

Kormányzati portálon történő közzététel időpontja: 2026. 08. 04.

Közlés időpontja: 2026. 08. 05.

A jognyilatkozat jogvesztő határidője: 2026. 09. 03.

Kormányzati portálról történő levétel napja: 2026. 09. 04.

Az elektronikus közzététel megtörtént.

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

Mely lényegesen egyrészről

Baráth László

, magyar állampolgár) 2700 Cegléd, Berényi út mente dűlő 641/4. sz. alatti lakos (tart. hely: 2700 Cegléd, Szép utca 48.), mint **Eladó,**

másrészről

Sztojka János

, 22, magyar állampolgár) 2225 Üllő, Ady Endre utca 22. szám alatti lakos (tart.hely és ért cím: 2200 Monor, Damjanich u. 5.), mint **Vevő** között az alulírott napon és helyen az alábbi feltételekkel:

1.) Szerződő felek az ingatlan-nyilvántartásból beszerzett e-hiteles tulajdoni lap szemle másolatáról megállapítják, hogy a **Tápiószőlős külterület 0116/2 hrsz.** alatt nyilvántartott, kivett tanya művelési ágba tartozó, mindösszesen 1496 m² területű, Aranykorona értékkel nem rendelkező, az ingatlan-nyilvántartás adatai szerint 2769 Tápiószőlős Akácfa utca 3. közigazgatási címmel rendelkező ingatlan **1/1-ed** tulajdoni arányban **Baráth László eladó** kizárólagos tulajdonát képezi. Szerződő felek megállapítják, hogy a tulajdoni lap III. részén (teherlap) az alábbi bejegyzések találhatók:

"1. bejegyző határozat, érkezési idő: 45160/2012.08.01

VezetékJog

39 m²-re az ingatlan területéből, VMB-141/2012.

jogosult:

név: ÉMÁSZ HÁLÓZATI KFT.

cím : 3525 MISKOLC Dózsa György út 13."

Szerződő felek rögzítik, hogy az ingatlan tulajdoni lapján a fent feltüntetett bejegyzéseken kívül más széljegy, vagy jogilag jelentős tény-, vagy teherbejegyzés nem található.

Eladó nyilatkozik, hogy a szerződés tárgyát képező ingatlan nincs harmadik személy használatában illetve, arra bejelentett földhasználó sincs.

Eladó tájékoztatja a Vevőt, hogy az ingatlan elektromos áram közműszolgáltatással rendelkezik, és az ingatlanon fűtő kút található, mely azonban a lakóingatlanba nincs bevezetve.

Vevő az Eladó által adott és fent rögzített tájékoztatások ismeretében is úgy nyilatkozik, hogy meg kívánja kötni a jelen adásvételi szerződést.

2.) Fentiek rögzítését követően, jelen okirat aláírásával **Baráth László eladó eladja az 1/1-ed** tulajdoni arányban kizárólagos tulajdonát képező **Tápiószőlős külterület 0116/2 hrsz.** alatt nyilvántartott ingatlanát teljes egészében, **Sztojka János vevő által ismert, megtekintett állapotban**, úgy ahogy az a mai napon a természetben megtalálható, az összes természetes, jogi, alkatrész és tartozékaival egyetemben, **Sztojka János vevő** pedig jelen okirat aláírásával **megvásárolja a Tápiószőlős külterület 0116/2 hrsz.** alatt nyilvántartott ingatlan teljes egészét, tehermentesen **1/1-ed** tulajdoni arányban.

Vevő kijelenti, hogy az ingatlan elhelyezkedését és határait ismeri, állapotáról is meggyőződött. Eladó kifejezetten nyilatkozik, hogy az ingatlan rendeltetése megegyezik a művelési ággal, és a terület nem minősül sem védett területnek, sem vízvédelmi területnek.

