

Önkormányzati portálon történő közzététel időpontja: 2026. 10. 29. Közlési elírás napja: 2026. 10. 30.
Fognyilatkozat megtételére nyitva álló jogvesztő határidő utolsó napja: 2026. 11. 30.
Kifüggetlés bevétele: 2026. 12. 01.

INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről

Ivanova Alexandrova Jordánka (születési neve:

anyja születési neve:

Kisgyár utca 5. 3. lph. 1. em. 16., személyi azonosító:

állampolgár) és

Nitcheva Marinova Stefana (születési neve:

anyja születési neve:

Halásztelek, Akácós utca 8., személyi azonosító:

állampolgár) képviseletében Nitcheva Miglena Dimitrova (születési neve:

születési hely és idő:

lakcíme: 2314 Halásztelek, Akácós utca 8., személyi azonosító:

olgar állampolgár) meghatalmazott

mint eladók (a továbbiakban együtt: **Eladók**)

születési hely és idő:

lakcíme: 2314 Halásztelek,

adóazonosító: magyar

születési hely és idő:

lakcíme: 2314

adóazonosító: bolgár

yja születési neve:

adóazonosító:

másrészről

Imre Norbert (születési neve: Imre Norbert, születési hely és idő:

anyja

születési neve:

lakcíme: 2315 Szigethalom, Dunasor 98/B., személyi azonosító:

adóazonosító:

agyar állampolgár) mint vevő (a továbbiakban: **Vevő**)

között az alulírott helyen és napon az alábbiak szerint:

Felek rögzítik, hogy közöttük 2026. augusztus 28-án ingatlan adásvételi szerződés jött létre az alábbiakban körülírt ingatlanokra. Az ingatlanügyi hatóság a szerződés jóváhagyását megtagadta, ezért a felek a szerződést újrakötik, kiegészítve azt a haszonbérleti szerződés ellenértékével, továbbá tudomásul véve az ingatlanügyi hatóság megállapítását, a 082/7. helyrajzi számú ingatlan vonatkozásában haszonbérletre utaló adatokat nem rögzítenek. A szerződés a fentieknek megfelelően az alábbi tartalommal jön létre:

- Eladók tulajdonát képezik a Pest Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 10. által nyilvántartott alábbi ingatlanok az alábbi tulajdoni hányadok szerint:
 - Halásztelek külterület, 082/8. helyrajzi számon nyilvántartott, 9312 m² alapterületű, szántó megnevezésű, 7. minőségi osztályú ingatlan 1/1 arányban Ivanova Alexandrova Jordánka eladó;**
 - Halásztelek külterület, 082/7. helyrajzi számon nyilvántartott, 4675 m² alapterületű, szántó megnevezésű, 1672 m² 5. minőségi osztályú és 3003 m² 7. minőségi osztályú ingatlan 1/1 arányban Nitcheva Marinova Stefana eladó.**
- Felek rögzítik, hogy a 2. b) pontban körülírt ingatlant terheli a Popgeorgieva Szamuila Marinova (születési év: 1914) javára bejegyzett özvegyi jog. Nitcheva Marinova Stefana eladó nyilatkozik, hogy az özvegyi jog jogosult 2000.10.03. napján elhunyt, kéri az özvegyi jog hivatalbóli törlését. Arra az esetre, ha a földhivatal a hivatalból való törlést nem tudja foganatosítani, Nitcheva Marinova Stefana eladó kötelezettséget vállal az eredeti halotti anyakönyvi kivonat beszerzésére és az okiratszerkesztő ügyvéd részére történő átadására a felhívástól számított 8 napon belül.
- Eladók eladják, Vevő pedig 1/1 arányban per-, teher- és igénymentesen megvásárolja az 1. pontban körülírt ingatlanok 1/1 tulajdoni hányadait a megtekintett és megismert állapotban. A jogváltás jogcíme: adásvétel. Az ingatlanok egybefoglalt vételára 3.147.400 Ft, azaz hárommillió-száznegyvenhétezer-négyszáz forint, melyből az 1. a) pontban körülírt ingatlan vételára 2.062.400 Ft,

Ivanova Alexandrova Jordánka
eladó

Nitcheva Marinova Stefana
eladó helyett:

Nitcheva Miglena Dimitrova
meghatalmazott

Imre Norbert vevő

az 1. b) pontban körülírt ingatlan vételára pedig 1.085.000 Ft. A vételár egybefoglalása a Földforgalmi törvény 19. §. (5) bekezdés a) pontja alapján történik, mivel a két földterület egymással szomszédos.

4. Felek egyezően adják elő, hogy az ingatlan vételárát az aktuális ingatlanforgalmi adatok ismeretében, kölcsönösen állapították meg. Felek kijelentik, hogy a fentiekben rögzített vételárát az ingatlan értékével és jogi helyzetével minden tekintetben arányban állónak tartják és kötelezik magukat, hogy azt a későbbiekben értékaránytalanság jogcímén nem támadják meg. Vevő a teljes vételárát 2026. augusztus 28-án banki átutalással megfizette Eladók részére az alábbi megosztásban az alábbi bankszámlaszámokra:
 - a) 2.062.400 Ft-ot Ivanova Alexandrova Jordánka eladó 11773425-00161404-000000000 számú bankszámlájára;
 - b) 1.085.000 Ft-ot Nicheva Miglena Dimitrova meghatalmazott 12023132-00045734 00100006 számú bankszámlájára.

Eladók az utalások bankszámlájukon történő jóváírásának ellenőrzése alapján a jelen szerződés aláírásával a teljes vételár átvételét ismételtelen elismerik és nyugtázzák.

