A felhasználót a dokumentumhoz rendelte:
Idomsoft Zrt.

Egedyné dr. Görög Klára
ügyvéd
2740 Abony, Szilágyi E. u. 2/3. sz.
Tel/fax: (06-53) 360-173
gorogklara@freemail.hu

Adásvételi szerződés

Mely egyrészről:
- **Halápi Ferenc** /születési név: Halápi Ferenc, született: [illegible], anyja születési neve: [illegible], személyi azonosító jele: [illegible], adóazonosító jele: [illegible], személyazonosító igazolvány száma: [illegible] lakcímet igazoló hatósági igazolvány száma: [illegible], magyar állampolgár/ 2740 Abony, Kisfaludy Károly utca 6. sz. alatti lakos, mint **Eladó,**

másrészről:
- **Kovács István** /születési név: Kovács István, született: [illegible], anyja születési neve: [illegible], személyi azonosító jele: [illegible], adóazonosító jele: [illegible], személyazonosító igazolvány száma: 6[illegible], lakcímet igazoló hatósági igazolvány száma: 370014LR, magyar állampolgár, NAK tagsági azonosító: S274000478349, földműves nyilvántartási száma: 510462/2014.04.29. (Ceglédi Járási Hivatal Járási Földhivatala), FELIR azonosító: AA5680997, Őstermelők családi gazdaságának nyilvántartási száma: OCSG-00048615/ 2740 Abony, Mátyás Király utca 2. sz. alatti lakos, mint **Vevő** között az alulírott napon és helyen az alábbiak szerint jött létre:

1./ Eladó *tulajdonát képezi:*
1.1. az **Abony Külterület 0132/2 hrsz-ú** a) „szántó" művelési ágú 3 ha 5737 m^2 területű, 80,77 AK értékű, b) „legelő" művelési ágú/és kivett „út" megnevezésű 1560 m^2 területű, 0,44 AK értékű, összesen 3 ha 7297 m^2 területű és 81,21 AK értékű ingatlannak – II/8., 10., sorsz. szerinti – osztatlan 11265/14249-ed tulajdoni hányada. E tulajdoni hányad 2 ha 9487 m^2 területű ingatlannak felel meg.
1.2. az **Abony Külterület 0132/29 hrsz-ú** a) „szántó" művelési ágú 7720 m^2 területű, 17,45 AK értékű, b) „legelő" művelési ágú 1819 m^2 területű, 0,51 AK értékű, c) „szántó" művelési ágú 4781 m^2 területű 10,81 AK értékű, összesen 1 ha 4320 m^2 területű és 28,77 AK értékű ingatlan 1/1 tulajdoni arányban.
A földhasználati nyilvántartás adatai szerint a fenti földrészletekre nincs bejelentett földhasználó.

2./ Eladó *eladja*, Vevő *megvásárolja* az 1./ pontban megjelölt ingatlanokat, úgy ahogy jelenleg állnak, az összes törvényes és természetes tartozékaikkal együtt, mégpedig
az 1.1. alatti ingatlan illetőséget kölcsönösen kialkudott **4.500.000.- Ft**, azaz Négymillió-ötszázezer forint vételárért, míg
az 1.2. alatti ingatlant kölcsönösen kialkudott **1.000.000.- Ft**, azaz Egymillió forint vételárért.
A két ingatlan teljes vételára **5.500.000.- Ft**, azaz Ötmillió-ötszázezer forint.

3./ A vételár kifizetése Vevő részéről az alábbiak szerint történik:

Vevő a teljes vételárat a jelen okirat hatósági jóváhagyásáról szóló határozat közlését követő 5 munkanapon belül átutalással teljesíti Eladó részére az alábbi bankszámlára:
- Halápi Ferenc Eladó bankszámlaszáma:
Erste Bank Hungary Zrt. **11991119-80082002-00000000**
átutalandó összeg: 5.500.000.- Ft.

(közlemény: Abony Külterület 0132/2 hrsz-ú ingatlan illetőség, valamint Abony Külterület 0132/29 hrsz-ú ingatlan vételára).

A jelen Szerződés az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény 43. § (4) bekezdés szerint úgy került összefűzésre, hogy az az okirat sérelme nélkül nem megbontható, így a 43. § (2) bekezdés b) pontjában foglalt követelmény alkalmazása mellőzhető.

Eladó kijelenti, hogy a fenti bankszámlára történő teljesítést a saját kezéhez történő joghatályos teljesítésnek ismeri el. A banki utalás akkor tekinthető teljesítettnek, amikor az a fenti bankszámlán jóváírásra került.

4./ Vevő az ingatlanok birtokába a vételár kifizetésével egyidejűleg lép be, az ingatlanok esetleges közterheit Vevő a birtokba vételtől kezdődően viseli.

