

## Ingatlan adás-vételi szerződés

mely létrejött egyrészről **Lestyán Dániel László** sz.: Lestyán Dániel László

Penc, Szabadság utca 1. szám alatti lakos magyar állampolgár, mint **Eladó**

másrészről **Kiszelák Zoltán** sz.: Kiszelák Zoltán

2600 Vác, Deákvári főút 61.

sám alatti lakos magyar állampolgár, mint **Vevő** között aulirott helyen és időben az alábbi feltételekkel

1. Szerződő felek kölcsönösen megállapítják, hogy **Penc külterületi 044/14 hrsz.** alatt felvett, *szántó* megnevezésű **1253 m<sup>2</sup>** területű ingatlan tulajdonosa 87/162-ed arányban Lestyán Dániel László. Megállapítják, hogy az ingatlan vezetékgjoggal terhelt 279 m<sup>2</sup> területnagyságra az ELMŰ Hálózati Elosztó Kft. javára. Felek rögzítik, hogy az ingatlan társtulajdonosa 72/162-ed arányban a Vevő.

Az ingatlanon épület és melléképület nem található.

Az ingatlanon növényi kultúra nem található.

2. Eladó eladja, Vevő pedig megvásárolja az 1. pontban körülírt ingatlanból az Eladó tulajdonát képező 87/162-ed részilletőséget megtekintett és üres állapotban, természetes és törvényes tartozékaival együtt kölcsönösen kialkudott **200.000.- Ft, azaz Kettőszázezer forint** összegű vételárért.
3. Vevő jelen szerződés aláírásával egyidejűleg megfizeti az Eladó részére az ingatlan részilletőség teljes vételárát átutalással az Eladó lányának nevéen szereplő Fehérné Lestyán Bernadett CIB Banknál vezetett 10700323-66270496-51100005. bankszámlára történő átutalással.
4. Eladó feltétlen és visszavonhatatlan beleegyezését adja, hogy az ingatlan-nyilvántartás a tulajdonjogot Vevő javára vétel jogcímén minden további megkérdezése nélkül átvezesse 87/162-ed arányban, ezzel egyidejűleg az Eladó tulajdonjogát törölje.
5. Eladó feltétlen szavatosságot vállal az adásvétel tárgyát képező ingatlan részilletőség per-, teher- és igénymentességéért, kivéve az 1-es pontban körülírt vezetékgjogot, amely továbbra is változatlan tartalommal fennmarad és kijelenti, hogy azon semminemű köz- vagy közműtartozás nem áll fenn. Amennyiben terhelt az ingatlan a tehermentesítés kifejezetten az Eladó kötelezettsége a jelen szerződésben foglaltak szerint, a tehermentesítés elmaradása vagy a nem teljeskörű tehermentesítés esetén az eljáró ügyvédet semminemű felelősség nem terheli.

Az Eladó ingatlanon fennálló **87/162-ed** tulajdoni hányada tulajdonjogának átruházásakor per-, teher-, és igénymentes lesz és marad.

Az ingatlan vonatkozásában semminemű helyi adó előírás nincs, így etekintetben tartozásuk sem áll fenn, továbbá nem áll fenn semminemű olyan köztartozás, közmű vagy egyéb tartozásuk harmadik személlyel szemben, amely esetlegesen végrehajtási jog bejegyzésének terhével fenyegetné az ingatlant.

Eladó kijelenti, hogy az ingatlan a jelen szerződés megkötésekor, illetőleg a tulajdonjog átruházásakor nem képezi végrehajtás tárgyát és nem áll bírói zár vagy egyéb terhelés alatt, valamint

Lestyán Dániel László  
eladó

Kiszelák Zoltán  
vevő

Közlés napja: 2026. 08. 14.

Közlés első napja: 2026. 08. 15.

Jognyilatkozat megtételére nyitva álló határidő utolsó napja:  
2026. 09. 14. Ezen határidő elmulasztása jogvesztő!

Levétel napja: 2026. 09. 15.



a jelen szerződésen kívül az ingatlan tulajdonjogát érintő, illetve az ingatlan megterhelésével, használatával kapcsolatos szerződést nem kötött.

