Kifüggesztés időpontja: 2026. 11. 09.
Közlés kezdő napja: 2026. 11. 10.
A jognyilatkozat megtételére nyitva álló határidő utolsó napja: 2026. 12. 09.
Ez a határidő jogvesztő!
Levétel napja: 2026. 12. 10.

Adásvételi szerződés

mely egyrészről **Fekete Pál** (sz. : ., an.: , szaj.: adóazonosító jele: , 2713 Csemő, Szélmalom dűlő 8. szám alatti lakos, mint **eladó**,

másrészről **Vajda Krisztián** (sz. szül.: anyja neve: adóazonosító jele: Csemő, Kardos dűlő 4. szám alatti lakos, /de tartózkodási helye: 2713 Csemő, Mészáros Lőrinc utca 27./, mint **vevő,** és **Mizsei Réka Márta** (sz. szül.: ., an.: , szaj.: adóazonosító jele: 2713 Csemő, Mészáros Lőrinc utca 27. szám alatti lakos, mint **vevő** (a továbbiakban: vevők) között az alulírott napon és helyen az alábbi feltételek mellett jött létre.

1.) Eladó eladja az 1/1-ed arányban tulajdonát képező **Csemő külterületi 0331/8 hrsz.** alatt nyilvántartott, szántó művelési ágú, és gazdasági épület megnevezésű, 3741 m2 területű, 2,62 AK értékű, természetben 2713 Csemő, Kardos dűlő 13. szám alatt található ingatlan 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 – ½-ed tulajdoni hányadban.

2.) Szerződő felek az 1. pontban megjelölt ingatlan vételárát a kölcsönösen és közösen kialkudott 4.000.000,-Ft, azaz Négymillió forint összegben jelölik meg, melyből a szántó-rész értékét 1.000.000,-Ft, míg a gazdasági épület-rész (kb. 45 m2 alapterületű) értékét 3.000.000,-Ft összegben határozzák meg.
Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a fenti teljes vételári összeget vevők a 2013. évi CXXII. törvény 30.§.-ában szabályozott mezőgazdasági igazgatási szerv jelen szerződést jóváhagyó határozat okiratszerkesztő ügyvéd részére történő kézbesítését követő 8 munkanapon belül kötelesek megfizetni eladó részére eladó nevén a anknál vezetett számú bankszámlára történő átutalással.

3.) Eladó az 1. pontban eladott ingatlan per-, teher- és igénymentességéért a teljes szavatosságot magára vállalja azzal, hogy az ingatlan tulajdoni lapjának III/4. részére az OPUS TIGÁZ GÁZHÁLÓZATI Zrt. javára vezetékjog van bejegyezve.
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.

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.
Szerződő felek rögzítik, hogy az ingatlanra kizárólag a villany-közmű van bevezetve.
Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a birtokba adás napján birtokba adási jegyzőkönyvet írnak alá 2 példányban, amelyben rögzítik az ingatlanon található közüzemi mérőóra állását.
Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a birtokba adás napjáig rögzített mérőóraállás alapján fennálló közüzemi díjak megfizetésére eladó köteles, míg a birtokba adás időpontjától ezen kötelezettség vevőket terheli.

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

Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy a közüzemi szolgáltatások vevők nevére történő átíratásában szükség esetén közreműködik.

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 ½-ed – ½-ed tulajdoni hányadban a Pest Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 2-nél bejegyeztessék, ezzel egyidejűleg eladó 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 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.
Eladó köteles a teljesítés tényéről okiratszerkesztő ügyvédet haladéktalanul tájékoztatni a drpintertamas@gmail.com e-mail címre történő nyilatkozattal; ennek hiányában vevők is jogosultak a teljesítés tényét igazolni eredeti banki igazolással.
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: 80.000,-Ft), a felmerülő vagyonátruházási illetékkel, valamint az ingatlan-nyilvántartási bejegyzéssel felmerülő költségek megfizetését. Eladó tudomásul veszi az SZJA-val kapcsolatos tájékoztatást, míg vevők tudomásul veszik a vagyonátruházási 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.

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

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 képviseletében 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 megtegye.

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

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

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 járásbírósági hatáskör mellett a Ceglédi Járásbíróság kizárólagos illetékességét kötik ki.

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

Kelt: Cegléd, 2026. szeptember 30.

.....
Fekete Pál
eladó

.....
Vajda Krisztián
vevő

.....
Mizsei Réka Márta
vevő

Szerkesztettem, **ellenjegyzem:**
Cegléd, 2026. szeptember 30.
Dr. Pintér Tamás ügyvéd
2700 Cegléd, Batthyány utca 16.
Kamarai azonosító szám: 36067246

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