

- 1 -
Adásvételi szerződés

Kifüggesztes időpontja: 2026. 08. 18.
Közlés kezdő napja: 2026. 08. 19.
A jognyilatkozat megtételére nyitva álló határidő
utolsó napja: 2026. 08. 14.
Ez a határidő jogvesztő!
Levétel napja: 2026. 08. 18.

mely egyrészről **Szebeni Szilárd László** (sz.), szül.:,
an.: szaj.: adóazonosító jele: (.....) 2700
Cegléd, Virág utca 30. szám alatti lakos, mint **eladó**,

másrészről **Nagyné Tóth Zsuzsanna** (sz.), szül.:,
an.: szaj.: adóazonosító jele: 1, 2119
Pécel, Ráday Gedeon tér 4. C. épület 1. emelet 5. ajtó szám alatti lakos, mint **vevő**, és **Forika Antal** (sz., szül.: an.:
szaj.: adóazonosító jele: 2119 Pécel, Ráday Gedeon tér 4. C.
épület 1. emelet 5. ajtó szám alatti lakos, mint **vevő** (a továbbiakban: vevők) között az
alulírott napon és helyen az alábbi feltételek mellett jött létre.

1.) Eladó eladja az összesen 1/1-ed arányban tulajdonát képező **Csemő zártkerti 2407 hrsz.**
alatt nyilvántartott, gyümölcsös művelési ágú, 781 m² területű, 4.21 AK értékű ingatlan
összesen 1/1-ed tulajdoni hányadát, úgy ahogy az jelenleg áll, vevők által ismert megtekintett
állapotban, az összes természetes, jogi alkatrészeivel és tartozékaival együtt, vevők pedig
ezennel megveszik azt egymás közt egyenlő arányban, azaz 1/2-ed – 1/2-ed tulajdoni
hányadban.

2.) Szerződő felek az 1. pontban megjelölt ingatlan tehermentes vételárát a kölcsönösen és
közösen kialakított 4.250.000,-Ft, azaz Négymillió-kettőszázötvenezer forint összegben
jelölik meg, mely vételár kifizetésének ütemezését és módját szerződő felek az alábbiakban
határozzák meg:

a.) Szerződő felek rögzítik, hogy vevők 2026. június 02. napján megfizettek eladó részére
250.000,-Ft, azaz Kettőszázötvenezer forint összegű vételárrészt oly módon, hogy vevők ezen
vételárrészt dr. Pintér Tamás okiratszerkesztő ügyvédnél ügyvédi letétbe teljesítették, aki ezen
összeget ügyvédi letétbe vette külön bevételi pénztárbizonylat kiállítása mellett.
Szerződő felek rögzítik azt is, hogy dr. Pintér Tamás okiratszerkesztő ügyvéd 2026. június 02.
napján az ügyvédi letétből kifizetett 250.000,-Ft, azaz Kettőszázötvenezer forint összeget
eladó kezeihez külön kiadási pénztárbizonylat mellett, melynek átvételét eladó jelen okirat
aláírásával is elismeri és nyugtázza.

b.) Szerződő felek megállapodnak abban, hogy vevők a fennmaradó 4.000.000,-Ft, azaz
Négymillió forint összegű hátralékos vételárrészt a 2013. évi CXXII. törvény 30.§.-ában
szabályozott mezőgazdasági igazgatási szerv jelen szerződést jóváhagyó határozat
okiratszerkesztő ügyvéd részére történő kézbesítésétől számított 8 munkanapon belül fizeti
meg eladó részére oly módon, hogy vevők ezen hátralékos vételárrészt dr. Pintér Tamás
okiratszerkesztő ügyvédnél készpénzben ügyvédi letétbe teljesítik, aki ezen összeget ügyvédi
letétbe veszi külön bevételi pénztárbizonylat kiállítása mellett.

Szerződő felek megállapodnak abban, hogy az így ügyvédi letétbe vett hátralékos vételárrészt
ugyanezen időpontban dr. Pintér Tamás okiratszerkesztő ügyvéd külön kiadási
pénztárbizonylat aláírása mellett készpénzben fizeti ki eladó kezeihez.

DR. PINTER TAMÁS
ügyvéd
2700 Cegléd, Batthyány u. 16
Tel.: 53/310-055, 310-074

3.) Eladók az 1. pontban eladott ingatlan per-, teher- és igénymentességéért a teljes szavatosságot magára vállalja.

Eladó kijelenti, hogy az 1. pontban megjelölt ingatlanra más személy földhasználata nincs bejelentve, földhasználattal kapcsolatos megállapodás megkötésére nem került sor, és kötelezi magát arra, hogy a jövőben sem jelenti be más személy földhasználatát.

