

Ügyiratszám: C/39178/2026.
A kormányzati portálon történő közzététel napja: 2026.10.27.
Az elfogadó jognyilatkozat benyújtására nyitva álló 30. napos
határidő első napja: 2026.10.28.
utolsó napja: 2026.11.26., mely határidő jogvesztő.
Levétel napja:
Az elektronikus közzététel megtörtént.

1

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről

Bahlo Eitel Gertné születési neve: Farkas Márta Ildikó (születési helye, ideje: :
magyar és amerikai állampolgár, személyi azonosító: lakcíme: Amerikai Egyesült Államok, Texas,
77546 Friendswood, San Joaquin Parkway 2005. sz. alatti lakos, mint **Eladó**, képviseletében meghatalmazással testvére
Csoknyay Zoltán Dezsőné születési neve: Farkas Éva (születési helye, ideje: :
neve: személyi azonosító: dóazonosító jel: , állampolgárság: magyar) 1051
Budapest, Sas utca 16. szám alatti lakos, mint **Meghatalmazott és kézbesítési megbízott**, másrészről

Gór Sándor születési név **Gór Sándor** (szül.:
Adóazonosító jel: , anyja neve: : személyi azonosító:
továbbiakban, mint **Vevő** lakos (a továbbiakban az Eladó és a Vevő együtt, mint Szerződő felek) között a mai napon
az alábbi feltételek szerint:

1./ A szerződés tárgya:

1.1. A jelen Szerződés tárgya a Mező- és erdőgazdálkodási földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: Földforgalmi törvény) hatálya alá eső, az Eladó 1/1 arányú tulajdonában lévő

Cegléd külterület 0626/34 helyrajzi számon nyilvántartott

szántó művelési ágú 1 min. o. 6060 m² területű, 24,24 AK
2 min. o. 1 ha 0943 m² területű, 38,08 AK

Összesen: 1 ha 7003 m² 62,32 AK (a továbbiakban: Ingatlan)

1.2. Az Ingatlan tulajdoni lapjának III. részé az alábbi terhelések szerepelnek:

1.2.1. III/2. sorszám: 31328/2010.01.13. sz. határozattal az MVM Démász Áramhálózati Kft. jogosult javára bejegyzett vezetékjog 267 m²-re az ingatlan területéből.

1.2.2. III/3. sorszám: 98015/2023.10.12. sz. határozattal sz MVM Démász Áramhálózati Kft. jogosult javára vezetékjog 55 m²-re az ingatlan területéből VB-213/2023; Cegléd, 0626/58-59 hrsz. ingatlanon tervezett naperőmű közcélú hálózatra csatlakozásához kapcsolódó 22 kV-os földkábel és szabadvezetékes hálózat és külső kezelésű kapcsolóállomás (BHKA) létesítése.

1.3. A jelen adásvételi szerződés megfelel a Vevő által az Ingatlanra adott és az Eladók részéről elfogadott vételi ajánlatban foglalt feltételeknek.

1.4. Az Ingatlan fent megjelölt adatai a mai napon INYER/TULLAP/20260925/2056 számon elektronikusan lekért tulajdoni lap adataival mindenben megegyeznek, azon széljegyzett, de el nem intézett kérelem a tulajdoni lap lekérését megelőző napig nem került rögzítésre.

Az Eladó kijelenti, hogy e szerződés aláírása előtt nem tett az Ingattal kapcsolatosan rendelkező, vagy azt megterhelő nyilatkozatot, továbbá a jelen szerződés aláírásakor az Ingatlant más személy jogosultsága vagy ingatlan-nyilvántartásba be nem jegyzett joga nem terheli, annak jogi állapota a mai napon lekért tulajdoni lap bejegyzéseivel megegyezik.

2./ Adásvételi jognyilatkozatok:

2.1. Az Eladó eladja, a Vevő az általa ismert állapotban és a jelen szerződésben foglalt feltételek szerint megvásárolja az 1.1. pontban körülírt Ingatlan 1/1 tulajdoni hányad tulajdonjogát adásvétel jogcímén, minden természetes és törvényi tartozékával együtt.