Szerződő felek rögzítik, hogy a jelen adásvétel tárgyát képező föld vonatkozásában a helyi önazonosság védelméről szóló 2025. évi XLVIII. törvény felhatalmazása alapján a települési önkormányzat rendeletet még nem fogadott el, azaz jogvédelmi eszközök alkalmazását szabályozó helyi önkormányzati rendelet jelen szerződés megkötésének időpontjában nincs hatályban.

Baráth László eladó

Sztojka János vevő

3.) Szerződő felek tudomásul veszik, hogy a *Mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény* (továbbiakban: Föld tv.) 18.§-ban, 19.§-ban foglaltakat az ott megjelölt sorrendben és módon elővásárlási jog illeti meg. Ezen adásvételi szerződést ugyanezen törvény 21.§-ban foglalt eljárási rend szerint a föld eladása esetén a földre vonatkozó, a tulajdonos által elfogadott vételi ajánlatot egységes okiratba foglalt szerződésbe kell foglalni, és azt a tulajdonosnak a felek aláírásától számított 8 napon belül a mezőgazdasági igazgatási szerv részére meg kell küldeni jóváhagyás céljából.

Ha az előzetes vizsgálat eredményeként a mezőgazdasági igazgatási szerv nem tagadja meg az adásvételi szerződés jóváhagyását, akkor 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 az 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.

Ha az adásvételi szerződés nem tartozik a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyásához kötött szerződések közé, az adásvételi szerződést a tulajdonosnak a felek aláírásától számított 8 napon belül a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat jegyzője részére kell megküldeni. A jegyző hirdetményi úton közli az adásvételi szerződést a törvényen vagy a megállapodáson alapuló elővásárlási jog jogosultjaival.

Ugyanezen törvény 23.§ (1) bekezdése szerint a mezőgazdasági igazgatási szerv a részére jóváhagyás céljából megküldött okiratok közül az adásvételi szerződést először – kizárólag annak tartalma és alaki kellékei, továbbá közhiteles nyilvántartásban szereplő adatok alapján – az érvényességi és hatályosulási feltételeknek való megfelelés szempontjából vizsgálja meg, illetve ellenőrzi. A mezőgazdasági igazgatási szerv az okiratok beérkezésétől számított 15 napon belül döntést hoz az adásvételi szerződés jóváhagyásának a megtagadásáról, vagy végzésben megállapítja a szerződés közzétételre való alkalmasságát és elrendeli a szerződés közzétételét, valamint ezzel egyidejűleg felhívja a föld fekvése szerint illetékes ingatlanügyi hatóságot a föld tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés benyújtása tényének bejegyzése érdekében.

Az adásvételi szerződés hirdetményi úton történő közzélése az elektronikus tájékoztatási rendszer keretében működő kormányzati honlapon történő közzététellel valósul meg, de 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, amennyiben az arra jogosultak közül elővásárlási jogával senki sem él, úgy a Jegyző a szerződést a kifüggesztést követően az erről szóló igazolással megküldi az Eladó vagy meghatalmazottjuk részére, amennyiben a tulajdonszerzés mentes a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyása alól, vagy a mezőgazdasági igazgatási szerv részére jóváhagyás céljából. A mezőgazdasági igazgatási szerv a 23.§-ban foglaltak szerint jár el, a 23/A.-24.-25.-§-ban foglaltak szerint pedig beszerzi a helyi földbizottság nyilatkozatát, majd a 27.-28.-29-30.§ szerint dönt az adásvételi szerződés jóváhagyásáról vagy a jóváhagyás megtagadásáról. A mezőgazdasági igazgatási szerv az döntését közli az eladóval, az adásvételi szerződés szerinti Vevővel, valamint azokkal az elővásárlásra jogosultakkal, akik az adásvételi szerződésre elfogadó jognyilatkozatot tettek, továbbá a helyi földbizottsággal. Ha az eladó az adásvételi szerződésben megadta a Vevő javára szóló bejegyzési engedélyt, a mezőgazdasági igazgatási szerv döntését közli az ingatlanügyi hatósággal is.

