# FÖLDINGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

## 1. SZERZŐDŐ FELEK

Jelen adásvételi szerződés létrejött egyrészről
**Pásztor Anett** (szn.: Pásztor Anett, szül.: , an: , személyi azonosító: , adóazonosító jel: , magyar állampolgár, tulajdoni illetőség: 1/3) 2745 Kőröstetétlen, Kocséri út 31. szám alatti lakos (értesítési címe a lakóhellyel megegyezik), mint **Eladó1,**
**Pásztor Viktor** (szn.: Pásztor Viktor, szül.: . Vágó Valéria, személyi azonosító: adóazonosító jel: magyar állampolgár, tulajdoni illetőség: 1/3) 2745 Kőröstetétlen, Kocséri út 33. szám alatti lakos (értesítési címe a lakóhellyel megegyezik), mint **Eladó2 és**
**Pásztor Imréné** (szn.: Vágó Valéria, szül.: , an: személyi azonosító: , adóazonosító jel: , magyar állampolgár, tulajdoni illetőség: 1/3) 2745 Kőröstetétlen, Nagypengyom dűlő 2. szám alatti lakos (értesítési címe a lakóhellyel megegyezik), mint **Eladó3,**
a továbbiakban együttesen: Eladók,
másrészről
**Nyáriné Lakatos Zita** (szn.: Lakatos Zita, szül.: ., an: személyi azonosító: , adóazonosító jel: grárkamarai nyilvántartási száma: P000000752911, magyar állampolgár, szerzési arány: 1/1) 2713 Csemő, Béke utca 27. szám alatti lakos (tartózkodási helye: 2747 Törtel, Bercsényi út 19., értesítési címe: 2747 Törtel, Bercsényi út 19.), mint **Vevő**
/továbbiakban együttesen, mint **Felek**/ között az alábbi helyen és feltételek mellett:

## 2. A SZERZŐDÉS TÁRGYA

2.1. Szerződő felek rögzítik, hogy Eladók tulajdonát képezi egymás közt egyenlő 1/3-1/3-1/3 arányokban a Pest Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 2. ingatlan-nyilvántartásában nyilvántartott **Kőröstetétlen külterület 08/2 helyrajzi számú, természetben 2745 Kőröstetétlen, Homok dűlő 8/2. szám alatt található a) kivett lakóház, udvar** (1798 m2 alapterületű, 0,00, AK értékű) **és b) kert megnevezésű** (3-as minőségi osztályú, 4202 m2 alapterületű, 22,65 AK értékű), **összesen 6000 m2 alapterületű és 22,65 AK értékű ingatlan** (a továbbiakban: ingatlan).

Jelen szerződés tárgyát képező ingatlan a mező és erdőgazdálkodási földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: Földforgalmi törvény) hatálya alá eső ingatlan.

Az ingatlant terheli:
a tulajdoni lapon III/11. sorszámon a 44497/2010.09.17 számú határozattal az OPUS TITÁSZ Áramhálózati Zrt. javára bejegyzett vezetékjog, 265 m2-re az ingatlan területéből és
a tulajdoni lapon III/14. sorszámon 37043/2/2013.07.04 számú határozattal az OPUS TITÁSZ Áramhálózati Zrt. javára bejegyzett vezetékjog, 61 m2-re az ingatlan területéből.

Vevőnek a terhekről tudomása van, tisztában van azzal, hogy az ingatlant a terhekkel együtt szerzi meg.

Felek rögzítik, hogy az ingatlan jogi jellege: Natura 2000 terület.

2.2. Felek az ingatlan hatályos tulajdoni lapját megtekintették, annak ismeretében döntöttek e szerződés megkötéséről.

Pásztor Anett Eladó1 Pásztor Viktor Eladó2 Pásztor Imréné Eladó3

dr. Gyarmati Katalin
egyéni ügyvéd
2700 Cegléd, Pesti út 1.

Nyáriné Lakatos Zita Vevő dr. Gyarmati Katalin ellenjegyző ügyvéd

Felek rögzítik, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlan fekvése szerinti település esetében a helyi önazonosság védelméről szóló 2025. évi XLVIII. törvénnyel kapcsolatban jogvédelmi eszközök alkalmazását szabályozó helyi önkormányzati rendelet nincs hatályban.

2.3. Jelen adásvételi szerződés megfelel a Vevő által az ingatlanra adott és az Eladók részéről elfogadott vételi ajánlatban foglalt feltételeknek. Eladók a Vevő vételi ajánlatát elfogadják, továbbá nyilatkozzák, hogy az ingatlanra vonatkozóan más személyeknek megállapodáson alapuló joga nem áll fenn.

2.4. Eladók kijelentik, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlan nem része Hegyközségnek.
Felek rögzítik, hogy a földrészletre nincsen bejelentett földhasználó, és az ingatlanra vonatkozóan haszonbérleti szerződés nincs hatályban, és a szerződés tárgyát képező ingatlant hatályos vagy a szerződéskötés időpontjában még hatályba nem lépett földhasználati szerződés vagy többlethasználati megállapodás nem érinti.