2.2. Az Eladó szavatosságot vállal az 1.2. pontban körülírt vezetékjogokon túl a jelen szerződés tárgyát képező Ingatlan per-, teher- és igénymentességéért, kivéve a Földforgalmi törvényben biztosított elővásárlási jogot, függetlenül annak ingatlan-nyilvántartásban történő feltüntetésétől.

Szavatolja, hogy ezt az állapotot a Vevő tulajdonjogának a bejegyzéséig fenntartja.

3./ A vételár összege, a vételár kiegyenlítése

3.1. Az Eladó Eladja a Vevő megvásárolja az 1.1. pontban megjelölt Ingatlan 1/1 tulajdoni hányadának a tulajdonjogát 1/1 tulajdoni arányban a kölcsönösen kialakított 5.440.960.-Ft, azaz Ötmillió-négyszáznegyvenezer-kilencszázhatvan forint **vételárért** (a továbbiakban: Vételár).

3.2. Szerződő felek abban állapodtak meg, hogy a Vevő a Vételár összegét akkor fizeti meg az Eladónak, ha a jelen jogügyletet a Szerződő felek között a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyta.

Ezen jóváhagyott szerződés eljáró ügyvéd általi kézhezvételétől számított 8 napon belül köteles a Vevő az Eladónak átutalás útján megfizetni a Vételár összegét az általa teljesítési helyként megjelölt az ál a nevével vezetett zámú bankszámlájára.

Az Eladó kijelenti, hogy a fent megjelölt bankszámlára történő teljesítést a saját kezéhez történt teljesítésnek ismeri el.

A közlemény rovatra az alábbi szöveget kell írni: *Cegléd 0626/34 hrsz. vételára*. Az ügyvéd a jóváhagyás kézhezvételéről rövid úton (telefonon és e-mailben) tájékoztatja a szerződő feleket, hogy mikor vette át a jóváhagyó határozatot.

4./ A Vevő tulajdonszerzési jogosultság feltételeire vonatkozó nyilatkozatai:

4.1. A Vevő kijelenti, hogy belföldi természetes személy, magyar állampolgár.

4.2. A Vevő kijelenti, hogy a Földforgalmi törvény 5.§ 7. pontjában meghatározott **földműves**. Földműves nyilvántartás bejegyző határozatot kiadta a PVKH Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály (2), nyilvántartási szám: 510030/2014.03.24.

Elővásárlási ranghely megjelölése:

A Vevő akként nyilatkozik, hogy az 1.1. pontban megjelölt Ingatlan vonatkozásában **elővásárlásra jogosult a Földforgalmi törvény 18. § (1) bek. b) pont ba) alapján**, mint olyan földműves, aki helyben lakó szomszédnak minősül; valamint a 18. § (4) bek. a) pontja alapján, mint östermelők családi gazdaságának tagja. Nyilvántartási száma: OCSG-00064368

A Vevő NAK nyilvántartási száma: E270000002991

A Vevő kijelenti, hogy az adásvétel tárgyát képező ingattal közvetlenül szomszédos a több, mint egy éve tulajdonában lévő Cegléd 0626/35 hrsz-ú ingatlan. A Vevő a birtokösszevonási célú földvásárlás feltételeinek megfelel.

A Vevő kijelenti, hogy az életvitelszerű lakáshasználatának helye, több, mint 3 éve Cegléden van, azaz azon a településen, amelynek közigazgatási területén az adásvételi szerződés tárgyát képező föld fekszik.

4.3. A Vevő kijelenti, hogy a már tulajdonában és hasznélvezetében lévő föld területnagysága a jelen adásvételi szerződéssel tulajdonába kerülő földek nagyságával együtt sem éri el a Földforgalmi törvény 16.§ (1) bekezdésében foglalt – 300 hektár - mértéket.

