

ADÁS VÉTELI SZERZŐDÉS

Szerződő felek:

Budainé Sipos Erzsébet

születési név:

anyja neve:

születési hely, idő:

lakóhely és értesítési cím: 2021 Tahitótfalu, Arany János utca 14/1

személyazonosító:

adóazonosító:

személyi igazolvány száma:

lakcímgazolvány száma:

magyar állampolgár

továbbiakban, mint **Eladó**

valamint

Sipos Attila

születési név:

születési hely, idő:

anyja neve:

lakóhely és értesítési cím: 2021 Tahitótfalu, Dózsa György út 48

személyazonosító:

személyi igazolvány száma:

adóazonosító:

lakcímgazolvány száma:

a földműves nyilvántartásba vételt elrendelő határozat száma:

agrárkamara azonosító:

magyar állampolgár

továbbiakban, mint **Vevő**

együttesen: **Felek**

valamint

dr. Pálvolgyi Tamás ügyvéd

1122 Budapest, Krisztina krt 7, fiókiroda: 2022 Tahitótfalu, Bercsényi út 3

KASZ: 36066744, mail: palvolgyi2@t-online.hu, 30/9601230

továbbiakban, mint Megbízott

Kormányzati portálon közzététel időpontja: 2026.10.14.

Közlés kezdő napja: 2026.10.15.

Lejár: 2026.11.13.

(e határidő jogvesztő)

Levéve:

Az elektronikus közzététel megtörtént

1/22 FF / 2026



I. Az ingatlanok

1.1.

1.1.1 Eladó tulajdonában áll a 1/1 arányban Pest Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Osztály 11(Szentendre) által nyilvántartott, **Tahitótfalu, zártkert 5123 helyrajzi számú** földrészlet 1/1 tulajdoni illetősége(tulajdoni lap II/2)

Budainé Sipos Erzsébet
eladó

Sipos Attila
vevő

Dr. Pálvolgyi Tamás
ügyvéd
1122 Budapest
Krisztina krt 7
fiókiroda

1.1.2 A földrészlet 612 nm területű, 3. min.o. 1.28 AK értékű, kert művelési ágban nyilvántartott. Az ingatlant terheli Sipos Istvánné () javára bejegyzett özvegyi jog (tulajdoni lap III/1). Az özvegyi jog jogosultja elhunyt felek kérik a jog törlését. Az ingatlanok nincsen nyilvántartásba vett használója.

1.2.

1.2.1 Eladó tulajdonában áll a 1/1 arányban Pest Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Osztály 11(Szentendre) által nyilvántartott, **Tahitótfalu, zártkert 4820 helyrajzi számú** földrészlet 1/1 tulajdoni illetősége(tulajdoni lap II/2)

1.2.2 A földrészlet 537 nm területű, 3. min.o. 1.12 AK értékű, gyümölcsös művelési ágban nyilvántartott. Az ingatlant terheli Sipos Istvánné () javára bejegyzett özvegyi jog (tulajdoni lap III/1). Az özvegyi jog jogosultja elhunyt felek kérik a jog törlését. Az ingatlant terheli továbbá az ELMŰ Hálózati Elosztó Kft javára bejegyzett vezetékjog.(tulajdoni lap III/4) Az ingatlanok nincsen nyilvántartásba vett használója.

1.2.3. Felek rögzítik, hogy az Eladó javára az öröklés biztosítására elidegenítési és terhelési tilalom van az ingatlan tulajdoni lapjára bejegyezve (31206/1990.01.17.tulajdoni lap III/2) A bejegyzés okafogyottá vált, mivel az Eladó öröklés címén 1999-ben megszerezte az ingatlan 1/1 tulajdoni illetőségének tulajdonjogát. Felek erre figyelemmel kérik a bejegyzés törlését.

II. Az adásvétel, vételár

2.1. Eladó az I.pontban körülírt ingatlanok 1/1 tulajdoni illetőségét eladja, a Vevő pedig azt megvásárolja.

2.2. Az 1.1. pontban írt ingatlan (5123 hrsz) vételára 233.680.-Ft

Az 1.2. pontban írt ingatlan (4820 hrsz) vételára 266.320.-Ft

A két ingatlan együttes, de **nem** egybefoglalt vételára 500.000.-Ft

Felek megállapítják, hogy egyik ingatlanon sincs felépítmény, továbbá nincs elszámolandó növényi kultúra, beruházás.