2.5. Felek rögzítik, Eladók nyilatkoznak és Vevőnek tudomása van arról, hogy a szerződés tárgyát képező földrészlet Natura 2000 védettség alatt áll.

A Vevő kijelenti, hogy a Natura 2000 státuszból adódó gazdálkodási és természetvédelmi előírásokat elfogadja és magára nézve kötelezőnek ismeri el (pl. a természetvédelmi hatóság engedélyéhez kötött tevékenységek, a természetvédelmi hatóság, az igazgatóság, illetve a természetvédelmi kezelést ellátó szerv tevékenységének tűrésének esetei az európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekről a 275/2004. (X. 8.) Korm. rendelet 8-13. §-aiban foglalt rendelkezések alapján).

## 3. A VEVŐ ELŐVÁSÁRLÁSI JOGRA VONATKOZÓ NYILATKOZATA

3.1. Vevő kijelenti, hogy megfelel a Földforgalmi törvény 5. § 7. pontjában foglalt feltételeknek, őt a Pest Vármegyei Kormányhivatal az 519495/2/2026.09.08 számú határozatával földművesként nyilvántartásba vette, a nyilvántartásba vétel dátuma: 2026. szeptember 11., földhasználati illetve földszerzési jogosultsággal rendelkezik, vagyis földművesnek minősül.
Vevő a Nemzeti Agrárgazdasági Kamara tagja, kamarai nyilvántartási száma: P000000752911.

3.2. Vevő nyilatkozik arról, hogy olyan földműves, akinek az életvitelszerű lakáshasználata helye legalább 3 éve olyan, Magyarország területén fekvő településen (2747 Törtel, Bercsényi út 19. szám alatt) van, amelynek közigazgatási határa az adás-vétel tárgyát képező föld fekvése szerinti település (Kőröstetétlen) közigazgatási határától közúton vagy közforgalom elől el nem zárt magánúton legfeljebb 20 km távolságra van. (Törtel és Kőröstetétlen települések közigazgatási határai érintkeznek).

Vevő tartózkodási helye 2023. január 18. napja óta 2747 Törtel, Bercsényi út 19. szám alatt van, mely tartózkodási hely a Vevő életvitelszerű lakáshasználatának helye is.

A fentiek alapján Vevőt a Földforgalmi törvény 18. § 1) bekezdés e) pontja alapján elővásárlási jog illeti meg.

Vevő nyilatkozza, hogy az üzemközpontjának címe és az állandó lakcíme 2713 Csemő, Béke utca 27. szám alatt van, a tartózkodási helye 2747 Törtel, Bercsényi út 19. szám, mely az életvitelszerű lakáshasználatának helye is, és a jelen földvásárlás szándéka az üzemközpont és a lakóhely teljes áthelyezése a vásárolni kívánt ingatlanra, valamint a szándék a meglévő őstermelői tevékenység - a chili paprika termesztés és hobbiállat tenyésztés (kaukázusi juhászkutya) folytatása, mivel a jelenlegi üzemközpont eladása széljegyzett földhivatali eljárásban már folyamatban van.

A Vevőt a földforgalmi törvényen kívül bármely más egyéb jogszabály alapján vagy megállapodás alapján elővásárlási jog nem illeti meg az ingatlanra vonatkozóan.

Pásztor Anett Eladó1 Pásztor Viktor Eladó2 Pásztor Imréné Eladó3

dr. Gyarmati Katalin
egyéni ügyvéd
2700 Cegléd, Pesti út 1.

Nyáriné Lakatos Zita Vevő dr. Gyarmati Katalin ellenjegyző ügyvéd

## 4. ADÁSVÉTELI JOGNYILATKOZATOK

**4.1. Eladók eladják, a Vevő pedig adásvétel jogcímén megvásárolja a 2.1. pontban meghatározott ingatlant** a jelen szerződésben foglalt feltételek szerint, az összes természetes és törvényes tartozékával együtt, **1/1 arányban a kölcsönösen kialkudott 64.900.000,-Ft, azaz Hatvannégymillió-kilencszázezer forint vételárért.** A vételár Eladókat tulajdoni hányadaik arányában illeti meg.

Felek rögzítik, hogy:
az a) kivett lakóház, udvar megnevezésű alrészlet vételára 63.700.000,-Ft, ezen belül a 131 m2 hasznos alapterületű lakóház felépítmény értéke 32.000.000,-Ft, a 112 m2 hasznos alapterületű lakóház felépítmény értéke: 28.000.000,-Ft, mindkét főépület (lakóház) állapota jó.
az a) kivett lakóház, udvar megnevezésű alrészlet ingatlanon található melléképület adatai: a garázs melléképület hasznos alapterülete 20 m2, értéke: 2.000.000,-Ft.
a "lakóház, udvar" alrészlet vételárán belül az ezen alrészlethez tartozó földrészlet értéke: 1.700.000,-Ft.

Felek rögzítik, hogy a b) kert alrészlet vételára 1.200.000,-Ft.

Felek rögzítik, hogy az a) kivett lakóház, udvar alrészleten és a b) kert alrészleten egyéb felépítmény, ültetvény, vagy a földrészlet forgalmi értékét, illetve hasznait növelő agrotechnikai létesítmény nincsen.