Ha az eladó az adásvételi szerződésben nem adta meg a Vevő javára a bejegyzési engedélyt, a szerződést 30 napon belül kell benyújtani a Vevő tulajdonjogának bejegyzése végett az illetékes Kormányhivatal Földhivatali Osztálynak.

Amennyiben a törvényben foglalt elővásárlási jogával bármely jogosult élne, és ez a jogosult megelőzi a szerződésben rögzített Vevőt, úgy a szerződés szerinti Vevő helyébe változatlan tartalom mellett az elővásárlásra jogosult az elfogadó jognyilatkozatának az Eladóval történt közzélése napján lép. Vevő tudomásul veszi, hogy helyébe Vevőként a földforgalmi törvény szerinti bármely elővásárlási jogosult azonos feltételekkel beléphet. Eladó kötelezi magát arra, hogy amennyiben a Vevővel azonos sorban levő kíván vele szerződést kötni, akkor ő az adásvételi szerződést a jelen szerződés Vevőjével fogja megkötni.

Szerződő felek kifejezetten tudomásul veszik, hogy a hatályos földforgalmi törvény rendelkezései szerint jelen adásvételi szerződéssel kapcsolatos kifüggesztési és egyéb hatósági jóváhagyási engedélyeztetési eljárás hosszabb időt, több hónapot is igénybe vehet.

.....
Baráth László eladó

.....
Sztójka János vevő

4.) Szerződő felek az 1.) pontban megjelölt **Tápiószőlős külterület 0116/2 hrsz. alatti ingatlan teljes vételárát** a kölcsönösen és közösen kialakított **10.500.000,- Ft-ban**, azaz **Tízmillió-ötszázezer forint összegben** forintban jelölik meg, azzal, hogy a Tanya épület, mint lakóépület értékét **10.400.000,- Ft-ban**, míg a hozzá tartozó termőterület értékét **100.000,- Ft-ban** jelölik meg. A felek kijelenti, hogy a vételár kialakítása során az ingatlan állapotát, továbbá minden egyéb, a felek által lényegesnek nyilvánított körülményt megvizsgálták. A vételár az értéknövelő és értékcsökkentő tényezők tudatában és ismeretében közösen határozták meg, mely a helyi forgalmi és értékviszonyoknak megfelel. Erre figyelemmel a szerződő felek a 2013. évi V. törvény a Polgári Törvénykönyvről 6:98. § (2) bekezdés alapján a jelen adásvételi szerződés tekintetében kizárják mind az Eladó, mind a Vevő feltűnő értékaránytalanságon alapuló megtámadási jogát.

5.1.) Vevő és Eladó megállapodnak abban, hogy a fenti 10.500.000,- Ft-ban, azaz Tízmillió-ötszázezer forintos teljes vételárát Vevő több részletben fizeti meg Eladó részére akként, hogy Vevő jelen szerződés megkötésével egy időben **banki átutalással megfizet 1.050.000,- Ft**, azaz **Egymillió-ötvenezer forint összeget foglaltó** jogcímén akként, hogy a teljes **1.050.000,- Ft**, azaz **Egymillió-ötvenezer forint összeget a Baráth László eladó** nevén az **OTP Banknál** vezetett **11773425-20958060 számlaszámú bankszámlára** utalja át maradéktalanul.

Eladó a jelen okirat aláírásával a fenti 1.050.000,- Ft-os összeg Vevő általi megfizetését kifejezetten elismeri és nyugtatja.

Eladó jelen szerződés aláírásával kijelenti, hogy a fent megjelölt bankszámlára történő Vevői teljesítést a saját kezéhez történő teljesítésnek ismeri el.

Szerződő felek tudomásul veszik a 2013. évi V. tv. (Ptk.) 6:185. §-ban foglalt foglaltóra vonatkozó rendelkezéseket, melyek szerint „ha a szerződés teljesítése olyan okból hiúsul meg, amelyért egyik fél sem felelős, vagy mindkét fél felelős, a foglaltó visszajár. A teljesítés meghiúsulásáért felelős fél az adott foglaltót elveszti, a kapott foglaltót kétszeresen köteles visszatéríteni. A foglaltó elvesztése vagy kétszeres visszatérítése a szerződésszegés következményei alól nem mentesít.” Eladó kijelenti, hogy a foglaltó ilyen módon történő teljesítését kifejezetten elfogadja.