5. Felek rögzítik, hogy az ingatlan megvételére jogszabály elővásárlási jogot állapít meg harmadik személyek részére, továbbá a megkötendő szerződés engedélyezési kötelezettség alá esik. Az elővásárlási jog szabályszerű gyakorlása esetén a mezőgazdasági igazgatási szerv határozata alapján a Vevő helyébe az elővásárlási joggal élő harmadik személy lép.
6. Vevő nyilatkozik, hogy elővásárlásra a Földforgalmi törvény 18.§. (1) bekezdés e) pontja alapján jogosult (földműves, szigethalmi lakos több, mint három éve megszakítás nélkül). Vevő földműves nyilvántartási adatai: Pest Megyei Kormányhivatal: 556291/202509.29. Vevő agrárkamara nyilvántartási száma: P000000890877.
7. Vevő a Földforgalmi törvény 16.§. (1) bekezdése alapján nyilatkozik, hogy a jelen szerződéssel megszerezni kívánt föld terület nagyságával együtt a már tulajdonában és a hasznélvezetében lévő föld terület nagysága a 300 hektárt nem fogja meghaladni.
8. Ivanova Alexandrova Jordánka eladó nyilatkozik, hogy az adásvétel tárgyát képező 082/8. hrsz-ú ingatlan haszonbérleti szerződés alapján harmadik személy használatában van, a szerződés 2027. október 17-én jár le. A földhasználati díj ellenértéke 5 Ft, amely a haszonbérlet minden év december 5. napjáig köteles a haszonbérbeadónak átadni vagy annak értékét megfizetni. Vevő nyilatkozik, hogy a 082/8. hrsz-ú ingatlan vonatkozásában a fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg és annak lejártát követően azt maga használja és ennek során eleget tesz földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított öt évig más célra – a jogszabályban foglalt esetek kivételével – nem hasznosítja. A 082/7. hrsz-ú ingatlan vonatkozásában Vevő nyilatkozik, hogy azt maga használja és ennek során eleget tesz földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított öt évig más célra – a jogszabályban foglalt esetek kivételével – nem hasznosítja.
9. Vevő nyilatkozik, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása, vele szemben a jelen szerződés szerinti tulajdonszerzést megelőző öt éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött, valamint nyilatkozik, hogy részarány-tulajdonnal nem rendelkezik.
10. Eladók az 1. pontban körülírt ingatlanok per-, teher- és igénymentességéért szavatosságot vállalnak.

Ivanova Alexandrova Jordánka
eladó

Nicheva Marina Stefana
eladó helyett:
Nicheva Miglena Dimitrova
meghatalmazott

Imre Norbert vevő

11. Eladók az ingatlanokat a teljes vételár megfizetését követően nem bocsátják Vevő birtokába, Vevő mindkét ingatlant a 082/8. hrsz-ú ingatlan földhasználati szerződésének lejártát követő naptól veszi birtokba és használja. A szerződés megszűnéséig esedékes haszonbérleti díj Eladót illeti meg.
12. Elővásárlási jog gyakorlása esetén Eladók kötelesek a vételárat az elővásárlási jogot gyakorló személy részéről történő megfizetését követő három napon belül Vevő részére visszautalni.
13. Eladók a jelen szerződés aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy az 1. pontban körülírt ingatlanok 1/1 tulajdoni hányadainak tulajdonjoga a Vevő javára 1/1 arányban adásvétel jogcímén az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön Eladók tulajdonjogának egyidejű törlésével.
14. Felek közösen kérik a Földhivatalt az Inyvtv. Vhr. 79.§ (1) bekezdés alapján a föld tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés benyújtása tényének ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzését a jelen szerződés tárgyát képező ingatlanok 1/1 tulajdoni hányadaira a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyó határozatának megadásáig.
15. Ivanova Alexandrova Jordánka eladó és Vevő kijelentik, hogy magyar állampolgárok. Nitcheva Marinova Stefana eladó kijelenti, hogy bolgár állampolgár.
16. Vevő tudomásul vette az okiratszerkesztő ügyvéd tájékoztatását, miszerint a jelen szerződés tárgyát képező ingatlan vagyonszerzésére figyelemmel a forgalmi érték után (jellemzően a szerződés szerinti vételár) 4%-os visszerhes vagyónátruházási fizetési kötelezettség terheli őt. Vevő a termőföld szerzés illetékszabályának ismeretében kijelenti, hogy kedvezményre jogosító körülmény vele szemben nem áll fent.
17. Felek a jelen szerződés elkészítésével és ellenjegyzésével valamint az illetékes hivatalok, hatóságok előtti eljárásokban történő képviselettel (a szerződés hatósági jóváhagyása iránti eljárás, tulajdonjog bejegyzési eljárás, a B400e adatlap benyújtása) megbízzák a Czárán Ügyvédi Irodát (1113 Budapest, Zsombolyai u. 18. fsz. 1., képviseli: dr. Czárán István ügyvéd). A Czárán Ügyvédi Iroda képviseletében dr. Czárán István ügyvéd a megbízást a szerződés ellenjegyzésével elfogadja. A szerződéskötés ügyvédi díját Eladók viselik.
18. A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyv (2013. évi V. tv.), 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 vonatkozó rendelkezései irányadók.
19. Felek a jelen szerződést közös elolvasás és együttes értelmezés után, mint a valós akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag írták alá.

Halásztelek, 2026. október 8.

Ivanova Alexandrova Jordánka
eladó

Nitcheva Marinova Stefana
eladó helyett:
Nicheva Miglena Dimitrova
meghatalmazott

Imre Norbert vevő

Ellenjegyzem: Halásztelek, 2026. október 8.