4.2. Eladók kijelentik, hogy az ingatlan természetbeni és jogi állapotáról a Vevő tájékoztatták. Vevő kijelenti, hogy az ingatlan megtekintette, annak állapotát megismerte, jelen szerződést ezek ismeretében köti meg.

4.3. Eladók szavatosságot vállalnak azért, hogy a jelen szerződés tárgyát képező ingatlan a jelen adásvételi szerződés 2.1. pontjában megjelölt terheken (vezetékjogok) kívül per-, teher- és igénymentes.

Eladók kijelentik, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlant semminemű adó vagy adók módjára behajtandó egyéb köztartozás nem terheli. Eladók kijelentik, hogy sem ezen szerződés megkötését megelőzően, sem a mai napon, vagy azt követően az illetékes földhivatalhoz semmilyen beadványt nem nyújtottak és nem is nyújtanak be, amely Vevő jelen szerződés szerinti tulajdonszerzését akadályozná, vagy korlátozná, illetve erre vonatkozó jogot harmadik személynek sem biztosítottak és a jelen szerződés hatályba lépéséig nem biztosítanak.

4.4. Felek kijelentik, hogy ismerik a Földforgalmi törvény ingatlan tulajdonjogának megszerzésére vonatkozó rendelkezéseket, különös tekintettel a tulajdonszerzési jogosultság feltételeire és az adásvételi szerződés hatósági jóváhagyására vonatkozó szabályokra.

Felek tudomásul veszik, hogy jelen szerződés 2.1. pontjában meghatározott ingatlan vonatkozásában a Földforgalmi törvény 18-19. §-aiban foglalt személyeknek elővásárlási joga áll fenn.
Az elővásárlási jogra jogosultak tájékoztatása érdekében az Eladó köteles jelen szerződést a Földforgalmi törvény 21. §-ában foglaltaknak megfelelően a mezőgazdasági igazgatási szerv részére megküldeni előzetes vizsgálat céljából. Amennyiben a mezőgazdasági igazgatási szerv nem tagadja meg az adásvételi szerződés jóváhagyását, megküldi azt a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat jegyzőjének. A jegyző hirdetményi úton közli az adásvételi szerződést a törvényen vagy megállapodáson alapuló elővásárlási jog jogosultjaival. Az elővásárlási jog jogosultja 30 napos

Pásztor Anett Eladó1 Pásztor Viktor Eladó2 Pásztor Imréné Eladó3

dr. Gyarmati Kat
egyéni ügyvéd
3300 Eger, Bajcsy-Zs.

Nyáriné Lakatos Zita Vevő dr. Gyarmati Katalin ellenjegyző ügyvéd

jogvesztő határidőn belül tehet az adásvételi szerződésre elfogadó, vagy az elővásárlási jogáról lemondó jognyilatkozatot.
Jelen adásvételi szerződés hatályba lépésének feltétele, hogy a hirdetményi úton való közlés során a Vevőt megelőző rangsorban elővásárlási joggal rendelkezők közül egyetlen személy sem tesz elfogadó nyilatkozatot.

## 5. A VÉTELÁR KIEGYENLITÉSE

Vevő a vételárat az alábbiak szerint fizeti meg Eladók részére:
5.1. Vevő a jelen adásvételi szerződés megkötését megelőzően, 2026. szeptember 10. napján megfizetett önerőből 1.000.000,- Ft azaz Egymillió forint összeget foglalóként a Pásztor Anett (Eladó1) nevére szóló, az ál vezetett számú bankszámlára történő utalással.
Eladó2 és Eladó3 az Eladó1 bankszámlájára történő utalást a saját részükre történő teljesítésnek ismerik el.

5.2. Vevő jelen adásvételi szerződés megkötésével egyidejűleg megfizet önerőből 5.500.000, -Ft, azaz Ötmillió-ötszázezer forint összeget első vételár részletként és további foglalóként az alábbiak szerint:
- 1.833.333,-Ft azaz Egymillió-nyolcszázharminchárom ezer-háromszázharminchárom forint összeget a Pásztor Anett (Eladó1) nevére szóló, az vezetett számú bankszámlára történő utalással,
- 1.833.333,-Ft azaz Egymillió-nyolcszázharminchárom ezer-háromszázharminchárom forint összeget a Pásztor Viktor (Eladó2) nevére szóló, az vezetett számú bankszámlára történő utalással,
- 1.833.334,-Ft azaz Egymillió-nyolcszázharminchárom ezer-háromszázharmincnégy forint összeget a Pásztor Imréné (Eladó3) nevére szóló, az vezetett számú bankszámlára történő utalással.