5./ Vevő fizeti az adásvételi szerződés elkészítésével a hatósági jóváhagyással és a tulajdon átruházás ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzésével felmerülő költségeket.

Vevő kijelenti, hogy földműves magyar állampolgár. Vállalom, hogy a birtokbaadástól, de legkésőbb az illetékkötelezettség keletkezését követő 12. hónap utolsó napjától – vagyoni értékű joggal terhelt termőföld szerzése esetén a vagyoni értékű jog megszűntetésétől, de legkésőbb az illetékkötelezettség keletkezését követő 5. év utolsó napjától - számítva 5 évig a termőföldek tulajdonjogát nem idegenítem el, azokon vagyoni értékű jogot nem alapítok és a termőföldeket mező-, illetve erdőgazdasági tevékenység céljára hasznosítom. Erre tekintettel jelen okiratban foglalt ingatlan ellenérték fejében történő megszerzése – az Itv. 26. §. (1) bekezdés p) pontja alapján – mentes a visszterhes vagyonátruházási illeték fizetése alól.

6./ Eladó az adásvétel tárgyát képező ingatlan illetőség, illetőleg ingatlan per-, teher- és igénymentességéért szavatol, aminek tényét az INYER/TULLAP/20261015/23773 és INYER/TULLAP/20261015/23740 számok alatt lekért tulajdonilap-másolatokkal (teljes) is igazolja.

7./ Eladó tulajdonjogát a teljes vételár teljesítéséig fenntartja.
Egyidejűleg Eladó 5 eredeti példányban az okiratot készítő ügyvédnél letétbe helyezte a tulajdonjog-bejegyzési engedélyt, amiben feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy az 1.1. pontban megjelölt ingatlan osztatlan 11265/14249-ed tulajdoni hányadáról, valamint az 1.2. pontban megjelölt ingatlan 1/1 tulajdoni hányadáról tulajdonjoga törlésre kerüljön, míg feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy az 1.1. pontban megjelölt az **Abony Külterület 0132/2** hrsz-ú ingatlan osztatlan 11265/14249-ed tulajdoni hányadának tulajdonjoga és az 1.2. pontban megjelölt az **Abony Külterület 0132/29** hrsz-ú ingatlan tulajdonjoga 1/1 tulajdoni arányban Kovács István Vevő javára - adásvétel jogcímén - az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön, amit szerződő felek közösen kérnek.

Alulírott letéteményes ügyvéd a tulajdonjog-bejegyzési engedélyeket letétbe veszem és kötelezettséget vállalok arra, hogy azokat a vételár átutalásának igazolását követően a jóváhagyási záradékkal ellátott adásvételi szerződésekkel együtt a Pest Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 2. (Cegléd) részére haladéktalanul benyújtom.
A letéti szerződés a fentiek teljesítésével megszűnik.

Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy a vételár bankszámláján történő jóváírásának tényét haladéktalanul közli az okiratot készítő ügyvéddel. Ennek elmaradása esetén a Vevő is jogosult a vételár átutalása tényének igazolására.

8./ Büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik szerződő felek, hogy valamennyien magyar állampolgárok és szerződéskötési képességük sem korlátozva, sem kizárva nincs.

A jelen Szerződés az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény 43. § (4) bekezdés szerint úgy került összefűzésre, hogy az az okirat sérelme nélkül nem megbontható, így a 43. § (2) bekezdés b) pontjában foglalt követelmény alkalmazása mellőzhető.

9./ A 2013. évi CCXII. törvény 13. § (3) bekezdése alapján Vevő *nyilatkozik*, hogy az alábbi jogszabály és ranghely alapján *elővásárlásra jogosult*:
- 2013. évi CXXII. törvény 18. § (1) bekezdés d) pontja alapján, - figyelemmel a (4) bekezdés a) és b) pontjára is – olyan fiatal földműves, aki helyben lakónak minősül és őstermelők családi gazdaságának tagja.

Kötelezettséget vállal arra, hogy
- a 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 CXXII. törvény 13. § (3) bekezdésében meghatározott esetek kivételével – más célra nem hasznosítja.

Kijelenti azt is, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítésből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása.

Vele szemben a jelen szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

Kijelenti, hogy részarány-tulajdonnal nem rendelkezik, továbbá, hogy az 1./ pontban megjelölt ingatlanok tulajdonjogának megszerzése esetén sem lépi túl a Fftv.-ben rögzített földszerzési maximumot illetőleg birtokmaximumot.

