

Kifüggesztés időpontja: 2026. 08. 18.
 Közlés kezdő napja: 2026. 08. 19.
 A jognyilatkozat megtételére nyitva álló határidő
 utolsó napja: 2026. 09. 17.
 Ez a határidő jogvesztő!
 Levétel napja: 2026. 09. 18.

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

Mely létrejött egyrészről **Strobán László** (szn.: .., an: ..,
 lakóhely: 2730 Albertirsa, Széchenyi utca 8/1., személyi azonosító: ..,
 adóazonosító jele: .., magyar állampolgár, tulajdoni illetőség: 1/1),
 mint **eladó**,

másrészről **Zakar János** (szn.: .., szül.: .., an: ..,
 lakóhely: 2730 Albertirsa, Gróf Széchenyi I. út 20., személyi azonosító: ..,
 adóazonosító jel: .., magyar állampolgár, szerzési arány 1/2), valamint **Vágány
 Szandra** (szn.: .., szül.: .., an: .., lakóhely: 2730
 Albertirsa, Gróf Széchenyi I. út 20., személyi azonosító: .., adóazonosító
 jel: .., magyar állampolgár, szerzési arány 1/2), mint **vevők** - együttesen felek - között
 a mai napon, az alábbi feltételekkel:

1./ Eladó jelen adásvételi szerződés aláírásával eladja, örökre és visszavonhatatlanul, per-, teher- és igénymentesen, szavatosság terhével a kizárólagos tulajdonában álló **Csemő zártkert 1976 hrsz-ú**, természetben 2713 Csemő, Babós dűlő 1. szám alatti, kivett lakóház, udvar, gyümölcsös megnevezésű - melyből az "a" jelű kivett lakóház, udvar 400 m² alapterületű, a "b" jelű gyümölcsös 4-es minőségi osztályú, 2412 m² alapterületű és 8.8 AK értékű - mindösszesen 2812 m² alapterületű és 8.80 AK értékű ingatlant a kölcsönösen kialakított

40.000.000.-Ft, azaz Negyvenmillió forint

vételáron a fent nevezett vevőknek, azzal hogy a szerződés szerkesztésével, a tulajdonjog bejegyzésével és a vagyónáruházási illetékekkel felmerülő összes költséget, valamint a földhivatali igazgatási szolgáltatási díjat vevők kötelesek viselni. Eladó tudomással bír arról, hogy jövedelemadó bejelentési és esetleges fizetési kötelezettség terheli. Vevők tudomással bírnak arról, hogy illeték-bejelentési és illetékfizetési kötelezettség terheli őket. Az eladó kijelenti, hogy az ingatlan természetbeni állapota megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban és a térképi adatbázisban nyilvántartott állapotával, adataival. Felek megállapodnak, hogy a kivett lakóház, udvar megjelölésű ingatlanrész vételára 37.500.000.-Ft, míg a gyümölcsös megjelölésű ingatlanrész vételára 2.500.000.-Ft.

Szerződő felek a Ptk. 6:98 § (2) bekezdése alapján kizárják mind az eladó, mind a vevő feltűnő értékaránytalanságon alapuló esetleges megtámadási jogát.

1.1 A felek megállapítják, hogy az ingatlan hatályos tulajdoni lapját a felek megismerték, és annak ismeretében döntöttek jelen szerződés megkötéséről.

1.2 Felek rögzítik, hogy az épületek energetikai jellemzőinek tanúsításáról szóló 176/2008. (VI. 30.) Korm. rendelet rendelkezései szerint az ingatlanról energetikai tanúsítványt kell készíttetni. Eladó az ingatlant érintő energetikai teljesítőképességet tartalmazó energetikai tanúsítványt (HET-1047-0412) jelen adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg vevők rendelkezésére bocsátotta, melynek átvételét vevők jelen aláírásukkal is elismerik. 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 túláram-védelem van, és b) 30 mA-nél nem nagyobb érzékenységu áramvédőkapcsolóval védettek a felhasználói berendezések. Felek kijelentik, hogy a fentieket tudomásul vették.

