

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

Mely létrejött egyrészről (családi és utónév) **Marofka Ferenc** (születési családi és utónév: Marofka Ferenc, születési hely: Magyarország, születési idő: , anyja születési családi és utóneve: , személyi azonosító: , adóazonosító jel: , személyazonosító igazolvány száma: , lakcímet igazoló hatósági igazolvány száma: , állampolgársága: magyar, lakóhely: Magyarország, 2700 Cegléd, Vak Bottyán utca 6.), mint **eladó** (a továbbiakban eladó),

és (családi és utónév) **Marofka Gergely** (születési családi és utónév: Marofka Gergely, születési hely: Magyarország, születési idő: , anyja születési családi és utóneve: , személyi azonosító: , adóazonosító jel: , személyazonosító igazolvány száma: , lakcímet igazoló hatósági igazolvány száma: , állampolgársága: magyar, lakóhely: Magyarország, 1072 Budapest 07, Klauzál utca 33. 3. emelet 34. ajtó), mint **eladó** (a továbbiakban eladó),

és (családi és utónév) **Marofka Szilvia Ágnes** (születési családi és utónév: Marofka Szilvia Ágnes, születési hely: Magyarország, születési idő: , anyja születési családi és utóneve: , személyi azonosító: , adóazonosító jel: , személyazonosító igazolvány száma: , lakcímet igazoló hatósági igazolvány száma: , állampolgársága: magyar, lakóhely: Magyarország, 2700 Cegléd, Bakhát utca 2/A.), mint **eladó** (a továbbiakban eladó),

és (családi és utónév) **Marofka Rita** (születési családi és utónév: Marofka Rita, születési hely: Magyarország, születési idő: , anyja születési családi és utóneve: , személyi azonosító: , adóazonosító jel: , személyazonosító igazolvány száma: , lakcímet igazoló hatósági igazolvány száma: , állampolgársága: magyar, lakóhely: Magyarország, 2700 Cegléd, Kép utca 12.), mint **eladó** (a továbbiakban eladó),

és (családi és utónév) **Gyurkóné Marofka Csilla Adél** (születési családi és utónév: Marofka Csilla Adél, születési hely: Magyarország, születési idő: , anyja születési családi és utóneve: , személyi azonosító: , adóazonosító jel: , személyazonosító igazolvány száma: , lakcímet igazoló hatósági igazolvány száma: , állampolgársága: magyar, lakóhely: Magyarország, 2700 Cegléd, Fehér utca 2.), mint **eladó** (a továbbiakban eladó),

Másrészről (családi és utónév) **Dancsó Anna** (születési családi és utóneve: Dancsó Anna, születési hely: Magyarország, születési idő: , anyja születési családi és utóneve: , személyi azonosító: , adóazonosító jel: , személyazonosító igazolvány száma: , lakcímet igazoló hatósági igazolvány száma: , állampolgársága: magyar, lakóhely: Magyarország, 2700 Cegléd, Ugyer XIII. dűlő 13.), mint **vevő** (a továbbiakban vevő),

és (családi és utónév) **Gyapjas Zsolt** (születési családi és utóneve: Gyapjas Zsolt, születési hely: Magyarország, születési idő: , anyja születési családi és utóneve: , személyi azonosító: , adóazonosító jel: , személyazonosító igazolvány száma: , lakcímet igazoló hatósági igazolvány száma: , állampolgársága: magyar, lakóhely: Magyarország, 2730 Albertirsa, József Attila utca 33.), mint **vevő** (a továbbiakban vevő), az eladók és a vevők **együttesen felek, szerződő felek** között az alulírott helyen és időben az alábbiak szerint:

1.1./ Az Elektronikus Ingatlan-nyilvántartásból dr. Sivók Sándor ügyvéd által 2026.09.28. 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/20260928/16856) Marofka Gergely eladó 3/12 arányú tulajdonát képezi (tulajdoni lap II/5., jogcím ajándék, bejegyző határozat 43125/2019.11.28.) és Marofka Ferenc eladó 3/12 arányú tulajdonát képezi (tulajdoni lap II/6., jogcím öröklés, bejegyző határozat 97292/2024.08.28.) és Gyurkóné Marofka Csilla Adél eladó 2/12 arányú tulajdonát képezi (tulajdoni lap II/8., jogcím öröklés, bejegyző határozat 91671/2025.05.20.) és Marofka Rita eladó 2/12 arányú tulajdonát képezi (tulajdoni lap II/9., jogcím öröklés, bejegyző határozat 91671/2025.05.20.) Marofka Szilvia Ágnes eladó 2/12 arányú tulajdonát képezi (tulajdoni lap II/10., jogcím öröklés, bejegyző határozat 91671/2025.05.20.) az ingatlan-nyilvántartásban **Cegléd külterület 083/2 helyrajzi szám** alatt nyilvántartott, 2700 Cegléd, Ugyer XIV. dűlő 1. szám alatt fekvő, művelés alól