2.3. Vevő mindkét ingatlan tekintetében a teljesvételárat az alábbiak szerint fizeti meg az Eladó részére:

A Vevő a jelen ügyletet jóváhagyó végleges hatósági határozat kézhezvételét követő 8 munkanapon belül, egy összegben, átutalással fizeti meg az Eladó részére az alábbi számlaszámra:

OTP Banknál vezetett számla tulajdonosa az Eladó, aki a vételár ebben a formában történő megfizetését szerződésszerű teljesítésként elismeri.

Budainé Sipos Erzsébet
eladó

Sipos/Áttila
vevő

Dr. Pálffy Tamás
1122 Budapest, ...
...
...

III.A Vevő nyilatkozatai

3.1. Vevő kijelenti, hogy helyben lakó földművesnek minősülő, magyar állampolgár.

Vevő kijelenti, hogy a tulajdonában és birtokában lévő termőföld föld területnagysága a jelen ügylettel megszerezni kívánt föld területnagyságával együttesen sem haladja meg a 2013.évi CXXII törvény 16.§-ban írt (földszerzési maximumot: 300 ha) illetve(birtokszerzési maximum:1200 ha) mértéket. Vevő kijelenti továbbá az Inyvtv Vhr 42. §-a alapján , hogy nem rendelkezik részarány tulajdonnal.

3.2. Vevő kijelenti és vállalja, hogy a jelen ügylettel megszerzett földrésztlet használatát másnak nem engedi át, - ide nem értve a 2023 évi CXXII törvény 13.§(2) bekezdésében írt eseteket - azt maga használja és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, vállalja továbbá, hogy a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 éven belül a 2013.évi CXXII törvény 13.§.(3) bek. ben meghatározott esetek kivételével az ingatlant más célra nem hasznosítja.

3.3. Vevő a 2013.évi CXXII törvény 13.§-15.§ ben foglaltaknak megfelelően kijelenti továbbá, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatás teljesítéséből eredő bármely korábbi földhasználattal kapcsolatosan megállapított és fennálló díj,- vagy egyéb tartozása.

Vevő kijelenti továbbá, hogy a jelen ingatlan tulajdonjogának megszerzését megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló ügyletet kötött, nem minősül pályakezdő gazdálkodónak.

IV. A tulajdonszerzés feltételei

4.1. Szerződő felek tudomásul veszik, hogy a - jelen ügyletre irányadó - 2013.évi CXXII törvény 18.§. – a értelmében föld eladása esetén több, a jogszabály által meghatározott sorrendben írt jogosultat a törvény erejénél fogva elővásárlási jog illet meg.

4.2. A Vevőt elővásárlási jog a 2013 évi CXXII törvény 18.§ (1) bekezdés d) pontja szerint illeti meg mint olyan földművest, aki helyben lakónak minősül.

4.3. Felek tudomásul veszik továbbá, hogy a jelen ügylet hatósági jóváhagyáshoz kötött, amely hatósági jóváhagyást az illetékes mezőgazdasági igazgatási szerv adja ki, a helyi földbizottság véleményének kikérése után. Amennyiben az eljáró hatóság a jóváhagyást megtagadja, úgy a Vevő az ingatlan tulajdonjogát nem szerezheti meg.

4.4. Felek tudomásul veszik, hogy a szerződést annak aláírását követő 8 napon belül a PVMKH Földhivatali Főosztályának meg kell küldeni előzetes elbírálás végett, továbbá a PVMKH Földhivatali Főosztálya megkeresi a föld fekvése szerint illetékes jegyzőt a 30 napra történő közzététel, valamint az ingatlanügyi hatóságot a föld tulajdonjogának átruházásra vonatkozó szerződés benyújtása tényének feljegyzése iránt. A jóváhagyással kapcsolatos ügyintézési határidő legkevesebb 80 nap

Budainé Sipos Erzsébet
eladó

Sipos Tamás
vevő

Sz. Pénzügyi Tamás
1122 Buda
17.

V. A birtokbaadás

5.1. Az Eladó mindkét ingatlant azok teljes vételárának megfizetése napján adja a Vevő birtokába. Felek tudomásul veszik, hogy a véglegessé vált hatósági jóváhagyás előtt történő teljesítés csak és kizárólag saját veszélyükre történhet, mivel a hatósági jóváhagyás a jelen szerződés érvényességi feltétele.

