közzététel dátuma: 2026. 11. 02. közlés napja: 2026. 11. 03.
fogyatékosság megszűnése nyilvántartás alapú határidő utolsó napja: 2026. 12. 02.
ez a határidő fogyatékból
levétel dátuma:

Adásvételi szerződés

Egyrészről:
FERGE GYULA LÁSZLÓNÉ
sz.
sz:
an:
adóazonosító jel:
lakik: 1112 BUDAPEST, IGMÁNDI UTCA 28. 1/1
személyi azonosító:
mint 6/6 tulajdoni illetőséget eladó
/ továbbiakban mint eladó /
másrészről:
DEMJÉN SÁNDOR
sz.
sz.:
an.:
lakik: 2116 ZSAMBOK, SZÉCHENYI UTCA 22.
adóazonosító:
személyi azonosító:
mint 6/6 tulajdoni illetőséget vevő / **a továbbiakban, mint vevő** /
között az alulírott helyen és időben az alábbi feltételekkel:

1./
a.) Felek megállapítják az ingatlannyilvántartás tanúsága szerint, hogy a Heves Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 4. által nyilvántartott külterületi Hatvan zártkert 10375/1 hrsz. alatt felvett, 1440 m2 területű, 4,36 Ak kataszteri tiszta jövedelmű, kert, kivett tároló ingatlan tulajdonosa FERGE GYULA LÁSZLÓNÉ eladó 2/6 és ANTALÓCZY PÉTER 4/6 mértékben. Eladó nyilatkozik, hogy a tulajdonostársa a testvére, akivel a mai napon ajándékozási szerződést kötöttek egymással, amelynek majdani eredménye az lesz, hogy az Eladó 6/6-od, tehát 1/1 arányú tulajdoni illetőséggel fog rendelkezni. Az eladó mindezek ismeretében jogosult az ingatlan teljes tulajdoni hányadát értékesíteni.
b.) A fentiek ismeretében a felek megállapítják, hogy az adásvétel tárgyát képezi a Heves Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 4. által nyilvántartott külterületi Hatvan zártkert 10375/1 hrsz. alatt felvett, 1440 m2 területű, 4,36 Ak kataszteri tiszta jövedelmű, kert, kivett tároló megjelölésű ingatlan 6/6 (tehát=1/1)-ed tulajdoni illetősége.
Az ingatlanra bejegyzésre került:

- Útszolgalmi jog. Terheli a(z) HATVAN zártkert 10375/3 hrsz-ú ingatlant illető Útszolgalmi jog
- Útszolgalmi jog. Terheli a(z) HATVAN zártkert 10375/4 hrsz-ú ingatlant illető Útszolgalmi jog
- Átjárási és úthasználati szolgalmi jog. Terheli a(z) HATVAN zártkert 10375/2 hrsz-ú ingatlant illető Átjárási és úthasználati szolgalmi jog
- Átjárási és úthasználati szolgalmi jog. Illeti a(z) HATVAN zártkert 10375/3 hrsz-ú ingatlant terhelő Átjárási és úthasználati szolgalmi jog

Ezen bejegyzések nem képezik akadályát jelen szerződésnek és vevő ezen bejegyzések ismeretében is meg kívánja szerezni az ingatlant. A földnek nincs használója bejegyezve.
Az ingatlan tulajdoni lapjának III. részében a következők kerültek feltüntetésre:

- III.2.= INTRUM ZRT.-et illető 217.855.-Ft. összegű végrehajtási jog

FERGE GYULA LÁSZLÓNÉ
eladó

DEMJÉN SÁNDOR
vevő

Dr. Buzma Sándor László
ügyvéd

Dr. Buzma Sándor László
ÜGYVÉD
3000 Hatvan, Horváth Mihály út 15.
Adószám: 55233705-1-30
KASZ: 36058219

Eladó nyilatkozik, hogy ezen végrehajtási jog megfizetését vállalja a jelenlegi tulajdonostársa, ezért a tulajdonjog bejegyzését megelőzően a felek feltétlenül és visszavonhatatlanul hozzájárulnak ahhoz, hogy szükség szerint rangsorban előbb kerüljön elbírálásra a törlés, mint a tulajdonjog bejegyzés.
Eladó a fentiek ismeretében eladja vevőnek a fent meghatározott ingatlant a 2./ pontban meghatározott vételáron. Vevő az ingatlan vonatkozásában nem rendelkezik tulajdoni illetőséggel. Az ingatlant vevő ismert, megtekintett és a fentieken túli tehermentes állapotban vásárolja meg eladótól.