Marofka Ferenc
eladó

Marofka Gergely

Marofka Szilvia Ágnes
eladó

Marofka Rita
eladó

Gyurkóné Marofka Csilla Adél
eladó

Dancsó Anna
vevő

Gyapjas Zsolt
vevő

DR. SIVOK SÁNDOR
ügyvéd
2700 Cegléd,
Köpkör utca 6. I/104.
Adószám: 10425614-33

dr. Sivók Sándor
ügyvéd

kivett tanya megnevezésű, 1565m² területnagyságú, 0 AK kataszteri jövedelmű, 0 minőségi osztályú ingatlan, föld (a továbbiakban ingatlan, föld 1.). Az ingatlan tulajdoni lapjának széljegyén elintézetlen ügy nincs folyamatban.

1.2./ Az Elektronikus Ingatlan-nyilvántartásból dr. Sivók Sándor ügyvéd által 2026.09.28. 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/20260928/16856) Marofka Ferenc eladó 3/6 arányú tulajdonát képezi (tulajdoni lap II/3., jogcím öröklés, bejegyző határozat 97292/2024.08.28.) és Gyurkóné Marofka Csilla Adél eladó 1/6 arányú tulajdonát képezi (tulajdoni lap II/5., jogcím öröklés, bejegyző határozat 91671/2025.05.20.) és Marofka Rita eladó 1/6 arányú tulajdonát képezi (tulajdoni lap II/6., jogcím öröklés, bejegyző határozat 91671/2025.05.20.) Marofka Szilvia Ágnes eladó 1/6 arányú tulajdonát képezi (tulajdoni lap II/7., jogcím öröklés, bejegyző határozat 91671/2025.05.20.) az ingatlan-nyilvántartásban **Cegléd külterület 083/25 helyrajzi szám** alatt nyilvántartott, 2700 Cegléd, Ugyer XIV. dűlő 3. szám alatt fekvő, szántó művelési ág megnevezésű, 2450m² területnagyságú, 2,55 AK kataszteri jövedelmű, 6 minőségi osztályú ingatlan, föld (a továbbiakban ingatlan, föld 2.). Az ingatlan tulajdoni lapjának széljegyén elintézetlen ügy nincs folyamatban.

2.1./ Marofka Gergely eladó és Marofka Ferenc eladó és Marofka Szilvia Ágnes eladó és Marofka Rita eladó és Gyurkóné Marofka Csilla Adél eladó eladják a vevők részére a Cegléd külterület 083/2 helyrajzi szám alatti ingatlant, Dancsó Anna vevő megvásárolja 1/2 arányban adásvétel jogcímén és Gyapjas Zsolt vevő megvásárolja 1/2 arányban adásvétel jogcímén az eladóktól az 1.1./ pontban meghatározott Cegléd külterület 083/2 helyrajzi szám alatti ingatlant, az eladóknak az ingatlanon fennálló teljes tulajdonjogát, a vevők által megtekintett és ismert jelenlegi állapotban, annak minden jogi és természetbeni tartozékával együtt, minden teherrel mentesen.

2.2./ Marofka Ferenc eladó és Marofka Szilvia Ágnes eladó és Marofka Rita eladó és Gyurkóné Marofka Csilla Adél eladó eladják a vevők részére a Cegléd külterület 083/25 helyrajzi szám alatti ingatlant, Dancsó Anna vevő megvásárolja 1/2 arányban adásvétel jogcímén és Gyapjas Zsolt vevő megvásárolja 1/2 arányban adásvétel jogcímén az eladóktól az 1.2./ pontban meghatározott Cegléd külterület 083/25 helyrajzi szám alatti ingatlant, az eladóknak az ingatlanon fennálló teljes tulajdonjogát, a vevők által megtekintett és ismert jelenlegi állapotban, annak minden jogi és természetbeni tartozékával együtt, minden teherrel mentesen.

