

Adásvételi szerződés

Ügyszám: 462/2026.

amely létrejött egyrészről:

Horváth Ildikó Marianna

szám alatti lakos, mint 1/1-ed tulajdoni illetőséget eladó; (a továbbiakban: **Eladó**)

másrészről:

Schemmekes Inge születési neve:

8721 Vése, Tánácsics utca 16. szám alatti lakos, mint 1/2-ed tulajdoni illetőséget Vevő

és

Boer Sientje Aaltje

8721 Vése, Tánácsics utca 16. szám alatti lakos, mint 1/2-ed tulajdoni illetőséget Vevő; (a továbbiakban: **Vevők**)

között, alulírott napon és helyen kötöttek az alábbi feltételek mellett:

Szerződő felek ezennel feltétlen hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy személyes adataikat, ezen belül személyi azonosító jelüket a jelen szerződés és mindazon nyilvántartás tartalmazza, melyekbe azok bevezetése Vevő tulajdonjogának bejegyzetése érdekében szükséges.

1. **Eladó** per-, és igénymentes tulajdonát képezi 1/1-ed tulajdoni arányban a **Mikebuda, 027/2 hrsz. alatti, 5704 m² terület nagyságú, kivett tanya és szántó** megnevezésű, **0 és 6** minőségű osztályú, **3.19 Ak** kataszteri jövedelmű külterületi ingatlan, amely természetben 2736 Mikebuda, Dánosi út 26. szám alatt található, amelynek értéke **53.500.000,-Ft. azaz Ötvenhárommillió-ötszázezer forint, melyből a tanya értéke: 53.000.000,-Ft. és a szántó értéke: 500.000,-Ft.** Eladó tájékoztatja Vevőket, hogy az ingatlan haszonbérleti joggal, valamint többtelehasználati megállapodással nem terhelt. Felek rögzítik, hogy az ingatlan villany közművel ellátott.
Az ingatlan nem tehermentes, terheli: 3217/1976.05.25. szám alatt „*Vezetékjog biztosító használati jog, olajvezetési szolgálmi jog*” MOL Nyrt. javára.
2. Eladó eladja, Vevők megvásárolják 1/2 - 1/2-ed tulajdoni arányban az 1. pontban körülírt ingatlan tulajdonjogát, úgy ahogy az a mai napon áll, összes jogi és természetes tartozékaival együtt, a felek között kölcsönösen kialakult mindösszesen **53.500.000,-Ft. azaz Ötvenhárommillió-ötszázezer forint vételárért.**
3. Vevők a teljes vételárát a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg fizetik meg Eladó részére átutalással Eladó **CIB Banknál vezetett 1071 számú számlájára.** Eladó a bankszámlára történt teljesítést a saját kezéhez történt teljesítésként ismeri el. Felek megállapodnak abban, hogy a vételár megfizetésének a napja az a nap, amikor Eladó folyószámláján jóváírásra kerül.
4. Eladó az ingatlan per-, igény-, és (az 1. pontban írt teher kivételével) tehermentességéért és a tulajdonjog átjegyezhetőségéért valamint zavartalan birtokba vehetőségéért szavatol. Eladó nyilatkozik, hogy az ingatlant sem köztartozás, sem egyéb (pl. hitel, stb.) tartozás nem terheli, valamint az ingatlanon az ingatlan-nyilvántartáson kívül sincs harmadik személynek olyan joga, amely a Vevők tulajdonszerzését, birtoklását korlátozná, vagy akadályozná.
5. Vevők, a vétel tárgya ingatlan, mint tulajdonosok a teljes vételár megfizetését követően 2026. szeptember 28. napjáig veszik birtokba. Vevők a birtokbavétel napjától kezdve szedik, az ingatlan hasznait, viselik terheit, és azt a kárt, amelynek megtérítésére más nem lehet kötelezni.
6. A jelen szerződés megkötésével felmerülő költséget, illetéket Vevők viselik és az ő kötelezettségük kezdeményezni, a tulajdonjoguk bejegyzésére irányuló eljárást.
7. Vevők nyilatkoznak, hogy részarány tulajdonnal nem rendelkeznek.
8. Vevők nyilatkoznak, hogy a mező-és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 5.§ 7. pontjában meghatározott földműves fogalmának nem felelnek meg, azonban a föld tulajdonjogát a 2013. évi CXXII. törvény 10.§ (2) alapján szerzik meg, mivel birtokában álló föld terület nagysága a megszerezni kívánt föld terület nagyságával együtt nem haladja meg az 1 hektárt.
9. Vevők kötelezettséget vállalnak arra, hogy a föld használatát másnak nem engedik át, azt maguk használják, és ennek során eleget tesznek a földhasznosítási kötelezettségüknek, továbbá vállalják, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig más célra nem hasznosítják. (2013. évi CXXII. törvény 13.§ (1).
10. Vevők nyilatkoznak továbbá, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő, bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozásuk. (földhasználati díjtartozás). (2013. évi CXXII. törvény 14.§ (1).
11. Vevők nyilatkoznak, hogy a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötöttek. (2013. évi CXXII. törvény 14.§ (2).
12. Vevők és Eladó nyilatkoznak, hogy a föld nem áll harmadik személy használatában.

