

Dr. Tóth Balázs Zoltán
ügyvéd



Székhely: 2700 Cegléd, Batthyány u. 16.
Tel: 53/310-074, 310-035
Mobil: 20/549-4967
E-mail: tothugyved@gmail.com

Adásvételi szerződés

mely egyrészről: **BAKI FERENCNÉ** (születési neve: Szebenyi Iлона Juliánna; születési helye és ideje: _____
anyja születési neve: _____; személyi azonosító jele: _____; adóazonosító jele: _____
állampolgársága: magyar) 2700 Cegléd, Kinizsi u. 34. szám alatti lakos, mint eladó,

másrészről:

HERCZIG JÓZSEF (születési neve: Herczig József; születési helye és ideje: _____; anyja
születési neve: _____; személyi azonosító jele: _____; adóazonosító jele: _____
állampolgársága: magyar; tartózkodási helye: 2736 Mikebuda, Dánosi út 47.) 2723 Nyáregyháza, Károlytelep
68/A. szám alatti lakos, mint vevő között alulírott napon és helyen jogérvényesen az alábbiakban jött létre:

- 1./ Fentnevezett eladó ezennel eladja tehermentesen a Cegléd külterületi 038/31 hrsz-ú, szántó megjelölésű, 1500 m² területű és 0.63 AK értékű, természetben 2700 Cegléd, Ugyer III. dűlő 30. szám alatt található ingatlanak a tulajdonát képező 1/1-ed tulajdoni hányadát (továbbiakban: ingatlan) úgy, ahogy az ingatlan jelenleg áll, az összes jogi és természetbeni tartozékaival együtt, megtekintett és ismert állapotban a fentnevezett vevőnek a közösen és kölcsönösen kialakított **1.000.000 Ft**, azaz egymillió forint vételárért.
- 2./ Fentnevezett vevő ezennel megvásárolja tehermentesen a fenti eladótól a szerződés 1./ pontjában meghatározott és körülírt ingatlant adásvétel jogcímén a fenti vételárért.
- 3./ Felek rögzítik, hogy a vevő a teljes vételárból **600.000 Ft**, azaz hatszázezer forint vételárrészletet a jelen okirat aláírásával egyidejűleg ügyvédi letétbe helyezés útján készpénzben megfizetett az eladó részére. Okiratszerkesztő ügyvéd kijelenti, hogy a **600.000 Ft** vételárrészletet hiánytalanul átvette, és azt ügyvédi letétbe vette, mely vételárrészlet ügyvédi letétből történő kifizetésére a külön okiratba foglalt letéti szerződés rendelkezései az irányadók.

Felek kijelentik, hogy a jelen pont szerint megfizetésre került **600.000 Ft** vételárrészletből **200.000 Ft**, azaz kétszázezer forint kifejezetten **foglaló** jogcímén került kiegyenlítésre. A felek kijelentik, hogy a Ptk. 6:185. § által meghatározott foglaló természetét és esetleges jogkövetkezményeit ismerik, azaz tudják, hogy (a) a teljesítés megghiúsulásáért felelős személy az adott foglalt elveszti, illetve a kapott foglalt kétszeresen köteles visszatéríteni; valamint (b) a szerződés teljesítése esetén a foglalt összege a vételárba beszámít, illetve (c) amennyiben a szerződés olyan okból szűnik meg, amelyért egyik fél sem felelős vagy mindegyik fél felelős, a foglalt visszajár. A felek tudomásul veszik, hogy az előleg/vételárrész(letek) és a vételárhátralék címén megfizetett összeg(ek) az adásvételi szerződés bármilyen okból történő megszűnése esetén a vevő részére visszajár.

Felek abban is megállapodnak, hogy ha a mezőgazdasági igazgatási szerv nem hagyja jóvá bármilyen indokkal az adásvételi szerződést, és emiatt az megghiúsul, úgy ezen körülményért egyik fél sem felelős, és a foglalt összege a vevő részére egyszeresen visszajár.

- 4./ Felek megállapodnak, hogy a fennmaradó **400.000 Ft**, azaz négyszázezer forint vételárhátralékot a vevő a jelen adásvételi szerződés mezőgazdasági igazgatási szerv általi jóváhagyását követően, az erre vonatkozó határozat okiratszerkesztő ügyvéd általi átvételét követő **5 napon** belül köteles megfizetni az eladó részére ügyvédi letétbe helyezés útján készpénzben.

A felek megállapodnak, hogy az ügyvédi letétbe helyezett vételárhátralékot az okiratszerkesztő ügyvéd a teljes összeg letétbe helyezését követő **3 napon** belül köteles kifizetni az eladó részére.