Strobán László
eladó

Zakar János
vevő

Vágány Szandra
vevő

dr. Sasvári Kitti ügyvéd

1.3 Felek megállapítják, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlan fekvése szerinti kerületésében a helyi önazonosság védelméről szóló 2025. évi XLVIII. törvénnyel (Hövtv.) kapcsolatban jogvédelmi eszközök alkalmazását szabályozó helyi önkormányzati rendelet nincs hatályban.

A felek megállapítják, hogy az ingatlan termőföldnek minősül és értékesítésekor figyelembe kell venni a termőföldről szóló 2013. CXXII. törvény rendelkezéseit, különös tekintettel az elővásárlási jogra, valamint a Ptk. 5:81. § (1) bekezdésének a rendelkezéseire.

Felek kijelentik, hogy a tulajdon-átruházással kapcsolatos adó- és illetékfizetési kötelezettségről, a Ptk. vonatkozó rendelkezéseiről, a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (Földforgalmi tv), a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvény valamint a természet védelméről szóló 1996. évi LIII. tv. vonatkozó rendelkezéseiről valamint jelen szerződéses konstrukció jogkövetkezményeiről és biztosítékairól teljes körűen tájékozódtak.

A felek tudomásul veszik, hogy jelen adásvételi szerződés létrejöttének feltétele, hogy a 2013. CXXII. törvény 18. § (1) bek. a)-e) pontokban írt elővásárlási jog jogosultjai nyilatkozzanak arra vonatkozóan, hogy elővásárlási jogukkal élni nem kívánnak.

A felek nyilatkozatai:

Vevők kijelentik, hogy az 1. pontban leírt ingatlan megszerzése nem ütközik a mező- és erdőgazdálkodási földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. tv 16. § (1) és (4) bek-ben meghatározott korlátozásba, azaz a kötelezettek tulajdonában lévő termőföld nagysága a jelen szerződéssel megszerzett ingatlan külön tulajdoni illetőségével együtt sem haladja meg a termőföldről szóló törvény 16.§ (1) bekezdésben írt 300 ha területnagyságot, illetve a 16.§ (4) bekezdésben írt 6000 Ak értéket. Kijelentik, hogy a most megszerzett ingatlannal a saját és a Ptk. szerinti hozzátartozóik tulajdonában lévő termőföld nagysága nem haladja meg Csemő község termőföld területének 1/4-ed részét.

Vevők a 2013. évi CXXII. törvény értelmében kijelentik, hogy földművesnek nem minősülő belföldi természetes személyek, azonban tekintettel arra, hogy a birtokukban álló föld területnagysága a megszerezni kívánt föld területnagyságával együtt nem haladja meg az 1 hektárt, így a 2013. évi CXXII. törvény 10. § (2) bekezdése értelmében az 1./ pontban körülírt föld tulajdonjogát megszerezhetik.

Vevők kijelentik, hogy a föld használatát másnak nem engedik át, azt maguk használják és ennek során eleget tesznek a földhasznosítási kötelezettségüknek, továbbá vállalják, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig – a törvényben engedett esetek kivételével – más célra nem hasznosítják.

Vevők kijelentik továbbá, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozásuk (a továbbiakban együtt: földhasználati díjtartozás) és hogy velük szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötöttek.

Vevők kijelentik, hogy 2013. évi CXXII. törvény értelmében elővásárlásra nem jogosultak.

Vevők a 179/2023. (V.15.) Kormányrendelet 42. §-a alapján nyilatkoznak, hogy nem rendelkeznek részarány tulajdonnal.

Vevők vállalják, hogy amennyiben a tulajdonjog átruházásáról szóló szerződés tárgyát képező föld harmadik személy használatában van a fennálló földhasználati jogviszony

.....
Strobán László
eladó

.....
Zakar János
vevő

.....
Vágány Szandra
vevő

.....
dr. Sasvári Kitti ügyvéd

időtartalmát nem hosszabbítják meg, és a megszűnést követő időre a Földforgalmi tv. 13. § (1) bekezdésben foglalt kötelezettségeket vállalják.