Elfogadja és tudomásul veszi, hogy ha utólagosan elvégzett ellenőrzés során jogerősen megállapításra kerül azon nyilatkozatának valótlansága – mely szerint nincs „jogerősen megállapított és fennálló földhasználati díj tartozása" – úgy a Büntető Törvénykönyv szerinti büntetőjogi felelősségre vonását, továbbá a jelen szerződés tárgyát képező termőföld területre vonatkozóan a jogsértő állapot fennállásának időtartama alatt részére folyósított költségvetési vagy Európai Uniós támogatásának megfelelő pénzösszeg visszafizetési kötelezettségét vonja maga után.

10./ Eladó a jelen okiratban foglalt adásvételi megállapodást az előírt példányszámban annak mellékleteivel együtt a szerződés előzetes megvizsgálása céljából megküldi a Pest Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földügyi Osztálya, mint mezőgazdasági igazgatási szerv részére.

A mezőgazdasági igazgatási szerv az adásvételi szerződést tartalmi és alaki kellékei alapján megvizsgálja és az okiratok beérkezésétől számított 15 napon belül döntést hoz az adásvételi szerződés jóváhagyásának megtagadásáról, vagy végzésben megállapítja a szerződés közzétételre való alkalmasságát és elrendeli a szerződés közzétételét, mely döntésről tájékoztatja a feleket, valamint az elővásárlásra jogosultakkal való közlés érdekében – közzététel céljából – a szükséges iratokat megküldi Abony Város Önkormányzat Jegyzőjének.

Egyidejűleg a Pest Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földügyi Osztálya megkeresi a Pest Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 2.-t (Cegléd) az adásvétel tárgyát képező 1./ pontban megjelölt földek tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés benyújtása tényének feljegyzése érdekében.

A jelen Szerződés az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény 43. § (4) bekezdés szerint úgy került összefűzésre, hogy az az okirat sérelme nélkül nem megbontható, így a 43. § (2) bekezdés b) pontjában foglalt követelmény alkalmazása mellőzhető.

Tudomásul veszik szerződő felek, hogy jelen okirat a Pest Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földügyi Osztálya jóváhagyása alá esik. A jóváhagyási eljárás lefolytatása végett az iratokat a közzététel – aminek határideje 30 nap - lejártát követően az illetékes Jegyző visszajuttatja a mezőgazdasági igazgatási szervhez.
Vevő a hatósági jóváhagyási kérelemhez csatolja az alábbi földszerzési jogosultságát bizonyító okiratokat: a személyazonosító igazolvány és a lakcímet igazoló hatósági igazolvány és az őstermelői tevékenység adatlap másolatát.

11./ Szerződő felek a helyi önazonosság védelméről szóló 2025. évi XLVIII. törvénnyel (továbbiakban: Hövtv.) kapcsolatban az alábbi nyilatkozatokat rögzítik:

a) Az adásvétel tárgyát képező 1. pontban megjelölt ingatlanok fekvése szerinti település, tehát Abony város esetében jogvédelmi eszközök alkalmazását szabályozó helyi önkormányzati rendelet van hatályban.

Abony Város Önkormányzata Képviselő - testületének 26/2025. (XII. 9.) önkormányzati rendelete a helyi önazonosság védelméről. Hatályos: 2026. 01. 01.
Az adásvétel tárgyát képező ingatlanok a rendelet hatálya alá nem tartoznak.

12./ Szerződő felek jelen okiratot ügyvédi tényvázlatnak és a szerződés 7./ pontjára tekintettel letéti szerződésnek is tekintik.

Felek a Ptk., Fftv., Hövtv., valamint az adó- és illeték jogszabályokra, továbbá az ingatlan-nyilvántartási eljárásra történő ügyvédi felvilágosítást megértették és tudomásul vették.
Kijelentik, hogy a szerződésben rögzített tények a valóságnak megfelelnek, az elkészült okirat tartalmával és szövegével maradéktalanul egyetértenek.

Szerződő felek jelen okirat aláírásával egyidejűleg hozzájárulásukat adták ahhoz, hogy okiratszerkesztő ügyvéd azonosításukat, a részére átadott személyi igazolványok, és lakcímet igazoló hatósági igazolványok alapján elvégezze, adataikat az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény rendelkezései alapján, kizárólag a jelen szerződéshez kapcsolódó megbízás és a 2017. évi LIII. törvényben (pénzmosási törvény) foglalt kötelezettség teljesítése érdekében kezelheti.

GDPR tájékoztatás: a jelen okiratban rögzített személyes adatokat a szerkesztő és ellenjegyző ügyvéd a megbízásból eredő jogi kötelezettség teljesítése végett kezeli, illetve az ügyfelekkel való kapcsolattartásra szolgáló adatokkal a felek hozzájárulása alapján e célból rendelkezhet. Az adatok kizárólag az ingatlan-nyilvántartási és az ahhoz kapcsolódó eljárásban használhatók fel, és a jogszabályban előírt irattározási ideig tárolhatók.