Baki Ferencné
eladó

Herczig József
vevő

Dr. Tóth Balázs Zoltán
ügyvéd

- 5./ Az eladó kijelenti, hogy az ingatlant terheli az MVM DÉMÁSZ Áramhálózati Kft. (6724 Szeged, Pulz u. 44.) javára 39 m² erejéig bejegyzett vezetékjog. A vevő kijelenti, hogy ezen teherről tudomással bír, és annak ismeretében vásárolja meg az ingatlant. Az eladó az eladott ingatlan további teher-, per- és igénymentességéért szavatosságot vállal. A felek rögzítik, hogy az ingatlan tulajdoni lapján széljegy nem szerepel.

Az eladó továbbá kijelenti és szavatolja, hogy a vételárra, illetve annak egyes részleteire – rajta kívül – senki semmilyen jogon (így különösen házastársi/élettársi közös vagyon, vagy öröklés jogcímén) nem tarthat igényt; amennyiben harmadik személy részéről ezzel ellentétesen mégis igény támasztására kerülne sor, úgy a vevővel szemben az eladó haladéktalanul köteles helytállni.

- 6./ Felek megállapodnak, hogy az eladó az ingatlant a mai napon köteles a vevő birtokába bocsájtani, így a vevő a mai naptól kezdődően viseli annak a kiadásait, terheit és kárveszélyét, szedheti annak a hasznait. Vevő viseli továbbá az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés költségeit, a kiszabandó illetéket, míg az esetleges tehermentesítés az eladó kötelezettsége, továbbá a felek közösen viselik a jelen szerződés elkészítésének a kiadásait.

A felek megállapodnak, hogy a vevő a tulajdonjoga ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséig az ingatlanon csak saját kockázatára jogosult bármilyen értéknövelő beruházást elvégezni, értékcsökkentő beruházást pedig nem végezhet. A felek megállapodnak, hogy a vevő a saját kockázatára elvégzett beruházás értékét vagy költségét semmilyen jogcímen nem jogosult követelni az eladótól abban az esetben, ha megszűnik a jelen szerződés.

Felek megállapodnak, hogy a mai napon közösen rögzítik a villanyközműóra állását, melyről birtokbaadási jegyzőkönyvet vesznek fel, ugyanis a birtokba adásig esedékes közüzemi díjak az eladót terhelik. Az eladó szavatolja, hogy az ingatlannal kapcsolatban lejárt esedékességű közműtartozás nem áll fenn. A felek megállapodnak továbbá, hogy a birtokba adást követően kötelesek a közmű átírása érdekében eljárni, mely során kötelesek együttműködni.

A felek rögzítik, hogy az ingatlanon fűtő kút található, azonban az eladó nem szavatolja, hogy abban víz található és a kút használható.

- 7./ Felek kijelentik, hogy valamennyien magyar állampolgárok, és ügyletkötési képességeikben akadályozva nincsenek.

- 8./ A vevő kijelenti, hogy földművesnek minősül, és kijelenti továbbá, hogy a tulajdonszerzése szerzési korlátozásba nem ütközik. Vevő kijelenti, hogy a Nemzeti Agrárgazdasági Kamarának a tagja, a tagsági azonosító száma: P00000754674. Vevő kijelenti, hogy részarány-tulajdonnal nem rendelkezik.

Vevő eloadja, hogy elővásárlási jog a 2013. évi CXXII. törvény (Földforgalmi törvény), más jogszabály vagy szerződés alapján nem illeti meg.

- 9./ Vevő vállalja, 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 - a 2013. évi CXXII. tv. 13. § (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével - más célra nem hasznosítja. Vevő kijelenti, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása, továbbá kijelenti, hogy vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

Az eladó tájékoztatja a vevőt, hogy az ingatlanra bejelentett földhasználó nincs, és az ingatlant hatályos vagy a szerződéskötés időpontjában még hatályba nem lépett földhasználati szerződés vagy többtelehasználati megállapodás nem érinti.

- 10./ Felek tudomásul veszik, hogy a jelen szerződés hatályosságának feltétele, hogy a mezőgazdasági igazgatási szerv a szerződést jóváhagyja. Jóváhagyás hiányában az eredeti, szerződés megkötése előtti állapotot kell helyreállítani, és a felek kötelesek 15 napon belül elszámolni.

