

Dr. VANGYEL TIBOR
egyéni ügyvéd
2700 Gyöngyös, Rákóczi u. 16.
Adószám: 50562172-1-33
Tel.: 06-20/9-467-059

Kormányzati portálon történő kifüggesztés napja: 2026.10.21.
Jognyilatkozat megtételére nyitva álló határidő első napja: 2026.10.22
Jognyilatkozat megtételére nyitva álló határidő utolsó napja, mely jogvesztő: 2026.11.20.
Levétel napja: 2026.11.23.

Adásvételi szerződés

mely egyrészről **Ági Imre** (sz. _____, szül.: _____, an.: _____, szaj.: _____, adóazonosító jele: _____, szig. száma: _____, akcímkártya száma: _____) 1204 Budapest, Szent Erzsébet tér 4. 4. ajtó szám alatti lakos, mint **eladó**,

másrészről **Sztyehlikné Hochstein Ibolya** (sz. _____, szül.: _____, an.: _____, szaj.: _____, adóazonosító jele: _____, szig. szám: _____, akcímkártya száma: _____) 2721 Pilis, Lehel utca 57. szám alatti lakos, mint **vevő** között alulírott helyen és időben az alábbiak szerint jött létre:

1.) Fent nevezett eladó eladja ezennel örökre és visszavonhatatlanul a PVMK Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály-2. által kiadott tulajdoni lappal igazoltan az 1/1-ed arányban tulajdonát képező **Pilis zárkerti 6459 hrsz-ú**, 826 m² területű, 3.16 AK értékű szőlő művelési ágú a valóságban 2721 Pilis, Homoki szőlő 1-es dűlőben található ingatlan 1/1-ed tulajdoni hányadát, annak minden jogi és természeti tartozékaival együtt, úgy ahogy az a mai napon áll, fent nevezett vevőnek a közösen és kölcsönösen kialakított 1.000.000,-Ft, azaz Egymillió forint vételári összeg megfizetése mellett.

2.) Fent nevezett eladó eladja ezennel örökre és visszavonhatatlanul a PVMK Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály-2. által kiadott tulajdoni lappal igazoltan az 1/1-ed arányban tulajdonát képező **Pilis zárkerti 6460 hrsz-ú**, 827 m² területű, 3.16 AK értékű szőlő művelési ágú a valóságban 2721 Pilis, Homoki szőlő 1-es dűlőben található ingatlan 1/1-ed tulajdoni hányadát, annak minden jogi és természeti tartozékaival együtt, úgy ahogy az a mai napon áll, fent nevezett vevőnek a közösen és kölcsönösen kialakított 1.000.000,-Ft, azaz Egymillió forint vételári összeg megfizetése mellett.

3.) Vevő megveszi az 1-2. pontokban részletesen körülírt ingatlanok 1/1-ed tulajdoni hányadát, úgy ahogy az jelenleg áll, az általa megtekintett és megismert állapotban, az 1-2. pontokban megjelölt együttes vételári összegért, mely együttes vételári összeget vevő a mai napon ügyintéző ügyvéd _____ Banknál vezetett _____ számú ügyvédi letéti számlájára átutalással teljesített.

Szerződő felek megbízása és rendelkezése alapján ügyintéző ügyvéd a vételárat a PVMKH Földhivatali Főosztályának jóváhagyását követő 5 munkanapon belül jogosult és köteles az eladó részére átutalással teljesíteni eladó nevében az _____ Banknál vezetett _____ számú bankszámlájára az ingatlanok vevők javára történő birtokba adásával egyidejűleg.

Szerződő felek egyezően jelentik ki, hogy az 1-2. pontokban megjelölt ingatlanok eladása és vétele kizárólag mindkét ingatlan egyidejű megszerzésére irányul, az külön-külön ajánlat tárgyát nem képezheti.

4.) Az eladó szavatol az 1-2. pontokban rögzített ingatlanok per-, teher- és igénymentességért. Eladó büntetőjogi felelőssége tudatában szavatolja, hogy az 1-2. pontokban írt ingatlanok nem képezik házastársi/élettársi illetve egyéb szerzeményi közös tulajdon részét mely elszámolás alá esne, azzal önállóan és kizárólagosan jogosult rendelkezni.

