

TOR/872-2/2026.  
1 2026.06.11.  
P

Közzététel: 2026. 06. 11.  
Jognyilatkozat megtételére nyitva álló első 2026.  
határidő utolsó napja: 2026. 07. 10. 06. 1  
A megadott határidő jogvesztő!  
Levétel napja: .....

## INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

Adószám;

Mely létrejött egyrészről

**Ónodi Krisztián** (szn.: , szül.: , an.: , útlevél száma:

lakcímg. szám: , adóazonosító jel: , szem.azonosító: ' ,

magyar állampolgár, tulajdoni illetőség: 1/1) 2367 Újhartyán, Szerűskert utca 7. szám alatti lakos, mint **eladó,**

másrészről

**Labádi Sándor** (szn.: , szül.: , an.: , szem.ig.szám:

lakcímg. szám: , adóazonosító jel: , szem.azonosító: ' ,

magyar állampolgár, szerzési arány: 1/1) 1118 Budapest 11, Torbágy utca 9. 1/3. szám alatti lakos, mint **vevő**

- továbbiakban együttesen: felek között a mai napon az alábbi feltételekkel:

### 1.

1.1. Eladó kizárólagos tulajdonát képezi az ingatlan-nyilvántartásban

Törtel, belterület 173 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, 1039 m<sup>2</sup> területű, természetben 2747 Törtel, Arany János út 8. szám alatt található kivett lakóház, udvar ingatlan (a továbbiakban: ingatlan).

Az ingatlanon lévő főépület (lakóház) hasznos alapterülete: 46 m<sup>2</sup>, állapota: erősen felújítandó. Az ingatlanon lévő tároló melléképület alapterülete: 10 m<sup>2</sup>, értéke: 50.000,-Ft.

A felek rögzítik, hogy az ingatlan hatályos tulajdoni lapját megismerték, és annak ismeretében döntöttek jelen szerződés megkötéséről.

1.2. Felek rögzítik, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlan fekvése szerinti település esetében jogvédelmi eszközök alkalmazását szabályozó helyi önkormányzati rendelet van hatályban: Törtel Község Önkormányzata Képviselő-testületének 16/2025. (X. 31.) önkormányzati rendelete Törtel Község önazonosságának védelméről (a továbbiakban: rendelet).

A rendelet 3. § (1) bekezdése alapján az önkormányzat bevezette a helyi önazonosság védelméről szóló 2025. évi XLVIII. törvényben (a továbbiakban: Hővtv.) meghatározott elővásárlási jogot, a Hővtv. 8. § (1) bekezdésében meghatározott sorrendben.

A vevő nyilatkozza, és vállalja, hogy az illetékes önkormányzat előtt a rendelet szerinti eljárást megindítja (jelen adásvételi szerződést és az adásvételi szerződés közlése iránti kérelmet jelen adásvételi szerződés megkötését követő 5 napon belül megküldi Törtel Község önkormányzata részére), és az eljárás eredményről a döntés kézhezvételét követő 3 napon belül értesíti eladót.

Vevő vállalja, hogy amennyiben az önkormányzat rendeletében meghatározott eljárás során bármely természetes vagy jogi személy él elővásárlási jogával, és emiatt az adásvétel meghiúsul, vevő az ingatlanból az önkormányzat értesítésének kézhezvételét követő 15 napon belül kiköltözik, és a Felek egymással szemben semmilyen ígérennyel nem lépnek fel az adásvételi üggyel kapcsolatban.

Vevő tudomásul veszi az alábbiakat:

Törtel Község közigazgatási területén történő lakcím létesítéséhez a Képviselő-testület engedélye szükséges. A lakcímlétesítés iránti kérelmet a rendelet 1. melléklete szerinti formanyomtatványon kell benyújtania a kérelmezőnek a jegyzőnek címezve. A kérelem benyújtásával egyidejűleg a beletelepülő személynek személyenként 100.000,-Ft (azaz egymázezer forint) betelepülési hozzájárulást kell megfizetni Törtel Község Önkormányzata számlájára.