A Föld tv.21/A.§-a szerint ha az adásvételi szerződésben foglaltak alapján ha a vevő a kötelezettségvállalás megerősítéseként foglaltot vagy más jogcímű pénzügyi teljesítést fizetett, akkor az elfogadó jognyilatkozatot tevő elővásárlásra jogosult köteles a foglaltó összegét az eladó javára ügyvédi letétbe vagy közjegyzői okiratba foglalt szerződés esetén közjegyzői bizalmi őrzésbe (továbbiakban együtt: letét) helyezni és ennek igazolását az elfogadó jognyilatkozathoz csatolni. Ha az elővásárlásra jogosult az adásvételi szerződésben a vevő helyébe lép, akkor a letétbe helyezett összeget az eladó részére kell megfizetni. Minden más esetben a letétbe helyezett összeg a letevő részére visszajár.

5.2.) Szerződő felek megállapodnak abban és rögzítik, hogy a fenti foglaltó összegek megfizetése után fennmaradó hátralékos vételári összeget, azaz 9.450.000,- Ft, azaz kilencmillió-négyszázötvenezer forint összeget Vevő banki átutalással megfizeti meg Eladók részére akként, hogy a jelen adásvételi szerződés mezőgazdasági igazgatási szerv által történt jóváhagyása és záradékkal történt ellátását követően, az eljáró mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyó határozatának kézhezvételét követően 5 banki munkanapon belül utalja át az **Eladó 5.1.) pontban feltüntetett bankszámlájára hiánytalanul.**

Abban a nem várt esetben, ha a mezőgazdasági igazgatási szerv nem a jelen szerződés Vevőjének tulajdonszerzését hagyja jóvá, úgy az 5.2.) pontban rögzített fizetési kötelezettség nem terheli a Vevőt.

Eladó jelen okirat aláírásával kifejezetten kijelenti, hogy a fenti bankszámlára történő teljesítést a saját kezéhez történő teljesítésnek fogadja el.

Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy amennyiben a teljes vételár megfizetésre kerül részére, abban az esetben haladéktalanul írásban nyilatkozik okiratszerkesztő ügyvédnél a teljes vételár részére történt megfizetéséről.

.....
Baráth László eladó

.....
Sztójka János vevő

Eladó jelen okirat aláírásával kifejezetten kijelenti, hogy az ingatlan teljes vételárának részére a fentiek szerint történő maradéktalan megfizetését követően Vevővel szemben a vételárral összefüggésben további igényt vagy követelést nem fog támasztani.

6.) Sztojka János vevő tulajdonszerzéséhez szükséges nyilatkozatai:

Sztojka János vevő kijelenti, hogy a mező- és szántógazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. tv. 5.§ 7. pontjában meghatározott földműves fogalmának nem felel meg, azaz **nem minősül földművesnek**, földművesi regisztrációval nem rendelkezik.

Sztojka János vevő nyilatkozik, hogy a Földforgalmi törvény 16.§ (1) bek-ben foglalt korlátozás alá **nem esik**, azaz a tulajdonában és hasznélvezetében lévő földterület nagysága **nem haladja meg** a 300 ha területű **földszerzési maximumot**. Sztojka János vevő nyilatkozik továbbá, hogy a Földforgalmi törvény 16.§ (2) bek-ben foglalt korlátozás alá **nem esik**, azaz a szerződés tárgyát képező földek megszerzésével a már birtokában lévő föld területnagysága **nem haladja meg a Földforgalmi törvény szerinti birtokmaximumot**.