Eladó kijelenti, hogy a birtokátruházásig az ingatlannal kapcsolatban a tulajdonjog átruházást megelőzően esetlegesen felmerülő, de utólag kiszabásra kerülő valamennyi költséget, díjat, adót és egyéb tartozást Vevő egyidejű mentesítése mellett az Eladó maga vállalja haladéktanul teljesíteni és rendezni saját pénzeszközeinek a felhasználásával.

Eladó kijelenti, hogy a jelen szerződésen kívül az ingatlan tulajdonjogát érintő, illetve az ingatlan megterhelésével, használatával kapcsolatos szerződést nem kötött, és kötelezettséget vállal arra, hogy a jövőben – jelen szerződés hatálya alatt – sem köt és az ingatlan tulajdoni lapjára, a szerződés aláírását követően semmilyen jogosultság, kötelezettség vagy más tény nem kerül feljegyzésre, bejegyzésre akár széljegy formájában sem, amely a Vevő tulajdonjogszerzését és/vagy birtokba lépését meggátolja, vagy azt megnehezíti, illetve terhesebbé teszi.

Eladó kijelenti, hogy az ingatlan részilletőség nem szolgál cégnek, társaságnak vagy egyéb intézménynek vagy szervezetnek székhelyként vagy telephelyként, fióktelephelyként nincsen nyilvántartva, illetve nem képezi hatósági igénybevétel tárgyát, apportként semmiféle üzletnek vagy vállalkozásnak nem része, nem fedezete.

Eladó kijelenti, hogy a jelen adásvételi szerződés megkötése és teljesítése nem sért semmilyen szerződést, egyéb megállapodást, bírósági ítéletet, egyéb bírósági vagy más hatósági határozatot, amelyben Eladó félként szerepel, vagy amely az ingatlanra kötelező rendelkezést tartalmaz, továbbá nincs tudomása olyan követelésről, folyamatban lévő polgári peres vagy nemperes eljárásról, választottbírói eljárásról, büntetőeljárásról, közigazgatási vagy egyéb hatósági eljárásról, amely a jelen ingatlan adásvételi szerződéssel megvalósítani kívánt jogügyletet érintheti, vagy bármilyen módon befolyásolhatná az ingatlant és/vagy annak jogi helyzetét.

Eladó kijelenti, hogy az ingatlan részilletőség nem képezi házasságból eredő közös lakáshasználat tárgyát, így Eladók az ingatlannal szabadon és mindenfajta korlátozástól mentesen rendelkezhetnek.

Eladó kijelenti, hogy harmadik személy az ingatlanon nem végzett olyan építési munkákat (különösen hozzáépítést (Ptk. 5:68. §) vagy ráépítést (Ptk. 5:70 §), amely közös tulajdon létrejöttét eredményezte, illetőleg bármilyen építési, átalakítási munkák elvégzése tekintetében valamennyi vonatkozó engedély, hozzájárulás vagy bejelentés rendelkezésre áll és szavatolja, hogy ezen munkák elvégzése és kivitelezése a vonatkozó jogszabályoknak és társasházi rendelkezéseknek megfelelő.

Eladó kijelenti, hogy a jelen adásvételi jogügylet nem valósítja meg a Ptk. 6:120 § szerinti fedezetelvonást.

Eladó kijelenti, hogy az ingatlan vonatkozásában semminemű ingatlan-nyilvántartási eljárás – legjobb tudomása szerint – nincs folyamatban, illetőleg ilyen kezdeményezésről nincs tudomása.

6. A szerződést készítő ügyvéd tájékoztatja a szerződő feleket, hogy mivel a jelen jogügylet mezőgazdasági ingatlant érint, ezért a Mező- és Erdőgazdasági Földek Forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. tv. rendelkezéseit kell alkalmazni, mely szerint a szerződést az elővásárlási jog jogosultjaival közölni kell az illetékes önkormányzat jegyzője útján (kifüggesztés) majd a jogügylet érvényességéhez a Mezőgazdasági Igazgatási Szerv jóváhagyása szükséges. Felek a tájékoztatást tudomásul veszik.