Eladó kijelenti, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlan nem részei Hegyközségnek.

Eladó kijelenti, hogy az ingatlanra vonatkozóan haszonbérleti szerződés nincs hatályban.

2./ Vevők az 1./ pontban körülírt ingatlant az ott kitett vételáron, ismert és megtekintett állapotban, per-, teher és igénymentesen jelen szerződéssel egymás között 1/2-1/2 arányban megvásárolják.

3./ A vételár kiegyenlítése a felek megállapodása szerint:

3.1 Felek egyezően nyilatkoznak, hogy vevők jelen szerződés aláírásával egyidejűleg 3.000.000.-Ft, azaz Hárommillió forint foglaltot fizetnek meg eladó inknál vezetett számú bankszámlájára történő utalással, mely bankszámlára történő teljesítést eladó saját kezéhez történő teljesítésnek ismer el. Eladó a foglaltó megadott bankszámlán való jóváírását jelen aláírásával is elismeri, nyugtázza. Szerződő felek rögzítik, hogy a foglaltó a vételárba beszámításra kerül. A felek kijelentik, hogy a foglaltó jogi természetét ismerik. A felek megállapítják, hogy a foglaltó a szerződéses kötelmet biztosító mellékkötelezettség, mely az adásvételi szerződés megkötésének biztosítékaként is szolgál, melynek értelmében, ha a szerződésszerű teljesítés meghiúsulásáért vevők felelősek, úgy vevők az átadott foglaltó összegét elveszítik, míg ha a szerződésszerű teljesítés meghiúsulásáért eladó felelős, úgy eladó az átadott foglaltó kétszeresének összegét köteles a vevőknek a meghiúsulást követő 8 napon belül egyösszegben megfizetni. Ha a szerződés meghiúsul és ezért egyik fél sem, vagy mindkét fél felelős, a foglaltó visszajár.

3.2 Felek megállapodnak, hogy vevők a fennmaradó 37.000.000.-Ft, azaz Harminchétmillió forint vételár-hátralékot a mezőgazdasági szerv jóváhagyó határozatának kézhezvételét követő 30 napon belül vállalják teljesíteni eladó Banknál vezetett számú bankszámlájára történő utalással, mely bankszámlára történő teljesítést eladó saját kezéhez történő teljesítésnek ismer el. Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy a vételár-hátralék megadott bankszámlán történő jóváírását követően haladéktalanul ennek tényéről eljáró ügyvédet is értesíti, a tranzakciót tartalmazó számlatörténeti bejegyzéssel igazolja. Felek kijelentik, hogy ezzel a teljes vételár megfizetésre kerül.

4./ A felek megállapodtak, hogy amennyiben az adásvételi szerződésben foglalt vételi ajánlatot elfogadó nyilatkozat érkezik, és azt a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyja, továbbá abban az esetben, amennyiben elővásárlásra jogosulttól az adásvételi szerződésben foglalt vételi ajánlatot elfogadó nyilatkozat ugyan nem érkezik, azonban az adásvételi szerződést a mezőgazdasági igazgatási szerv nem hagyja jóvá, illetve a fent megjelölt adásvételi szerződés bármely okból meghiúsul, a felek önkéntes eljárásukkal jelen szerződésüket felbontják és a szerződés teljesedése hiányában az eredeti állapotot állítják helyre.

5./ Szerződő felek jelen adásvételi szerződés aláírásával közösen kérik az 1./ pontban meghatározott ingatlan tekintetében a föld tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés benyújtása tényének feljegyzését az ingatlan-nyilvántartásba a 179/2023. (V.15.) Kormányrendelet 21. § 43. pontja alapján. Eladó jelen aláírásával egyidejűleg aláírja és ügyvédi letétbe helyezi a tulajdonjog átruházására vonatkozó engedélyét (bejegyzési engedély), melyben feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja az 1./ pontban meghatározott ingatlan tekintetében kizárólagos tulajdonjoga ingatlan-nyilvántartásból való törléséhez egyidejűleg vevők 1/2-1/2 arányú tulajdonjoga adásvétel jogcímén történő bejegyzéséhez. A bejegyzési engedély aláírást követően ügyvédi letétbe kerül a jogerős jóváhagyás kézhezvételéig, amikor benyújtható lesz a letéti szerződésben írtak szerint a földhivatalba.