A Mező- és szántógazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 13.§ (1) bek-ben foglaltaknak megfelelően Sztojka János vevő jelen szerződés aláírásával egyidejűleg kijelenti, hogy a föld 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, kivéve a 2013. évi CXXII. tv. 13.§ (3) bek.-ben meghatározott esetek.

A fenti törvény 14.§ (1)-(2) bekezdésében foglaltaknak megfelelően pedig Sztojka János vevő nyilatkozik, hogy **nincs** földhasználatért járó ellenszolgáltatás teljesítéséből eredő **korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása**, azaz földhasználati díjtartozása, valamint kijelenti, hogy a fenti adásvétellel történő földszerzést megelőzően 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

Az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény végrehajtásáról szóló 109/1999. (XII. 29.) FVM rendelet módosításáról szóló 82/2015 (XII.16.) FM rendelet 1. §-ában (Inyvh. 68./C§) foglaltak alapján Sztojka János vevő nyilatkozik, hogy **nem rendelkezik részarány-tulajdonnal**.

Sztojka János vevő kijelenti, hogy a mező- és szántógazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény alapján jelen jogügylet vonatkozásában elővásárlási joggal **nem rendelkezik**.

Sztojka János vevő kijelenti, hogy **nem minősül** gazdálkodó család tagjának, illetőleg családi gazdálkodónak a 2013. évi CXXII. törvény 18.§. (4) a) pontja vonatkozásában.

Sztojka János vevő kijelenti, hogy **nem minősül** fiatal földművesnek a 2013. évi CXXII. törvény 18.§. (4) b) pontja vonatkozásában. Vevő kijelenti, hogy **nem minősül** pályakezdő gazdálkodónak.

Sztojka János vevő nyilatkozik továbbá, hogy **földszerzése hatósági engedélyköteles**.

Sztojka János vevő elfogadja és tudomásul veszi, hogy ha utólagos ellenőrzés során jogerősen megállapításra kerül a fenti nyilatkozatainak valótlanúsága, úgy az a **büntető törvénykönyv szerinti 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 költségvetés vagy európai uniós támogatásnak megfelelő összegű pénzösszeg visszafizetését vonja maga után.

7.) Eladó a jelen szerződés tárgyát képező ingatlan, per-, teher- és igénymentességéért a teljes szavatosságot magára vállalja, és kijelenti, hogy az ingatlannal kapcsolatban köztartozása, közmű tartozása vagy ezekkel egy tekintet alá eső egyéb tartozása nem áll fenn. Eladó kijelenti, hogy az ingatlan terhelő és a jelen szerződésben nem rögzített követelésről tudomása nincs, sem harmadik személynek olyan jogosultságáról, mely Vevő tulajdonjog szerzését korlátozná vagy kizárná.

Eladó kijelenti és szavatol azért, hogy a szerződés tárgyát képező ingatlan nem képezi házastársi- vagy egyéb közös vagyon részét, Eladó önállóan és kizárólagosan jogosult rendelkezni az ingatlan tulajdonjogával, illetve Eladónak ingatlan-nyilvántartáson kívüli társtulajdonosról tudomása nincs.

8.) Szerződő felek megállapodnak abban, hogy Vevő a jelen szerződés tárgyát képező ingatlan birtokába a teljes vételárának az Eladó részére történt maradéktalan megfizetését követően 15 naptári napon belül lép.

Vevő a birtokba lépése napjától húzza hasznait, viseli adóit és egyéb közterheit. Szerződő felek megállapodnak, hogy a birtokbaadásakor jegyzőkönyvet vesznek fel. Vevő az ingatlan használatával járó esetleges költségek megfizetését kifejezetten vállalja. Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy a Vevő zavartalan birtokba lépését sem saját magatartása sem pedig harmadik személy bérleti, használati vagy egyéb joga, igénye nem fogja akadályozni, illetve a Vevő birtokba lépésének időpontjában harmadik személy nem lesz olyan de facto helyzetben, hogy az ingatlan birtokát megszerezze (ideértve az ingatlan jogcímre nem alapított birtoklását, használatát és hasznosítását).