*A Ptk. 6:185. § alapján a másik félnek fizetett pénzt akkor lehet foglalónak tekinteni, ha annak fizetésére a kötelezettségvállalás megerősítéseként kerül sor, és ez a rendeltetés a szerződésből egyértelműen kitűnik. Ha a szerződést teljesítik, a tartozás a foglaló összegével csökken. Ha a szerződés teljesítése olyan okból hiúsul meg, amelyért egyik fél sem felelős, vagy mindkét fél felelős, a foglaló visszajár. A teljesítés meghiúsulásáért felelős fél az adott foglalót elveszti, a kapott foglalót kétszeresen köteles visszatéríteni. A foglaló elvesztése vagy kétszeres visszatérítése a szerződésszegés következményei alól nem mentesít. A kötbér és a kártérítés összege a foglaló összegével csökken. A túlzott mértékű foglaló összegét a kötelezett kérelmére a bíróság mérsékelheti.*
*Szerződő felek jelen okirat aláírásával egyidejűleg kijelentik, hogy a foglaló fent rögzített szabályait megértették, azt részükre a szerződést szerkesztő ügyvéd elmagyarázta. A foglaló összege a jogügylet teljesedése esetén a vételárba beleszámít.*

Eladók az eddig részükre megfizetett, összesen 6.500.000,-Ft összeg átvételét jelen adásvételi szerződés aláírásával is elismerik és nyugtázzák.

5.3. Vevő második vételár részletként önerőből a 30 napos hirdetményi úton történő közlés levételéről szóló értesítés kézhezvételének napján 28.500.000,-Ft azaz Huszonnyolcmillió-ötszázezer forint összeget megfizet Eladók részére az alábbiak szerint:
- 9.500.000,-Ft azaz Kilencmillió-ötszázezer forint összeget a Pásztor Anett (Eladó1) nevére szóló, az vezetett számú bankszámlára történő utalással,
- 9.500.000,-Ft azaz Kilencmillió-ötszázezer forint összeget a Pásztor Viktor (Eladó2) nevére szóló, az vezetett számú bankszámlára történő utalással,
- 9.500.000,-Ft azaz Kilencmillió-ötszázezer forint összeget a Pásztor Imréné (Eladó3) nevére szóló, az vezetett számú bankszámlára történő utalással.

Pásztor Anett Eladó1 Pásztor Viktor Eladó2 Pásztor Imréné Eladó3

dr. Gyarmati Katalin
egyéni ügyvéd
2700 Cegléd

Nyáriné Lakatos Zita Vevő dr. Gyarmati Katalin ellenjegyző ügyvéd

Ezzel a teljes önerő megfizetésre kerül.
Felek rögzítik, hogy a kert alrészletre eső ellenérték a vevői önerőből minősül maradéktalanul megfizetettnek.

Eladók kötelezettséget vállalnak arra nézve, hogy a teljes önerő Vevő általi megfizetését követő 2 munkanapon belül, ügyvédi ellenjegyzéssel ellátott átvételi elismervény útján igazolják a folyósító hitelintézet/Vevő felé, hogy a Vevő a kölcsönön felüli fizetési kötelezettségének maradéktalanul eleget tett.

5.4. Vevő a fennmaradó vételárrészt, 29.900.000,-Ft azaz Huszonkilencmillió-kilencszázezer forint összeget legkésőbb 2027. augusztus 31. napjáig vállalja teljesíteni a Bank által folyósított lakásvásárlási célú kölcsön igénybevételével az alábbiak szerint:
- 9.966.667,-Ft azaz Kilencmillió-kilencszázhatvanhatezer – hatszázhatvanhét forint összeget a Pásztor Anett (Eladó1) nevére szóló, az ál vezetett számú bankszámlára történő utalással,
- 9.966.667,-Ft azaz Kilencmillió-kilencszázhatvanhatezer – hatszázhatvanhét forint összeget a Pásztor Viktor (Eladó2) nevére szóló, az vezetett zámú bankszámlára történő utalással,
- 9.966.666,-Ft azaz Kilencmillió-kilencszázhatvanhatezer – hatszázhatvanhat forint összeget a Pásztor Imréné (Eladó3) nevére szóló, az ál vezetett számú bankszámlára történő utalással.

5.5. Eladók tudomásul veszik, hogy Vevő az utolsó vételár részletet a Hitelező által a folyósított lakásvásárlási célú kölcsön összegéből kívánja kiegyenlíteni.

Eladók kifejezetten kérik és hozzájárulnak, hogy a fenti, kölcsönből származó vételárrészlet megfizetését a Hitelező az Eladók által megjelölt fenti számú bankszámlákra teljesítse átutalással.

Vevő tájékoztatja Eladót, hogy a folyósító hitelintézet kölcsönszerződésben rögzített folyósítási feltételek maradéktalan teljesülése esetén a kölcsönt a Vevő részére folyósítja, akként, hogy az Eladók által az adásvételi szerződésben megjelölt – a pénzforgalmi szolgáltatás nyújtásáról szóló törvényben meghatározott – magyarországi pénzforgalmi jelzőszámmal rendelkező bankszámlákra teljesíti. Eladók a pénzintézetnek az Eladók által megjelölt számlákra való folyósítást szerződésszerű teljesítésként fogadják el.

Az utalások akkor tekinthetők teljesítettnek, amikor azok az eladók fentiekben megadott bankszámláin maradéktalanul jóváírásra kerültek.

5.6. Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy amennyiben nem az igényelt bankkölcsön összege kerül folyósításra a kérelem elbírálását követően a Vevő részére, úgy a különbözet összegét Vevő saját forrásból biztosítja.

