

Közzététel: 2026. 08. 26.

Jognyilatkozat megtételére nyitva álló határidő utolsó napja: 2026. 08. 27.

A megadott határidő jogvesztő!

Levétel napja:

TOR/1182-2/2026.

2026. 08. 26.

Stum

1/6

Elektronikusan aláírta:

Dr. Sivók Sándor

2026-08-14 11:55:19 +0200

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

Mely létrejött egyrészről (családi és utónév) **Gulyás Péter** (születési családi és utónév: születési hely: Magyarország, születési idő: anyja születési családi és utóneve: személyi azonosító: adóazonosító jel: személyazonosító igazolvány szám: lakcímet igazoló hatósági igazolvány szám: állampolgárság: magyar, lakóhely: Magyarország, 2747 Törtel, Jókai út 12.), mint **eladó, tulajdonos** (a továbbiakban eladó, tulajdonos),

Másrészről (családi és utónév) **Tóth Bendegúz Tibor** (születési családi és utónév: születési hely: Magyarország, születési idő: anyja születési családi és utóneve: személyi azonosító: adóazonosító jel: személyazonosító igazolvány szám: lakcímet igazoló hatósági igazolvány szám: állampolgárság: magyar, lakóhely: Magyarország, 2700 Cegléd, Szép utca 2.), mint **vevő és bizalmi vagyonkezelő** (T.B-TRUST, Bizalmi Vagyonkezelő Által Kezelt Vagyon, adószám: székhely: 2700 Cegléd, Szép utca 2.), (a továbbiakban vevő, vagyonkezelő), **eladó és vevő együttesen felek, szerződő felek** között az alulírott helyen és időben az alábbiak szerint:

1./ Az Elektronikus Ingatlan-nyilvántartásból dr. Sivók Sándor ügyvéd által 2026.08.14. napján lekérdezett, letöltött, a Pest Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 2. (2700 Cegléd, Kossuth tér 7.) által kiállított E-hiteles tulajdoni lap másolat szerint (ügyleti, szemle, ügyazonosító: INYER/TULLAP/20260814/180) Gulyás Péter eladó 1/1 arányú kizárólagos tulajdonát képezi (tulajdoni lap II/4, jogcím adásvétel, bejegyző határozat 88671/2024.03.04.) az ingatlan-nyilvántartásban **Törtel belterület 647 helyrajzi szám** alatt nyilvántartott, 2747 Törtel, Jókai út 9. szám alatt fekvő, művelés alól kivett, lakóház, udvar megnevezésű, 1457m² terület nagyságú **ingatlan** (a továbbiakban ingatlan). A szerződő felek egyezően állapítják meg, hogy az ingatlan a valóságban beépítetlen területnek minősül, az ingatlanon semmilyen épület, felépítmény nincs, Cegléd Város Önkormányzata (2700 Cegléd, Kossuth tér 1.) által elrendelt bontási kötelezettségnek eleget téve (tulajdoni lap III/4., bejegyző határozat 35762/2010.04.13.) az eladó az ingatlanon lévő épületeket elbontotta, de nem kérte az ingatlan megnevezésének módosítását az ingatlan-nyilvántartásban és az épületek törlését a térképi nyilvántartásban a földhivaltól. Az ingatlan tulajdoni lapjának széljégyén elintézetlen ügy nincs folyamatban.