2./ Szerződő felek megállapodnak abban, hogy vevő megvásárolja az okirat 1./ pontjában meghatározott ingatlant az alábbi táblázatban feltüntetett összegért, de összesen **2.200.000.-Ft. azaz Kétmilliókétszázezer forintért**.

Ingatlan sorszáma	Ingatlan helyrajzi száma	Vételár
1.a)	Hatvan 10375/1	2.200.000.-Ft.
Teljes vételár		2.200.000.-Ft.

Felek az ingatlan értékét úgy állapították meg, hogy kijelentik, hogy az ingatlanon értékkel bíró ültetvény nem áll, azonban egy 24 m2 szerszám tároló épület van rajta. Az ingatlan értékének megoszlása:
- Földterület: 800.000.-Ft.
- Tároló épület: 1.400.000.-Ft.
Szerződő felek kijelentik, hogy az ingatlan vételárát közösen határozták meg, a szerződés érték-aránytalanság miatti megtámadásáról jelen szerződésben a Ptk. 6:89 § (5) bekezdése szerint lemondanak.

3./ Vevő a vételárat a következő módon fizeti meg. Vevő a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyásának megismerését követő 3 napon belül átutalás útján megfizeti a teljes **2.200.000.-Ft. azaz Kétmilliókétszázezer forint** az Eladó által előre megadott bankszámlaszámra.
A felek megállapodnak abban, hogy a jóváhagyás hiányában újra kötik a szerződést egymással érvényesen.

4./ Eladó és a Vevő a szerződés aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jogot jegyezzen be a Földhivatal az Inytv. 48.§ (1) bekezdés a) pontja alapján a tulajdonjog bejegyzése iránti kérelem elbírálásáig, de legfeljebb a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog bejegyzése iránti kérelem ingatlanügyi hatósági benyújtásától számított hat hónapos határidő elteltéig. Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy a tulajdonjog bejegyzéséhez szükséges nyilatkozatot ügyvédi letétbe helyezi a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyó határozatának átvételéig.

5./ A felek továbbá jelen szerződés aláírásával kijelenti, hogy a feltétlen és visszavonhatatlan beleegyezését adják ahhoz, hogy az eladó tulajdonjoga törlésre vevő tulajdonjoga bejegyzésre, a szerződés 1./ pontjában megjelölt ingatlanra adásvétel jogcímén, amelyet a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyó határozatát átvételét követően köteles benyújtani az okiratszerkesztő ügyvéd, amennyiben a vételár maradéktalanul megfizetésre kerül.

6./ Eladó fentieken túl szavatolja az ingatlan teher-, per- és igénymentességét. Eladó nyilatkozik, hogy földhasználó nincs a területre bejegyezve. A felek megállapítják, hogy a vevő az ingatlant a teljes vételár

FERGE GYULA LÁSZLÓNÉ
eladó

DEMJÉN SÁNDOR
vevő

Dr. Buzma Sándor László
ügyvéd

Dr. Buzma Sándor László
ÜGYVÉD
3000 Hatvan, Horváth Mihály út 15.
Adószám: 55233705-1-30
KASZ: 36058219

megfizetésének napján birtokba veheti. A vevő ettől a naptól húzza majd az ingatlanhasznait és viseli terheit. A birtokbavételkor esetlegesen fennálló közterhet, költségeket stb.-t az eladó köteles kiegyenlíteni. A vevő köteles a tulajdonjog megszerzésének tényét az ingatlan fekvése szerinti helyi adóhatóságnak bevallani.

