgalmi törvényben rögzített földszerzési és birtokmaximumot
- elfogadja és tudomásul veszi, hogy ha utólagosan elvégzett ellenőrzés során jogerősen megállapításra kerül a b.) pontban foglalt nyilatkozatának valótlan-sága, úgy az a Büntető Törvénykönyv szerinti büntetőjogi felelősségre vonását, továbbá a jelen szerződés tárgyát képező termőföld területre vonatkozóan a jogsértő állapot fennállásának időtartama alatt részére folyósított költségvetési vagy Európai Unió támogatásának megfelelő pénzes-szeg visszafizetési kötelezettségét vonja maga után
- jelen tulajdonszerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött
- amennyiben a Földforgalmi tv. 13.§ (4) bekezdése értelmében az Ingatlanok a g) pontban megjelöltek szerint érvényes haszonbérleti/megbízási szerződéssel terheltek, harmadik személy használatában vannak, a fennálló földhasználati jogviszony i) időtartamát nem hosszabbítja meg, és ii.) a megszűnését követő időre az a) pontban foglalt kötelezettségeket vállalja.
- részarány-tulajdonnal nem rendelkezik vagy részarány tulajdonnal (is) rendelkezik és a tulajdonában álló részarány-tulajdon összesített aranykorona értéke mennyiségének huszada és a már tulajdonában és használatában álló, továbbá a megszerzésre kerülő földterület hektárban kifejezett térmértékének együttes összege nem több mint 300.

8. A **Szerződő felek** a jelen adásvételi szerződés szerkesztésével, ellenjegyzésével és az illetékes Földhivatal, valamint mezőgazdasági igazgatási szerv és egyéb hatóságok előtti eljárással **dr. Gyöngy Mónika ügyvéd** (2173 Kartal, Rákóczi út 42., PMÜK: 13-XII/1183, KASZ: 36060958.) bízzák meg, aki e megbízást jelen szerződés ellenjegyzésével elfogadta.

A szerződő felek rögzítik, a jelen szerződésre vonatkozó adó- és illetékjogszabályokat ismerik, erre vonatkozóan tájékoztatást nem kérnek.

3

Hauf Emese
Eladó I.

Penák Dóra
Eladó II.

Urbán Lajosné
Eladó III.

Kisné Takács Ildikó
Vevő

dr. Gyöngy Mónika ügyvéd
„ellenjegyzem”
Kartalon, 2026.07.27-én:

DR. GYÖNGY MÓNICA
Ügyv. J.
2173 Kartal, Rákóczi út 42.
office@dr.gyongy.hu
Mobil: +36 30-480-4864
KASZ: 36060958
PMÜK: 13-XII/1183

9. **Eladók** kijelentik és vállalják, hogy jelen adásvételi szerződés szerinti vételi ajánlatot jelen szerződés aláírásától számított **8 napon belül előzetes vizsgálat céljára megküldik a mezőgazdasági igazgatási szerv részére, ezt követően a felek intézkednek a hirdetményi kifüggesztés iránt.**

10. **Vevő** a B400E sz. NAV nyomtatvány kitöltésére és benyújtására felhatalmazza eljáró ügyvédet, és tudomással bír arról, hogy a forgalmi érték 4 %-nak megfelelő vagyonszerzési illeték fizetésére köteles. **Eladók** maguk vizsgálják, hogy SZJA fizetési kötelezettségük áll-e fenn, melyet maguk teljesítenek, vallanak be és fizetnek meg. A **Szerződő felek** jelen szerződés aláírásával elismerik és igazolják, hogy eljáró ügyvéd tájékoztatta őket a szerződés jogi természetéről, annak tartalmi elemeiről, az ügylet kockázatairól, az illeték és adó fizetési kötelezettségükről, az eljárás költségeiről. **Szerződő felek** kijelentik, hogy az eljáró ügyvéd tájékoztatását megértették, és tudomásul vették.

11. Jelen adásvételi szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk., a Földforg. tv. és a Fétv. vonatkozó szabályai az irányadók. Jelen szerződést a **Szerződő felek** egyben ügyvédi tényvázlatnak is tekintik.

12. Felek kifejezetten meghatalmazzuk eljáró ügyvédet, hogy az adásvételi szerződésben esetlegesen előforduló hibás névírás, szám- vagy számítási hiba, más hasonló elírás vagy helytelen megjelölés kijavítása során helyettünk és nevünkben is eljárjon, és a javítást az érintett okiraton saját kézzel ellátva és a javítás tényét feltüntetve javítson, mely meghatalmazást eljáró ügyvéd jelen szerződés ellenjegyzésével elfogad.

Szerződő felek jelen adásvételi szerződést elolvasás, megmagyarázás és értelmezés után, mint ügyleti akaratukkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag saját kezűleg írták alá.

Kartal, 2026.07.27.

Nyilvántartási szám: 12/2026.

Kifüggesztés időpontja: 2026.08.18.

Közlés kezdőnapja: 2026.08.19.

Jognyilatkozat megtételére nyitva álló határidő utolsó napja: 2026.09.17.

Felhívom a figyelmet, hogy a fenti határidő jogvesztő!

Levétel időpontja: 2026.09.18.

Hauf Emese
Eladó I.

Penák Dóra
Eladó II.

Urbán Lajosné
Eladó III.

Kisné Takács Ildikó
Vevő

dr. Gyöngy Mónika ügyvéd
„ellenjegyzem”
Kartalon, 2026.07.27-én:

4
DR. GYÖNGY MÓNICA
ügyvéd
2173 Kartal, P.óczi út 42.
office@gyongy.hu
Mobil: +36 30 490-4864
KASZ: 0000058
Adószám: 2350-2-33