2.3./ A felek megállapodnak, hogy Marofka Gergely eladó és Marofka Ferenc eladó és Marofka Szilvia Ágnes eladó és Marofka Rita eladó és Gyurkóné Marofka Csilla Adél eladó a kettő földet, a Cegléd külterület 083/2 helyrajzi szám alatti ingatlan tulajdonjogát és a Cegléd külterület 083/25 helyrajzi szám alatti ingatlan tulajdonjogát 14.000.000,-Ft, azaz tizennégy millió forint egybefoglalt vételáron, dologösszességként adják el Dancsó Anna vevő és Gyapjas Zsolt vevő részére, és Dancsó Anna vevő és Gyapjas Zsolt vevő a kettő földet, a Cegléd külterület 083/2 helyrajzi szám alatti ingatlan tulajdonjogát és a Cegléd külterület 083/25 helyrajzi szám alatti ingatlan tulajdonjogát egymásközi 1/2-1/2-ed arányban 14.000.000,-Ft, azaz tizennégy millió forint egybefoglalt vételáron, dologösszességként vásárolják meg az eladóktól. A felek megállapodnak, hogy a jelen jogügyletben az eladók szolgáltatása oszthatatlan, a felek az ingatlanokat dologösszességnek tekintik.

2.4./ A 14.000.000,-Ft, azaz tizennégy millió forint egybefoglalt vételárból a Cegléd külterület 083/2 helyrajzi szám alatti tanya ingatlan 1/1 tulajdonjogának a vételára 13.400.000,-Ft, azaz tizenhárom millió-négyszázezer forint, és a Cegléd külterület 083/25 helyrajzi szám alatti szántó ingatlan 1/1 tulajdonjogának a vételára 600.000,-Ft, azaz hatszázezer forint. A Cegléd külterület 083/2 helyrajzi szám alatti tanya ingatlan 13.400.000,-Ft vételárból 13.000.000,-Ft, azaz tizenhárom millió forint a tanyán lévő 80m² alapterületű, részben felújítandó lakóépület vételára, és 200.000,-Ft, azaz kétszázezer forint a tanyán lévő 30m² alapterületű melléképület, ol vételára, és 200.000,-Ft, azaz kétszázezer forint a tanyához tartozó földrészlet vételára. A 14.000.000,-Ft egybefoglalt vételárból az ingatlanokon fennálló tulajdoni hányadaiknak megfelelően Marofka Gergely eladót 3.350.000,-Ft (083/2 hrsz), Marofka Ferenc eladót 3.650.000,-Ft (3.350.000,-Ft 083/2 hrsz, 300.000,-Ft 083/25 hrsz), Marofka Szilvia Ágnes eladót 2.333.333,-Ft (2.233.333,-Ft 083/2 hrsz, 100.000,-Ft 083/25 hrsz), Marofka Rita eladót 2.333.333,-Ft (2.233.333,-Ft 083/2 hrsz, 100.000,-Ft 083/25 hrsz) és Gyurkóné Marofka Csilla Adél eladót 2.333.334,-Ft (2.233.334,-Ft 083/2 hrsz, 100.000,-Ft 083/25 hrsz) illeti meg.

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 083/2 helyrajzi szám alatti föld és a Cegléd külterület 083/25 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.

Marofka Ferenc
eladó

Marofka Gergely
eladó

Marofka Szilvia Ágnes
eladó

Marofka Rita
eladó

Gyurkóné Marofka Csilla Adél
eladó

Dancsó Anna
vevő

Gyapjas Zsolt
vevő

dr. Sivók Sándor
ügyvéd

Dr. SIVOK SÁNDOR
ÜGYVÉD
2700 Cegléd,
Ugyer XIV. dűlő 3. sz.
Adószám: 153-01104-01-1-33