9.) Eladó jelen okirat aláírásával egy időben ügyvédi letétbe helyezi okiratszerkesztő ügyvédnél azon nyilatkozatát, melyben feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását és beleegyezését adja ahhoz, hogy Sztojka János vevő tulajdonjoga a Tápiószőlős külterület 0116/2 hrsz. alatti ingatlanra 1/1-ed tulajdoni arányban adásvétel jogcímén bejegyzésre kerüljön az ingatlan-nyilvántartásba, minden tehertől mentesen, azzal egyidejűleg, hogy Eladó tulajdonjogát pedig töröljék az ingatlan-nyilvántartásból. A bejegyzési engedély letétből történő kiadásnak feltétele, hogy Vevő Eladó részére az ingatlan teljes vételárát maradéktalanul megfizesse.

Szerződő felek kéri az illetékes Kormányhivatal Földhivatali Osztályát, hogy a Földforgalmi tv. 23.§ (1) bekezdése, és az Inyvtv. vhr. 21.§ 43. pontja alapján a szerződés tárgyát képező ingatlanra föld tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés benyújtása tényét feljegyezni szíveskedjék.

Baráth László eladó és Sztojka János vevő jelen okirat aláírásával már most feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat és beleegyezésüket adják ahhoz, hogy a Tápiószőlős külterület 0116/2 hrsz. alatt nyilvántartott ingatlanra föld tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés benyújtása ténye feljegyzésre kerüljön. Ezt felek kifejezetten kéri is az ingatlan-nyilvántartástól.

10.) Baráth László eladó és Sztojka János vevő kijelentik, hogy **nagykorú, magyar állampolgárok, belföldi természetes személyek** és ügyletkötési képességükben akadályoztatva nincsenek. Vevő jelen okirat aláírásával kijelenti, hogy az általa megfizetni vállalt vételár nem büncselekményből származik.

Baráth László eladó és Sztojka János vevő kijelentik, hogy jelen Adásvételi szerződést okiratot szerkesztő teljes terjedelmében hangosan is felolvasta, és részükre teljes körűen elmagyarázta, az okirat tartalmát a részükre megmagyarázta, mely magyarázatokat tudomásul vettek.

11.) Vevő vállalja a jelen adásvételi szerződés megkötésével, az esetlegesen felmerülő vagyónátruházási illetékkel (4%), az ingatlan-nyilvántartási bejegyzéssel felmerülő költségek megfizetését (10.600,- Ft). Szerződő felek kijelentik, hogy a jelen szerződést elkészítő ügyvédnek az adásvétel adó- (szja) és illetékvonzatáról adott tájékoztatását megértették és azt a rájuk vonatkozó részben, magukra nézve kötelezőnek tekintik.

12.) Felek jelen Szerződés aláírásával kijelentik, hogy a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény (Pmt.), valamint az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény (Üttv.) és az okiratszerkesztésről és az elektronikus ügyintézésről szóló 11/2017. (XI. 20.) MÜK szabályzat előírásainak megfelelően eljáró, jelen okiratot szerkesztő és ellenjegyző ügyvéd a szerződéskötéskor elvégezte a személyazonosságuk igazoló ellenőrzését (ügyfél-átvilágítás) és a magánszemély felek személyazonosságáról a bemutatott azonosító okmányok (személyazonosító okmányok, lakcímet igazoló hatósági igazolványok) ellenőrzését révén meggyőződött. A Felek rögzítik, hogy az okiratszerkesztő és ellenjegyző ügyvéd a Pmt-ben meghatározott kötelezettségei teljesítése érdekében a Magyar Ügyvédi Kamarának a többszemélyes ügyvédi irodák belső szabályzatainak kialakításához kiadott iránymutatása alapján elkészített az ügyvédi iroda belső szabályzatának mellékletét képező „Azonosító lapoknak” a