A Vevő kijelenti, hogy a Földforgalmi törvény 16.§ (2) bekezdésében meghatározott birtok maximumot a jelen szerződéssel történő tulajdonszerzése nem haladja meg.

4.4. A Vevő vállalja, hogy a jelen adásvételi szerződéssel megvásárolt földterületek használatát másnak nem engedi át, azt maga használja és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig – a törvényben meghatározott esetek kivételével – más célra nem hasznosítja.

4.5. A Vevő kijelenti, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatás teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása (földhasználati díjtartozása).

4.6. A Vevő kijelenti, hogy a jelen szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg vele szemben, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

4.7. A Vevő kijelenti, hogy nem rendelkezik részarány tulajdonnal. (179/2023. (V.15.) Korm. rendelet 42. §)

4.8. Az adásvételi szerződés tárgyát képező föld a Vevő használatában van.

5./ Nyilatkozat a földhasználatról

Az Eladó kijelenti, hogy az adásvétel tárgyát képező Ingatlanra a Vevő földhasználati joga van bejegyezve a földhasználati nyilvántartásba 2020 november 10. napjáig terjedő időre. A használat jogcíme haszonbérlet, a fizetendő haszonbérleti díj évente 40 kg/AK étkezési búza árával számolva.

6./ A tulajdonjog átruházása, az ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre vonatkozó rendelkezések:

6.1. Szerződő felek tudomásul veszik, hogy a jelen szerződés hatályba lépéséhez az illetékes mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyása szükséges.

6.2. Szerződő felek megállapodnak, hogy az Eladó a tulajdonjogát a **Vételár teljes összegének a kiegyenlítéséig** a Ptk. 6:216. §-a alapján **fenn tartja**.

Szerződő felek tudomásul veszik, hogy a jelen adásvételi szerződés csak a hatósági jóváhagyást követően nyújtható be az illetékes földhivatali osztályhoz.

6.3. Az Eladó a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg aláírja és az okírszerkesztő ügyvédnél **letétbe helyezi** a Vevő tulajdonjogának bejegyzésére alkalmas nyilatkozatát 4 db. egymással egyező, ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre alkalmas formában („**Tulajdonjog bejegyzési engedély**”), **amelyben feltétlen és visszavonhatatlan** hozzájárulását adja ahhoz, hogy az Ingatlan tulajdonjoga 1/1 tulajdoni arányban, a Vevő javára adásvétel jogcímén bejegyzésre, ezzel egyidejűleg az Eladó tulajdonjoga az ingatlan-nyilvántartásból törlésre kerüljön.

A Letéteményes ügyvéd a jelen szerződés aláírásával elismeri, hogy a Tulajdonjog bejegyzési engedélyeket 4 példányban átvette és azokat megőrzi. A letét típusa: okiratra szóló őrzési letét.

A Letevőt nem illeti meg a fizetési határidő letelte előtt a letétbe helyezett iratok egyoldalú visszavételének joga. A jelen szerződést csak írásban lehet érvényesen módosítani.

Amennyiben a szerződést a felek felbontják, megszüntetik vagy az egyik fél eláll a szerződéstől a nyilatkozatokat a letéteményes ügyvéd visszaadja a Letevőnek és a Letéti szerződés megszűnik. Ha a szerződő felek között vita alakul ki, akkor a Letéteményes a bíróság jogerős vagy előzetesen végrehajtható rendelkezése alapján jogosult a letétbe helyezett nyilatkozatok kiadására.

Szerződő felek rögzítik, hogy a jelen szerződés egyben letéti szerződésnek is minősül. Felek a jelen szerződés aláírásával a Letéteményes ügyvéd pedig a jelen szerződés ellenjegyzésével a jelen letéti szabályokat elfogadják.

A letétbe helyezett tulajdonjog bejegyzési engedély mindaddig ügyvédi letétben marad, ameddig az Eladó részére a teljes vételár kifizetésre nem került.