Ági Imre eladó

Sztyehlikné Hochstein Ibolya vevő

dr. Vangyel Tibor ügyvéd

Eladó jogi felelőssége tudatában nyilatkozik, és ezért szavatol is, hogy az ingatlan nincs bírói zár alatt, arra megelőzően mással adásvételi előszerződést vagy végleges szerződést nem kötött, illetve nem képezi hatósági igénybevétel tárgyát, apportként semmiféle üzletnek vagy vállalkozásnak nem része, nem fedezete, ezen ügylet hatályát nem érinti sem szerződésen, sem törvényen alapuló elővásárlási jog-, valamint vételi jogi jogosultság.

Eladó szavatol azért is, hogy az ingatlanban gazdasági társaság székhelye, telephelye nincs bejelentve, illetve senkinek nincs olyan joga, vagy követelése, amely a vevő tulajdonszerzését akadályozná, vagy meggátolná.

Vevő az ingatlan birtokába a teljes vételár kifizetésének napján lép, és azt attól a naptól kezdődően jogosult kizárólag használni, hasznosítani, de azzal csak a Pest Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztályának jóváhagyását követően jogosult rendelkezni. Ugyanakkor a birtokba lépéstől kezdődően őt terheli a fenntartással kapcsolatos költség és kiadás, és viseli a kárveszélyt. Vevő viseli a jelen vagyónátruházással kapcsolatban felmerülő ügyvédi munkadíjat és a vagyonszerzési illetéket.

5.) Szerződő felek tudomásul veszik, hogy a jelen adásvételi szerződésben foglalt jogügylet hatályosulásához szükséges a 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: földforgalmi törvény) alapján az adásvételi szerződés mezőgazdasági igazgatási szerv által történő hatósági jóváhagyása.

6.) Felek megállapodnak abban, hogy az eladó a tulajdonjogát a vételár teljes kiegyenlítéséig a Ptk. 6:216. §. alapján fenntartja. Az ingatlanra vonatkozó tulajdonjog-fenntartást az eladó köteles a tulajdonjog-fenntartás tényének és a vevő személyének a feltüntetésével az ingatlan-nyilvántartásba feljegyeztetni.

Eladó és vevő kéri a T. Földhivalt, hogy a Ptk. 6:216. § (1) – (3) bekezdésére is figyelemmel az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. tv. (Inyvtv.) 48. § (1) bekezdés a) pontjában és az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény végrehajtásáról szóló 179/2023. (V.15.) Korm. rendelet 45. §-ában foglaltak alapján az ingatlan tulajdoni lapjára a tulajdonjog-fenntartásához kapcsolódó vevői jogot jegyezze be a tulajdonjog bejegyzése iránti kérelem elbírálásáig, de legfeljebb a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog bejegyzése iránti kérelem ingatlanügyi hatósági benyújtásától számítottan **2027. április 08. napjáig**. Felek jelen szerződés aláírásával feltétlenül és visszavonhatatlanul hozzájárulnak és a 2021. évi C. törvény - az ingatlan-nyilvántartásról – 44. § (1) bekezdés alapján közösen kéri, hogy a 179/2023. (V. 15.) Korm. rendelet - az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény végrehajtásáról - 20. § 18. pontja és a 45. § alapján a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog az ingatlan 1/1-ed tulajdoni hányadára kerüljön bejegyzésre a vevő javára a benyújtástól számítottan **2027. április 08. napjáig** adásvétel jogcímen az ingatlan-nyilvántartásba. A bejegyzés hatályának kezdetére irányadó időponttól **2027. április 08. napját** követően a bejegyzés hatálya azonos a szerződésen alapuló elidegenítési és terhelési tilalomra vonatkozó bejegyzés hatályával.

Eladó jelen okirat aláírásával egyidejűleg külön okiratban járult hozzá ahhoz, hogy a 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: földforgalmi törvény) alapján a hatósági jóváhagyást követően a vevő javára a tulajdonjogot 1/1-ed tulajdoni arányban, adásvétel jogcímen mindkét ingatlan vonatkozásában bejegyezzék, valamint ezzel egyidejűleg eladó 1/1-ed arányú tulajdonjoga törlésre kerüljön mindkét ingatlan vonatkozásában.

Ági Imre eladó

Sztyehlikné Hochstein Ibolya vevő.


dr. Vangyel Tibor ügyvéd

Eladó tudomásul veszi, hogy az ingatlan-nyilvántartásban a jelen szerződés alapján „föld tulajdonjogának átruházásra irányuló szerződés benyújtása” fog feljegyzésre kerülni.

7.) Szerződő felek kijelentik, hogy magyar állampolgárok és ügyletkötési képességük teljes birtokában vannak.