Felek kötelezettséget vállalnak arra, hogy - a jelen szerződésben vállaltakon túlmenően is – minden ésszerű nyilatkozatot megtesznek (ideértve a jelen szerződésnek a Hitelező által megkívánt tartalmú módosítását) annak érdekében, hogy a Vevő kölcsönfelvételét és a kölcsönből finanszírozandó vételár-rész határidőben történő folyósítását elősegítsék.

A Felek megállapodnak abban, hogy a hitelszerződés aláírását követően az adásvételi szerződés megszüntetése kizárólag a Bank előzetes írásbeli jóváhagyásával kerülhet sor, továbbá, hogy abban az esetben, ha az adásvételi szerződés megszüntetésére a kölcsön folyósítását követően kerül sor, a kölcsönből folyósított vételárrészletet nem a Vevő, hanem a Bank részére szükséges visszautalni, arra



dr. Gyarmati Katalin
egyéni ügyvéd
2700 Cegléd, [illegible]

Nyáriné Lakatos Zita Vevő dr. Gyarmati Katalin ellenjegyző ügyvéd

bankszámlára, ahonnan a kölcsön folyósítása megtörtént, vagy amelyet a Bank erre kifejezetten erre a célra megadott.

**5.7. A vételár fentiek szerinti kifizetése abban az esetben történik, amennyiben jelen adásvételi szerződésre a Földforgalmi törvényben foglaltak szerinti elővásárlási joggal rendelkező személy nem tesz elfogadó jognyilatkozatot.**

## 6. VEVŐ NYILATKOZATAI

Vevő a Földforgalmi törvényben foglalt követelményeknek eleget téve jelen szerződés aláírásával az alábbi nyilatkozatokat teszi:

6.1. Vevő kijelenti, hogy megfelel a Földforgalmi törvény 5. § 7. pontjában és az 5. § 9. a) pontjában foglalt feltételeknek, az illetékes kormányhivatal földműves nyilvántartásában szerepel, földhasználati illetve földszerzési jogosultsággal rendelkezik, földművesnek minősül.

6.2. Vevő nyilatkozik és vállalja, hogy a jelen adásvételi szerződés 2.1. pontjában meghatározott ingatlan használatát másnak nem engedi át, azt – a Földforgalmi törvény 13. § (2) bekezdésében meghatározott esetek kivételével – maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének. Vállalja továbbá, hogy az ingatlant a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig – a Földforgalmi törvény 13. § (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével – más célra nem hasznosítja.

Felek rögzítik, hogy az ingatlan nincsen harmadik személy használatában.

6.3. Vevő nyilatkozza, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása.

6.4. Vevő nyilatkozza, hogy vele szemben jelen szerződés aláírását megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

6.5. Vevő a jogi következmények tudatában kijelenti, hogy a szerződés tárgyát képező föld adásvételével a már tulajdonában és a haszonélvezetében lévő föld területnagysága nem haladja meg a Földforgalmi törvényben meghatározott földszerzési maximumot, vagyis Vevő az adásvételi szerződés aláírásával kijelenti, hogy ingatlanszerzési korlátozás alá nem esik, termőföld-tulajdonának mértéke a 300 hektárt, részarány-tulajdonának mértéke a 6000 AK-át, termőföld birtokának mértéke az 1200 hektárt nem haladja meg.

6.6. Vevő nyilatkozik, hogy nem pályakezdő gazdálkodó.

6.7. Vevő nyilatkozza, hogy részarány tulajdonnal nem rendelkezik.

## 7. BIRTOKBAADÁS

A felek megállapodása szerint Eladók az ingatlan birtokát a teljes önerő megfizetésének napján kötelesek Vevő részére átruházni.
A Vevő a birtokátruházás napjától kezdve szedi a dolog hasznait, viseli terheit, és a dologban bekövetkezett azt a kárt, melynek megtérítésére senki nem lehet kötelezni.

Pásztor Anett Eladó1 Pásztor Viktor Eladó2 Pásztor Imrene Eladó3

dr. Gyarmati Katalin
egyéni ügyvéd

Nyáriné Lakatos Zita Vevő dr. Gyarmati Katalin ellenjegyző ügyvéd

Eladók a kulcsok átadása mellett, kiürítve adják Vevő birtokába az ingatlant a tartozékaival együtt, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban.
A felek a birtokbaadás napján átadás-átvételi jegyzőkönyvet vesznek fel, melyben rögzítik a közüzemi mérőórák állásait.
A felek rögzítik, hogy a birtokátruházás időpontjáig felmerült közüzemi tartozások az Eladókat, míg a birtokátruházást követően felmerülő valamennyi fent nevezett költség a Vevőt terheli.

Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben a Földforgalmi törvényben foglaltak szerint jelen adásvételi szerződésre elővásárlási joggal rendelkező személy tesz elfogadó jognyilatkozatot, és a mezőgazdasági igazgatási szerv a szerződést nem a szerződésben szereplő felek között hagyja jóvá, a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyó határozatának kézhezvételét követő 15 napon belül Vevő az ingatlant ingóságaitól kiürítve, azonnali használatra alkalmas állapotban, állagsérelem nélkül köteles átadni.
Az átadás-átvételről felek önálló jegyzőkönyvet vesznek fel.
Felek kifejezetten megállapodnak abban is, hogy a Vevő a birtokbaadás és az esetleges kiköltözés közötti időszakban eszközölt beruházásai megtérítését nem követelheti Eladóktól.

Felek rögzítik, hogy az ingatlanban víz, gáz, villamos áram közszolgáltatás működik.

## 8. A SZERZŐDÉS ÉRVÉNYESSÉGE

8.1. Felek tudomásul veszik, hogy jelen szerződés érvényességének és Felek közötti hatályosulásának, továbbá a tulajdonjog-változás ingatlan-nyilvántartásban történő átvezetésének előfeltétele a szerződés mezőgazdasági igazgatási szerv részéről történő jogerős jóváhagyása.

8.2. Felek tudomásul veszik, hogy amennyiben a Földforgalmi törvényben foglaltak szerint jelen adásvételi szerződésre elővásárlási joggal rendelkező személy tesz elfogadó jognyilatkozatot, a mezőgazdasági igazgatási szerv határozata alapján jelen szerződés szerinti Vevő helyébe az elővásárlásra jogosult léphet.

A felek megállapodnak arról, hogy amennyiben az adásvételi szerződésben foglalt vételi ajánlatot elfogadó nyilatkozat érkezik, és a mezőgazdasági igazgatási szerv a szerződést az elővásárlásra jogosulttal hagyja jóvá, továbbá abban az esetben, amennyiben elővásárlásra jogosulttól az adásvételi szerződésben foglalt vételi ajánlatot elfogadó nyilatkozat nem érkezik, azonban az adásvételi szerződést a mezőgazdasági igazgatási szerv nem hagyja jóvá, illetve a fent megjelölt adásvételi szerződés bármely okból meghiúsul, a felek önkéntes eljárásukkal jelen szerződésüket felbontják és a szerződés teljesedése hiányában az eredeti állapotot állítják helyre, és a hatósági határozat közlésétől számított 15 napon belül az addig részükre megfizetett vételárrészt Vevő részére visszafizetik.

## 9. TULAJDONJOG BEJEGYZÉSI ENGEDÉLY, LETÉTI MEGÁLLAPODÁS

9.1. Eladók és Vevő kifejezetten megállapodnak abban, hogy Eladók a tulajdonjogukról csak a teljes vételár megfizetését követően mondanak le.
Az Eladók a tulajdonjogukat a tulajdonjogukat a teljes vételár kiegyenlítéséig fenntartják, Vevő tulajdonjogának bejegyzése az ingatlanra vonatkozóan a teljes vételár Eladók részére történt megfizetését követően lehetséges.
Szerződő Felek jelen adásvételi szerződés aláírásával kérik az illetékes ingatlanügyi hatóságot, hogy az ingatlan vonatkozásában a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jogot Vevő javára 1/1 arányban a bejegyzés hatályának kezdetére irányadó időponttól számított 6 (hat) hónapos időtartamra

Pásztor Anett Eladó1 Pásztor Viktor Eladó2 Pásztor Imrene Eladó3

dr. Gyarmati Katalin
egyéni ügyvéd
2700 Cegléd, Kossuth út 1.

Nyáriné Lakatos Zita Vevő dr. Gyarmati Katalin ellenjegyző ügyvéd

szíveskedjék bejegyezni, melyhez Eladók feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják jelen szerződés aláírásával.

Az Eladók tudomásul veszik, hogy ennek időtartama alatt a Vevő tulajdonszerzésre irányuló jogát a Vevő hozzájárulása nélkül nem csorbíthatják.

Felek feltétlen, kölcsönös és egybehangzó kötelezettséget vállalnak arra, hogy amennyiben a tulajdonjogbejegyzési engedély ingatlanügyi hatósághoz történő benyújtásra a fenti 6 (hat) hónapos határidő elteltéig bármely okból nem kerül sor, úgy ezen határidő elteltét követően haladéktalanul - a vevői jog ismételt benyújtásához, ezen újabb vevői jog tekintetében a bejegyzés hatályának kezdetétől számított 6 (hat) hónapra vonatkozó ingatlan-nyilvántartási bejegyzéshez szükséges okiratot aláírják, nyilatkozatokat megteszik, illetve a jog ismételt bejegyzéséhez Eladók a feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat megadják, és - a Felek ismételt kérelmet terjesztenek elő a Vevő javára szólóan a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jognak a bejegyzés hatályának kezdetére irányadó időponttól számított 6 (hat) hónapos időtartamra történő bejegyzése iránt.

9.2. Eladók jelen okirat aláírásával egyidejűleg jelen okiratot szerkesztő ügyvédnél letétbe helyezik 4 db egymással egyező, ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre alkalmas formában azon nyilatkozatukat, melyben feltétlenül és visszavonhatatlanul hozzájárulnak ahhoz, hogy Vevő tulajdonjoga a 2.1. pontban megjelölt ingatlan vonatkozásában 1/1 arányokban - adásvétel jogcímén - bejegyzésre kerüljön az ingatlan-nyilvántartásba, Eladók tulajdonjogának egyidejű törlésével.
Okiratszerkesztő ügyvéd a nyilatkozatok átvételét a jelen szerződés aláírásával elismeri. A letét típusa: őrzési letét.