- 11./ Eladó és vevő megállapodnak abban, hogy az eladó a teljes vételár kiegyenlítéséig a tulajdonjogát fenntartja. Erre tekintettel a felek közösen feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz,

hogy minden további megkérdezésük nélkül a Cegléd külterületi 038/31 hrsz-ú ingatlan 1/1-ed tulajdoni illetősége vonatkozásában a vevő javára a 179/2023. (V.15.) Korm. rendelet (ingatlan-nyilvántartásról szóló 2023. évi C. tv. végrehajtásáról) 20. § 18. pontja szerinti tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön a tulajdonjog bejegyzése iránti kérelem elbírálásáig, de legfeljebb a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog bejegyzése iránti kérelem ingatlanügyi hatósági benyújtásától számított 1 hónapos határidő elteltéig. Eladó az ingatlant adásvétel jogcímén fogja a vevő tulajdonába átruházni.

12./Az eladó kötelezettséget vállal arra, hogy a 4./ pont szerinti fennmaradó vételárhátralék ügyvédi letétből történő kifizetésével egyidejűleg aláírja vagy átadja a vevő tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzéshez hozzájáruló nyilatkozatát, mely a fennmaradó vételárhátralék ügyvédi letétből történő kifizetés feltétele.

13./A felek feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy a Cegléd külterületi 038/31 hrsz-ú ingatlan 1/1-ed tulajdoni illetőségére a vevő javára a föld tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés benyújtásának ténye feljegyzésre kerüljön.

14./Szerződő felek kijelentik, hogy a vételár kialakítása során az ingatlan állapotát, illetve minden egyéb lényeges körülményt (elhelyezkedés, aktuális piaci viszonyok) megvizsgálták. Ennek során figyelembe vettek minden ármeghatározó tényezőt, a vételárat ezek tudatában és figyelembevételével közösen határozták meg. Mindezekre tekintettel a vételárat véglegesnek és megváltoztathatatlanak tekintik, így annak az ingatlan forgalmi értékével való arányos voltát a jövőben semmilyen jogcímen nem kívánják vitatni, és a feltűnő értékaránytalanság miatti megtámadási jogot a felek kizárják.

15./A felek meghatalmazást adnak Dr. Tóth Balázs Zoltán ügyvédnek (2700 Cegléd, Batthyány u. 16.; KASZ: 36070359), hogy őket a jelen szerződéssel kapcsolatban valamennyi hatóság előtt (ideértve az ingatlan-nyilvántartási eljárást, kormányhivatali eljárást, valamint az adóhatósági eljárást) teljes jogkörrel képviselje. Jelen meghatalmazás kifejezetten kiterjed az ingatlan-nyilvántartási eljárás során előterjesztett kérelmek módosítására irányuló eljárásokra is. Jelen meghatalmazás nem terjed ki a NAV által megküldött levelek, fizetési meghagyás átvételére. A meghatalmazást Dr. Tóth Balázs Zoltán ügyvéd a szerződés ellenjegyzésével elfogadja.

16./A jelen szerződés aláírásával a felek kijelentik, hogy megértették és tudomásul vették az eljáró ügyvédnek a Ptk.-val, a Földforgalmi törvénnyel, valamint az adózási és illetékfizetési kötelezettséggel kapcsolatos hatályos jogszabályi rendelkezésekre vonatkozó részletes tájékoztatását, és maradéktalanul egyetértenek a jelen szerződés tartalmával és szövegével.

17./A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekre a Ptk. és a Földforgalmi törvény rendelkezései megfelelően vonatkoznak.

Felek ezen adásvételi szerződést elolvasás és megértés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt írtak alá saját kezűleg.

Kelt: Cegléd, 2026. július 27.

Ügyiratszám: C/32601/2026
A kormányzati portálon történő közzététel napja: 2026.08.12
Az elfogadó jognyilatkozat benyújtására nyitva álló 30 napos
határidő első napja: 2026.08.13
utolsó napja: 2026.09.11, mely határidő jogvesztő.
Levétel napja:
Az elektronikus közzététel megtörtént.

Baki Ferencné
eladó

Herczig József
vevő

Ezen okiratot készítettem és Ellenjegyzem:

Cegléd, 2026. július 27.

Dr. Tóth Balázs Zoltán ügyvéd

2700 Cegléd, Batthyány u. 16.

Kamarai azonosító szám: 36070359

Dr. Tóth Balázs Zoltán
ügyvéd
2700 Cegléd, Batthyány u. 16.
Tel./Fax: (53) 310-035, 310-074
Mobil: +36 20 549 4967
E-mail: 50229088-1-22

1. **Содержание**
2. **Введение**
3. **Основное содержание**
4. **Заключение**
5. **Список литературы**
6. **Приложение**