A Tulajdonjog bejegyzési engedélyt az eljáró ügyvéd a vételár teljes kifizetését igazoló irat birtokában nyújthatja be az illetékes földhivatalhoz.

Az Eladó feltétlen kötelezettséget vállal arra, hogy a vételár teljes összegének a jelen szerződésben megjelölt bankszámlán történő jóváírásának a megtörténtét haladéktalanul, de legkésőbb a bankszámlán történt jóváírást követő 3 munkanapon belül az eljáró ügyvéd felé írásban (amely történhet e-mailben is a _____ ímre is) bejelenti.

Amennyiben az Eladó a fenti határidőben nem tesz eleget ezen értesítési kötelezettségnek, úgy a Vételár az Eladó által teljesítési helynek megjelölt bankszámla javára teljesített banki átutalását igazoló eredeti banki bizonylaton szereplő terhelési (megfizetési) naptól számított 4. munkanapon megfizetettnek tekintendő, amely terhelési értesítő eredeti példányát Vevő köteles a letéteményes ügyvédnek átadni, melynél fogva a letétkezelő ügyvéd a „Tulajdonjog bejegyzési engedély” kiadására, és a földhivatalhoz történő benyújtására jogosulttá és kötelessé válik. Szerződő felek és az eljáró ügyvéd a jelen pontba foglaltakat kifejezetten elfogadják és tudomásul veszik.

Az Eladó a letétbe helyezett Tulajdonjog bejegyzési engedélyben feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, és ezt a Vevő a maga részéről is kéri, hogy a jelen szerződés jóváhagyását követően a Cegléd külterület 0626/34 hrsz-ú ingatlan tulajdonjoga 1/1 tulajdoni arányban adásvétel jogcímén Górh Sándor Vevő javára bejegyzésre, ezzel egyidejűleg az Eladó tulajdonjoga törlésre kerüljön.

7./ Egyéb rendelkezések:

7.1. A Meghatalmazott kijelenti, hogy a Meghatalmazó a neki adott meghatalmazásban őt kézbesítési megbízottnak nevezte meg, amely megbízást elfogadta a Meghatalmazás aláírásával.

7.2. A mezőgazdasági igazgatási szerv az adásvételi szerződést először - kizárólag annak tartalma és alaki kellékei, továbbá a közhiteles nyilvántartásban szereplő adatok alapján - az érvényességi és hatályosulási feltételeknek való megfelelés szempontjából vizsgálja meg, illetve ellenőrzi és az okiratok beérkezésétől számított 15 napon belül döntést hoz az adásvételi szerződés jóváhagyásának a megtagadásáról, vagy végzésben megállapítja a szerződés közzétételre való alkalmasságát és elrendeli a szerződés közzétételét, valamint ezzel egyidejűleg megkeresi a föld fekvése szerint illetékes ingatlanügyi hatóságot a föld tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés benyújtása tényének feljegyzése érdekében. Szerződő felek kötelezik magukat arra, hogy ha a Földforgalmi tv. 23. § alapján a hatóság a szerződés közzétételét megtagadja, az elutasítás kézhezvételét követő 15 napon belül szerződő felek a hiba javíthatósága esetén az elutasítás alapjául szolgáló szövegrész kijavítását nem számítva, azonos gazdasági tartalommal ismét aláírják az adásvételi szerződést.

7.3. Szerződő felek tudomásul veszik, hogy amennyiben a mezőgazdasági szakigazgatási szerv az arra jogosult elővásárlásra jogosulttal hagyja jóvá az adásvételi szerződést, akkor a jelen szerződés szerinti Vevő helyébe az elővásárlásra jogosult lép.

7.4. Szerződő Felek a jelen okirat aláírásával kijelentik, hogy cselekvőképes, írni-olvasni tudó, belátási és az ügyeik intézéséhez szükséges képességgel rendelkező, magyar állampolgárok, szerződésalkötési képességük korlátozva nincs.