9.3. Felek rögzítik, hogy Eladók kötelesek a vételár maradéktalan megfizetésének tényéről az utolsó vételárrészlet bankszámláján történő jóváírását követően haladéktalanul (legkésőbb egy munkanapon belül) értesíteni az eljáró ügyvédet az e-mail címről az mail címre küldött nyilatkozatukkal.

Felek megállapodnak abban, hogy a teljes vételár kifizetését banki igazolással Vevő is jogosult igazolni eljáró ügyvéd felé az eladói értesítés elmaradása esetén, és eljáró ügyvéd a vevő általi igazolás alapján is jogosult, valamint köteles a bejegyzési engedély benyújtására.

Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben a teljes vételár az ingatlan adásvételi szerződésben foglaltak szerint az Eladók részére maradéktalanul megfizetésre került, úgy az ügyvédi letétben tartott tulajdonjog bejegyzési engedély kiadása nem tagadható meg.

9.4. Eljáró ügyvéd kötelezettséget vállal arra, hogy a folyósítást követően a bejegyzési engedélyt az illetékes földhivatalhoz vagy az E-Ing rendszeren keresztül a teljes vételár megfizetésétől számított 2 munkanapon belül benyújtja, Vevők tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzése végett, amennyiben bármely szerződő fél részéről a teljes vételár vevők általi – jelen szerződésnek megfelelő – megfizetése eljáró ügyvéd felé igazolást nyer.

9.5. Eladók kifejezetten utasítják letéteményes ügyvédet arra, hogy a jelen pontban rögzített letéti rendelkezésekről, illetve a bejegyzési hozzájárulások letétbe vételének tényéről a Hitelező kérése esetén igazolást adjon ki.

Vevők kötelezettséget vállalnak arra vonatkozóan, hogy a bejegyzési engedély földhivatalhoz történő benyújtásának tényét a kölcsön folyósítását követőn 5 munkanapon belül igazolják a hitelnyújtó felé, az illetékes földhivatal által érkeztetett bejegyzési engedéllyel, vagy annak elektronikus visszaigazolásának

Pásztor Anett Eladó1 Pásztor Viktor Eladó2 Pásztor Imrene Eladó3

dr. Gyarmati Katalin
egyéni ügyvéd
2700 Cegléd, Pesti út 1.

Nyáriné Lakatos Zita Vevő dr. Gyarmati Katalin ellenjegyző ügyvéd

e-mailben történő megküldésével, papír alapú eljárás esetén a bejegyzéssel kapcsolatos igazgatási-szolgáltatási díj megfizetéséről szóló igazolás csatolásával.

Eladók és eljáró ügyvéd a jelen pontban foglaltakat kifejezetten letéti megállapodásként fogadják el.

**10. EGYÉB RENDELKEZÉSEK**

10.1. Felek kijelentik, hogy cselekvőképességgel rendelkeznek, szerződéskötési képességük semmilyen szempontból nem esik korlátozás alá. Állampolgárságukra az alábbi nyilatkozatot teszik:
Eladók állampolgársága: magyar
Vevő állampolgársága: magyar, Vevő belföldi természetes személy.
Vevő kijelentik, hogy a Földforgalmi törvény 10. § (1) bekezdése szerinti belföldi természetes személy. Szerződő felek tudomással bírnak arról, hogy a Földforgalmi törvény 21. § (2) bekezdése szerint jelen okirat hirdetményi úton történő közlése az elektronikus tájékoztatási rendszer keretében működő kormányzati honlapon történő közzététellel valósul meg azzal, hogy a szerződésben felismerhetetlenné kell tenni az eladó és a vevő nevén, lakcímén vagy értesítési címén, valamint állampolgárságán kívül valamennyi természetes személyazonosító adatot. A szerződés tájékoztató jelleggel a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat polgármesteri hivatala hirdetőtábláján is kifüggeszthető az elektronikus közzététellel megegyező időtartamra.

10.2. 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.
A szerződő felek rögzítik, hogy eljáró ügyvéd a szerződés aláírása előtt a felek részére a kellő mértékű tájékoztatást megadta a tényállást illetően, így jelen szerződést egyben ügyvédi tényvázlatnak is tekintik.

10.3. Okiratszerkesztő ügyvéd tájékoztatja feleket arról, hogy a 40/2017. (XII. 4.) NGM rendelet rendelkezései alapján villamos biztonsági felülvizsgálat elvégzése kötelező a lakóépületekben lévő lakások villamos berendezésén bérbeadáskor és tulajdonosváltáskor, amennyiben a bérbeadás, illetve a tulajdonosváltás időpontjához képest 6 évnél nem régebben elvégzett felülvizsgálatot igazoló ellenőrzési dokumentum (minősítő irat) nem áll rendelkezésre.