Horváth Ildikó Marianna 1/1-ed tulajdoni illetőséget
Eladó

Schemmekes Inge 1/2-ed tulajdoni illetőséget Vevő

Boer Sientje Aaltje 1/2-ed tulajdoni illetőséget Vevő

Dr. Hatlaczki Gyula Ügyvédi Iroda
Dr. Hatlaczki Gyula Ügyvéd
2760 Nagykőrös, Balasy-Zs. Út 1.
ASZ: 36061311
Adószám: 19353928-1-13
Tel/Fax: 06(29) 444-244, 06(20) 319-4217

13. Vevők nyilatkoznak, hogy a jelen szerződés a 2013. évi CXXII. törvény 18. §. alapján elővásárlási joggal nem rendelkezik.
14. Vevők kijelentik, hogy a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény szerint nem földművesek, de velük szemben a hivatkozott törvény 16. § (1) bekezdésében foglalt tulajdonszerzési korlátozás nem áll fenn, a jelen szerződéssel megszerzett ingatlan-illetőséggel együtt, a tulajdonukban és használatukban lévő termőföld nagysága a 300 ha-t nem haladja meg (földszerzési maximum).
15. A jelen szerződés megkötésével felmerülő költséget, illetéket Vevők viselik és az Ő kötelezettségük kezdeményezni, a tulajdonjoguk bejegyzésére irányuló eljárást.
16. Vevők tudomásul veszik, hogy ha utólagos ellenőrzés során jogerősen megállapításra kerül, hogy a jelen szerződésben foglalt nyilatkozataik valótlanok, úgy az a büntető törvénykönyv szerinti büntetőjogi felelősségre vonását, és az adásvételi szerződés tárgyát képező föld használatát a jogsértő állapot fennállásának időtartama alatt, a jogsértéssel érintett földterület után a részére folyósított költségvetési vagy európai uniós támogatásnak megfelelő összegű pénzüsszeg visszafizetését vonja maga után.
17. Felek tudomással bírnak arról, hogy jelen okiratba foglalt elfogadott vételi ajánlatot a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról 2013. évi CXXII. törvényen, valamint más törvényen illetve megállapodáson alapuló elővásárlási jog jogosultjaival a jelen okirat aláírásától számított 8 napon belül az eladó tulajdonosnak közölnie kell, oly módon, hogy a jelen adásvételi szerződést az elővásárlásra jogosultakkal a fent írt törvény végrehajtására kiadott rendeletben foglaltak szerint illetékes települési önkormányzat jegyzője útján hirdetmény útján kell közölni. A jegyző értesíti a Nemzeti Földalapkezelő Szervezetet is.
18. Felek egyezően tudomásul veszik a következőket: a Földforgalmi törvény 18-22. §-ai szerint a Ftv., illetve más törvényen alapuló elővásárlásra jogosultak törvényes határidőn belül beérkező és vonatkozó jogszabályok által meghatározott tartalmi kellékekkel rendelkező elfogadó nyilatkozata esetén a vevő helyébe az elővásárlásra jogosult lép az elfogadó nyilatkozatának az eladóval történő közlése napján. Ebben az esetben a felek kötelezettséget vállalnak arra, hogy a jelen szerződést felbontják és visszaállítják az eredeti állapotot; vagyis Eladó köteles visszafizetni Vevőknek a jelen szerződésben meghatározott vételárat és felek a szerződés felbontásáról rendelkező okiratot minden további feltétel nélkül aláírják.
19. Eladó a jelen szerződés aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, illetve a Szerződő felek a jelen szerződés megkötésével egyidejűleg kéri az illetékes földhivatalt, hogy az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény végrehajtásáról szóló 109/1999. (XII. 29.) FVM rendelet 29/A. § (1) bekezdése alapján a föld tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés benyújtásának tényét az ingatlan illetőségekre jegyezze fel. Szerződő felek kéri az eljáró földhivatalt, hogy – a jogi képviselőjüknek történő egyidejű kézbesítés mellett – a 2016. évi CL. törvény 85. § (1) bekezdése alapján - az ügyben keletkezett ügydöntő határozatát számukra is kézbesíteni szíveskedjék.