7.5. Ezen okirat készítésének ügyvédi munkadíja, valamint a tulajdonjog bejegyzéssel kapcsolatosan felmerülő földhivatali költség a Vevőt, a tulajdoni lap díja az Eladót terheli, amelynek megfizetésére kötelezettséget vállalnak a jelen szerződés aláírásával.

A Vevő kéri a NAV Illetékkiszabására jogosult osztályát, hogy az Itv. 26. § (1) bek. p. pontja alapján mellőzze a vagyonszerzési illeték megállapítását, mivel az ott előírt feltételeknek megfelel ill. azok betartását vállalja.

7.6. Szerződő felek az ügyvédi tájékoztatásra tekintettel kijelentik, hogy megismerték és tudomásul veszik a hatályos Földforgalmi törvény föld tulajdonjogának megszerzésére vonatkozó rendelkezéseit, különös tekintettel a tulajdonszerzési jogosultság feltételeire, az elővásárlási jog gyakorlására és az adásvételi szerződés hatósági jóváhagyására, az ügyintézési határidőre vonatkozó szabályokra, amely tényről szerződő felek a jelen okirat aláírásával elismernek; kijelentik, hogy a jelen szerződést ezek ismeretében kötötték meg.

7.7. Szerződő Felek a 2013. évi. V. tv. (Polgári Törvénykönyv) 6:98. § (2) bekezdés alapján kizárják mind az Eladók, mind a Vevő részéről a feltűnő értékaránytalanyságon alapuló esetleges megtámadás jogát. Szerződő felek kijelentik, hogy a jelen szerződés megkötésekor tévedésben nem voltak, megtévesztés, kényszer vagy fenyegetés hatálya alatt nem álltak, belátási képességüket semmi nem korlátozta.

7.8. Az Eladó szavatosságot vállal azért, hogy a Földforgalmi törvény elővásárlásra vonatkozó rendelkezéseit nem számítva, és az 1.2. pontban felsorolt vezetékjogokon túl az Ingatlant semmilyen, harmadik személy jogosultsága vagy kötelezettsége nem terheli, amely a Vevő tulajdonszerzését korlátozza vagy akadályozza, illetve az Ingatlan rendeltetésszerű használatát zavarja.

7.9. A Szerződő felek rögzítik, hogy a jelen adásvételi szerződéssel összefüggésben tett jognyilatkozataikat írásban kötelesek megtenni egymás részére. Minden értesítést vagy más közlést, amely e szerződés alapján szükséges, írásbeli alakban, személyes kézbesítéssel, ajánlott levél útján kell a jelen szerződésben meghatározott címre elküldeni. Az ajánlott-tértivevényes küldemény a postára adástól számított 5. napon akkor is megérkezettnek minősül, ha a kézbesítés azért volt

eredménytelen, mert a címzett az iratot nem vette át, illetve az átvételt megtagadta, vagy a küldeményt nem kereste, és ezen tényeket a tértivevény igazolja.

8./ Szerződő felek rögzítik, hogy a jelen Szerződés szerkesztésében és ellenjegyzésében eljáró ügyvéd tájékoztatta Őket a pénzmosás és terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény (a továbbiakban: Pmt.) alapján fennálló azonosítási kötelezettségről, amelyhez hozzájárultak, így az azonosításukat elvégezte.

9./ A Szerződő felek a jelen Szerződés aláírásával megbízást adnak dr Vázin Edit ügyvéd (2700 Cegléd, Eötvös tér 6. fsz. 2., Kamarai nyilv. sz: 13-015413) részére a jelen Szerződés

megszerkesztésére és a kapcsolódó egyéb nyilatkozatok elkészítésére és ellenjegyzésére, valamint a jelen jogügylettel kapcsolatban a vevő tulajdonjog bejegyzésével és az eladó tulajdonjogának törlésével kapcsolatban az illetékes Földhivatali Osztálya előtti képviselettel, valamint az Ingatlan-nyilvántartási nyomtatvány szükség szerinti, e szerződés benyújtását követő kiegészítésével, módosításával, amely megbízást és a meghatalmazást a jelen szerződést készítő és ellenjegyző ügyvéd ezennel elfogadja. A meghatalmazás kiterjed a szerződés érdemét nem érintő szám-, adat-, szövegelírás korrigálására is az ügyvédi nedves bélyegző használatával.

