

Adásvételi szerződés

mely egyrészről **dr. Pálik Erzsébet Ágnes** (

) 2230

Gyömrő, Andrassy utca 33. szám alatti lakos, mint eladó, és **Karáthné Pálik Aranka**

) 1183 Budapest, Örs utca 7. A. épület Fsz. 4. ajtó szám alatti lakos, mint eladó (a továbbiakban: eladók),

másrészről **Rafael Attila Pál** (

) 2381 Táborfalva,

Arany János út 13. szám alatti lakos, mint vevő között az alulírott napon és helyen az alábbi feltételek mellett jött létre.

1.) Eladók eladják a teljes egészében – dr. Pálik Erzsébet Ágnes $\frac{1}{2}$ -ed arányban, míg Karáthné Pálik Aranka szintén $\frac{1}{2}$ -ed arányban – tulajdonukat képező **Albertirsa zártkerti 4353 hrsz.** alatt nyilvántartott, kert művelési ágú és gazdasági épület megnevezésű, összesen 1187 m² területű, 3.92 AK értékű ingatlan összesen 1/1-ed tulajdoni hányadát, úgy ahogy az jelenleg áll, vevő által ismert megtekintett állapotban, az összes természetes, jogi alkatrészeivel és tartozékaival együtt, vevő pedig ezennel megveszi azt 1/1-ed tulajdoni hányadban.

2.) Szerződő felek az 1. pontban megjelölt ingatlan tehermentes vételárát a kölcsönösen és közösen kialakított 23.000.000,-Ft, azaz Huszonhárommillió forint összegben jelölik meg, amely vételárból az a.) alrészletben megjelölt kert-rész értéke 1.000.000,-Ft, a b.) alrészletben megjelölt gazdasági épület értéke 22.000.000,-Ft.

Szerződő felek a fenti vételár kifizetésének ütemezését és módját az alábbiakban határozzák meg:

a.) Szerződő felek rögzítik, hogy vevő jelen okirat aláírásával egy időben és egy összegben készpénzben megfizet eladók részére eladókat megillető tulajdoni hányadaik arányában 3.500.000,-Ft, azaz Hárommillió-ötszázezer forint összegű vételárrészt oly módon, hogy vevő ezen vételárrészt készpénzben dr. Pintér Tamás okiratszerkesztő ügyvédnél ügyvédi letétbe teljesíti, aki ezen összeget ügyvédi letétbe veszi külön bevételi pénztárbizonylat kiállítása mellett.

Szerződő felek megállapodnak abban, és rögzítik, hogy dr. Pintér Tamás okiratszerkesztő ügyvéd jelen okirat aláírásával egyidejűleg az ügyvédi letétből kifizet 3.500.000,-Ft, azaz Hárommillió-ötszázezer forint összeget eladók kezeihez eladókat megillető tulajdoni hányadaik arányában (dr. Pálik Erzsébet Ágnes eladó kezeihez 1.750.000,-Ft-ot, míg Karáthné Pálik Aranka eladó kezeihez 1.750.000,-Ft-ot) külön kiadási pénztárbizonylat mellett, melynek átvételét eladók jelen okirat aláírásával elismerik és nyugtázzák.

Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a jelen alpontban megjelölt 3.500.000,-Ft összegű vételárrészből 2.100.000,-Ft, azaz Kettőmillió-egyszázezer forint összeget szerződő felek kifejezetten foglalónak tekintenek, és kijelentik, hogy a foglalóra vonatkozó jogszabályokat (Ptk. 6:185. §.) ismerik. Szerződő felek rögzítik, hogy a foglaló szabályai alapján a teljesítés meghiúsulásáért felelős fél az adott foglalót elveszti (vevői oldal), a kapott foglalót kétszeresen köteles visszatéríteni (eladói oldal).

