

2026 OKT 19.
172758-112026
INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

Dr. Hajdú Erzsébet
Dr. Hajdú Erzsébet
69214
Adószám:
Tel: 06 30 911 1111
Ügyvédi Iroda
Hársfa 1822

mely létrejött egyrészről **Gyurik Mihályné** (sz.n.: , a.n.: , sz.: ,
, sz.a.: , aaj.: , állampolgár) 5553 Kondoros, Szabadság u. 48. sz. alatti
lakos, Eladó **Gyurik Edit** (sz.n.: , a.n.: , sz.: , , sz.a.: ,
, aaj.: , állampolgár) 5553 Kondoros, Szabadság u. 48. sz. alatti lakos Eladó, **Erdős Kata**
Édua (sz.n.: , a.n.: , sz.: , , sz.a.: , aaj.: ,
, állampolgár) 2094 Nagykovácsi, Puskin u. 29. sz. alatti lakos Eladó, és **kk. Erdős Lilla**
Sarolta (sz.n.: , a.n.: , sz.: , , sz.a.: , aaj.: ,
, állampolgár) 2094 Nagykovácsi, Puskin u. 29. sz. alatti lakos Eladó, *akit jelen jogügylet során*
képvisel törvényes képviselője édesapja: Erdős Ferenc László (sz.n.: , a.n.: , sz.: ,
, sz.a.: , aaj.: , állampolgár) 2094 Nagykovácsi, Puskin u. 29. sz. alatti lakos
, (a továbbiakban együtt: **Eladók**) másrészről **Hruska Róbert** (sz.n.: , a.n.: , sz.: ,
sz.: , , sz.a.: , aaj.: , állampolgár) 5553 Kondoros, tanya 664
sz. alatti lakos, mint Vevő (a továbbiakban: **Vevő**) között az alulírott napon és helyen az alábbi feltételek szerint:

1. Eladók kizárólagos tulajdonát képezi **Kondoros külterület 0273/23. hrsz-ú „szántó, kivett udvar”** művelési ágú, 3403 m² földrészleten fekvő, 12,06 AK értékű külterületi ingatlan 23128/27224 tulajdoni hányada – Gyurik Mihályné 11564/27224 eszmei hányadban tulajdonos, Gyurik Edit 5782/27224 eszmei hányadban tulajdonos, Erdős Kata Édua 2891/27224 eszmei hányadban tulajdonos, kk. Erdős Lilla Sarolta 2891/27224 eszmei hányadban tulajdonos. Az ingatlant terheli a III/4. ssz. alatt az MVM Démasz Áramhálózati Kft. javára bejegyzett vezetékjog, III/6. ssz. alatt Gyurik Mihályné javára bejegyzett özvegyi jog, továbbá a III/10. ssz. alatt Erdős Lilla Sarolta jogosult kiskorúsága a III/11. ssz. alatt Erdős Kata Édua jogosult kiskorúsága, egyebekben per-, igény – és tehermentes. Eladók kijelentik, hogy Erdős Kata Édua idő közben nagykorú lett, ezért a felek kéri a tény ingatlan-nyilvántartásból való törlését. Felek rögzítik, hogy az ingatlanból korábban Tímár Zsolt részére a b) alrészletű udvar került értékesítésre, így a jelen jogügylet tárgyát az a) és a c) alrészlet alatti szántóterület képezi. Vevő tudomással bír arról, hogy az ingatlanban Tímár Zsolt társtulajdonos.

2. Eladók eladják, vevő pedig megvásárolja a fent jelölt eszmei hányadokat, szerződő felek az eszmei hányadok vételárát kölcsönösen és előre megállapodott **700.000,- Ft azaz hétszázezer Forintban** határozzák meg. Felek rögzítik, hogy özvegyi jog ellenértéke 140.000,- Ft. Özvegyi jogi jogosult kijelenti, hogy özvegyi jogának ellenértékére nem tart igényt, arról lemond a tulajdonosok, azaz a gyermeke és unokái javára.