.....
Strobán László
eladó

.....
Zakar János
vevő

.....
Vágány Szandra
vevő

.....
dr. Sasvári Kitti ügyvéd

6./ Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy az ingatlan birtokát a teljes vételár kifizetését követő 3 napon belül a vevőkre átruházza. Amennyiben eladó vevőket ezen időpontra nem tudja birtokba bocsátani, úgy kötelezettséget vállal arra, hogy a tényleges birtokba lépés napjáig 10.000.-Ft/nap, azaz Tízezer forint napi használati díjat köteles fizetni vevők részére. A vevők az ingatlant birtokba lépésüktől kezdődően használják, hasznait szedik, viselik terheit. Eladó vállalja, hogy a vevők tulajdonjogának bejegyzésekor az ingatlanba sem jogi, sem természetes személy, továbbá semmilyen harmadik személy nem lesz bejelentve sem állandó, sem ideiglenes lakhelyként, székhelyként vagy bármely más módon. Ennek érdekében az eladó vállalja, hogy a vevők tulajdonjogának bejegyzéséig az ingatlanból kijelentkezik, minden esetlegesen oda bejelentett személy (természetes és jogi személy, valamint jogi személyiséggel nem, de jogalanyisággal rendelkező szervezet) kijelentkezéséről, székhely, telephely, stb. használatának megszűnéséről gondoskodik.

7./ Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy az ingatlannal kapcsolatos, esetleg fennálló közüzemi és egyéb díjtartozását a birtokba lépéssel egyidejűleg rendezzi a kulcsok átadásával, órák közös leolvasása és a változások szolgáltatók felé történő bejelentésével egyidejűleg. Eladó kijelenti, hogy a vevők birtokba lépését megelőzően keletkezett az ingatlant terhelő minden közüzemi tartozás megfizetéséért teljes felelősséget vállal. Eladó nyilatkozik, hogy a csatorna közműfejlesztési hozzájárulás összege megfizetésre került az ingatlanra.

8./ Zakar János vevő kijelenti, hogy az ingatlan vételára a kizárólagos tulajdonában álló Albertirsa belterület 829 hrsz-ú, természetben 2730 Albertirsa, Gróf Széchenyi I. út 20. szám alatti, 2705 m² alapterületű, kivett lakóház, udvar megnevezésű ingatlan értékesítéséből származik erre tekintettel kéri az Illeték Főosztályt, hogy a vagyonátruházási illeték kiszabásánál a vevő jelen nyilatkozatát az Itv. 26. § (1) bekezdés y) pontja alapján figyelembe venni szíveskedjenek. Vágány Szandra vevő nyilatkozik, hogy első lakástulajdonát szerzi és kéri az Illeték Főosztályt, hogy a vagyonátruházási illeték kiszabásánál a vevő jelen nyilatkozatát az Itv. 26. § (9) és (15) bek. alapján figyelembe venni és az illeték megfizetésére részére 12 havi részletet engedélyezni szíveskedjenek.

9./ Felek kijelentik, hogy cselekvőképes nagykorú honos magyar állampolgárok, akik szerződéskötési képességét jogszabály nem korlátozza.

10./ A szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk., a mező- és erdőgazdálkodási földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. tv, a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013.évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvény valamint a természet védelméről szóló 1996. évi LIII tv. ide vonatkozó rendelkezései az irányadók.

11./ Per- és vita esetére a felek kikötik – értékhatártól függően – az ingatlan fekvése szerinti járásbíróság, illetve törvényszék kizárólagos illetékességét.