3./ A felek egyezően állapítják meg, hogy a kettő föld, a Cegléd külterület 083/2 helyrajzi szám alatti ingatlan és a Cegléd külterület 083/25 helyrajzi szám alatti ingatlan 14.000.000,-Ft, azaz tizennégy millió forint egybefoglalt vételárából 1.400.000,-Ft-ot, azaz egymillió-négyszázezer forintot foglaló jogcímén Dancsó Anna vevő és Gyapjas Zsolt vevő a jelen adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg megfizettek az eladók részére banki átutalással akként, hogy az eladók kifejezett megbízása alapján a vevők átutaltak 335.000,-Ft-ot Marofka Gergely eladónak a számú bankszámlájára, és a vevők átutaltak 365.000,-Ft-ot Marofka Ferenc eladónak a számú bankszámlájára, és a vevők átutaltak 233.333,-Ft-ot Marofka Szilvia Ágnes eladónak a számú bankszámlájára, és a vevők átutaltak 233.333,-Ft-ot Marofka Rita eladónak a számú bankszámlájára, és a vevők átutaltak 233.334,-Ft-ot Gyurkóné Marofka Csilla Adél eladónak a számú bankszámlájára. Az eladók a vételárnak ezekre a bankszámlákra történő átutalását a saját kezeikhez történő teljesítésnek ismerik el és fogadják el. Az eladók a bankszámláikat ellenőrizték, azokon az összesen 1.400.000,-Ft-ot, azaz egymillió-négyszázezer forintot a bankok jóváírták, melyre figyelemmel az 1.400.000,-Ft, azaz egymillió-négyszázezer forint foglalónak 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 foglaló visszaszár. A teljesítés meghíusulásáért felelős fél az adott foglalót elveszti, a kapott foglalót kétszeresen köteles visszatéríteni. A foglaló elvesztése vagy kétszeres visszatérítése a szerződésszegés következményei alól nem mentesít. Az esetlegesen érvényesített kártérítés összege a foglaló összegével csökken. A szerződő felek megértették és tudomásul vették az okiratot szerkesztő ügyvédnek a foglaló szabályairól adott tájékoztatását és kioktatását.

4./ A felek megállapodnak, hogy a kettő föld, a Cegléd külterület 083/2 helyrajzi szám alatti ingatlan és a Cegléd külterület 083/25 helyrajzi szám alatti ingatlan 14.000.000,-Ft, azaz tizennégy millió forint egybefoglalt vételárából fennmaradó 12.600.000,-Ft-ot, azaz tizenkettő millió-hatszázezer forintot a mezőgazdasági igazgatási szervnek a jelen adásvételi szerződést, a vevők tulajdonszerzését jóváhagyó határozatának vevők részére történt kézbesítését követő 10 napon belül kötelesek a vevők megfizetni az eladók részére banki átutalással akként, hogy a vevők átutaltak 3.015.000,-Ft-ot Marofka Gergely eladónak a számú bankszámlájára, és a vevők átutaltak 3.285.000,-Ft-ot Marofka Ferenc eladónak a számú bankszámlájára, és a vevők átutaltak 2.100.000,-Ft-ot Marofka Szilvia Ágnes eladónak a számú bankszámlájára, és a vevők átutaltak 2.100.000,-Ft-ot Marofka Rita eladónak a számú bankszámlájára, és a vevők átutaltak 2.100.000,-Ft-ot Gyurkóné Marofka Csilla Adél eladónak a számú bankszámlájára. Az eladók a vételárnak ezekre a bankszámlákra történő átutalását a saját kezeikhez történő teljesítésnek ismerik el és fogadják el, amikor a Marofka Gergely eladó bankszámláján a 3.015.000,-Ft-ot, és a Marofka Ferenc eladó bankszámláján a 3.285.000,-Ft-ot és a Marofka Szilvia Ágnes eladó bankszámláján és a 2.100.000,-Ft-ot Marofka Rita eladó bankszámláján és a 2.100.000,-Ft-ot Gyurkóné Marofka Csilla Adél eladó bankszámláján 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, Marofka Gergely eladó: Marofka Ferenc eladó: Marofka Szilvia Ágnes eladó: Marofka Rita eladó: Gyurkóné Marofka Csilla Adél eladó: 1, Dancsó Anna vevő és Gyapjas Zsolt 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 vevőkre. A vevők a birtokátruházás napjától kezdődően szedik az ingatlanok hasznait, viselik az ingatlanokkal járó terheket és a dologban beállott azt a kárt, amelynek megtérítésére senkit sem lehet kötelezni. Az eladók kijelentik, hogy a Cegléd külterület 083/2 helyrajzi számú föld és a Cegléd külterület 083/25 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. Az eladók a jelen szerződés aláírásával hozzájárulnak ahhoz, hogy a birtokátruházást követően a közüzemi mérőórákat a vevők nevére átrírják, a szolgáltatók a vevőkkel új közszolgáltatási szerződéseket kössenek. A vevők kötelezettséget vállalnak arra, hogy a szolgáltatókkal a birtokátruházást követő 10 napon belül megkötik a közszolgáltatási szerződéseket. Az eladók kijelentik, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlan egyetlen gazdasági társaságnak, gazdálkodó szervezetnek, civil szervezetnek sem székhelye, telephelye, fióktelepe, és egyetlen természetes személynek sem lakóhelye, tartózkodási helye. Az okiratot szerkesztő ügyvéd az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény 45/A. § alapján tájékoztatta a szerződő feleket a területi közigazgatás működésével kapcsolatos egyes kérdésekről, valamint egyes törvényeknek az Alaptörvény