20. Szerződő felek a jelen szerződés aláírásával kifejezetten tudomásul veszik, hogy az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény végrehajtásáról szóló 109/1999. (XII. 29.) FVM rendelet 29/A. § (2) bekezdése alapján a 20. pont szerinti tény feljegyzését követően további jogokat csak a jelen szerződés alapján történő tulajdonosváltás bejegyzésétől függő hatállyal lehet bejegyezni.
21. Eladó a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy az 1. pontban megjelölt ingatlan ott megjelölt 1/1-ed tulajdoni illetősége, - adásvétel jogcímén - a kizárólagos tulajdonjogot, Vevők javára egymás közötti egyenlő 1/2 - 1/2 - ed tulajdoni arányban az ingatlan-nyilvántartásba minden további feltétel nélkül bejegyezzék és ezzel egyidejűleg Eladó tulajdonjogát töröljék.
22. Eladó kijelenti, hogy magyar nyelven írni és olvasni tudó, cselekvőképes, magyar állampolgár, akiknek sem tulajdonszerzési, sem pedig ügyleti képessége korlátozva nincs. Vevők kijelentik, hogy cselekvőképes, holland állampolgárok, akiknek sem tulajdonszerzési, sem pedig ügyleti képessége korlátozva nincs.
23. Felek a jelen szerződés elkészítésével, ellenjegyzésével és az Illetékes Földhivatal, a Megyei Földhivatal és az Illetékes Önkormányzat előtti eljárásban történő képviselőkkel Dr. Hatlaczki Gyula Ügyvédi Iroda képviselétében eljáró Dr. Hatlaczki Gyula ügyvédet (2760 Nagykáta, Bajcsy-Zsilinszky út 1. fsz., 0620/3194217, 0629/444-244, dr.hatlaczki@drhatlaczki.hu) bízzák meg, aki a megbízást elvállalja. Felek rögzítik, hogy a jelen meghatalmazás kiterjed a eB400 adatlap aláírására és benyújtására, de nem terjed ki az NAV-tól érkező küldemények átvételére, így azokat közvetlenül a szerződő felek részére kéri kézbesíteni.
24. Szerződő Felek megértették az ingatlan átruházás adatszolgáltatási kötelezettségére, adó- és vagyonszerzési illetékfizetési kötelezettségre vonatkozó ügyvédi tájékoztatást. Vevők tudomással bírnak arról, hogy vagyonszerzési illetéket kell megfizetniük, amely az ingatlan vételárának 4%-a.
25. Felek kijelentik, hogy jelen szerződés megkötéséhez szükséges egyéb ügyvédi felvilágosítást megkapták, ezért külön tényvázlat felvételét nem igénylik.
26. GDPR tájékoztatás: a jelen okiratban rögzített személyes adatokat a szerkesztő és ellenjegyző ügyvéd a megbízásból eredő jogi kötelezettség teljesítése végett kezeli, illetve az ügyfelekkel való kapcsolattartásra szolgáló adatokkal a felek hozzájárulása alapján e célból rendelkezhet. Az adatok kizárólag az ingatlan-nyilvántartási és az ahhoz kapcsolódó eljárásban használhatók fel, és a jogszabályban előírt irattározási ideig tárolhatók. Az érintett személynek joga van bármikor kérelmezni a szerkesztő ügyvédtől, adatkezelőtől a rá vonatkozó személyes adatokhoz való hozzáférést, információkiadást, azok helyesbítését, törlését vagy kezelésének korlátozását, és tiltakozhat az ilyen személyes adatok kezelése ellen, valamint a joga van az adathordozhatósághoz. Joga van a hozzájárulása bármely időpontban történő visszavonásához, amely nem érinti a visszavonás előtt a hozzájárulás alapján végrehajtott adatkezelés jogszerűségét.