**A Vevő nem rendelkezik elővásárlási jogosultsággal.**

C ✓

.....  
Lestyán Dániel László  
eladó

.....  
Kiszelák Zoltán  
vevő

7. Vevő jelen okirat aláírásával kijelentik, hogy a jelen jogügylettel megszerzett föld használatát másnak nem engedik át, azt maguk használják, és ennek során eleget tesznek a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig 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, valamint, hogy jelen szerződést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

8. Vevő kijelenti, hogy a már tulajdonában és hasznélvezetében lévő föld területnagyságának beszámításával a jelen tulajdonszerzéssel nincs **1 hektárt** meghaladó mezőgazdasági ingatlana, illetőleg a már tulajdonában álló, és megszerzésre kerülő részarány tulajdon összesített aranykorona értéke nincs 6000 aranykorona. (2013. évi CXXII. tv. 16. §)

9. Szerződő felek büntetőjogi felelősségük tudatában kölcsönösen kijelentik, hogy az Eladó a Vevővel nem áll rokon kapcsolatban.

10. Vevő kijelenti, hogy sem ő, sem a Ptk. 8:1 §- megjelölt közeli hozzátartozója tulajdonában lévő termőföld mennyisége sem haladja meg a megszerezni kívánt termőfölddel együtt Penc település összes termőföld területének egynegyedét, illetve az 1000 hektárt.

Vevő kijelenti továbbá, hogy részarány tulajdonnal nem rendelkezik.

11. Szerződő felek kölcsönösen megállapodnak, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlan birtokba adására jelen szerződés aláírásával egyidejűleg kerül sor. Ezen időponttól illeti meg a Vevőt az ingatlan használatával kapcsolatos jogok és terhelik az azzal kapcsolatos kiadások és a kárveszélyviselés.

Az Eladó 5 napot meghaladó késedelme esetén a Vevő jogosult a szerződéstől elállni.

Szerződő felek kijelentik, hogy az adásvétel tárgyát képező részilletőség nem áll 3. személy használatában.

12. Szerződő felek a jelen adásvételi szerződésbe foglaltan ezennel megbízzák és meghatalmazzák Dr. Udvardi Judit egyéni ügyvédet (2600 Vác, Zrínyi Miklós utca 2. 1. em. 2. ajtó; KASZ: 36070717; lajstromszám: V/425 cégkapu: 50189584#cegkapu), hogy a jelen adásvételi szerződést elkészítse és jegyezze ellen, továbbá az eljárásra illetékes kormányhivatal földhivatali osztálya előtt teljes jogkörrel képviselje őket a jelen szerződés tárgyának, az Ingatlan tulajdonjogának *Vevő javára történő ingatlan-nyilvántartási bejegyzése, és az Eladó tulajdonjogának törlése során*. Ellenjegyző ügyvéd a meghatalmazást és megbízást a jelen szerződés aláírásával elfogadja. Szerződő felek kijelentik és elismerik, hogy a jelen adásvételi szerződést készítő ügyvédtől a szükséges felvilágosítást, különösen az adójogi kötelezettségek és az illetékfizetési kötelezettség tárgyában megkapták és tudomásul vették, továbbá a B400E adatlap kitöltésre került. Felek az Üttv. 29. § (3) bek.-e értelmében rögzítik, hogy a jelen okirat megszerkesztésére és az ehhez kapcsolódó jogi képviselő ellátására irányuló megbízási szerződés tartalmi elemeit a jelen okirat tartalmazza; a megbízók kéri tehát a jelen okirat tartalmát tényvázlatnak is tekinteni. Felek egyedileg megtárgyalt szerződési feltételként megállapodnak, hogy megbízott ügyvéd jelen megbízással kapcsolatos szerződésszegésért való felelősségét a megbízott kötelező felelősségbiztosítása káreseményenkénti

.....  
Lestyán Dániel László  
eladó

.....  
Kiszelák Zoltán  
vevő



legmagasabb összegére (Id. Üttv. 208. § (9) bek.) korlátozzák, az azt meghaladó része tekintetében teljes mértékben kizárják az Üttv. 28. § (6) bek.-e alapján. Felek elismerik, hogy az eljáró ügyvéd a szerződéskötést megelőzően teljeskörűen tájékoztatta Feleket az adásvételre vonatkozó szabályokról és az ingatlan-nyilvántartási eljárásról. Szerződő felek meghatalmazzák az eljáró ügyvédet, hogy bármilyen szám, név és hasonló elírás, kihagyás, hiányosság esetén a szükséges változtatást, kijavítást eszközölje, az okirat lényegi tartalmának érintése nélkül, mely meghatalmazást eljáró ügyvéd a jelen szerződés aláírásával elfogadja.