Felek rögzítik, hogy az épületek energetikai jellemzőinek tanúsításáról szóló 176/2008. (VI. 30.) Korm. rendelet alapján jelen ingatlan vonatkozásában energetikai teljesítőképességet tartalmazó energetikai tanúsítvány készítése szükséges. Eladó az energetikai tanúsítványokat elkészíttette, azok száma: HET-1050-0708 és HET-1050-0709. Eladó az ingatlanon lévő lakóház építmények energetikai tanúsítványait Vevő részére jelen adásvételi szerződés megkötésével egyidejűleg átadja.

Okiratszerkesztő ügyvéd tájékoztatja a feleket a területi közigazgatás működésével kapcsolatos egyes kérdésekről, valamint egyes törvényeknek az Alaptörvény tizenegyedik módosításával összefüggő módosításáról szóló 2022. évi XXII. törvény 11. §-a szerinti adatváltozás-kezelési szolgáltatás igénybevételének lehetőségéről.

Felek a tájékoztatást tudomásul veszik.

10.4. Eljáró ügyvéd tájékoztatja a feleket, hogy a pénzmosás és terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2007. évi CXXXVI. törvény (Pmt.) alapján azonosítási kötelezettség terheli a szerződő felek adatai vonatkozásában. A felek adatai a Pmt. rendelkezései alapján a jelen szerződésben kerülnek rögzítésre a felek adatszolgáltatása és az általuk bemutatott, a



dr. Gyarmati Katalin
egyéni ügyvéd
2700 Cegléd, Pesti út 1.

személyazonosság igazolására a Pmt. szabályai szerint alkalmas okirat bemutatása alapján. A felek jelen szerződés aláírásával büntetőjogi felelősségük alapján kijelentik, hogy a jelen szerződés aláírása során saját nevükben járnak el.

10.5. A felek jelen szerződés aláírásával meghatalmazást adnak dr. Gyarmati Katalin ügyvéd (székhelye: 2700 Cegléd, Pesti út 1., KASZ: 36078695) részére a jelen szerződésben foglalt adásvétellel kapcsolatos valamennyi hatósági eljárásban és az ingatlan-nyilvántartási eljárásban történő jogi képviseletük teljes jogkörrel történő ellátására. A meghatalmazás kifejezetten kiterjed az Eladók tulajdonjogának törlésére, a Vevő tulajdonjogának adásvétel jogcímén történő bejegyzésére és a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog Vevő javára való bejegyzésére irányuló ingatlanügyi hatósági eljárás során is a teljeskörű képviseletre.
A meghatalmazás kiterjed a B400-as adatlap kitöltésére, és annak elektronikus úton történő benyújtására. Jelen meghatalmazás kifejezetten kiterjed az ingatlannyilvántartási eljárás során előterjesztett kérelmek módosítására irányuló eljárásokra, a tulajdoni lapba történő betekintésre, az ügyiratba történő betekintésre, és arra is, hogy eljáró ügyvéd az ingatlan-nyilvántartási eljárás iratairól feljegyzést készítsen, azokról másolatot kérjen.
A meghatalmazás kiterjed arra, hogy eljáró ügyvéd az ingatlan-nyilvántartási eljárásban során benyújtandó minden okirat vonatkozásában az Inytv.vhr. 127. § (1) bekezdése szerinti, esetlegesen szükséges javítást elvégezze, és a javított okiratot a földhivatalhoz benyújtsa.

A meghatalmazást dr. Gyarmati Katalin ügyvéd a jelen szerződés ellenjegyzésével elfogadja.

10.6. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy jelen szerződéssel kapcsolatban felmerülő költségek, illetékek, díjak terhét Vevő viseli.

10.7. Jelen szerződésben nem részletezett kérdésekben a szerződéskötéskor hatályos Polgári Törvénykönyv adásvételi szerződésre vonatkozó, valamint a Földforgalmi törvény ingatlan adásvételére vonatkozó rendelkezéseit tekintik irányadónak.
Felek jelen szerződést annak elolvasása, értelmezése és megértése után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag aláírták, az aláírt és ügyvéd által ellenjegyzett szerződés egy-egy példányát átvették.

Kelt: Cegléd, 2026. október 14.

Pásztor Anett Eladó1 Pásztor Viktor Eladó2 Pásztor Imréne Eladó3

Nváriné Lakatos Zita Vevő

Alulírott dr. Gyarmati Katalin 2700 Cegléd, Pesti út 1. szám alatti székhelyű 36078695 Kamarai Azonosító Számú ügyvéd a jelen okiratot készítettem, és szárazbélyegzőmmel ellenjegyzem Cegléden, 2026. október hó 14. napján.

dr. Gyarmati Katalin
egyéni ügyvéd
2700 Cegléd, Pesti út 1.

dr. Gyarmati Katalin ügyvéd

Ügyiratszám: C/H/0313/2026
A kormányzati portálon történő közzététel napja: 2026. 11. 12
Az elfogadó jognyilatkozat benyújtására nyitva álló 30 napos határidő első napja: 2026. 11. 13
utolsó napja: 2026. 12. 14 mely határidő jogvesztő
Levétel napja:
Az elektronikus közzététel megtörtént.