Az érintett személynek joga van bármikor kérelmezni a szerkesztő ügyvédtől, adatkezelőtől a rá vonatkozó személyes adatokhoz való hozzáférést, információkiadást, azok helyesbítését, törlését vagy kezelésének korlátozását, és tiltakozhat az ilyen személyes adatok kezelése ellen, valamint joga van az adathordozhatósághoz. Joga van a hozzájárulása bármely időpontban történő visszavonásához, amely nem érinti a visszavonás előtt a hozzájárulás alapján végrehajtott adatkezelés jogszerűségét.

Szerződő felek kijelentik, hogy jelen jogügyletük nem ütközik a Pmt. rendelkezéseibe, továbbá Vevő kijelenti, hogy az ingatlanok vételára törvényes forrásból származik.

A jelen Szerződés az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény 43. § (4) bekezdés szerint úgy került összefűzésre, hogy az az okirat sérelme nélkül nem megbontható, így a 43. § (2) bekezdés b) pontjában foglalt követelmény alkalmazása mellőzhető.

13./ Szerződő felek meghatalmazzák Egedyné dr. Görög Klára ügyvédet /székhelye: 2740 Abony, Szilágyi Erzsébet utca 2/3. sz., Ügyvédi igazolvány száma: Ü-107443, Pest Megyei Ügyvédi Kamara Nyilvántartási száma: 13-015372, II/173, kamarai azonosító szám: 36059475/ az adásvételi szerződés és a vonatkozó okiratok elkészítésével, azok ellenjegyzésével, a földhivatali – így különösen Vevő tulajdonjog-bejegyzésére, Eladó tulajdonjogának törlésére irányuló eljárásra -, továbbá az adásvétellel, valamint a hatósági jóváhagyással és a közzététellel kapcsolatos valamennyi eljárás intézésével, - beleértve az ingatlan-nyilvántartási kérelem esetleges módosítását és kiegészítését is -, valamint ONYA-n keresztül benyújtott vagyonszerzés bejelentésére, aki a meghatalmazásokat elfogadja.

A meghatalmazás az Inytv. vhr. 116. § (2) bekezdésében meghatározottak szerint az adásvétel teljesedésbe menésére vonatkozóan meghatározott ideig, de legkésőbb 2027. évi június hó 30. napjáig hatályos.

Felek meghatalmazzák az okiratot készítő ügyvédet az adásvétel tárgyát képező ingatlanok tulajdoni lapjába a földhivatali során történő betekintésre is, aki e meghatalmazást is ezennel elfogadja.

Szerződő Felek meghatalmazzák az okiratot szerkesztő ügyvédet, hogy amennyiben a jelen okirat névcserét, hibás névírást, szám- vagy számítási hibát, egyéb hibás adatot, illetve más hasonló elírást tartalmaz, úgy a meghatalmazott ügyvéd jogosult azt kijavítani és a kijavítást a kézjegyével, valamint a nedves- és szárazbélyegzőjének lenyomatával hitelesíteni. Eljáró ügyvéd a Felek ezen meghatalmazását is elfogadja az ellenjegyzésével igazoltan.

14./ A jelen okiratban nem szabályozott kérdések tekintetében a Ptk., az Fftv., valamint az ahhoz kapcsolódó egyéb jogszabályok rendelkezései az irányadók.

15./ A szerződésből keletkezhető vitás kérdések eldöntésére szerződő felek kikötik a Ceglédi Járásbíróság kizárólagos illetékességét.

Jelen szerződés 5 számozott oldalból áll és 7 eredeti példányban készült. Felek a szerződést elolvasták, közösen értelmezték, jogaikkal és kötelezettségeikkel kapcsolatos részletes ügyvédi tájékoztatást megértették, és mint akaratukkal mindenben megegyezőt, ellenjegyző ügyvéd előtt jóváhagyólag aláírták és annak 1-1 ellenjegyzett példányát átvették.

Kelt: Abonyban, 2026. évi október hó 27. napján.

Halápi Ferenc Eladó

Kovács István Vevő

Szerkesztettem és ellenjegyzem:
Abony, 2026. október 27.

Egedyné dr. Görög Klára ügyvéd,
2740 Abony, Szilágyi Erzsébet utca 2/3 sz.
/Kamarai azonosító száma: 36059475/

Egedyné dr. Görög Klára
ügyvéd
H-2740 Abony, Szilágyi E. u. 2/3
Tel.: (06-53) 360-173
Adószám: 50128998-1-36

A jelen Szerződés az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény 43. § (4) bekezdés szerint úgy került összefűzésre, hogy az az okirat sérelme nélkül nem megbontható, így a 43. § (2) bekezdés b) pontjában foglalt követelmény alkalmazása mellőzhető.