

Közzététel: 2026. 04. 23.

Jognyilatkozat megtételére nyitva álló első 2026. 04. 24.

határidő utolsó napja: 2026. 05. 26.

A megadott határidő jogvesztő!

Levétel napja: .....

Szerkesztettem és ellenjegyztem  
Cegléden, 2026. április 16. napján  
KASZ:36062826

## ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

mely egyrészről **Mácsár Zoltán József** (magyar állampolgár, születési név: .....), születési hely és idő: ....., személyi száma: ....., anyja neve: .....  
adóazonosító jel: ..... 2315 Szigethalom, Erdő utca 50/A szám alatti lakos, **mint eladó**, másrészről **Gyárfás Jázmin** (magyar állampolgár, születési név: .....), születési hely és idő: .....  
személyi száma: ....., anyja neve: ..... adóazonosító jel: .....  
mindketten 2700 Cegléd, Vidra utca 4/1. a. szám alatti lakos, **mint vevő** között a mai napon az alábbiak szerint kötött.

- 1.) **Fent nevezett eladó eladja ezennel örökre és visszavonhatatlanul a Törtel, belterület 313 helyrajzi számú, 1052 m<sup>2</sup> területű és természetben a 2747 Törtel, Árpád út 13. szám alatti kivett lakóház és udvar megjelölésű belterületi ingatlanát**, annak minden természeti és jogi tartozékaival együtt a közösen és kölcsönösen kialakított 7.500.000 forint, azaz hétmillió-ötszázezer forint vételári összegért.
- 2.) Fent nevezett vevő megveszi ezennel az 1.) pontban körülírt ingatlant az ugyanott kitett vételári összegért a megtekintett és megismert állapotban tulajdonul.
- 3.) Felek rögzítik, hogy vevő jelen szerződés megkötését megelőzően eladó rendelkezése szerint az OTP Ingatlanpont Kft. gazdasági társaság ..... számú pénzügyi számlájára 508.000 Ft, azaz ötszáznyolcezer vételárreszt foglalo jogcímen megfizetett, amely teljesítést eladó a vevő szerződésszerű teljesítésének teinti.
- 4.) Felek rögzítik, hogy vevő jelen szerződés megkötésével egyidejűleg 242.000 forint, azaz kétszáznegyvenkétezer forint vételárreszt ugyancsak foglalo jogcímen átutalt eladónak az ERSTE Bank Hungary Zrt. pénzügyi intézetnél vezetett ..... számú lakossági folyószámlájára, amely számlára történő utalást eladó a vevő szerződésszerű teljesítésének ismeri el, és amelynek hiánytalan teljesítését eladó jelen szerződés aláírásával elismeri és nyugtatja.
- 5.) Felek a foglalo jogi természetére vonatkozó tájékoztatást megértették és tudomásul vették. Szerződő felek kijelentik, hogy a foglalo jogi jellegével tisztában vannak és tudomásul veszik a 2013. évi V. tv. (Ptk.) 6:185. §-ban foglalt, foglalóra vonatkozó rendelkezéseket, melyek szerint, ha a szerződés teljesítése olyan okból hiúsul meg, amelyért egyik fél sem felelős, vagy mindkét fél felelős, a foglalo visszajár. A teljesítés meghiúsulásáért felelős fél az adott foglalót elveszti, a kapott foglalót kétszeresen köteles visszatéríteni. A foglalo elvesztése vagy kétszeres visszatérítése a szerződésszegés következményei alól nem mentesít.
- 6.) Vevő vállalja és kötelezi magát, hogy a hátralékos 6.750.000 Ft, azaz hatmillió- hétszázötvenezer forint vételárreszt az ingatlan birtokbaadásával egyidejűleg teljesíti eladó részére, eladónak az ERSTE Bank Hungary Zrt. pénzügyi intézetnél vezetett ..... számú lakossági folyószámlájára történő átutalással.
- 7.) Eladó az eladott ingatlan teher-, per és igénymentességéért szavatol.
- 8.) Eladó kijelenti, hogy az ingatlan gazdasági társaság székhelyétől, telephelyétől és fióktelepétől nem szolgál, az ingatlan-nyilvántartásban fel nem tüntetett, illetve fel nem tüntethető jogoktól és tényektől, a fentieket meghaladóan bérlettől és egyéb használati jogoktól, adóktól, illetve adók módjára behajtandó tartozásoktól mentes, az ingatlanal kapcsolatosan nincs bírósági- és egyéb hatósági eljárás folyamatban, továbbá harmadik személynek nincs olyan joga, amely vevőt a tulajdonszerzésben, vagy a birtoklásban akadályozza vagy korlátozza.
- 9.) Eladó vállalja és kötelezi magát, hogy az ingatlant legkésőbb 2026. május 31. napjáig vevő birtokába adja. Vevő a birtokba adást követően szedheti az ingatlan hasznait, de tartozik fizetni az utána járó adókat és egyéb közterheket, valamint ezen időponttól kezdődően viseli a kárveszélyt. Ugyancsak vevő viseli a jogügylettel kapcsolatos egyéb kiadásokat is, eladó esetleges adófizetési kötelezettsége kivételével.
- 10.) Felek megállapodnak abban, hogy eladó az ingatlant újonnan telepített vízórával, műanyag vezetékkel kialakított kerti csappal ellátva és teljesen kiürítve köteles vevő birtokába adni.