12./ A felek megbízást adnak dr. Sasvári Kitti ügyvédnek (székhely: 2700 Cegléd, Népkör utca 6. I. em. 105., nyilvántartó kamara: Pest Vármegyei Ügyvédi Kamara, kamarai nyilvántartási szám: 13-040060, Tel: 0630/3004887, E-mail: dr.sasvari.kitti@gmail.com) a szerződés és módosításai megszerkesztésére, az ellenjegyzésre, a földhivatali eljárásban a felek képviselőtére, a tulajdonjog fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog, a tulajdonjog bejegyzés, eladó tulajdonjogának törlése iránti ingatlan-nyilvántartási eljárásban a Pest Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 2. előtt képviselőtükre, továbbá a tulajdonjog bejegyzéséhez szükséges iratok elkészítésére, ellenjegyzésére, a földhivatali kérelem módosítására, a tulajdoni lap tartalmába való betekintésre a bejegyzési engedély benyújtásáig továbbá, hogy az adásvételi szerződést megküldje a mezőgazdasági igazgatási szerv részére jóváhagyás céljából, valamint a B400E adatlap benyújtására. A megbízott ügyvéd a meghatalmazást elfogadja. Felek rögzítik, hogy jelen megbízás nem terjed ki a hitelügyintézésben/állami támogatás igénylésével

.....
Strobán László
eladó

.....
Zakar János
vevő

.....
Vágány Szandra
vevő

.....
dr. Sasvári Kitti ügyvéd

kapcsolatos ügyintézésben való részvételre, illetve az illeték és adófizetési kötelezettséggel kapcsolatos jogi tanácsadásra.

13./ Szerződő felek egyezően úgy nyilatkoznak, hogy ügyleti akaratukat és jognyilatkozataikat ezen szerződés szerint az eljáró ügyvéd a szerződés tartalmával egyező ügyvédi tényvázlatba foglalta, azt megmagyarázta, felek a kioktatást megértőleg és jóváhagyólag tudomásul vették, ezért nem kérik annak külön íven szövegezve az újrafelvételét, megismétlését.

14./ Eljáró ügyvéd tájékoztatja a szerződő feleket, hogy a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény – a továbbiakban: „Pmt.” - alapján azonosítási kötelezettség terheli a felek adatai, illetve a képviselőikben eljáró személyek 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 jelen szerződés aláírásával kifejezetten hozzájárulnak ahhoz, hogy eljáró ügyvéd a felek személyi adatait tartalmazó okmányaikról fénymásolatot készítsen, adataikat kezelje, továbbá - szükség esetén – az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvényben, valamint az 54/2007. (XII. 21.) IRM rendeletben (a jogügyletek biztonságának erősítése érdekében az ügyvéd által végzendő személyazonosság- és igazolvány-ellenőrzéssel kapcsolatos eljárás részletes szabályairól és az ellenőrzéssel kapcsolatos ügyek nyilvántartásáról) foglaltak szerint adataikat a központi nyilvántartásokban ellenőrizze. Szerződő felek tudomásul veszik eljáró ügyvéd tájékoztatását, amely szerint az adatokat az Info tv. és az Európai Unió által kibocsátott egységes adatkezelési rendelet (GDPR) szerint kizárólag a szerződéshez kapcsolódó megbízása és jogszabályi előírásokon alapuló kötelezettségei teljesítése körében és céljából kezeli.

Ezen 8 eredeti példányban készült adásvételi szerződést, mely közül egy biztonsági kellelkel rendelkező papír alapú okmányon lett kiállítva, a felek elolvasás és megértés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, helybenhagyólag és saját kezűleg írták alá a szerződést szerkesztő ügyvéd előtt.

Cegléd, 2026. július 13.

.....
Strobán László
 eladó

.....
Zakar János
 vevő

.....
Vágány Szandra
 vevő

„Szerkesztettem és ellenjegyzem: dr. Sasvári Kitti ügyvéd (Pest Vármegyei Ügyvédi Kamara, k.a.: 36078637, 2700 Cegléd, Népkör u. 6. I. em. 105.) Cegléd, 2026.07.13.”


 dr. Sasvári Kitti ügyvéd
 2026.07.13.