DR. PINTÉR TAMÁS

ügyvéd

2700 Cegléd, Balthyány u. 16
Tel.: 53/310-035, 310-074

b.) Szerződő felek megállapodnak abban, hogy vevő a fennmaradó 19.500.000,-Ft, azaz Tizenkilencmillió-ötszázezer forint összegű hátralékos vételárrészt a 2013. évi CXXII. törvény 30.§.-ában szabályozott mezőgazdasági igazgatási szerv jelen szerződést jóváhagyó határozat okiratszerkesztő ügyvéd részére történő kézbesítésétől számított 8 munkanapon belül fizeti meg eladók részére eladókat megillető tulajdoni hányadaik arányában az alábbiak szerint:

- dr. Pálik Erzsébet Ágnes eladó részére 9.750.000,-Ft, azaz Kilencmillió-hétszázötvenezer forint összegű vételárrészt eladó nevén az MBH Banknál vezetett 101

számú bankszámlára történő átutalással,

- Karáthné Pálik Aranka eladó részére 9.750.000,-Ft, azaz Kilencmillió-hétszázötvenezer forint összegű vételárrészt eladó nevén a CIB Banknál vezetett 107

számú bankszámlára történő átutalással.

Alulírott eladók a fenti bankszámlákra történő teljesítéseket a saját kezünkhöz történő teljesítésként elismerjük.

3.) Eladók az 1. pontban eladott ingatlan per-, teher- és igénymentességéért a teljes szavatosságot magukra vállalják.

Eladók kijelentik, hogy az 1. pontban megjelölt ingatlanra más személy földhasználata nincs bejelentve, földhasználattal kapcsolatos megállapodás megkötésére nem került sor, és kötelezik magukat arra, hogy a jövőben sem jelentik be más személy földhasználatát.

4.) Vevő az 1. pontban megjelölt ingatlan birtokába a teljes vételár kifizetésével egyidejűleg lép, e naptól kezdődően húzza annak hasznait, viseli adóit és egyéb közterheit.

Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a birtokba adással egyidejűleg birtokbaadási jegyzőkönyvet írnak alá 2 példányban, amelyben rögzítik az ingatlanon található mérőórák (villany, gáz) állásait. Szerződő felek megállapodnak abban is, hogy a birtokbaadásig a feljegyzett óraállás szerinti fogyasztás eladókat terheli, míg ezen óraállástól kezdődően vevő kötelezettsége a közműszolgáltatás díjának megfizetése.

Szerződő felek rögzítik, hogy az ingatlan gáz és villany közműszolgáltatással rendelkezik.

Eladók nyilatkoznak arra vonatkozóan, hogy mindkét fenti közmű jelenleg ki van kötve.

Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a fenti közművek visszakötését eladók intézik, azonban ennek költségét vevő viseli.

Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a jelen szerződés hatósági jóváhagyásáig vevő nem jogosult a felülépítményen átalakítást végezni.

Szerződő felek megállapodnak abban is, hogy amennyiben jelen szerződés bármely oknál fogva meghiúsulna, úgy eladók nem kötelesek megtéríteni vevő részére a vevő által az ingatlanra esetlegesen ráfordított beruházások ellenértékét.

5.) Eladók tulajdonjogukat a teljes vételár kifizetéséig fenntartják. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy eladók jelen okirat aláírásával egyidejűleg külön okirat (bejegyzési engedély) keretében járulnak hozzá ahhoz, hogy az 1. pontban megjelölt ingatlan tulajdoni lapjának II. részére Rafael Attila Pál vevő tulajdonjoga, adásvétel jogcímén, 1/1-ed tulajdoni hányadban a Pest Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 2-nél bejegyeztessék, ezzel egyidejűleg eladók összesen 1/1-ed tulajdoni hányada töröltessék.

DR. FINTNER TAMÁS

Ügyvéd

2700 Cegléd, Bathányi u. 16
Tel.: 53/310-033, 310-074

Fentiek alapján szerződő felek már most kérik, eladók pedig jelen okirat aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan beleegyezésüket adják ahhoz, hogy az illetékes földhivatal a 179/2023. (V.15.) Kormányrendelet 45.§. alapján vevő nevére és javára a tulajdoni lap III. részére az ingatlan összesen 1/1-ed tulajdoni hányadát terhelően tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jogot 6 hónapig terjedő időtartamra bejegyezze.

6.) Szerződő felek rögzítik, hogy eladók a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg az 1. pontban megjelölt ingatlanra vonatkozó – eladók részéről aláírt – tulajdonjog átruházásához hozzájáruló nyilatkozatot (bejegyzési engedély) 5 db egymással egyező példányban ügyvédi letétbe helyezik a jelen okiratot készítő és ellenjegyző ügyvédnél.