- 11.) Felek megállapodnak abban, hogy az eladót terhelő birtokbaadási kötelezettség teljesítésénél és a vevőt terhelő vételárfizetési kötelezettség teljesítésénél eladó köteles a saját kötelezettsége teljesítésével előljárni.
- 12.) Eladó azzal egyidejűleg, hogy a teljes vételár teljesítésre került, külön nyilatkozattal feltétlen és visszavonhatatlan beleegyezését adja, hogy az 1.) pontban körülírt ingatlan vonatkozásában az eladó tulajdonjoga törlésre kerüljön, és a teljes vételár megfizetésével egyidejűleg külön nyilatkozattal feltétlen és visszavonhatatlan beleegyezését adja ahhoz is, hogy az ingatlan 1/1 ösztulajdoni illetőségének tulajdonjoga vevő javára, adásvétel jogcímén a Földhivatal ingatlan-nyilvántartásánál bejegyeztessék.
- 13.) Felek rögzítik, hogy a Ptk. 6: 216.§. (1) bekezdése alapján eladó a tulajdonjogát a teljes vételár kicgyenlítéséig fenntartja. Az eladó a tulajdonjog-fenntartás időtartama alatt a vevő tulajdonszerzésre irányuló jogát nem csorbíthatja.
- 14.) Felek feltétlen és visszavonhatatlan beleegyezésüket adják, hogy a Ptk. 6: 216.§ (3) bekezdése alapján, a 179/2023 (V.15) kormányrendelet 20.§. 18.) pontja szerinti tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog jelen szerződés ingatlan nyilvántartási érkeztetésétől számított 6 hónapos határozott időre a földhivatal ingatlan nyilvántartásánál vevő javára bejegyeztessék.
- 15.) Felek tudomással bírnak arról, hogy a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog bejegyzése esetén az ingatlanra vonatkozó további jogok, tények bejegyzése iránti eljárást az ingatlanügyi hatóság felfüggeszti. A bejegyzés hatályának kezdetére irányuló időpontól számított 6 hónap elteltét követően a bejegyzés hatálya azonos a szerződésen alapuló elidegenítési és terhelési tilalomra vonatkozó bejegyzés hatályával. A határozatlan időre kikötött tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jogot 8 év elteltével az ingatlan-nyilvántartásból hivatalból törli, azonban felek megállapodása esetén ez ismételtlen bejegyezhető.
- 16.) Felek rögzítik, hogy eladó a mai napon a vevő tulajdonjogának bejegyzéséhez szükséges és arra alkalmas teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt nyilatkozatát 7 példányban letétbe helyezte okiratszerkesztő ügyvédnél.
- 17.) Felek megállapodnak abban, hogy eljáró ügyvéd a letétbe vett bejegyzési engedélyt a teljes vételár megfizetését követően jogosult és köteles benyújtani a Földhivatal ingatlan-nyilvántartásához.
- 18.) Felek a teljesítés időpontjának azt az időpontot tekintik, amikor a vételár az eladó által megadott letéti számlán jóváírásra került.
- 19.) Felek rögzítik, hogy 2025. július 01. napján hatályba lépett a helyi önzonosság védelméről szóló 2025. évi XLVIII törvény, amely a települési önkormányzatokat bizonyos jogvédelmi eszközök rendeleti úton történő bevezetésére hatalmazta fel. Felek rögzítik, hogy Törtel Község Önkormányzata ezen jogszabályhely alapján a szerződés tárgyát képező ingatlan vonatkozásában rendeletileg szabályozott jogvédelmi eszközt vezetett be.
- 20.) Szerződő felek kijelentik, hogy mindketten magyar állampolgárok, ügyletkötő képességükben korlátozva nincsenek.
- 21.) Felek engedélyezik, hogy okiratszerkesztő ügyvéd a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozásának megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LXXVIII. törvény rendelkezései alapján személyi azonosítói okmányairól másolatot készítsen, és azokat a jogszabályban meghatározottak szerint nyilvántartsa.
- 22.) Szerződő felek kijelentik, hogy a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. tv. és az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény előírásai alapján a jelen szerződést ellenjegyző ügyvéd az azonosítási kötelezettségét teljesítette, illetve a felek személyi okmányairól (személyi igazolványok, lakcímkártyák, adókártyák) másolatot készített, amelyhez a felek hozzájárultak. Szerződő felek a jelen szerződés aláírásával is elismerik, hogy a jelen szerződést ellenjegyző ügyvéd az okirat elkészítése előtt őket tájékoztatta az ellenőrzési kötelezettségről, céljáról, módjáról és tartalmáról, a közreműködés megtagadásának következményéről, az ügyvédi törvény rendelkezéseinek megfelelő bejelentési kötelezettségéről, valamint az ellenőrzés során megismert adatok kezeléséről.
- 23.) Szerződő felek kifejezetten úgy nyilatkoznak, hogy a polgári jogi, adó- és illeték jogszabályokra, valamint az ingatlan-nyilvántartási eljárásra, jelen szerződéssel kapcsolatos minden lényeges körülményre történő előzetes ügyvédi felvilágosítást megkapták, megértették és tudomásul vették.