Ónodi Krisztián eladó

Labádi Sándor vevő

dr. Gy. G. Katalin  
ellenjegyző ügyvéd

dr. Gy. G. Katalin  
ellenjegyző ügyvéd

2. Eladó jelen adásvételi szerződés aláírásával eladja az 1. pontban megjelölt ingatlant örökre és visszavonhatatlanul, a kölcsönösen kialakított 5.200.000,-Ft, azaz ötmillió-kétszázézer forint vételáron a fent nevezett vevőnek.

Vevő az 1. pontban körülírt ingatlant megtekintette, annak állapotáról meggyőződött, az ingatlant a jelenlegi állapotában a szerződés teljesítéseként elfogadja, és jelen szerződéssel a kialakított vételáron 1/1 tulajdoni arányban megveszi azt.

Vevő az ingatlan teljes vételárát jelen adásvételi szerződés megkötésével egyidejűleg megfizeti eladó részére készpénzben.

Eladó a teljes vételár átvételét jelen szerződés aláírásával elismeri és nyugtázza.

3. Az eladó az ingatlan birtokát jelen adásvételi szerződés megkötésével egyidejűleg vevőre átruházza. A vevő az ingatlant birtokba lépésétől kezdődően használja, hasznait szedi, viseli terheit.

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 eladót, míg a birtokátruházást követően felmerülő valamennyi fent nevezett költség a vevőt terheli.

5. Az eladó kifejezetten szavatolja az ingatlan tulajdonjogát, per-, teher-, és igénymentességét. Az eladó kijelenti és szavatolja, hogy más személyeknek az ingatlannal kapcsolatban követelésük vagy igényük nincs. Eladó kijelenti, hogy az ingatlannal kapcsolatban semmi olyan körülményről nincs tudomása, mely annak állapotát veszélyezteti, vagy használatát akár jogi, akár műszaki, akár környezetvédelmi szempontból akadályozná.

Az eladó büntetőjogi felelőssége tudatában kijelenti, hogy az ingatlanra vonatkozóan más személlyel ezen ügyletkötést megelőzően nem kötött sem szerződést, sem előszerződést, ezen ügylet hatályát nem érinti sem szerződésen, sem törvényen alapuló elővásárlási-, valamint vételi jogi jogosultság – a Hővtv-ben foglalt elővásárlási jogon kívül.

Kijelenti továbbá, hogy az ingatlan gazdasági társaság vagy más jogi személynek székhelyeként, telephelyeként, fióktelephelyeként nincsen nyilvántartva, nem áll bírói zár alatt, illetve nem képezi hatósági igénybevétel tárgyát, apportként semmiféle üzletnek vagy vállalkozásnak nem része, nem fedezete.

Eladó jótáll azért, hogy az ingatlan házastársi vagyonközössége részét nem képezi, és az ingatlanról házassági vagyoni szerződés nem rendelkezik.

6. Eladó feltétlen és visszavonhatatlan beleegyezését adja ahhoz, hogy a Törtel, belterület 173 helyrajzi szám alatt nyilvántartott kivett lakóház, udvar ingatlan tulajdonjoga a vevő nevére és javára 1/1 tulajdoni arányban vétel jogcímen a Pest Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 2. ingatlan-nyilvántartásában bejegyzést nyerjen, és egyidejűleg eladó tulajdonjoga törlésre kerüljön.

Felek kérik a Pest Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 2-t, hogy a Törtel, belterület 173 helyrajzi szám alatt nyilvántartott kivett lakóház, udvar ingatlan

Ónodi Krisztián eladó

Labádi Sándor vevő

dr. Gyarmati Katalin  
 ügyvéd  
 dr. Gyarmati Katalin  
 ellenjegyző ügyvéd

vonatkozásában a tulajdonjogot a vevő nevére és javára 1/1 tulajdoni arányban vétel jogcímen az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezni, eladó tulajdonjogát pedig törölni szíveskedjen.

7. Szerződő felek büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy nagykorú cselekvőképes magyar állampolgárok, akiknek szerződéskötési képessége korlátozva nincs. Szerződő felek jelen okirat aláírásával egyidejűleg kinyilatkozzák, hogy jelen adásvételi szerződés megkötésében semmilyen jogszabályi rendelkezés nem korlátozza, továbbá, hogy jognyilatkozatukhoz harmadik személy hozzájárulására nincs szükség.

8. 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.

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 a tájékoztatást tudomásul veszik.