Szerződő felek megállapodnak abban, és eladók felhatalmazzák okiratszerkesztő ügyvédet arra, hogy amennyiben vevő megfizeti eladók részére a 2. pontban megjelölt teljes vételárat az ott megjelölt módon, úgy okiratszerkesztő ügyvéd jogosult és egyben köteles az általa letétbe vett eladói nyilatkozatot kiadni vevő részére, illetőleg illetékes földhivatalba benyújtani vevő tulajdonjogának bejegyzése céljából.

Eladók kötelesek a teljesítés tényét elektronikus nyilatkozat formájában igazolni okiratszerkesztő ügyvéd részére a drpintertamas@gmail.com e-mail címre; ennek hiányában vevő is jogosult a teljesítés tényét igazolni eredeti banki igazolással.

Szerződő felek a jelen pontban foglalt rendelkezést egyben letéti megállapodásnak is tekintik.

7.) Szerződő felek kijelentik, hogy nagykorú magyar állampolgárok, és ügyletkötési képességükben korlátozva nincsenek.

8.) Vevő vállalja a jelen szerződés – és az esetlegesen szükséges szerződésmódosítás – megkötésével, a felmerülő vagyonátruházási illetékkel, valamint az ingatlan-nyilvántartási bejegyzéssel felmerülő költségek megfizetését. Eladók tudomásul veszik az SZJA-val kapcsolatos tájékoztatást (adóbevallási és adófizetési kötelezettség), míg vevő tudomásul veszi a vagyonátruházási illetékkel kapcsolatos tájékoztatást.

9.) Szerződő felek tudomásul veszik a 2013. évi CXXII. törvényben foglalt elővásárlási joggal kapcsolatos, valamint a szerződés jóváhagyásával kapcsolatos jogszabályokra adott tájékoztatást.

A fenti jogszabály alapján vevő elővásárlási joggal nem rendelkezik.

Vevő kijelenti, hogy a most megszerzett ingatlannal együtt a tulajdonába, illetőleg birtokába kerülő föld nem éri el az 1 hektár nagyságot.

Vevő kijelenti, hogy a jelen szerződéssel megvásárolt ingatlan vétele a 2013. évi CXXII. törvényben foglalt tulajdonszerzési korlátba nem ütközik.

10.) Vevő nyilatkozik, hogy a fenti jogszabály alapján földművesnek nem minősül, és nem kezdeményezte regisztrált földműveskénti nyilvántartásba vételét.

11.) Vevő vállalja, hogy a megvásárolt ingatlan 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 más célra nem hasznosítja.

Vevő nyilatkozik, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartózkodása; és a szerződést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy szerzési

DR. PINTÉR TAMÁS

Ügyvéd

2700 Cegléd, Battyány u. 16
Tel.: 53/310-035 310-074

korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött a vevő (2013. évi CXXII. törvény 13.-15.§-ok).

12.) Vevő a 179/2023. (V.15.) Korm. rendelet 42.§. alapján nyilatkozik, hogy nem rendelkezik részarány-tulajdonnal.

13.) Szerződő felek rögzítik, hogy a 176/2008. (VI.30.) Korm. rendelet rendelkezései szerint hiteles energetikai tanúsítvány készítésére kötelesek eladók, és ennek megfelelően szerződő felek rögzítik, hogy eladók jelen okirat aláírásával egy időben átadják vevő részére az 1. pontban megjelölt ingatlanról 2026. július 02. napján készült HET-1046-5946 azonosító számú hiteles energetikai tanúsítvány 1 eredeti példányát, melynek átvételét vevő jelen okirat aláírásával elismeri és nyugtázza.

14.) Szerződő felek megbízzák dr. Pintér Tamás ügyvédet (2700 Cegléd, Batthyány u. 16., KASZ: 36067246) jelen szerződés elkészítésével, ellenjegyzésével, és hogy őket a jelen szerződésből eredően illetékes földhivatalnál, valamint a jóváhagyással kapcsolatos eljárásban illetékes hatóságok előtt teljes jogkörrel képviselje. Szerződő felek jelen okirat aláírásával kifejezetten felhatalmazzák okiratszerkesztő ügyvédet arra, hogy vevő helyett és jogi képviselőként eljárva vevő nevében a B400E adatlapot kitöltse és benyújtsa illetékes NAV részére, valamint az 1. pontban megjelölt ingatlan tulajdoni lapjába korlátozásmentesen betekintsén, valamint arra is, hogy illetékes földhivatalnál esetleges kérelem-módosítást előterjesszen.

Szerződő felek a jelen szerződésben foglaltakat egyben ügyvédi tényvázlatnak is tekintik.