Szerződő felek nyilatkoznak arra vonatkozóan, hogy a helyi önzonosság védelméről szóló 2025. évi XLVIII. törvény alapján az ingatlan fekvése szerinti település helyi önkormányzat 12/2025. (XI.21.) szám alatt rendeletet alkotott, amely rendeletet később az önkormányzat hatályon kívül helyezett, hivatkozott rendelet hatálya emiatt 2026. június 18. napjáig állt fenn, ezért jelenleg a fenti törvénnyel kapcsolatos rendelet nem áll fenn a település vonatkozásában.

4.) Vevők az 1. pontban megjelölt ingatlan birtokába a teljes vételár kifizetésével egyidejűleg lépnek, e naptól kezdődően húzzák annak hasznait, viselik adóit és egyéb közterheit.

5.) Eladó tulajdonjogát a teljes vételár kifizetéséig fenntartja. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy eladó jelen okirat aláírásával egyidejűleg külön okirat (bejegyzési engedély) keretében járul hozzá ahhoz, hogy az 1. pontban megjelölt ingatlan tulajdoni lapjának II. részére vevők tulajdonjoga, adásvétel jogcímén, 1/2-ed – 1/2-ed tulajdoni hányadban a Pest Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 2-nél bejegyeztessék, ezzel egyidejűleg eladó összesen 1/1-ed tulajdoni hányada töröltessék.

Fentiek alapján szerződő felek már most kérik, eladó pedig jelen okirat aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan beleegyezését adja ahhoz, hogy az illetékes földhivatal a 179/2023. (V.15.) Kormányrendelet 45.§. alapján vevők nevére és javára a tulajdoni lap III. részére az ingatlan összesen 1/1-ed tulajdoni hányadát terhelően tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jogot 6 hónapig terjedő időtartamra bejegyezze.

6.) Szerződő felek rögzítik, hogy eladó a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg az 1. pontban megjelölt ingatlanra vonatkozó – eladó részéről aláírt – tulajdonjog átruházásához hozzájáruló nyilatkozatot (bejegyzési engedély) 5 db egymással egyező példányban ügyvédi letétbe helyezi a jelen okiratot készítő és ellenjegyző ügyvédnél.

Szerződő felek megállapodnak abban, és eladó felhatalmazza okiratszerkesztő ügyvédet arra, hogy amennyiben vevők megfizetik eladó részére a 2. pontban megjelölt teljes vételárat az ott megjelölt módon, úgy okiratszerkesztő ügyvéd jogosult és egyben köteles az általa letétbe vett eladói nyilatkozatot kiadni vevők részére, illetőleg illetékes földhivatalba benyújtani vevők tulajdonjogának bejegyzése céljából.

Szerződő felek a jelen pontban foglalt rendelkezést egyben letéti megállapodásnak is tekintik.

7.) Szerződő felek kijelentik, hogy nagykorú magyar állampolgárok, és ügyletkötési képességükben korlátozva nincsenek.

8.) Vevők vállalják a jelen szerződés megkötésével (ügyvédi munkadíj: 50.000,-Ft), a felmerülő vagyónátruházási illetékkel, valamint az ingatlan-nyilvántartási bejegyzéssel felmerülő költségek megfizetését. Eladó tudomásul veszi az SZJA-val kapcsolatos tájékoztatást (adóbevallási és adófizetési kötelezettség), míg vevők tudomásul veszik a vagyónátruházási illetékkel kapcsolatos tájékoztatást.

9.) Szerződő felek tudomásul veszik a 2013. évi CXXII. törvényben foglalt elővásárlási joggal kapcsolatos, valamint a szerződés jóváhagyásával kapcsolatos jogszabályokra adott tájékoztatást.

A fenti jogszabály alapján vevők elővásárlási joggal nem rendelkeznek.

Vevők kijelentik, hogy a most megszerzett ingatlannal együtt a tulajdonukba, illetőleg birtokukba kerülő föld nem éri el az 1 hektár nagyságot személyenként.

Vevők kijelentik, hogy a jelen szerződéssel megvásárolt ingatlan vétele a 2013. évi CXXII. törvényben foglalt tulajdonszerzési korlátba nem ütközik.

10.) Vevők nyilatkoznak, hogy a fenti jogszabály alapján földművesnek nem minősülnek, és nem kezdeményezték regisztrált földműveskénti nyilvántartásba vételüket.

11.) Vevők vállalják, hogy a megvásárolt ingatlan 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 más célra nem hasznosítják.

Vevők nyilatkoznak, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozásuk; és a szerződést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötöttek a vevők (2013. évi CXXII. törvény 13.-15.§.-ok).