13. Felek kijelentik, hogy nagykorú cselekvőképes magyar állampolgárok, így Ingatlan elidegenítési és ingatlan szerzési képességük, valamint szerződéskötési, ügyleti képessége nem korlátozott. Szerződő felek kijelentik, hogy jelen szerződést szabad akaratukból kötötték meg, nem tévedtek annak tartalmában, senki sem bírta rá a Szerződő feleket nyilatkozataik megtételére, a szerződés aláírására jogellenes fenyegetéssel, kényszerítéssel, a szolgáltatás és ellenszolgáltatást egymással arányban állónak tartják, és jelen szerződés aláírásával visszavonhatatlanul lemondanak a szerződés e jogcímen történő megtámadásáról. Felek tudomással bírnak arról, hogy jelen szerződés tekintetében a szerződés megkötésekor, illetve teljesítése során a Ptk. 1:3. §, 6:34. § és 6:62. § alapján együttműködésre kötelesek. Felek előzőekkel is összefüggésben kinyilatkozzák, hogy a másik felet a szerződés valamennyi lényeges kérdésével összefüggésben teljeskörűen tájékoztatták. Lényeges kérdésének tekintik felek azon tények ismeretét, melyek szerződéskötési szándékukat és a szerződés teljesítését befolyásolják. Vevők kijelentik, hogy e tekintetben lényeges, szerződéskötést befolyásoló tényező az, hogy az Ingatlan per-, teher- és igénymentesen kerüljön a tulajdonába.

14. Szerződő felek jelen jogügyletből származó vitás kérdéseik rendezésére a Váci Járásbíróság kizárólagos illetékességét kötik ki.

15. Szerződő felek kölcsönösen kijelentik, hogy a jelen szerződéssel kapcsolatos adó és illetékjogszabályokat ismerik.

Szerződő felek tudomásul veszik az eljáró ügyvéd tájékoztatását, mely szerint az illeték kiszabása során az Illeték hivatal jogosult az ingatlan értékét a vételártól eltérő módon megállapítani.

Felek tudomásul veszik, hogy az adó- és illeték megállapítása iránti eljárásban az eljáró ügyvéd képviselőt nem vállal, illetve felelősségét kizárja.

16. Szerződő Felek kijelentik, hogy az ügyletkötés során saját nevükben járnak el. Eljáró ügyvéd jelen szerződés ellenjegyzésével igazolja, hogy a Felek azonosítását a pénzmosásról szóló jogszabályok alapján elvégezte. Ügymintázó ügyvéd tájékoztatja a Feleket, hogy a pénzmosás megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény ("Pmt.") - alapján azonosítási kötelezettség terheli a szerződő felek adatai vonatkozásában. Felek adatai a Pmt. rendelkezései alapján jelen szerződésben kerülnek rögzítésre, a Felek adatszolgáltatása és az általuk bemutatott, személyazonosság igazolására a Pmt. szabályai szerint alkalmas okirat bemutatása alapján. Felek tudomásul veszik, hogy szerződéses kapcsolat fennállása alatt az azonosítás során megadott adatokban bekövetkezett változásról a tudomásszerzéstől számított 5 (öt) napon belül kötelesek ügymintázó ügyvédet írásban értesíteni.

Szerződő Felek hozzájárulnak személyes dokumentumaik adatait az eljáró ügyvéd megőrizze, továbbá, hogy adataikat az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény, valamint a természetes személyeknek a személyes adatok kezelése tekintetében történő védelméről és az ilyen adatok szabad áramlásáról, valamint a 95/46/EK rendelet hatályaon kívül helyezéséről szóló Európai Parlament és a Tanács (EU) 2016/679 Rendelete (2016. április 27.) (a továbbiakban GDPR) rendelkezései alapján, kizárólag a jelen szerződéshez kapcsolódó