Marofka Ferenc
eladó

Marofka Gergely
eladó

Marofka Szilvia Ágnes
eladó

Marofka Rita
eladó

Gyurkóné Marofka Csilla Adél
eladó

Dancsó Anna
vevő

Gyapjas Zsolt
vevő

DR. SIVÓK SÁNDOR
ügyvéd
2700 Cegléd,
Népkör utca 6. 1/104.
Adószám: 15-068514-1-33

dr. Sivók Sándor
ügyvéd

tizenegyedik módosításával összefüggő módosításáról szóló 2022. évi XXII. törvény 11. §-a szerinti adatváltozás-kezelési szolgáltatás igénybevételének lehetőségéről.

6./ Az eladók tájékoztatják a vevőket, hogy a Cegléd külterület 083/2 helyrajzi szám alatti ingatlant terheli az MVM Démász Áramhálózati Kft. (6724 Szeged, Pulz utca 44.) javára bejegyzett vezetékjog 105m²-re az ingatlan területéből (tulajdoni lap III/5., bejegyző határozat 33690/2012.03.19., VMB-158/2011). Az eladók tájékoztatják a vevőket, hogy a Cegléd külterület 083/25 helyrajzi szám alatti ingatlant terheli az MVM Démász Áramhálózati Kft. (6724 Szeged, Pulz utca 44.) javára bejegyzett vezetékjog 98m²-re az ingatlan területéből (tulajdoni lap III/2., bejegyző határozat 33698/2012.03.19., VMB-158/2011). Az eladók tájékoztatják a vevőket, hogy a Cegléd külterület 083/25 helyrajzi szám alatti ingatlant terheli közös tulajdon rendezésének kötelezettsége 2029.08.23-ig, a hagyatékátadó végzés jogerőre emelkedésétől számított öt évi időtartamra (tulajdoni lap III/3., bejegyző határozat 97292/2024.08.28.). Az eladók tájékoztatják a vevőket, hogy a Cegléd külterület 083/25 helyrajzi szám alatti ingatlant terheli közös tulajdon rendezésének kötelezettsége 2030.05.19-ig, a teljes hatályú hagyatékátadó végzés jogerőre emelkedésétől számított öt évi időtartamra (tulajdoni lap III/4., bejegyző határozat 91671/2025.05.20.). A felek megállapítják, hogy a jelen adásvételi szerződéssel az eladók eleget tesznek a közös tulajdon rendezési kötelezettségüknek. Az eladók a vezetékjogokat meghaladóan szavatosságot vállalnak a Cegléd külterület 083/2 helyrajzi számú ingatlan és a Cegléd külterület 083/25 helyrajzi számú ingatlan per-, teher- és igénymentességéért. Az eladók kijelentik, hogy a vezetékjogokon kívül harmadik személynek az ingatlanokra az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett, illetve oda be nem jegyzett olyan joga nincs, amely a vevők tulajdonszerzését akadályozza, illetve harmadik személynek az ingatlanokon az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett, illetve oda be nem jegyzett olyan joga nem áll fenn, amely a vevők tulajdonjogát korlátozza. Az eladók kijelentik, hogy az ingatlanokra más személlyel a jelen szerződés aláírását megelőzően nem kötöttek sem szerződést, sem előszerződést, mely a vevők per-, teher- és igénymentes tulajdonszerzését, tulajdonjogból eredő jogosítványai gyakorlását akadályozná, korlátozná. Az eladók kijelentik, hogy az ingatlanokat semmilyen kötelezettségvállalás biztosítékául 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 önazonosság 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 önazonosság védelme érdekében. 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 083/2 helyrajzi számú földre és a Cegléd külterület 083/25 helyrajzi számú földre a földforgalmi törvényben meghatározott jogosultakon kívül és a Ptk-ban meghatározott tulajdonostársat illető elővásárlási jogon 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 közlésének 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.