7./ 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 más célra nem hasznosítja – kivéve a 2013.évi CXXII. törvény 13.§ (3) bekezdésében foglaltakat.

8./ Vevő nyilatkozza, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásnak teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj vagy egyéb tartozása, földhasználati díjtartozása. Vevő nyilatkozik továbbá, hogy jelen adásvételi szerződést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügylet kötött.

9./ A felek jelen szerződés aláírásával akként nyilatkoznak, hogy magyar állampolgárok, vevő nyialtkozik, hogy a 2013. évi CXXll. tv. 5. 16.§ szerinti birtokmaximumot nem haladja meg – nincs vevő tulajdonában 300 ha-nál illetve birtokában 1200 ha-nál nagyobb területű, illetve 6000 Ak-nál nagyobb értékű földterület, - szerződésük érvényességéhez hatósági jóváhagyás, engedély nem szükséges. A 2013. évi CXXII. tv. (továbbiakban: földforgalmi törvény) 7.§ alapján a tulajdonjog átruházásáról szóló szerződést a mezőgazdasági igazgatási szerv hagyja jóvá. Jelen szerződés érvényességi feltétele a jóváhagyás megléte. A földforgalmi törvény 10. §-a alapján a föld tulajdonjog megszerzésének akadálya nincs. A szerződéssel kapcsolatos valamennyi díj, költség, illeték a vevőt terheli.

10./ Szerződő felek tudomással bírnak arról, hogy amennyiben a 2013. évi CXXII. törvény 18.§ alapján bármely elővásárlásra jogosult elővásárlási jogával élne, úgy szerződő felek az eredeti állapot helyreállítására kötelesek. Eladó nyilatkozik, hogy Zsámbokon 2019.12.07.-étől lakik, tehát már 3 év eltelt az ottlakás kezdete óta. Eladó nyilatkozik, hogy Zsámbok és Hatvan közigazgatási határa egymástól 20 km-en belül van, körülbelül 15 km távolságra.
Vevő ettől függetlenül a 2013. évi CXXII tv. 18.§ (1) bekezdés e) pontja alapján olyan földműves, akinek az életvitelszerű lakáshasználata helye vagy a mezőgazdasági üzemközpontja legalább 3 éve olyan településen van, amelynek közigazgatási határa az adás-vétel tárgyát képező föld fekvése szerinti település közigazgatási határától közúton vagy közforgalom elől el nem zárt magánúton legfeljebb 20 km távolságra van.

11./ Vevő nyilatkozik, hogy igénybe az Illetéktörvény 26.§-ának (1) bek. p.) pontja alapján járó illetékmentességet, így jelen szerződés mentes a visszterhes vagyonátruházási illeték alól. A Vevő a Pest Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály 6. által ügyiratszámon nyilvántartásba vett földműves.

12./ A jelen szerződés szerkesztéséten és ellenjegyzésében eljáró ügyvéd tájékoztatja a feleket, hogy a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény (továbbiakban: Pmt.) alapján azonosítási kötelezettség terheli az eladó és a vevő adatai vonatkozásában. A felek adatai a Pmt. rendelkezései alapján jelen szerződésben kerülnek rögzítésre, a felek adatszolgáltatása alapján. A felek a jelen szerződés aláírásával büntetőjogi felelősségük tudatában

FERGE GYULA LASZLÓNÉ
eladó

DEMJÉN SÁNDOR
vevő

Dr. Buzma Sándor László
ügyvéd

Dr. Buzma Sándor László
ÜGYVÉD
3000 Hatvan, Horváth Mihály út 15.
Adószám: 55233705-1-30
KASZ: 36058219

