

Dr. Tóth Balázs Zoltán
ügyvéd

Kifüggesztés időpontja: 2026.09.03.
Közlés kezdő napja: 2026.09.04.
A jognyilatkozat megtételére nyíló álló határidő
utolsó napja: 2026.09.04.
Ez a határidő jogvesztő!
Levétel napja: 2026.10.06.

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

Adásvételi szerződés

mely egyrészről: **CSEMŐ KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA** (székhelye: 2713 Csemő, Petőfi S. u. 1.; adószáma: 15730284-2-13; KSH számjele: 15730284-8411-321-13; törzskönyvi azonosító száma [PIR]: 730282; államháztartási egyedi azonosító: 739878; nyilvántartást vezető szerv: Magyar Államkincstár; képviselőjében: Szűcs Judit polgármester), mint eladó;

másrészről:

NAGY FERENC (születési neve: születési helye és ideje: ; anyja: születési neve: ; személyi azonosító jele: ; adóazonosító jele: ; állampolgársága: magyar) 2700 Cegléd, Kossuth köz 3. szám alatti lakos, mint vevő között alulírott napon és helyen ingatlan vétele tárgyában jogérvényesen az alábbiakban jött létre:

Az adásvétel tárgya

- 1./ Fentnevezett eladó ezennel eladja a kizárólagos tulajdonát képező a **Csemő külterületi 0521/9 hrsz-ú**, kivett tanya megjelölésű, 809 m² területű, természetben **2713 Csemő, 13. dűlő 5. szám** alatt található ingatlannak az 1/1-ed tulajdoni hányadát (a jelen szerződésben: ingatlan) úgy, ahogy az ingatlan jelenleg áll, az összes jogi és természetbeni tartozékaival együtt, megtekintett és ismert állapotban a fentnevezett vevőnek tehermentesen a közösen és kölcsönösen kialakított **1.259.843 Ft + ÁFA, azaz bruttó 1.600.000 Ft**, azaz bruttó egymillió-hatszázezer forint vételárért.
- 2./ Fentnevezett vevő ezennel megvásárolja a fenti eladótól a szerződés 1./ pontjában meghatározott és körülírt ingatlan 1/1-ed tulajdoni hányadát tehermentesen a fenti vételárért.
- 3./ 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 megváltoztathatatatlannak 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.

Elővásárlási jog, hatályosság

- 4./ Szerződő felek tudomásul veszik, hogy a 2013. évi CXXII. törvény (továbbiakban: Földforgalmi törvény) 18-19. §-aiban meghatározott személyeket elővásárlási jog illeti meg, valamint tudomásul veszik, hogy a jelen szerződés hatályosságához nem kell a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyása a Földforgalmi törvény 36. § (1) bekezdés b) pontja alapján.
- 5./ A szerződő felek tudomással bírnak arról, hogy a Magyar Nemzeti Vagyongazdálkodási Zrt. által képviselt Magyar Államot a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 14. § (4) bekezdése, valamint Magyarország 2026. évi központi költségvetéséről szóló 2025. évi LXIX. tv. 5. § (2) bekezdés b) pontja alapján elővásárlási jog nem illeti meg.

Az ingatlan vételárának megfizetése, szavatosság

- 6./ Felek megállapodnak, hogy a vevő a teljes vételárat a jelen szerződés – elektronikus tájékoztatási rendszer keretében működő kormányzati honlapon történő közzététellel megvalósuló – 30 napos hirdetményi úton történő közlését követően, az erről kiállított igazolás okiratszerkesztő ügyvéd általi kézhez vételét követő 15 napon belül köteles átutalással megfizetni az eladó részére az Nyr. által vezetett számú fizetési számlájára történő teljesítéssel. Eladó kijelenti, hogy a fenti fizetési számlára történő teljesítést a saját kezeihez történő joghatályos teljesítéseknek ismeri el.

A felek rögzítik, hogy az utalás akkor tekinthető teljesítettnek, amikor a teljes összeg az eladó által megjelölt fizetési számlán jóváírásra került.

- 7./ Az eladó az eladott ingatlan teher-, per- és igénymentességéért szavatosságot vállal, továbbá kijelenti, hogy harmadik személynek nem áll fenn érvényes bérleti vagy használati joga, amely az ingatlan vevő általi használatát akadályozza, vagy korlátozza. A felek rögzítik, hogy az ingatlan tulajdoni lapján széljegy nem szerepel a lekért tulajdoni lap tanúsága szerint.