Marofka Ferenc
eladó

Marofka György
eladó

Marofka Zoltán Agnes
eladó

Marofka Rita
eladó

Gyurkóné Marofka Csilla Adél
eladó

Marofka Fe
eladó

Dancsó Anna
vevő

Gyájas Zsolt
vevő

DR. SIVÓK SÁNDOR
ügyvéd
2700 Cegléd,
Hátpulz utca 6. 1/104.
Adószám: 15010001-1-38

dr. Sivók Sándor
ügyvéd

évi CC2
szerzői
tartalma
gyakoro
jelen sz
bírnak a
jóváhagy
nyilatko
bekövetl
meghiús
megtaga
alapján t

8./
nagykor
Dancsó /
10. § (1)
tárgyát k
Gyájas
Agrárgaz

9.1./
szóló 20
korlátozá
területnag
földműve
kijelenti,

9.2./
szóló 20
korlátozó
területnag
földműve
kijelenti,

10.1./ I
engedi át,
a földeket
esetek kiv
a használ
használat
bármilyen
kijelenti,
megkerül

10.2./ C
engedi át,
a földeket
esetek kiv
a használ
használat
bármilyen
kijelenti, l
megkerül

11./ A
eladók felt
Vármegye

2013. évi CCXII. Törvény, és az elővásárlási és előhaszonbérleti jog gyakorlása érdekében az adás-vételi 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 vevők 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 hatályossá válik. A jóváhagyásról történő nyilatkozattételig a felek jogait és kötelezettségeit a függőben lévő feltétel szabályai szerint kell megítélni. Amíg a feltétel bekövetkezése függőben van, egyik fél sem tehet semmit, ami a másik fél jogát a feltétel bekövetkezése vagy meghiúsulása esetére csorbítja vagy meghiúsítja. Amennyiben a mezőgazdasági igazgatási szerv a szerződés jóváhagyását megtagadja, akkor a szerződés hatálytalan, érvénytelen, és a szerződés teljesítése nem követelhető. Hatálytalan szerződés alapján történt teljesítésekre az érvénytelen szerződés jogkövetkezményeit kell megfelelően alkalmazni.

8./ Az eladók és a vevők mindannyian a földforgalmi törvény 5.§ 2. pontja szerinti belföldi természetes személyek, nagykorú magyar állampolgárok, cselekvőképesek, maguk köthetnek szerződést és tehetnek más jognyilatkozatot. Dancsó Anna vevő és Gyapjas Zsolt vevő a földek tulajdonjogát belföldi természetes személyként a földforgalmi törvény 10.§ (1) bekezdése alapján megszerezhetik. Dancsó Anna vevő nem földműves, nincs elővásárlási joga az adásvétel tárgyát képező ingatlanokra, a Nemzeti Agrárgazdasági Kamarának nem tagja, agrárkamari nyilvántartási száma nincs. Gyapjas Zsolt vevő nem földműves, nincs elővásárlási joga az adásvétel tárgyát képező ingatlanokra, a Nemzeti Agrárgazdasági Kamarának nem tagja, agrárkamari nyilvántartási száma nincs.

9.1./ Dancsó Anna vevő kijelenti, hogy a tulajdonszerzése nem ütközik a Mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CCXII. Törvényben meghatározott tulajdonszerzési, földszerzési maximum és birtokmaximum korlátozásokba. Dancsó Anna vevő kijelenti, hogy a birtokában álló föld területnagysága a megszerezni kívánt földek területnagyságával együtt nem haladja meg az 1 hektárt, ezért a földforgalmi törvény 10.§ (2) bekezdése szerint földművesnek nem minősülő belföldi természetes személyként megszerezheti a földek tulajdonjogát. Dancsó Anna vevő kijelenti, hogy részarány-tulajdonnal nem rendelkezik.

9.2./ Gyapjas Zsolt vevő kijelenti, hogy a tulajdonszerzése nem ütközik a Mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CCXII. Törvényben meghatározott tulajdonszerzési, földszerzési maximum és birtokmaximum korlátozásokba. Gyapjas Zsolt vevő kijelenti, hogy a birtokában álló föld területnagysága a megszerezni kívánt földek területnagyságával együtt nem haladja meg az 1 hektárt, ezért a földforgalmi törvény 10.§ (2) bekezdése szerint földművesnek nem minősülő belföldi természetes személyként megszerezheti a földek tulajdonjogát. Gyapjas Zsolt vevő kijelenti, hogy részarány-tulajdonnal nem rendelkezik.