3. Vevő az ingatlanok vételárát a jóváhagyó határozat kézhezvételétől számított 8 napon belül fizeti meg eladók részére akként, hogy a teljes vételárát dr. Hajdú Erzsébet Ügyvéd Iroda nevében az Erste Bank Zrt-nél vezetett számú ügyvédi letéti számlára teljesíti. Eljáró ügyvéd köteles a teljes vételárral maradéktalanul elszámolni a gyámhatósági határozatban foglalt rendelkezések szerint. Eladókat a vételár tulajdoni hányaduknak megfelelő arányban illeti meg. Gyurik Mihályné eladót 350.000,- Ft, Gyurik Edit eladót 175.000,- Ft, Erdős Kata Édua eladót 87.500,- Ft, kk. Erdős Lilla Sarolta eladót 87.500,- Ft. illeti meg. Felek tudomással bírnak arról, hogy az ügyvédi letétből történő utalás költsége az eladókat terheli. A kiskorú eladó vonatkozásában ennek várható költsége cca. 500,- Ft. Eladók kijelentik, hogy az ügyvédi letétbe történő teljesítéshez kifejezetten hozzájárulnak, azt a saját kezeikhez történő joghatályos teljesítésnek tekintik.

4. Eladók kijelentik, hogy az eszmei hányadokat maguk használják, de a földhasználat nem került bejelentésre a földhivatalnál. Eladók az eszmei hányad birtokait a vételár megfizetésével egyidőben a Vevőre átruházzák. Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy a föld használatát másnak nem engedi át, azt maga használja és ennek során eleget tesz a földhasználati kötelezettségének, vállalja, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig – a

Gyurik Mihályné
eladó

Gyurik Edit
eladó

Hruska Róbert
vevő

kk. Erdős Lilla Sarolta
eladó

Erdős Kata Édua
eladó

kép.: Erdős Ferenc László

Földforgalmi tv. 13.§ (3) bek-ben meghatározott esetek kivételével – más célra nem hasznosítja. Eladók kijelentik, hogy a jelen jogügylet tárgyát képező földet hatályos vagy a szerződéskötés időpontjában még hatályba nem lépett földhasználati szerződés vagy többtelekhasználati megállapodás nem érinti.

5. Hruska Róbert, Gyurik Mihályné, Gyurik Edit, Erdős Kata Édua és Erdős Ferenc László törvényes képviselő kijelentik, hogy jog, és cselekvőképességű, magyar állampolgárok, a jelen szerződés megkötéséhez szükséges belátási képességgel rendelkeznek. Kk. Erdős Lilla Sarolta életkora okán korlátozottan cselekvőképességű, törvényes képviselője édesapja Erdős Ferenc László, jognyilatkozatuk érvényességéhez szükséges, hogy törvényes képviselő hozzájáruljon, törvényes képviselő kijelenti, hogy jelen jogügylet aláírásával kifejezett hozzájárulását adja. Törvényes képviselő kijelenti, hogy az általa megkötött jognyilatkozat érvényességéhez az illetékes gyámhatóság jóváhagyása szükséges. Kk. Erdős Lilla Sarolta Eladó és Erdős Ferenc László törvényes képviselője a Gyámhivatal és illetékes önkormányzat előtti eljárás lefolytatására jelen okirat aláírásával meghatalmazza okiratszerkesztő ügyvédet, aki a megbízást elfogadja.

5.1. Vevő kijelenti, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj- vagy egyéb tartozása. Vevő kijelenti, hogy vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem alapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött. Vevő kijelenti, hogy a Földforgalmi tv. 5.§ 2) pontja szerint belföldi természetes személy, magyar állampolgár. Kijelenti, hogy a jogügyleti ingatlanra a Földforgalmi tv. alapján elővásárlási joggal nem rendelkezik. Vevő, mint földművesnek nem minősülő belföldi természetes személy kijelenti, hogy a birtokában álló föld területnagysága a megszerezni kívánt föld területnagyságával együtt nem haladja meg az 1 hektárt. Vevő kijelenti, hogy nincs a tulajdonában – a már tulajdonban és a használatban lévő föld területnagyságának a beszámításával – 300 hektár mértékű földterület, nincs a birtokában – a már birtokban lévő föld területnagyságának a beszámításával – 1200 hektár mértékű földterület. (Földforgalmi tv. 16.§ (1)-(2) bek.) Vevő nyilatkozik továbbá, hogy a fentiekben túl részarány tulajdonnal nem rendelkezik a 179/2023. (V.15.) Kormányrendelet 42. §-ban foglaltaknak megfelelően. Vevő rögzíti, hogy bár elővásárlási joga nincs, de a szomszédos Kondoros külterület 0273/24 hrsz-ú és a 0273/25 hrsz-ú ingatlanok tulajdonosa. A jelen jogügylet célja a birtokegyesítés.