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

13.) Szerződő felek megbízzák dr. Pintér Tamás ügyvédet (2700 Cegléd, Batthyány u. 16., KASZ: 36067246) jelen szerződés elkészítésével, ellenjegyzésével, és hogy őket a jelen szerződésből eredően illetékes földhivatalnál, valamint a jóváhagyással kapcsolatos eljárásban illetékes hatóságok előtt teljes jogkörrel képviselje. Szerződő felek jelen okirat aláírásával kifejezetten felhatalmazzák okiratszerkesztő ügyvédet arra, hogy vevők helyett és jogi képviselőként eljárva vevők nevében a B400E adatlapot kitöltse és benyújtsa illetékes NAV részére, valamint az 1. pontban megjelölt ingatlan tulajdoni lapjába korlátozásmentesen betekintsen, valamint arra is, hogy illetékes földhivatalnál esetleges kérelem-módosítást előterjesszen.

Szerződő felek a jelen szerződésben foglaltakat egyben ügyvédi tényvázlatnak is tekintik.

Alulírott dr. Pintér Tamás a fenti megbízást a jelen okirat ellenjegyzésével elfogadom.

14.) Szerződő felek jelen okirat aláírásával kifejezetten feljogosítják okiratszerkesztő ügyvédet, hogy bármely szám, név és hasonló elírás, kihagyás, hiányosság esetén a szükséges változtatást, kijavítást eszközölje a szerződés lényegi tartalmának érintése nélkül, továbbá az ingatlan-nyilvántartási kérelemben esetlegesen szükséges kérelem-módosítást tegye.

15.) Jelen szerződés szerkesztésében és ellenjegyzésében eljáró ügyvéd tájékoztatja szerződő feleket, hogy a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény (Pmt.) alapján azonosítási kötelezettség terheli az eladó és a vevő adatai vonatkozásában.

DR. PINTÉR TAMÁS

ügyvéd

2700 Cegléd, Batthyány u. 16.
Tel.: 53/310-035, 310-074

Szerződő felek adatai a Pmt. rendelkezései alapján jelen szerződésben kerülnek rögzítésre szerződő felek adatszolgáltatása alapján.

Szerződő felek adatai eljáró ügyvéd az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló törvény rendelkezései alapján kizárólag a jelen szerződéshez kapcsolódó megbízás és a Pmt-ben foglalt kötelezettség teljesítése érdekében kezelheti, adatkezelése elsősorban jogszabályon alapul.

Szerződő felek a jelen szerződés aláírásával büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy jelen szerződés aláírása során saját nevükben járnak el. Szerződő felek kijelentik, hogy a jelen szerződésben szereplő tények és adatok a nyilatkozataik alapján kerültek rögzítésre, azok valóságtartalmáért felelősséget vállalnak.

Szerződő felek kijelentik, hogy nem minősülnek kiemelt közszereplőnek, kiemelt közszereplő közeli hozzátartozójának, vagy kiemelt közszereplővel közeli kapcsolatban álló személynek.

Szerződő felek tudomásul veszik, hogy eljáró ügyvéd szerződő feleket ellenőrizni köteles.

Ezen ellenőrzés során eljáró ügyvéd köteles a megbízók által rendelkezésre bocsátott azonosításra alkalmas okiratokról másolatot készíteni, és az adatokat az EM. által működtetett (JÜB) rendszeren keresztül ellenőrizni.

Szerződő felek hozzájárulnak ahhoz, hogy az általuk felmutatott személyi okmányaikról eljáró ügyvéd fénymásolatot készítsen, és ezen fénymásolatokat az ügy iratai között őrizze.

Amennyiben az ellenőrzéshez szerződő felek nem járulnak hozzá, úgy az eljáró ügyvéd a közreműködését jelen jogügylet vonatkozásában köteles megtagadni.

Szerződő felek kijelentik, hogy jelen jogügyletük és a hozzá kapcsolódó pénzmozgás nem ütközik a Pmt. rendelkezéseibe.

Szerződő felek hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy a személyi azonosító jelük (személyi szám) a földhivatalnál a tulajdonjog bejegyzése során felhasználásra kerüljön.

16.) Szerződő felek a jelen szerződésből fakadó esetleges vitás kérdéseik elbírálására járásbírói hatáskör mellett a Ceglédi Járásbíróság kizárólagos illetékességét kötik ki.

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

Kelt: Cegléd, 2026. július 16.

Szebeni Szilárd László
eladó

Nagyné Tóth Zsuzsanna
vevő

Forika Antal
vevő

Szerkesztettem, **ellenjegyzem:**

Cegléd, 2026. július 16.

Dr. Pintér Tamás ügyvéd

2700 Cegléd, Batthyány utca 16.

Kamarai azonosító szám: 36067246

DR. PINTER TAMÁS
ügyvéd
2700 Cegléd, Batthyány u. 16.
Tel.: 53/310-035, 310-074