10.1./ Dancsó Anna vevő kijelenti és vállalja, hogy a jelen szerződéssel megszerezett földek használatát másnak nem engedi át, azokat maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy a földeket a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig - a 2013. évi CCXII. tv. 13. § (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével - más célra nem hasznosítja. A földforgalmi törvény 13. § (1) bekezdése alkalmazásában nem minősül a használat átengedésének az, ha a tulajdonjogot szerző fél a 2013. évi CCXII. tv. 13. § (2) bekezdése szerint engedi át a használatot. Dancsó Anna vevő kijelenti, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása, továbbá kijelenti, hogy vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

10.2./ Gyapjas Zsolt vevő kijelenti és vállalja, hogy a jelen szerződéssel megszerezett földek használatát másnak nem engedi át, azokat maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy a földeket a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig - a 2013. évi CCXII. tv. 13. § (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével - más célra nem hasznosítja. A földforgalmi törvény 13. § (1) bekezdése alkalmazásában nem minősül a használat átengedésének az, ha a tulajdonjogot szerző fél a 2013. évi CCXII. tv. 13. § (2) bekezdése szerint engedi át a használatot. Gyapjas Zsolt vevő kijelenti, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása, továbbá kijelenti, hogy vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

11./ Az eladók az ingatlanokon fennálló tulajdonjogukat a teljes vételár megfizetéséig maguknak fenntartják. Az eladók feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat és beleegyezésüket adják ahhoz és a felek közösen kérik a Pest Vármegyei Kormányhivatalt, hogy a tulajdonszerzés hatósági jóváhagyását követően a vevők javára egymásközi 1/2-1/2-

Marofka Ferenc
eladó

Marofka Gergely
eladó

Marofka Szilvia Agnes
eladó

Marofka Rita
eladó

Gyurkóné Marofka Csilla Adél

Dancsó Anna
vevő

Gyapjas Zsolt
vevő

DR. BIVOK SANDOR
ügyvéd
7700 Csepel, G. 1/104.
Adószám: 1171214-33

dr. Sivók Sándor
ügyvéd

ed arányban tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jogot jegyezzen be a Cegléd külterület 083/2 helyrajzi számú földre és a Cegléd külterület 083/25 helyrajzi számú földre a bejegyzés hatályától számított 6 hónapos időtartamra az ingatlan-nyilvántartásba. Az eladók a jelen adásvételi szerződés megkötésével egyidejűleg dr. Sivók Sándor ügyvéd által ellenjegyzett külön okiratban hozzájárulnak ahhoz, hogy az eladók tulajdonjogát a Cegléd külterület 083/2 helyrajzi számú ingatlanról és a Cegléd külterület 083/25 helyrajzi számú ingatlanról töröljék az ingatlan-nyilvántartásból, valamint Dancsó Anna vevő javára a tulajdonjogot adásvétel jogcímén 1/2 arányban a Cegléd külterület 083/2 helyrajzi számú ingatlanra és a Cegléd külterület 083/25 helyrajzi számú ingatlanra, valamint Gyapjas Zsolt vevő javára a tulajdonjogot adásvétel jogcímén 1/2 arányban a Cegléd külterület 083/2 helyrajzi számú ingatlanra és a Cegléd külterület 083/25 helyrajzi számú ingatlanra az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezzék (tulajdonjog bejegyzési engedély). A felek megállapodnak, hogy az eladók a jelen adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg letétbe helyezik a tulajdonjog bejegyzési engedélyt 6 eredeti példányban dr. Sivók Sándor okiratszerkesztő letéteményes ügyvédnél megőrzés céljából. Eljáró ügyvéd a 6 példány bejegyzési engedély átvételét elismeri és vállalja, hogy azok biztonságos őrzéséről gondoskodik. A tulajdonjog bejegyzést engedélyező nyilatkozat az ügyvédi letétből történő kiadással válik hatályossá. Amennyiben a vevők a teljes vételárát az eladók részére megfizették és ezt az eladók vagy a vevők hitelt érdemlően igazolják dr. Sivók Sándor ügyvéd részére (az eladók javára szóló eredeti, teljesült átutalási megbízással, bankszámlakivonattal, eladók teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt nyilatkozatával), és a Pest Vármegyei Kormányhivatal, mint mezőgazdasági igazgatási szerv a vevők tulajdonszerzését határozatával jóváhagyta, 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 vevők részére a tulajdonjog bejegyzést engedélyező nyilatkozatot.