Vevő kijelenti: elfogadja és tudomásul veszi, hogy az utólagos ellenőrzés során jogerősen megállapításra kerül a birtokmaximumra vonatkozó nyilatkozatának valótlanúsága, úgy büntető törvénykönyv szerinti büntetőjogi felelősségre vonását, és az adásvételi szerződés tárgyát képező föld használata után a jogsértő állapot fennállásának időtartama alatt, a jogsértéssel érintett földterület után a részére folyósított költségvetési vagy európai uniós támogatásának megfelelő összegű pénzüsszeg visszatérítését vonja maga után.

Szerződő felek egyezően rögzítik, hogy a helyi önkormányzatok védelméről szóló 2025. évi XLVIII. törvény (Ötv.) alapján az adásvétel tárgyát képező ingatlan fekvése szerinti település esetében jogvédelmi eszközök alkalmazását szabályozó helyi önkormányzati rendelet nincs hatályban, továbbá a jelen adásvétel tárgyát képező ingatlanra a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény (Méptv) 127. §-a a magyar állam javára elővásárlási jogot nem alapított.

6. Eladók feltétlen, végleges és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy az illetékes földhivatal a jelen szerződés tárgyát képező 1. pontban írt ingatlan, a Kondoros külterület 0273/23 hrsz-ú ingatlan összesen 23128/27224 tulajdoni arányú tulajdonjogát „adásvétel” jogcímen az ingatlan-nyilvántartásba Hruska Róbert Vevő javára bejegyezze a vételár igazolt megfizetését követően, eladók továbbá feltétlen végleges és visszavonhatatlan engedélyüket és hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy Hruska Róbert vevő 23128/27224 tulajdoni arányú tulajdonjogának bejegyzésével egyidejűleg az ingatlan-nyilvántartásból az Eladók mindösszesen 23128/27224 arányú tulajdonjogát az illetékes földhivatal törölje. Özvegyi jogi jogosult feltétlen, végleges és visszavonhatatlan hozzájárulását adja

Gyurik Mihályné
eladó

Gyurik Edit
eladó

HRUSKA ROBERT
vevő

kk. Erdős Lilla Sarolta
eladó

Erdős Kata Édua
eladó

képv.: Erdős Ferenc László

ahhoz, hogy az illetékes földhivatal a vevő tulajdonjogának adásvétel jogcímén történő bejegyzésével és az Eladók tulajdonjogának törlésével egyidőben az özvegyi jogot az ingatlan nyilvántartásból törölje.

7. Felek nyilatkoznak, hogy jelen jogügylet nem séri a Pénzmosás és terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. LIII. törvény rendelkezéseit. Szerződő felek kijelentik, hogy az adózás és illetékfizetés szabályairól a szükséges tájékoztatást eljáró ügyvédtől megkapták, azt megértették és tudomásul vették.

8. Felek tudomásul veszik, hogy a jelen adásvételi szerződést 8 napon belül a 2013. évi CXXII. tv. 21. § alapján a mezőgazdasági igazgatási szerv részére meg kell küldeni jóváhagyás céljából. Ha a mezőgazdasági igazgatási szerv végzésben megállapítja a szerződés közzétételre való alkalmasságát, hivatalból 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. A közzétételre való alkalmasság megállapítása nem minősül az adásvételi szerződés hatósági jóváhagyásának. Ezt követően az adásvételi szerződéshez a Fftv. 7. cím szerint a mezőgazdasági igazgatási szerv hatósági jóváhagyása is szükséges. Felek az eljárás lebonyolításával az okiratszerkesztő ügyvédet bízzák meg. A megbízás kiterjed arra is, hogy a tulajdonszerzés hatósági jóváhagyására irányuló kérelmet benyújtsa, erre a felek eljáró ügyvédet megbízzák és meghatalmazzák. Eljáró ügyvéd a megbízást elfogadja.