Birtokbaadás, költségviselés

- 8./ Felek megállapodnak, hogy az eladó az ingatlant a teljes vételár megfizetésének a napján köteles a megtekintés kori és rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban a vevő birtokába bocsájtani, így a vevő a tényleges birtokba vétel napjától kezdődően viseli annak a kiadásait, terheit és kárveszélyét, szedheti annak a hasznait, míg ezen időpontig az eladó viseli az ingatlan terheit.
- 9./ A vevő köteles az ingatlan birtokbavételére, és a felek megállapodnak, hogy a birtokba adás során kötelesek együttműködni.
- 10./ Felek rögzítik, hogy az ingatlanon villanyközműszolgáltatás található, és megállapodnak, hogy a birtokba adással egyidejűleg 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, illetve a birtokba adáskor sem fog fennállni. A felek megállapodnak továbbá, hogy a birtokba adást követő 15 napon belül kötelesek a közművek átírása érdekében eljárni, mely során kötelesek együttműködni.
- 11./ A felek rögzítik, hogy a vevő viseli az ingatlan nyilvántartási bejegyzés költségeit, a kiszabandó illetéket, valamint a jelen szerződés elkészítésének kiadásait.

Földforgalmi törvény szerinti nyilatkozatok

- 12./ Vevő kijelenti, hogy földművesnek nem minősül, és kijelenti továbbá, hogy a tulajdonszerzése szerzési korlátozásba nem ütközik. Vevő kijelenti, hogy részarány-tulajdonnal nem rendelkezik.
- 13./ Vevő előadja, hogy elővásárlási jog a 2013. évi CXXII. törvény, más jogszabály vagy szerződés alapján nem illeti meg őt.
- 14./ 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.
- 15./ 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.

Tulajdonjog ingatlan-nyilvántartási bejegyzése

16./ 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 Csemő külterületi 0521/9 hrsz-ú ingatlan 1/1-ed tulajdoni illetősége vonatkozásában a vevő javára a 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 2 hónapos határidő elteltéig. Eladó az ingatlant adásvétel jogcímén fogja a vevő tulajdonába átruházni.

Felek tudomásul veszik, hogy a jelen szerződés földhivatali benyújtásától számított 2 hónapos határidőt követően a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jogot az ingatlan-nyilvántartásból az illetékes földhivatali osztály hivatalból törli, amennyiben ezen időtartam alatt a tulajdonjog bejegyzési engedély nem kerül benyújtásra.

17./ Eladó a tulajdonjog bejegyzési engedélyét az adásvételi szerződés megkötésével egyidejűleg külön, az okiratszerkesztő ügyvéd által ellenjegyzett okiratban adja meg, és 5 példányban a mai napon ügyvédi letétbe helyezi azzal, hogy a teljes vételár megfizetésének igazolását követően a letéteményes ügyvéd a bejegyzési engedélyt a földhivatalba benyújtja. Az eladó köteles a teljes vételár megfizetésének tényéről a fizetési számláján történő jóváírást követően haladéktalanul, de legkésőbb 3 munkanapon belül értesíteni írásban vagy e-mail útján (jegyzo@csemo.hu) az okiratszerkesztő ügyvédet. Amennyiben a teljes vételár megfizetését követő 3 munkanapon belül az eladó nem igazolja a teljes vételár megfizetését, úgy a vevő is jogosult a megfizetés tényét az okiratszerkesztő ügyvéd felé, az eladó számlájára történő teljesítést hitelt érdemlően tanúsító okirattal igazolni (pl.: pénzügyi igazolása az utalási megbízásról az eladónak az adásvételi szerződésben teljesítési helyként megjelölt számla javára való teljesítésének megtörténtéről).

Egyéb nyilatkozatok

18./ 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, közzétételi 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.

19./ 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, és a jelen okiratot, mint ügyvédi megbízási szerződést is írják alá.

20./ A szerződő felek rögzítik, hogy az adásvételi szerződés megkötésére Csemő Község Önkormányzata Képviselő-testületének 71/2026. (V.20.) számú határozata alapján kerül sor.

21./ Felek kijelentik, hogy a vevő magyar állampolgár, míg az eladó Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (a továbbiakban: Mötv.) 41. § (1) bekezdése szerint jogi személy, mely rendelkezik minden olyan jogosultsággal, amely a jelen adásvételi szerződés megkötéséhez és teljesítéséhez szükséges. Az eladó képviselőjében a Mötv. 41. § (1) bekezdése alapján Szűcs Judit polgármester jogosult eljárni, ki erre felhatalmazással rendelkezik. A szerződő felek kijelentik, hogy jelen jogügylet kapcsán az eladó elidegenítési, míg a vevő szerzési joga nem korlátozott.