9. Eljáró ügyvéd tájékoztatja a szerződő feleket, hogy a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény – a továbbiakban: „Pmt.” - alapján azonosítási kötelezettség terheli a felek adatai, illetve a képviselőikben eljáró személyek vonatkozásában. 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.

Alulírott dr. Gyarmati Katalin ügyvéd, mint a jelen jogügyletben eljáró ügyvéd kijelentem, hogy az adásvételi szerződést megkötő felek személyazonosságáról meggyőződtem, a jelen okiratot a felek előttem saját kezűleg, befolyástól mentesen írták alá. Felek kijelentik továbbá, hogy az eljáró ügyvéd tájékoztatta őket a jogügyletek biztonsága elősegítéséről szóló jogszabályban foglaltakról, felek személyi adatainak ellenőrzésére irányuló hatósági megkeresés lehetőségéről.

10. A Felek megbízzák és meghatalmazzák dr. Gyarmati Katalin ügyvéd (székhelye: 2700 Cegléd, Pesti út 1., KASZ: 36078695) jelen szerződés elkészítésével, annak ellenjegyzésével, továbbá azzal, hogy ezen jogügylettel kapcsolatos eljárásban az Ügyvédi Törvényben előírtaknak megfelelően a földhivatal előtti eljárásban képviselőtüket ellássa, e körben különösen, de nem kizárólagosan az ingatlan 1/1 hányada tekintetében vevő tulajdonjogának adásvétel jogcímen történő ingatlan-nyilvántartási bejegyzése, az ingatlan tulajdoni hányadai tekintetében eladó tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartás adatai közül való törlése érdekében képviselőikben az illetékes földhivatal előtt eljárjon, mely megbízást okiratszerkesztő ügyvéd jelen okirat aláírásával elfogad. Felek meghatalmazzák továbbá okiratszerkesztő ügyvédet, hogy szükség esetén az NAV által kiadott B400 típusú adatlapot kitöltse, és azt elektronikus úton benyújtsa az adóhatósághoz.

Jelen meghatalmazás kifejezetten kiterjed a 2021. évi C. törvény végrehajtásáról szóló 179/2023. (V. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Inyvtv. vhr.) 126. §-a szerinti, az ingatlannyilvántartási eljárás során

Ónodi Krisztián eladó

Laban János eladó

2700 Cegléd  
dr. Gyarmati Katalin  
ellenjegyző ügyvéd

előterjesztett kérelmek módosítására irányuló eljárásokra, továbbá 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 Inyvtv. 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.

**A Felek rögzítik, hogy a meghatalmazás nem terjed ki a jelen szerződés folytán keletkező földhivatali bejegyző határozat, valamint az illeték kirovó fizetési meghagyás ügyfél-példányainak átvételére.**

11. 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 – vevő az Ingatlan értéke után 4 % vagyonszerzési illeték fizetésére köteles, eladót esetlegesen jövedelemadó fizetési kötelezettség terheli.

Felek tudomásul veszik azt is, hogy a Nemzeti Adó- és Vámhivatal Illeték hivatala a vagyónátruházási illeték alapjául a jelen szerződésben meghatározott vételártól eltérő értéket állapíthat meg.

Felek megállapodnak abban, hogy a szerződés szerkesztésével felmerülő költséget, a földhivatali igazgatási szolgáltatási díjat és a vagyónátruházási illetéket vevő viseli.

12. A szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk. vonatkozó rendelkezései az irányadók.

Felek kijelentik, hogy jelen adásvételi szerződés teljes körűen, hiánytalanul és egybehangzóan, valamint helyesen tartalmazza szerződéses akaratukat. Mivel a felek az eljáró ügyvédtől az ügylet jogi természetével és következményeivel kapcsolatos teljes körű felvilágosítást kaptak, jelen megállapodást egyben ügyvédi tényvázlatnak is tekintik, külön tényvázlatot nem rögzítenek. Felek a szerződést – annak elolvasása és értelmezése után – mint akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag és saját kezűleg írták alá és abból egy-egy eredeti, aláírt és ügyvéd által ellenjegyzett példányt átvettek.

Kelt: Cegléd, 2026. június 08.

Ónodi Krisztián eladó

Labádi Sándor 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. június hó 08. napján.

dr. Gyarmati Katalin  
 dr. Gyarmati Katalin ügyvéd