kijelentik, hogy a jelen szerződés aláírása során saját nevükben járnak el. A felek a jelen szerződés aláírásával kifejezetten hozzájárulnak ahhoz, hogy az eljáró ügyvéd a felek személyi adatait tartalmazó okmányaikról fénymásolatot készítsen és adataikat kezelje. A felek adatait az 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. A felek elismerik, hogy az ellenjegyző ügyvéd a jelen szerződés elkészítése előtt tájékoztatta a feleket, illetve képviselőiket, hogy a jelen szerződés ellenjegyzése előtt az ügyvéd a jognyilatkozatot tevő fél, illetve képviselője: a személyazonosságának és lakcímének igazolása érdekében rendelkezésre bocsátott adatai nyilvántartási adatokkal való egyezőségének, és személyazonosságának igazolására alkalmas, bemutatott hatósági igazolvány nyilvántartási adatokkal való egyezőségének és érvényességének megállapítása céljából megkeresheti a személyi adat- és lakcímnyilvántartást, a járművezetői engedély-nyilvántartást, az útiokmány-nyilvántartást vezető vagy a központi idegenrendészeti nyilvántartás (a továbbiakban ezen alcím alatt együttesen: nyilvántartás) adatait feldolgozó hatóságot (a továbbiakban: ellenőrzés). Az ellenjegyző ügyvéd tájékoztatta a feleket az ellenőrzés megkezdését megelőzően arról is, hogy az ellenőrzéshez a felek, illetve képviselőik előzetes hozzájárulása szükséges, amely hozzájárulás megtagadható. A felek illetve képviselőik az ellenőrzéshez a jelen szerződés megkötése előtt hozzájárultak, amelyet a jelen szerződés aláírásával megerősítenek. Az ellenjegyző ügyvéd a felek adatait, ideértve az ellenőrzés során tudomására jutott adatokat is, csak a jelen szerződés okiratba foglalásával, valamint az ellenjegyzéssel kapcsolatos tevékenysége során használhatja fel, és azokat kizárólag a bíróság, az ügyész, a büntetőügyben eljáró hatóság és a fegyelmi eljárást lefolytató ügyvédi kamara részére továbbíthatja. A jelen szerződés aláírásával a felek kijelentik, hogy megértették és tudomásul vették az eljáró ügyvédnek az adózási és illetékfizetési kötelezettséggel kapcsolatos hatályos jogszabályi rendelkezésekre vonatkozó részletes tájékoztatását, és maradéktalanul egyetértenek a jelen szerződés tartalmával és szövegével. Ezen jogügyletben nem szabályozott kérdésekben a Ptk. vonatkozó rendelkezései az irányadóak. A felek illetve képviselőik hozzájárulnak személyi adataik Pmt. szerinti ellenőrzéséhez, és kizárólag jelen szerződésben való felhasználáshoz.

13./ A felek meghatalmazzák Dr. Buzma Sándor László ügyvédet (székhely: 3000 Hatvan, Horváth M. út 15.) jelen szerződés megszerkesztésével és ellenjegyzésével valamint a illetékes előtti eljárással, kivéve a tulajdonjog bejegyzését igazoló földhivatali határozat kézbesítését. Jelen meghatalmazás kiterjed az eladó tulajdonjogának törlése, a vevő tulajdonjogának bejegyzése, a vevői jog bejegyzése tekintetében is. Az okiratszerkesztő ügyvéd, a meghatalmazást elfogadja.
Jelen adásvételi szerződést szerződő felek ügyvédi tényvázlatnak is tekintik. Felek kérik az illetékes földhivatalt, hogy jelen adásvételi szerződés eredményeként meghozott határozat saját példányát a saját lakcímükre szíveskedjen postázni.

14./ Jelen szerződést, mely 7 eredeti példányban készült, elolvasás és megértés után, mint akaratunkkal mindenben megegyezőt okiratszerkesztő ügyvéd előtt aláírjuk, és igazoljuk annak 1-1 eredeti példány átvételét.
Hatvan, 2026. 06. 10.

FERGE GYULA LÁSZLÓNÉ — DEMJÉN SÁNDOR
eladó — vevő

Jelen szerződést készítettem
és ellenjegyzem:
Dr. Buzma Sándor László – ügyvéd
KASZ: 36058219
Hatvan, 2026. 06. 10.

Dr. Buzma Sándor László
ÜGYVÉD
3000 Hatvan, Horváth Mihály út 15.
Adószám: 55233705-1-30
KASZ: 36058219