A Vevő meghatalmazza az okírszerkesztő ügyvédet, hogy a NAV-hoz a B400e nyomtatványt benyújtsa, a meghatalmazás kizárólag a nyomtatvány benyújtására terjed ki, határozatok átvételére nem.

Az Eladó a jelen adásvételi szerződés aláírásával meghatalmazza az okírszerkesztő ügyvédet, hogy az illetékes mezőgazdasági igazgatási szervhez a Tulajdonszerzés hatósági jóváhagyása iránti kérelmet az adásvételi szerződésekkel együtt megküldje, amelyet az okírszerkesztő ügyvéd elfogad.

Szerződő felek a jelen okirat aláírásával *meghatalmazzák* a jelen okiratot szerkesztő ügyvédet, hogy a nevükben és képviseletükben eljárva őket a *mezőgazdasági igazgatási szerv* előtti és az illetékes jegyző előtti hatósági eljárásban teljes jogkörrel képviselje, a jegyző és a hatóság által kiadott okiratokat joghatályosan átvegye. Az ügyvéd a megbízást elfogadja.

Az Eladó és a Vevő meghatalmazzák az okírszerkesztő ügyvédet, hogy az adásvétel tárgyát képező Ingatlan tulajdonilap másolatába betekintsen a vevő tulajdonjogának bejegyzéséig terjedő időszakban az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény 78. §-a alapján.

Szerződő Felek a jelen ingatlan adásvételi szerződést elolvasták, az abban foglaltakat mindenre kiterjedően megismerték, annak tartalmát, rendelkezéseit, jogkövetkezményeit közösen értelmezték, azt megértették és magukra nézve kifejezetten elfogadták és kijelentik, hogy az ügylet során jóhiszeműen jártak el, nincsen tudomásuk olyan tényről, amelynek ismeretében a jelen szerződést nem vagy másként kötötték volna meg.

A Szerződő Felek egybehangzóan kijelentik, hogy a jelen szerződés teljeskörűen, hiánytalanul és egybehangzóan, valamint helyesen tartalmazza előzetes tárgyalásaik és egyeztetéseik során kölcsönösen kialakított szerződéses akaratukat, amely a jelen szerződésben foglalt nyilatkozataikkal mindenben megegyezik.

A jelen szerződésben nem vagy nem teljeskörűen szabályozott kérdésekben a Ptk. és a Földforgalmi törvény, valamint a 2013. évi CCXII. tv. vonatkozó szabályai irányadók.

A jelen szerződést felek elolvasás és értelmezés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag aláírták.

Cegléd, 2026. szeptember 25.

✓ ~~Daróczy Edit~~ Gerne
Eladó képviseletében:
Csoknyay Zoltán Dezsőné
Meghatalmazott

Gór Sándor
Vevő

Az okiratot készítettem és ellenjegyzem Cegléden, 2026. szeptember 25. napján:

Dr Vázin Edit
egyéni ügyvéd
KASZ szám: 36071232
2700 Cegléd, Eötvös tér 6. fsz. 2.

Dr. Vázin Edit
egyéni ügyvéd
2700 Cegléd, Eötvös tér 6. fsz. 2.
Telefon: 33/317-733 • 20/9-579-477
Adószám: 50501166-1-33
Kamarai nyilvántartási szám: 13-015413

Alulírt
magyar
Joaqu

Csok
szem
mint
l ha
nevi
meg
és
bar
A
töl
fe
ej
k
ü
?