Felek a hatósági jóváhagyásig a szerződéses nyilatkozataikhoz kötve vannak.

VI. Nyilatkozatok

6.1. Az Eladó a teljes vételár megfizetéséről szóló elismervényben adja **feltétlen és visszavonhatatlan** hozzájárulását ahhoz, hogy a **Tahitótfalu, zártkert 4820 és Tahitótfalu, zártkert 5123 helyrajzi számú** ingatlan 1/1-ed tulajdoni illetőségére a Vevő javára 1/1 arányban a tulajdonjogot **adás vétel jogcímén** az ingatlan nyilvántartásba bejegyezzék.

6.2. A 6.1.. pontban írt bejegyzési engedélyt hat eredeti példányban az Eladó ügyvédi letétbe helyezi a jelen okiratot szerkesztő és ellenjegyző dr.Pálvölgyi Tamás ügyvédnél (1122 Budapest, Krisztina krt 7., fiókiroda: 2022 Tahitótfalu, Bercsényi út 3., KASZ:36066744). A letétbe helyezett okirat a teljes vételárnak az Eladó számlájára beérkezését követően haladéktalanul kiadható a Vevő részére, vagy az benyújtható a tulajdonjog bejegyzése érdekében az illetékes Földhivatali Osztályhoz. A vételár beérkezését az Eladó a palvolgyi2@t-online.hu címre küldött nyilatkozatával, illetve amennyiben ez a vételár átutalását követő 2 banki napon belül nem történne meg, úgy a Vevő a teljesezésbe ment banki bizonylat bemutatásával igazolhatja. Amennyiben a felek között a szerződés teljesítésével összefüggésben jogvita keletkezne, úgy a letétbe helyezett bejegyzési engedély a vita jogerős hatósági, bírósági határozattal, vagy a Felek egyezségével történő lezárásáig nem adható ki.

VII. Vegyes rendelkezések.

7.1. Vevő az ingatlanokat megtekintette, azok állapotát ismeri. Eladót szavatosság terheli az ingatlanok per, teher és igénymentességéért.

7.2. Felek kijelentik, hogy magyar állampolgárok, az ügylet megkötésének jogi akadályja nincs. Az ügylet az illetékekről szóló 1990 évi XCIII törvény 26.§(1)bek p) pontja alapján a vagyonszerzési illeték tekintetében illetékmentes, felek kérik a kedvezmény alkalmazását.

7.3. Felek együttesen (adataikat a szerződés bevezető rendelkezései tartalmazzák) a jelen okirat aláírásával meghatalmazzák és megbízzák dr.Pálvölgyi Tamás ügyvédet (1122 Budapest, Krisztina krt 7.,fiókiroda: 2022 Tahitótfalu, Bercsényi út 3, Budapesti Ügyvédi Kamara lajstromszáma: 10731,KASZ:36066744) a szerződés elkészítésére, ellenjegyzésére, valamennyi hatóság előtti engedélyezés iránti eljárás, továbbá a tulajdonjog bejegyzése iránti földhivatali eljárás lebonyolítására, képviselőikre, a kérelem nyomtatványok a NAVB400 nyomtatvány kitöltésére és aláírására. Az ügyvéd a meghatalmazást a jelen okirat aláírásával kifejezetten elfogadja.

Budapesti Sipos Erzsébet
eladó

Sipos Erzsébet
Vt

Dr. Pálvölgyi Tamás
ügyvéd
1122 Budapest, Krisztina krt 7.
fiókiroda: 2022 Tahitótfalu, Bercsényi út 3.
KASZ:36066744

7.4. Felek az okiratot, mint akaratukkal egyezőt aláírták:

Tahitótfalu, 2026.09.28

Budainé Sipos Erzsébet
eladó

S. .la
vevő

Alulírott dr.Pálvölgyi Tamás ügyvéd (1122Budapest, Krisztina krt 7., fiókiroda: 2022 Tahitótfalu,
Bercsényi út 3, Budapesti Ügyvédi Kamara lajstromszáma 10731, kamarai azonosító száma:36066744)
az okiratot ellenjegyzem:
Tahitótfalu,2026.09.28.

Dr. Pálvölgyi Tamás
Tahitótfalu
2026.09.28
mag. ügyv.
Krisztina krt 7.