Alulírott dr. Pintér Tamás a fenti megbízást a jelen okirat ellenjegyzésével elfogadom.

15.) Szerződő felek jelen okirat aláírásával kifejezetten feljogosítják okiratszerkesztő ügyvédet, hogy bármely szám, név és hasonló elírás, kihagyás, hiányosság esetén a szükséges változtatást, kijavítást eszközölje a szerződés lényegi tartalmának érintése nélkül, továbbá az ingatlan-nyilvántartási kérelemben esetlegesen szükséges kérelem-módosítást megtegye.

16.) Jelen szerződés szerkesztésében és ellenjegyzésében eljáró ügyvéd tájékoztatja szerződő feleket, hogy a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény (Pmt.) alapján azonosítási kötelezettség terheli az eladó és a vevő adatai vonatkozásában.

Szerződő felek adatai a Pmt. rendelkezései alapján jelen szerződésben kerülnek rögzítésre szerződő felek adatszolgáltatása alapján.

Szerződő felek adatai eljáró ügyvéd az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló törvény rendelkezései alapján kizárólag a jelen szerződéshez kapcsolódó megbízás és a Pmt.-ben foglalt kötelezettség teljesítése érdekében kezelheti, adatkezelése elsősorban jogszabályon alapul.

Szerződő felek a jelen szerződés aláírásával büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy jelen szerződés aláírása során saját nevükben járnak el. Szerződő felek kijelentik, hogy a jelen szerződésben szereplő tények és adatok a nyilatkozataik alapján kerültek rögzítésre, azok valóságtartalmáért felelősséget vállalnak.

Szerződő felek kijelentik, hogy nem minősülnek kiemelt közszereplőnek, kiemelt közszereplő közeli hozzátartozójának, vagy kiemelt közszereplővel közeli kapcsolatban álló személynek.

Szerződő felek tudomásul veszik, hogy eljáró ügyvéd szerződő feleket ellenőrizni köteles.

Ezen ellenőrzés során eljáró ügyvéd köteles a megbízók által rendelkezésre bocsátott azonosításra alkalmas okiratokról másolatot készíteni, és az adatokat az EM. által működtetett (JÜB) rendszeren keresztül ellenőrizni.

Szerződő felek hozzájárulnak ahhoz, hogy az általuk felmutatott személyi okmányaikról eljáró ügyvéd fénymásolatot készítsen, és ezen fénymásolatokat az ügy iratai között őrizze.

Amennyiben az ellenőrzéshez szerződő felek nem járulnak hozzá, úgy az eljáró ügyvéd a közreműködését jelen jogügylet vonatkozásában köteles megtagadni.

Szerződő felek kijelentik, hogy jelen jogügyletük és a hozzá kapcsolódó pénzmozgás nem ütközik a Pmt. rendelkezéseibe.

Szerződő felek hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy a személyi azonosító jelük (személyi szám) a földhivatalnál a tulajdonjog bejegyzése során felhasználásra kerüljön.

17.) Szerződő felek a jelen szerződésből fakadó esetleges vitás kérdéseik elbírálására járásbírói hatáskör mellett a Ceglédi Járásbíróság kizárólagos illetékességét kötik ki.

Mely szerződést elolvasás és értelmezést követően, mint akaratunkkal mindenben egyezőt helybenhagyólag aláírtuk.

Kelt: Albertirsa, 2026. július 06.

Dr. Pálik Erzsébet Ágnes
eladó

Karáthné Pálik Aranka
eladó

Rafael Attila Pál
vevő

Szerkesztettem, **ellenjegyzem:**

Albertirsa, 2026. július 06.

Dr. Pintér Tamás ügyvéd

2700 Cegléd, Batthyány utca 16.

Kamarai azonosító szám: 36067246

A hirdetmény kiállításra az Albertirsa Közös Önkormányzati Hivatal hirdetőtábláján.
Kifüggesztes időpontja: 2026. 08. 03.
Közlés kezdő napja: 2026. 08. 03.
A jognyilatkozat megtételére nyitva álló határidő utolsó napja: 2026. 09. 02.
A határidő letelte jogvesztő jellegű.
Levétel napja: 2026. 08. 03.

DR. PINTÉR TAMÁS
ügyvéd
2700 Cegléd, Batthyány u. 16
Tel.: 86/310-035 100-011