8.) Vevő kijelenti, hogy nem minősül regisztrált földművesnek, és nem kezdeményezte földműveskénti nyilvántartásba vételét.

Vevő kötelezi magát arra, hogy az 1-2. pontokban rögzített, megvásárolni kívánt földek használatát másnak nem engedi át, azokat maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy a földeket a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig más célra - a 2013. évi CXXII törvény 13. §. (3) bekezdés kivételével - nem hasznosítja.

Vevő kijelenti, hogy nincs korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított földhasználati díjtartozása, és vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

Vevő kijelenti, hogy a jelen adásvételben foglalt termőfölddel együtt sem lesz a tulajdonában 1 hektár területet elérő a termőföld forgalmi törvény hatálya alá tartozó termőföld. Vevő büntetőjogi felelőssége tudatában kijelenti, hogy nem rendelkezik részarány-tulajdonnal.

9.) Jelen szerződés szerkesztésében és ellenjegyzésében eljáró ügyvéd tájékoztatja szerződő feleket, hogy a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról Szerződő felek adatai a Pmt. rendelkezései alapján jelen szerződésben kerülnek rögzítésre szerződő felek adatszolgáltatása alapján.

Ügyintéző ügyvédet a pénzmosás és terrorizmus finanszírozásáról és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény (Pmt.) alapján azonosítási kötelezettség terheli az eladó és a vevők adatai vonatkozásában.

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 IM. 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.

Ági Imre eladó

Sztyehlikné Hohnstein Ibolya vevő

dr. Vangyel Tibor ügyvéd

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.

10.) Szerződő felek a jelen szerződésből eredhető esetleges vitás kérdéseik elbírálására kikötik a Ceglédi Járásbíróság kizárólagos illetékességét.

11.) A 2025. július 1-jén hatályba lépett, 2025. évi XLVIII. törvény (Hövtv.) lehetővé teszi a magyar önkormányzatok számára, hogy helyi rendeletekkel korlátozzák a betelepülést, elővásárlási jogot gyakoroljanak, vagy a lakcímbejelentést közösségi hozzájáruláshoz/települési hozzájárulás megfizetéséhez kössék a helyi identitás és a közösség védelme érdekében. Szerződő felek rögzítik, hogy Pilis Város Önkormányzata erre vonatkozóan rendeletet alkotott, így szükséges a jegyző megkeresése.

12.) Szerződő felek megbízást adnak dr. Vangyel Tibor 2700 Cegléd, Batthyány utca 16. szám alatti székhelyű egyéni ügyvédnek, hogy őket a jelen szerződéssel kapcsolatban az illetékes ingatlan-nyilvántartási hatóság előtt a tulajdonjog bejegyzési kérelem beadása, annak esetleges módosítása, vagy a szerződésben történt elírás vagy hiba kijavítása során is teljes jogkörrel képviselje.

Felek kifejezetten kötelezettséget vállaltak arra, hogy az ingatlanügyi hatóság határozata alapján a szükséges jognyilatkozatokat haladéktalanul megteszik (pl. szerződést módosítják), annak érdekében, hogy a jogügylet teljesüljön.

13.) Szerződő felek a jelen szerződést ügyvédi tényvázlatnak is tekintik. Szerződő felek megismerték ügyintéző ügyvéd irodájában kihelyezett adatvédelmi tájékoztatót. A vevő részéről a NAV B-400 jelű adatlap benyújtása online rendszeren keresztül okiratszerkesztő ügyvéd által kerül továbbításra.

Mely szerződést elolvasás után, mint akaratunkkal mindenben egyezőt, helybenhagyólag írtuk alá.

Cegléd, 2026. szeptember 09.

.....
Ági Imre
eladó

.....
Sztyehlikné Hochstein Ibolya
vevő

Alulírott dr. Vangyel Tibor 2700 Cegléd, Batthyány utca 16. szám alatti székhelyű ügyvéd tanúsítom, hogy miután szerződő felek az okirat elolvasása után, előttem saját kezűleg írták alá.

Kelt: Cegléd, 2026. szeptember 09.

Ellenjegyzem:

Dr. Vangyel Tibor ügyvéd
2700 Cegléd, Batthyány utca 16.
KASZ szám: 36070921


DR. VANGYEL TIBOR
egyéni ügyvéd
2700 Cegléd, Batthyány u. 16.
Adószám: 58562172-1-33
Tel.: 06-20/9-467-059