

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

mely egyrészről **Ferentzi Hajnalka** (születési neve:

szül: .., an:

személyazonosító jele: .. adóazonosító jele:

2713 Csemő, Fenyvesi dűlő 7. szám alatti lakos, mint eladó,

Ferentzi Petra (születési neve:

szül:

an:

személyazonosító jele:

adóazonosító jele: ..

) 2713 Csemő, Fenyvesi dűlő

7. szám alatti lakos, mint eladó,

kk.Vámos Bianka (születési neve:

, szül:

.., an:

, személyazonosító jele:

.., adóazonosító jele:

3700 Kazincbarcika, Építők útja

4. 1. em. 8. ajtószám alatti lakos, mint eladó, képviselőjében törvényes képviselője, édesanyja **Vámos Ágnes** (születési neve:

.., szül:

.., an:

.., személyazonosító jele:

.., adóazonosító jele:

) 3700 Kazincbarcika, Építők útja 4. 1. em. 8. ajtószám alatti lakos,

másrészről **Villás Péter** (születési neve:

, szül:

.., an:

.., személyi azonosító jele:

.., adóazonosító jele:

) 2713 Csemő, Fenyvesi dűlő 1/C.

szám alatti lakos, mint vevő

között a mai napon az alábbiak szerint jött létre:

- 1.) Eladók közös tulajdonát képezi a **Csemő zártkert 2493 hrsz.** alatt vezetett, kert művelési ágú, 5. minőségi osztályú, 808 m² alapterületű, 2,53 kat.t.jöv.-ű (AK) ingatlan, mely tulajdon természetben 2713 Csemő, 2493 hrsz. alatt található.

A fenti tulajdon vonatkozásában:

- Ferentzi Hajnalka eladó az egészhez viszonyított 2/4-ed részt kitevő tulajdoni hányad tulajdonosa
- Ferentzi Petra eladó az egészhez viszonyított 1/4-ed részt kitevő tulajdoni hányad tulajdonosa
- kk.Vámos Bianka eladó az egészhez viszonyított 1/4-ed részt kitevő tulajdoni hányad tulajdonosa

Eladók tulajdonjogának tényét a Pest Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 2. adatbázisából, 2026. július 03. napján lekért tulajdoni lap másolat igazolja.

Az ingatlan-nyilvántartás adatai szerint a tulajdont terheli 10 m² térmérték erejéig az MVM Démász Áramhálózati Kft. javára bejegyzett vezetékJog, melynek ténye és mértéke nem gátja vagy akadályozza a felek által célzott joghatás érvényesülésének.

A tulajdoni lap III. része is rögzíti kk. Vámos Bianka eladó kiskorúságának tényét.

- 2.) Szerződő felek szerződéses akarata arra irányul, hogy eladók a fent megjelölt ingatlan összességében 1/1 tulajdoni hányadának tulajdonjogát ruházzák át vevőre, vevő szerződéses akarata pedig arra irányul, hogy ezen ingatlan 1/1 tulajdoni hányadának tulajdonjogát szerezzé meg adásvétel jogcímén.

Szerződő felek tudomásul veszik, hogy a célzott joghatás érvényesülésének előfeltétele az, hogy egyrészt a mezőgazdasági igazgatási szerv is hozzájáruljon vevő tulajdonszerzéséhez, illetve a kiskorú eladó személye miatt a gyámhivatal záradékolja (jóváhagyja) a szerződést.

- 3.) Eladók eladják az 1.) pontban körülírt és meghatározott ingatlanukat vevő 1/1 arányú tulajdonszerzésével, úgy ahogy az jelenleg áll, vevő által megtekintett és ismert állapotban 1.850.000.-Ft vételárért.
- 4.) Vevő megveszi az 1.) pontban hivatkozott és körülírt 1/1 tulajdoni hányad szerzéssel a Csemő zártkert 2493 hrsz.-ú ingatlant, a jelen szerződés 3.) pontjában rögzített vételárért.
- 5.) Szerződő felek a vételár kiegyenlítésének módja, esedékessége és teljesítési helye vonatkozásában az alábbi megállapodásukat rögzítik:

- Eladók a vételáron tulajdoni hányadaik arányában osztoznak.
- Szerződő felek megállapodnak abban, hogy amennyiben jelen jogügyletthez a mezőgazdasági szakigazgatási szerv is és a gyámhivatal is hozzájárul, e kettős feltétel bekövetkeztétől (az utolsó jóváhagyó határozat kézbesítésétől) számított 8 napon belül vevő köteles az alábbi számlaszámokra utalni az eladókat megillető vételárrészt.
- Ferentzi Hajnalka eladó részére, a tulajdonát képező, az banknál vezetett : számú számlájára 925.000.-Ft vételárrészt.
- Ferentzi Petra eladó részére, a tulajdonát képező, az banknál vezetett számú számlájára 462.500.-Ft vételárrészt.
- kk.Vámos Bianka eladó részére, törvényes képviselőjének a tulajdonát képező, banknál vezetett számú számlájára 462.500.-Ft vételárrészt.

Törvényes képviselő jelen szerződés aláírásával kötelezettséget vállal arra, hogy a számlájára átutalandó kiskorút megillető vételárrésszel a gyámhivatal rendelkezése szerint rendelkezik és felhívásra gyámhivatali fenntartásos betétben helyezi el a kiskorút megillető vételárrészt.

Szerződő felek tudomásul veszik, hogy a vételár akkor minősül teljesítettnek, ha azt a fent jelzett számlákon „jóváírják”.

- 6.) Szerződő felek rögzítik, hogy az ingatlantesten található egy szerszámoskamra, amely felülépítménynek nem tekinthető, az ingatlantesten villannyal működő fűrott kút található, mint agrotechnika, és az ingatlantesten ültetvénynek minősülő kultúra nincs.

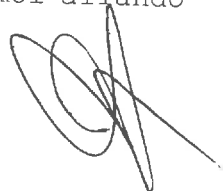
Szerződő felek a szerszámosként funkcionáló kamra értékét a teljes vételáron belül 50.000.-Ft-ban határozzák meg, míg a hivatkozott fűrott kút évek óta használaton kívüli, rendeltetésszerű használatra alkalmatlan, értéket nem képvisel, így az ingatlantest értéke 1.800.000.-Ft.

Az ingatlan vezetékes vízzel, gáz közművel, és csatorna közművel nincs ellátva.

Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a birtokátruházáskor fogják közösen rögzíteni a villanyóra állását, eladók ekkor fognak hozzájárulni ahhoz, hogy vevő a közműszolgáltatóval szerződést kössön, „nevére írassa” a villanyórát, a birtokátruházásig esedékessé vált közüzemi díj megfizetésének kötelezettsége Ferentzi Hajnalka eladót terheli.

- 7.) Szerződő felek megállapodnak abban, hogy eladók az adásvétel tárgyát képező tulajdon birtokát a teljes vételár kiegyenlítésével egyidejűleg ruházzák át vevőre. Vevő ezen időponttól kezdődően szedheti a tulajdon hasznait, ezen időponttól kezdődően viseli a kárveszélyt.
- 8.) Eladók az eladott tulajdon további teher-, per-, és igénymentességéért szavatolnak.
- 9.) Alulírott szerződő felek jelen okirat aláírásával egyúttal megbízzuk okiratszerkesztő ügyvédet (Dr. Zolnay Zsolt, 2700 Cegléd, Batthyány u. 13. fsz.2., KASZ: 36071717), hogy a jelen okiratban rögzített jogügylettel kapcsolatban a fenti ingatlanra vonatkozóan valamennyi jog és tény bejegyzésére, feljegyzésére és törlésére vonatkozóan őket teljeskörűen képviselje, valamint az elővásárlási jog gyakorolhatóságával kapcsolatos hirdetményi úton történő közlésre vonatkozó eljárásban, illetve a jogügylet hatósági jóváhagyására irányuló eljárásban (mezőgazdasági igazgatási szerv előtti eljárásban és a gyámhivatali eljárásban is) teljes jogkörrel képviselje a feleket. A megbízás kiterjed arra is, hogy esetleges okirat kijavítás vagy kiegészítés körében a megbízott eljárjon. Megbízottat megilleti minden olyan anyagi jogi és eljárás jogi jogosultság, melyet a 2021. évi C. törvény, illetve a 179/2023. (V.15.) Kormányrendelet biztosít jelen jogügylet kapcsán kérelmezőknek és szerződő feleknek. Okiratszerkesztő ügyvéd a fenti tartalommal a megbízást elfogadja.