12./ Amennyiben a vevők a teljes vételár megfizetésével késedelembe esnek, akkor késedelmes naponként 10.000,- Ft kötbért kötelesek egyetemlegesen fizetni az eladók, mint egyetemlegesen jogosultak részére. Szerződő felek megállapodnak, hogy abban a nem várt esetben, ha vevők a vételár megfizetésével 8 napot meghaladó időtartamban késedelembe esnek, akkor az eladók a vevőkhöz intézett egyoldalú írásbeli nyilatkozattal jogosultak a jelen adásvételi szerződéstől elállni, és az elállás közlésével kérhetik a vevők javára bejegyzett föld tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés benyújtása ténye és a vevők javára bejegyzett tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog törlését az ingatlan-nyilvántartásból.

13./ 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 ingatlannak és vagyoni értékű jognak viszterhes mellett, továbbá öröklési vagy ajándékozási illeték alá nem eső, más módon történő megszerzése viszterhes vagyónátruházási illeték alá esik. A viszterhes vagyónátruházási illeték általános mértéke a megszerzett vagyon terhekkel nem csökkentett forgalmi értéke után 4%. A forgalmi értéket az állami adóhatóság állapítja meg. A vevők igénybe kívánják venni a tanya ingatlan tekintetében az Itv. 26. § (6) bekezdése szerinti, 35 év alatti első lakástulajdonszerzőnek járó illetékkedvezményt.

14./ A jelen okiratot szerkesztő és ellenjegyző ügyvéd tájékoztatja a feleket és a szerződő felek megállapítják, hogy a 176/2008. (VI.30.) kormány rendelet az épületek energetikai jellemzőinek tanúsításáról hatálya a Cegléd külterület 083/2 helyrajzi számú ingatlanon lévő lakóépületre kiterjed, és ezért energetikai tanúsítványt kell arról készíteni. A vevők kijelentik, hogy nem kérik az energetikai tanúsítvány átadását az eladóktól, 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 vevők kijelentik, hogy nem kérik ellenőrzési dokumentum (minősítő irat) átadását az eladóktól.

15./ 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 jogok bejegyzése, az eladók tulajdonjogának törlése, a vevők tulajdonjogának bejegyzése iránti eljárásban történő jogi képviselőjük ellátásával, továbbá az ingatlan tulajdonjoga megszerzésének illetékszabására történő bejelentésével a Nemzeti Adó- és Vámhivatal részére megbízzák és meghatalmazzák dr. Sivók Sándor ügyvédet (székhely: 2700 Cegléd, Népkörút 6. I/104., Pest Vármegyei Ügyvédi

Kamara
Sándor
történő,

16./
tartalma
Szerződ

17./ A
dr. Sivók
jelen oki

Kelt: Ce

Marofka
elad

Gy

Szerkeszt
Ceglédén

dr. Sivók
ügyvéd
Kamarai :
2700 Ceg

Marofka Ferenc
eladó

Marofka Sándor
eladó

Marofka Szilvia Agnes
eladó

Marofka Rita
eladó

Gyurkóné Marofka Csilla Adél

Marofka Fe
eladó

Dancsó Anna
vevő

Gyapjas Zsolt
vevő

DR. SIVOK SANDOR
Ügyvéd
2700 Cegléd,
Népkörút 6. I/104.
Adószám: 14200141-33

dr. Sivók Sándor
ügyvéd

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 képviselőre a meghatalmazás, megbízás nem terjed ki.

16./ 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.

17./ A szerződő felek a jelen hét oldalból és tizenhét 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. szeptember 28.

Marofka Ferenc
eladó

Marofka Gergely
eladó

Marofka Szilvia Ágnes
eladó

Marofka Rita
eladó

Gyürkő Marofka Csilla Adél
eladó

Dancsó Anna
vevő

Gyapjas Zsolt
vevő

Szerkesztettem és ellenjegyzem
Cegléden, 2026.09.28. napján:

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

DR. SIVÓK SÁNDOR
ügyvéd
2700 Cegléd,
Népkör utca 6. I/104.
Adószám: 50125149-1-33

Ügyiratszám: C/39189/2026
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.

Marofka Ferenc
eladó

Marofka Gergely
eladó

Marofka Szilvia Ágnes
eladó

Marofka Rita
eladó

Gyürkő

Csilla Adél

Dancsó Anna
vevő

Gyapjas Zsolt
vevő

dr. Sivók Sándor
ügyvéd