Lestyán Dániel László  
eladó

Kiszelák Zoltán  
vevő

megbízás és a Pmt.-ben foglalt kötelezettsége teljesítése érdekében kezelje. Szerződő Felek jelen szerződéssel kapcsolatban hozzájárulnak ahhoz, hogy az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény 32. §. (3) bekezdésére tekintettel az eljáró ügyvéd a személyes adataik beszerzése, illetve a bemutatott okmányok érvényességének ellenőrzése érdekében a Belügyminisztérium által működtetett, a Kormányzati Portálon elérhető, a bírósági végrehajtók, az ügyvédek és a közjegyzők adatigénylését támogató informatikai keretrendszer alkalmazásával kitöltött elektronikus adatlap megküldésével megkeresse a Belügyminisztériumot a személyes adataik ellenőrzése végett. Szerződő felek a jelen szerződés aláírásával büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy jelen szerződés aláírása során Felek saját nevükben járnak el és jogügyletük nem irányul pénzmosásra és Vevő kijelenti, hogy a Vételár összege törvényes forrásból származik. Felek kijelentik, hogy a saját nevükben és érdekkörükben járnak el a jelen szerződés aláírása során.

17. Amennyiben jelen szerződés valamelyik rendelkezése érvénytelen, úgy a szerződő felek az érvénytelen rendelkezését oly módon kötelesek módosítani, hogy az új rendelkezés megfeleljen az érvénytelen rendelkezés szabályozási céljának. Az egész szerződés csak akkor válik érvénytelenné, ha azt a szerződő felek az érvénytelen rendelkezés nélkül, megfelelő más szabályozás hiányában, nem kötötték volna meg. Jelen szerződés módosítása és kiegészítése írásbeliséghez kötött. Ez a jelen rendelkezésre is vonatkozik. Az írásbeliség követelményéről szóban lemondani nem lehet. Felek rögzítik, hogy a jelen szerződés aláírásával a jelen szerződés tárgyában tett minden esetlegesen korábban tett szóbeli vagy írásbeli megállapodásuk, minden erre vonatkozó javaslatuk, ajánlatuk hatályát veszti és arra kellő joggal egyik fél sem hivatkozhat.

18. Szerződő Felek kötelezettséget vállalnak arra, hogy egymás részére a szükséges jognyilatkozatokat szerződéses céljaik eléréséhez felhívásra haladéktalanul, illetve határidőben megteszik, ellenkező esetben a nyilatkozat bírósági úton pótolható. Az elállási nyilatkozatokon felül valamennyi értesítés e-mail útján is megküldhető a másik fél számára. Az ajánlott, tértivevényes küldemény formájában megküldött írásbeli nyilatkozatot hatályosan kézbesítettnek kell tekinteni az igazolt feladást követő 4 munkanapon, amennyiben az átvétel tényét a tértivevény nem igazolja. Mindazonáltal felek valamennyi postai küldeményt a teljesség érdekében e-mailben is megküldik a másik fél részére, azzal, hogy az elállási nyilatkozatokon belül valamennyi értesítés e-mail útján is megküldhető a másik fél számára.

Eladó részéről e-mail elérhetőség: [lillianne5@gmail.com](mailto:lillianne5@gmail.com)

Vevő részéről e-mail elérhetőség: [zoltan.kiszelak@yahoo.com](mailto:zoltan.kiszelak@yahoo.com)

Okiratszerkesztő és letétkezelő ügyvéd részéről e-mail elérhetőség: [udvardijudit.dr@gmail.com](mailto:udvardijudit.dr@gmail.com).

19. Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk. vonatkozó paragrafusait kell alkalmazni.

Szerződést a felek elolvasás és közös értelmezés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt írták alá.

Vác, 2026. július 14.

  
**Lestyán Dániel László**  
eladó

  
**Kiszelák Zoltán**  
vevő

Készítettem és ellenjegyzem:  
Vácon, 2026. július hó 14. napján

Dr. Udvardi Judit egyéni ügyvéd  
(Pest Vármegyei Ügyvédi Kamara  
kamarai azonosító szám: 36070717  
székhely: 2600 Vác, Zrínyi M. u. 2. I. em. 2.)

**Dr. Udvardi Judit**  
ügyvéd  
2600 Vác, Zrínyi M. u. 2. 1/2  
Telefon: 06-315-160  
Adószám: 1584-1-33 