- 10.) Eladók a teljes vételár kiegyenlítésével egyidejűleg, külön okiratba foglalandó nyilatkozatukkal kötelesek elismerni a vételár kiegyenlítésének tényét, és feltétlenül és visszavonhatatlanul hozzájárulni vevő tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzéséhez a Csemő zártkert 2493 hrsz.-ú ingatlan összességében 1/1 tulajdoni hányada vonatkozásában, adásvétel jogcímén, és egyúttal kérni tulajdonjoguk ingatlan-nyilvántartásból való törlését.
- 11.) Vevő tulajdonszerzése engedélyezése érdekében az alábbi kötelezettségvállaló nyilatkozatot teszi:
- Szerződő felek tudomásul veszik, hogy a 2013. évi CXXII. tv. 7. §. (1) bekezdése alapján a jelen szerződéssel célzott tulajdonjog átruházásról szóló megállapodást a mezőgazdasági igazgatási szervnekis jóvá kell hagynia.
 - Vevő belföldi, földművesnek nem minősülő személy.
 - Vevő kijelenti, hogy a birtokában álló föld területnagysága és a jelen jogügylettel megszerezni kívánt föld területnagyságával együtt nem haladja meg az 1 hektárt.
 - Vevő vállalja, hogy a jelen szerződéssel érintett ingatlan (föld) használatát másnak nem engedi át, azt maga használja és ennek során eleget tesz földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig - a 2013. CXXII. tv. 13. §. (3) bekezdésében meghatározott esetek kivételével - más célra nem hasznosítja.
 - Vevő kijelenti, hogy nincs földhasználatért járó ellenszolgáltatása teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatosan jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása.
 - Vevő kijelenti, hogy jelen szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.
 - Vevő kijelenti, hogy sem a Földtörvény, sem más jogszabály alapján szerzési korlátozás alá nem esik, a megszerezni kívánt ingatlanokkal termőföld tulajdonjoga a 300 ha-t, vagy 6000 Ak értéket nem haladja meg, továbbá a megszerezni kívánttal együtt az ingatlanok fekvése szerinti településen vevő és közeli hozzátartozói tulajdonában lévő termőföld mennyisége a település összes termőföld területének $\frac{1}{4}$ -ét, vagy az 1000 ha-t nem haladja meg.
 - Vevőt a 2013. évi CXXII. tv. 18. §.-a alapján elővásárlási jog nem illeti meg.
 - Vevő kijelenti, hogy részarány tulajdonnal nem rendelkezik.
- 12.) Szerződő felek magyar állampolgárok, ügyletkötő képességében a kiskorú eladó korlátozott, a többi szerződő fél ügyletkötő képességében korlátozva nincsen, felek jelen jogügyletből eredhető vitás kérdéseik elbírálására - hatáskörtől függően - kikötik a Ceglédi Járásbíróság kizárólagos illetékességét.
- 13.) Szerződő felek rögzítik, hogy Csemő község Önkormányzatának 12/2025. (XI.21.) rendelete a helyi önzonosság védelméről (a 2025. évi XLVIII. törvény alapján) személyi hatálya nem terjed ki vevő személyére, tekintettel arra, hogy vevő csemői állandó lakos.



mely szerződés elolvasás, felolvasás és megmagyarázás után
helybenhagyólag aláíratott.

Cegléd, 2026. július 03.

Ferentzi Hajnaika
eladó

Ferentzi Petra
eladó

kk. Vámos Bianka
eladó képviselő:

Villás Péter
vevő

Vámos Ágnes
törvényes képviselő

Szerkesztettem és ellenjegyzem:

Cegléd, 2026. július 03.

KASZ:36071717

Dr. Zolnay Zsolt
ügyvéd