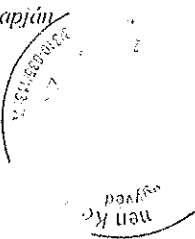
- 24.) Szerződő felek a jogkövetkezményekre történő felvilágosítást követően, azok terhével kijelentik, hogy a fenti szerződés befolyásmentes, valós és tényleges akaratukat és szándékukat tartalmazza, az elkészült okirat az általuk ténylegesen kívánt és szándékolt joghatás és megállapodás írásba foglalását jelenti, azt ügyvédi tényvázlatnak is tekintik, melyet külön okiratba foglalni nem kérnek.
- 25.) Felek ezen okirat szerkesztésével megbízzák dr. Kelemen Kornél (Pest megyei Ügyvédi Kamara VIII/810., Ü-106510, KASZ: 36062826) 2700 Cegléd, Batthyány utca 16. szám alatti székhelyű egyéni ügyvédet, hogy őket nevezett a Földhivatal ingatlan-nyilvántartásánál, valamint a Törtel Község Önkormányzata előtt az elővásárlási jog gyakorlásával kapcsolatos eljárásban teljes jogkörrel képviselje. Ezen megbízás kiterjed az ingatlan-nyilvántartási kérelem esetleges módosításaira is. Eljáró ügyvéd a megbízást elfogadja.

Amely adásvételi szerződés elolvasás, közös értelmezés és megértés után helybenhagyólag aláíratott.

Cegléd, 2026. április 16.

Szerkesztetten és ellenjegyzem  
Cegléden, 2026. április 16. napján

dr. Kelemen Kornél ügyvéd  
KASZ: 36062826



Mácsár Zoltán József  
eladó

Gyárfás Jázmin  
vevő