személyi azonosságot és/vagy nyilvántartási adatokat igazoló okiratok alapján kerültek kitöltésre. Ennek alapján az okiratszerkesztő és ellenjegyző ügyvéd az előírt adatokat a szerződésben való feltüntetéssel rögzítette. A Felek a jelen Szerződés aláírásával kijelentik, hogy jelen Szerződés megkötése során saját nevükben jártak el. A Felek kijelentik, hogy a Szerződésben szereplő személyi, és egyéb adataik teljes körűek, a valóságnak megfelelnek, és hozzájárulnak ahhoz, hogy az okmányaikról másolat készüljön és azokat, illetve személyes adataikat az ügyiratoknál – az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény rendelkezései alapján, a Pmt-ben és a MÜK szabályzatában foglalt kötelezettsége teljesítése érdekében a jelen Szerződés elkészítésére és ellenjegyzésére adott ügyvédi megbízás teljesítése alapján – az okiratszerkesztő és ellenjegyző ügyvéd kezelje és megőrizze.

13.) Szerződő felek jelen szerződés aláírásával megbízzák dr. Mocsai Zoltán egyéni ügyvédet (székhely: 2750 Nagykörös, Szabadság tér 9, aliroda és levelezési cím: 2700 Cegléd, Rákóczi út 26-28. fszt. 5., KASZ:36065479) a szerződés és esetleges módosításai megszerkesztésére, az ellenjegyzésre, a földhivatali eljárásban a felek képviseletére, a Vevő tulajdonjogának bejegyzése, Eladó tulajdonjogának törlése iránti ingatlan-nyilvántartási eljárásban a Pest Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földügyi Osztály illetve a Pest Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 2. (Cegléd) előtt képviseletükre, továbbá a tulajdonjog bejegyzéséhez szükséges iratok elkészítésére, ellenjegyzésére, a földhivatali kérelem módosítására, a tulajdoni lap tartalmába való betekintésre, továbbá az illetékes Polgármesteri Hivatal Jegyzője előtti kifüggesztési eljárásban, valamint jelen szerződés kapcsán valamennyi hatáskörrel rendelkező szerv és hatóság előtti teljes jogkörben történő képviseletre, azzal, hogy felek rögzítik, hogy jelen megbízás **nem terjed ki** az illeték és adófizetési kötelezettséggel kapcsolatos jogi tanácsadásra, valamint a Nemzeti Adó- és Vámhivatal előtti képviseletre. A meghatalmazást és megbízást dr. Mocsai Zoltán ügyvéd a jelen szerződés ellenjegyzésével elfogadja.

14.) Az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény 45/A. §-a alapján okiratszerkesztő ügyvéd tájékoztatja a feleket a fővárosi és megyei kormányhivatalokról, valamint a fővárosi és megyei kormányhivatalok kialakításával és a területi integrációval összefüggő törvénymódosításokról szóló 2010. évi CXXVI. törvény 20/P. §-a szerinti adatváltozás-kezelési szolgáltatás igénybevételének lehetőségéről, azaz, hogy az ügyfél a <https://e-bejelento.gov.hu/> címen elérhető szolgáltatás igénybevételével a honlapon felsorolt, csatlakozott szolgáltatóknál közművei átíratását és adatváltozásainak átvezetését egy helyen, ingyenesen kérheti. Szerződő felek kijelenti, hogy a fenti tájékoztatást tudomásul vették és megértették.

A Felek rögzítik, hogy a jelen adásvételi szerződés tárgyát képező ingatlan nem tartozik az épületek energetikai jellemzőinek tanúsításáról szóló 176/2008. (VI. 30.) Kormányrendelet hatálya alá.

A Szerződő felek jelen okirat aláírásával elismerik, hogy az eljáró ügyvéd tájékoztatta őket arról, hogy a 40/2017. (XII. 4.) NGM rendelet rendelkezései alapján villamos biztonsági felülvizsgálat elvégzése kötelező a lakóépületekben lévő lakások villamos berendezésén tulajdonosváltáskor/bérbeadáskor, kivételt képez ez alól, ha a következő két feltétel együttesen teljesül: a) fázisonként 32 A-nél nem nagyobb névleges áramerősségű túláramvédelem van, és b) 30mA-nél nem nagyobb érzékenységű áram-védőkapcsolóval védettek a felhasználói berendezések.