22./ Az eladó a 179/2023. (V.15.) Korm. rend. 118. § (5) bekezdése alapján kijelenti, hogy a képviselőjében eljáró személy képviselői jogosultságát igazoló okirat az ingatlanügyi hatósághoz az INYER/2025/304652 számú korábbi eljárásban már benyújtásra került, és a jelen szerződés alapján indult újabb eljárásban hivatkozik ezen eljárásban benyújtott okira, és kéri annak a beszerzését. Az eladó kijelenti, hogy az ingatlanügyi hatóságnál lévő okiratokhoz képest a bejegyzés

iránti kérelem ingatlanügyi hatósághoz történő benyújtásának időpontjában a szervezet jogalanyiséga és a képviseleti jogosultság vonatkozásában változás nem történt.

- 23./ Eladó kijelenti, hogy a jelen szerződés tárgyát képező ingatlan vonatkozásában energetikai tanúsítványt nem kell készíteni az épületek energetikai jellemzőinek tanúsításáról szóló 176/2008. (VI.30.) Korm. rendelet 1. § (2) bekezdés a) pontja alapján tekintettel arra, hogy az ingatlanon található önálló, más épülethez nem csatlakozó épület 50 m²-nél kisebb hasznos alapterületű.
- 24./ Az okiratszerkesztő ügyvéd tájékoztatja a szerződő feleket, hogy a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény (továbbiakban: Pmt.) alapján azonosítási kötelezettség terheli a szerződő felek adatai, illetőleg a képviselőjükben eljáró személyek adatai vonatkozásában. A szerződő felek elismerik és nyugtázzák, hogy az ellenjegyző ügyvéd az adásvételi szerződés aláírását megelőzően a Pmt. és a kamarai előírásoknak megfelelően a szerződő feleket és képviselőiket azonosította, és tudomásul veszik, hogy az ügyfél-azonosítás során rögzített adatokat az ellenjegyző ügyvéd irattárában 8 évig megőrzi. A szerződő felek tudomásul veszik továbbá, és egyben hozzájárulnak ahhoz, hogy az eljáró ügyvéd – a hivatkozott törvény alapján – a személyazonosságra vonatkozó okmány érvényességét, valamint a feltüntetett adatok valóságnak való megfelelését ellenőrizze a Jogügyletek Biztonságát Erősítő Adatszolgáltatási Keretrendszer útján.
- 25./ Az okiratszerkesztő ügyvéd a szerződő feleknek az ügyfél-azonosítás során rögzített adatait bizalmasan kezeli, azokat kizárólag az adásvételi szerződésben adott megbízás teljesítéséhez használja fel, azokról felvilágosítást kizárólag az adásvételi szerződés teljesítése érdekében, illetve a fent említett törvényben meghatározott esetekben az ott megjelölt szervezeteknek ad.
- 26./ A szerződő felek adatai a törvény rendelkezései alapján az adásvételi szerződésben kerülnek rögzítésre, a szerződő felek adatszolgáltatása és az általuk bemutatott személyazonosság igazolására alkalmas okirat alapján. A szerződő felek az adásvételi szerződés aláírásával büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy saját nevükben járnak el.
- 27./ A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a hatályos Ptk., a Földforgalmi törvény, az Inyvtv., valamint a vonatkozó egyéb jogszabályi rendelkezések az irányadóak.
- 28./ Felek rögzítik, hogy a jelen okiratot különböző helyen és különböző időpontban írják alá. Ennek körében rögzítik a felek, hogy az okiratot először a vevő írja alá, majd az okirat érvényesen a másodikként aláíró eladó aláírásával jön létre, egyben annak időpontjától tekintik érvényesnek és hatályosnak a szerződést.

Ezen szerződés elolvasás és megértés után, mint a felek akaratával mindenben megegyező nyert saját kezűleg és helybenhagyólag aláírást.

Kelt: Cegléd, 2026. augusztus 25.

Aláírás kelt: Csemő, 2026. augusztus 27.



Nagy Ferenc
vevő

Csemő Község Önkormányzata
eladó
képv.: Szűcs Judit polgármester

Ezen okiratot készítettem és Ellenjegyzem:
Csemő, 2026. augusztus 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
Adatszám: 50229088-1-33