9. Jelen jogügyletben felmerült költségeket vevő viseli a visszerthes vagyonátruházási illetékkel együtt, mely az ingatlan vételárának 4%-a -, Vevő előlegzi, de a tulajdonjogot szerző fél viseli továbbá az ügyvédi munkadíjat is, mely 60.000,- Ft + ÁFA, valamint a tulajdoni lap költsége 4.800,- Ft és a közzétételi postaköltség 2x2.500,- Ft. A vevő jelen okirat aláírásával meghatalmazza okiratszerkesztő ügyvédet, hogy a jelen szerződés jóváhagyását követően a NAV felé a B400E nyomtatványon a vagyonszerzést bejelentse. Jelen meghatalmazás kizárólag a bejelentésre terjed ki, az illetékkel kapcsolatos határozat/végzés átvételére nem jogosít. Eladó kijelenti, hogy a NAV felé adóbevallási és fizetési kötelezettsége nem keletkezett.

10. Felek jelen adásvételi szerződés elkészítésével, a mezőgazdasági igazgatási szerv előtti eljárással, és annak ingatlanügyi hatósághoz történő benyújtásával, az ingatlan-nyilvántartási eljárással -mely magában foglalja a vevő tulajdonjogának adásvétel jogcímén történő bejegyzését és ezzel egyidejűleg az eladó tulajdonjogának törlését is valamint az ingatlan-nyilvántartási kérelem megnevezésű irat kitöltését és aláírását is -, valamint az ingatlan-nyilvántartásba történő betekintésre megbízzák és meghatalmazzák a Dr. Hajdú Erzsébet Ügyvédi Iroda képviselőjében eljáró dr. Hajdú Erzsébet ügyvédet (5931 Nagyszénás, Hársfa köz 2., Ig.: 00016591, KASZ: 36068094) ügyvédet. Okiratszerkesztő ügyvéd a meghatalmazást jelen okirat aláírásával elfogadja. Jelen szerződés egyben ügyvédi tényvázlatként is szolgál. A felek feljegyzik az eljáró ügyvédet, hogy bármilyen név-, szám- vagy számítási hiba, elírás, kihagyás, hiányosság esetén az értelemszerű szükséges változtatást, kijavítást a szerződésen elvégezze, a szerződés lényegi tartalmának érintése nélkül.

11. A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk. rendelkezései az irányadók.

Szerződő felek az okiratot elolvasták, megértették, kijelentik, hogy ügyleti akaratukat mindenben helyesen tartalmazza, így jóváhagyólag írják alá.

Kondoros, 2026. szeptember 18.

Gyurik Mihályné eladó

Gyurik Edit eladó

Hruska Róbert vevő

Ellenjegyzem Kondoroson, 2026. 09. 18. napján dr. Hajdú Erzsébet ügyvéd (Dr. Hajdú Erzsébet Ügyvédi Iroda, Nagyszénás, Hársfa köz 2.)

Közlés kezdő napja: 2026. 10. 31. Dr. Hajdú Erzsébet ügyvéd
Elővásárlásra/előhaszonbérletre jogosult nyilatkozatának megkötésére nyitva álló határidő utolsó napja: 2026. 11. 30. Dr. Hajdú Erzsébet ügyvédi iroda
Nagykovácsi, 2026. 10. 05. Adószám: 3629872-04
(E határidő jogvesztő) Tel.: 8243413

Levétel időpontja:

kk. Erdős Lilla Sarolta eladó

Erdős Kata Edna eladó

ELEKTRONIKUS
KÖZZÉTÉTEL

képv.: Erdős Ferenc László

Ellenjegyző záradék:

Az aláírt dr. Hajdú Erzsébet (dr. Hajdú Erzsébet Ügyvédi Iroda, 5931 Nagyszénás, Hársfa köz 2., Gyulai Ügyvédi Kamara 462. sz. alatti irodájában) az alábbi nyilatkozatot tette, amelyben elmondta, hogy a fenti okiratot saját magán kezelt, tartalmát és a kapcsolódó jogszabályi előírásokat a feleknek elmagyaráztam, akik azt a fenti aláírásukkal igazoltan megértették. A fenti okiratban szereplő rendelkezéseket a fenti nyilatkozatommal, saját kezűleg írták alá, az okiratot ellenjegyzem: Kondoros, 2026. szeptember 18.
Jelen okiratot dr. Hajdú Erzsébet ügyvéd és Erdős Lilla Sarolta, Erdős Kata Edna és Erdős Ferenc László kezével megkötözték és ellenjegyzem
Kondoroson, 2026. 10. 05. napján