15.) Jelen szerződés módosítására csak írásban, minden fél által aláírt formában kerülhet sor. Szerződő felek kijelenti, hogy a jelen szerződést, mint tényvázlatot is kéri kezelni, jelen szerződésben foglaltak mindenben az általuk előadottakat híven tartalmazzák, ezen okiratot, mint tényvázlatot is aláírták. Felek kijelenti, hogy az adásvétel lényeges körülményeire, így különösen a vételár összegére, megfizetési módjára, a birtokbavételre vonatkozóan egymással mindenben megegyeztek, és az eljáró ügyvédet kifejezetten e megállapodásban foglalt tartalommal kérték fel a szerződés megszerkesztésére, illetve megállapodásukat az eljáró ügyvéd részletes tájékoztatása után is mindenben fenntartják.

Felek a jelen szerződés aláírása előtt a tényeket és a rendelkezésre álló iratokat gondosan áttanulmányozták, a jogi fogalmakkal kapcsolatos kioktatást megértették és ezek ismeretében írják alá a jelen szerződést. Felek kijelenti, hogy jelen szerződésben foglalt nyilatkozataik megfelelnek akaratuknak és végleges szándékuknak. Eljáró ügyvéd kijelenti, hogy jelen szerződés tartalma nem ütközik jogszabályba, annak megszerkesztésekor legjobb tudása, és jogi meggyőződése szerint járt el, de messzemenően figyelembe vette a szerződő felek együttesen, eljáró ügyvéd előtt kinyilvánított akaratát. Okiratot szerkesztő ügyvéd a felek szerződésszegő magatartásáért, vagy az eljáró ügyvéd előtt nem ismert rejtett szándékáért, téves, vagy tudatosan hamis adatközléséért semmilyen felelősséget nem vállal, és kizárja a saját felelősségét.

16.) Szerződő felek az e szerződésből fakadó esetleges vitás kérdéseik elbírálására járásbírói hatáskör mellett az ingatlan fekvése szerint illetékes Járásbíróság kizárólagos illetékességét kötik ki. A szerződésben nem szabályozott kérdésekben egyebekben a 2013. évi V. tv. (Ptk.), valamint a Földforgalmi tv. rendelkezései az irányadóak.

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

Kelt: Cegléd, 2026. július 01.

.....
Baráth László eladó

Sztojka János vevő

ELLENJEGYZÉSI ZÁRADÉK:

Alulírott dr. Mocsai Zoltán ügyvéd (Pest Vármegyei Ügyvédi Kamara: XII/1121, székhely: 2750 Nagykőrös, Szabadság tér 9., aliroda: 2700 Cegléd, Rákóczi u. 26-28. f. sz. 5., kamarai azonosító száma: 36065479) ezen okiratot készítettem és ellenjegyzem, és ellenjegyzéssel igazolom, hogy az okirat a felek kinyilvánított akaratát tartalmazza, a jogszabályoknak megfelel, és szerződő felek az okiratot előttem írták alá Cegléden, 2026. július 01. napján.

Dr. Mocsai Zoltán egyéni ügyvéd
székhely: 2750 Nagykőrös, Szabadság tér 9.
aliroda: 2700 Cegléd, Rákóczi út 26-28. fszt. 5.
mob: 06/289-4849
e-mail: dr.moltan@t-online.hu
adószám: 9171133 • KASZ: 36065479

Postai úton érkező kiegészítő kérés
érkezett ideje: 2026. augusztus 03.

Itt tájékoztatom, amennyiben az adószámla nem rendelkezik a
megadott adatokkal, az adószámla nem fogja tartalmazni a
jelen szerződés adatait, és a szerződés nem lesz érvényes.

Tajószőlő, 2026. augusztus 03.