Horváth Ildikó Marianna 1/1-ed tulajdoni illetőséget
Eladó

Schémpekés Inge 1/2-ed tulajdoni illetőséget Vevő

Boer Sientje Aaltje 1/2-ed tulajdoni illetőséget Vevő

Dr. Hatlaczki Gyula Ügyvédi Iroda
Dr. Hatlaczki Gyula Ügyvéd
2760 Nagykáta, Bajcsy Zs. út 1.
ASZ: 36061811
Adószám: 19353928-1-13
Tel/Fax: 06(29) 444-244-, 06(20) 319-4217

27. Eljáró ügyvéd tájékoztatja a feleket, 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 értelmében a lakóépületekben lévő lakások villamos berendezésén felülvizsgálat végzendő bérbeadáskor és tulajdonosváltáskor, amennyiben az ingatlan villamos berendezése nem esik az 1.13.3. pont szerinti kivételi körbe.

28. Felek az akaratukkal mindenben megegyező, részletes adásvételi szerződést egyben tényvázlatnak is tekintik.

Az így megkötött szerződés 8 (nyolc) darab szó szerint megegyező eredeti példányban készült, melyből 1 db példány a 47/2014. (II.26.) Kormány rendeletben meghatározott biztonsági okmányon készült, amelyet a Felek elolvasás, értelmezés, megmagyarázás után, mint akaratunkkal mindenben megegyezőt, saját kezűleg jóváhagyólag aláírtak, és Felek a jelen szerződés aláírásával elismerik, hogy 1-1 példányt, a nem biztonsági okmányon szerkesztett példányokból átvettek.

A Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekre a Ptk.-nak az adásvételi szerződésre, az általános szerződési feltételekre vonatkozó szabályai, a mező-és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény, valamint a mező-és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvény rendelkezései az irányadók.

Készült: Cegléd, 2026. szeptember hónap 16. napján.

Horváth Ildikó Marianna 1/1-ed tulajdoni illetőséget Eladó

Schemmekes Inge 1/2-ed tulajdoni illetőséget Vevő

Boer Sientje Aaltje 1/2-ed tulajdoni illetőséget Vevő

ELLENJEGYZÉSI ZÁRADÉK

Alulírott dr. Hatlaczki Gyula ügyvéd, mint a Dr. Hatlaczki Gyula Ügyvédi Iroda vezetője (kamarai azonosító száma: 36061311, 2760 Nagykáta, Bajcsy-Zsilinszky út 1. fsz.) tanúskodom, hogy a Szerződő Felek, a fenti szerződést, személyazonosságuk igazolását követően írták alá. A fenti adásvételi szerződést készítettem, és ellenjegyzem: Cegléd, 2026. szeptember hónap 16. napján.

A hirdelmény kiüggesztve az Albertirsa Községi Önkormányzat Hivatal hirdetőtábláján.
 Kiüggesztés időpontja: 2026. 09. 13.
 Közlés kezdő napja: 2026. 09. 13.
 A jognyilatkozat megítélésére nyitva álló határidő utolsó napja: 2026. 11. 11.
 A határidő letelte jogvesztő jellegű.
 Levétel napja: 2026. 09. 13.

aláírás



Dr. Hatlaczki Gyula Ügyvédi Iroda
 Dr. Hatlaczki Gyula Ügyvéd
 2760 Nagykáta, Bajcsy-Zs. út 1.
 Kétsz: 36061311
 Adószám: 19839928-1-13
 Tel/Fax: 06(29) 444-244, 06(20) 319-4217