2./ Gulyás Péter eladó eladja a vevő részére a Törtel belterület 647 helyrajzi számú ingatlant, Tóth Bendegúz Tibor vevő a T.B-TRUST, Bizalmi Vagyonkezelő Által Kezelt Vagyon bizalmi vagyonkezelőjeként megvásárolja adásvétel jogcímén 1/1 arányban az eladótól az 1./ pontban megjelölt Törtel belterület 647 helyrajzi szám alatti ingatlant, az eladónak az ingatlanon fennálló teljes tulajdonjogát, a vevő által megtekintett és ismert jelenlegi állapotban, annak minden jogi és természetbeni tartozékával együtt, minden teherrel mentesen, a kölcsönösen és egybehangzóan kialakított 8.000.000,-Ft, azaz nyolcmillió forint vételár ellenében. A tulajdonjog kiterjed mindarra, ami az ingatlannal olyképpen van tartósan egyesítve, hogy az elválasztással az ingatlan vagy elválasztott része elpusztulna, illetve az elválasztással értéke vagy használhatósága számottevően csökkenne. A tulajdonjog kiterjed arra is, ami nem alkotórész ugyan, de az ingatlan rendeltetésszerű használatához vagy épségben tartásához rendszerint szükséges vagy azt elősegíti. A felek kijelentik, hogy a vételár kialakítása során az ingatlan állapotát, továbbá minden egyéb, a felek által lényegesnek nyilvánított körülményt megvizsgálták. A vételárat az értéknövelő és értékcsökkentő tényezők tudatában és ismeretében közösen határozták meg, mely a helyi forgalmi értékviszonyoknak megfelel. Erre figyelemmel a szerződő felek a 2013. évi V. törvény a Polgári Törvénykönyvről (Ptk.) 6:98. § (2) bekezdés alapján a jelen adásvételi szerződés tekintetében kizárják a szerződő felek feltűnő értékaránytalanságon alapuló megtámadási jogát.

3./ A felek megállapítják, hogy a Törtel belterület 647 helyrajzi számú ingatlan 8.000.000,-Ft vételárából 1.000.000,-Ft-ot, azaz egymillió forintot a vevő foglалó jogcímén megfizetett készpénzben az eladó részére 2026.08.14. napján a jelen adásvételi szerződés megkötésével egyidejűleg, melyet az eladó megszámlolt és annak a teljes összegű és hiánytalan átvételét az eladó a jelen adásvételi szerződés aláírásával is elismeri és nyugtázza. Ha a felek a szerződést teljesítik, a tartozás a foglалó összegével csökken, azaz a foglалó a vételárba beszámít. Ha a szerződés teljesítése olyan okból hiúsul meg, amelyért egyik fél sem felelős, vagy mindkét fél felelős, a foglалó visszajár. A teljesítés meghiúsulásáért felelős fél az adott foglалót elveszti, a kapott foglалót kétszeresen köteles visszatéríteni. A foglалó elvesztése vagy kétszeres visszatérítése a szerződésszegés következményei alól nem mentesít. Az esetlegesen érvényesített kártérítés összege a foglалó összegével csökken. A szerződő felek megértették és tudomásul vették az okiratot szerkesztő ügyvédnek a foglалó szabályairól adott tájékoztatását és kioktatását.

4./ A felek megállapodnak, hogy a Törtel belterület 647 helyrajzi számú ingatlan 8.000.000,-Ft vételárából fennmaradó 7.000.000,-Ft azaz hétmillió forint utolsó vételárrészt a vevő azt követő 10 napon belül köteles megfizetni az eladó részére, hogy az eladó részére kézbesítették az elővásárlási jog gyakorlásával kapcsolatos nyilatkozattételre nyitva álló határidő letelte után a beérkezett vagy átvett jognyilatkozatokról Törtel Polgármesteri Hivatal Jegyzője által készített iratjegyzéket az adásvételi szerződés eredeti példányával, valamint a jognyilatkozatokkal és a közzétételről, valamint a

Gulyás Péter
eladó

Tóth Bendegúz Tibor
vevő, bizalmi vagyonkezelő

Dr. Sivók Sándor
ügyvéd

levételről küldött igazolással együtt a helyi önkormányzatok védelméről szóló 2025. évi XLVIII. törvény (Hövtv.) és Törlet Község Önkormányzata Képviselő-testületének 16/2025.(X.31.) önkormányzati rendelete Törlet Község önkormányzatának védelméről rendelkezéseinek megfelelően. A szerződő felek a 7.000.000,-Ft utolsó vételárresztlet és a teljes vételár megfizetéséről a teljesítést követően haladéktalanul, legkésőbb 1 munkanapon belül kötelesek írásban értesíteni dr. Sivók Sándor ügyvédet (postai úton 2700 Cegléd, Népkör utca 6. I/104. alatti címen vagy elektronikusan a mail címen, eladó:

5./ A felek megállapítják, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlan fekvése szerinti Törlet település esetében jogvédelmi eszközök alkalmazását szabályozó helyi önkormányzati rendelet van hatályban, a helyi önkormányzatok védelméről szóló 2025. évi XLVIII. törvény (Hövtv.) alapján Törlet Község Önkormányzata Képviselő-testülete megalkotta a 16/2025.(X.31.) önkormányzati rendeletet Törlet Község önkormányzatának védelméről (önkormányzati rendelet). A Hövtv. 8. § (1) bekezdése szerint az ingatlan betelepülőnek vagy mentességet nem élvező személynek történő eladása – ideértve a jogi személyek tulajdonában álló ingatlan adásvételét is – esetére elővásárlási jog biztosítható önkormányzati rendeletben. A Hövtv. 3. § a) pontja értelmében betelepülő az a természetes személy, aki a településen ingatlantulajdonnal, lakóhellyel vagy tartózkodási hellyel nem rendelkezik, és a településen kíván ingatlant szerezni vagy lakcímet létesíteni.

Az önkormányzati rendelet 1. § (1) bekezdése szerint a rendelet hatálya Törlet Község közigazgatási területére terjed ki. Az önkormányzati rendelet 1. § (2) a) pontja alapján a rendeletet alkalmazni kell belföldi és külföldi természetes személyek ingatlanszerzésére. Az önkormányzati rendelet 2. § (1) a) pontja értelmében Törlet Község Önkormányzatának Képviselő-testülete (a továbbiakban: Képviselő-testület) a helyi önkormányzatok védelméről szóló jogvédelmi eszközként bevezette az elővásárlási jogot (dologi jogvédelmi eszköz).

Az önkormányzati rendelet 3. § (1) bekezdése szerint a Képviselő-testület Törlet Község közigazgatási területén a helyi önkormányzatok védelme érdekében bevezette a helyi önkormányzatok védelméről szóló 2025. évi XLVIII. törvényben (a továbbiakban: Hövtv.) meghatározott elővásárlási jogot a Hövtv. 8. § (1) bekezdésében meghatározott sorrendben: a) az önkormányzat, vagy az önkormányzatnak az elővásárlási jog gyakorlására kijelölt, többségi tulajdonában álló gazdasági társasága, b) az ingatlanral telekhatáros ingatlan tulajdonosa, c) az ingatlan fekvése szerinti településen ingatlantulajdonnal rendelkező személy részére.

Az önkormányzati rendelet 3. § (2) bekezdése alapján az adásvételi szerződés közzlése iránti kérelmet a helyi önkormányzatok védelméről szóló törvény jogvédelmi eszközeinek alkalmazására vonatkozó szabályokról szóló 240/2025. (VII. 31.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) előírásai alapján, a Korm. rendelet 1. melléklete szerinti adattartalommal kell benyújtania az ingatlant vásárolni kívánó betelepülőnek.

Az önkormányzati rendelet 3. § (3) bekezdése szerint az elővásárlási jog gyakorlásáról való, egyedi eljárásban történő döntés jogköre a Képviselő-testületet illeti meg. Az eljárást a Hövtv. 9. §-a alapján kell lefolytatni. Az önkormányzati rendelet 3. § (4) bekezdése értelmében a döntés meghozatalát megelőzően a Képviselő-testület dönt a személyes meghallgatás szükségességéről. A meghallgatás helyéről és időpontjáról a Képviselő-testület a jegyző útján értesítést küld az ingatlant vásárolni kívánó nagykorú személy, vagy az ingatlant vásárolni kívánó kiskorú nevében eljáró törvényes képviselője, vagy gyámja (a továbbiakban együtt: ingatlant vásárolni kívánó nagykorú személy) részére. Az önkormányzati rendelet 3. § (5) bekezdés szerint, amennyiben a Képviselő-testület személyes meghallgatást rendel el, azon az ingatlant vásárolni kívánó nagykorú személy köteles megjelenni és a neki feltett kérdésekre válaszolni. A Képviselő-testület elrendelheti az ingatlant vásárolni kívánó nagykorú személlyel közösen költöző nagykorú személy(ek) meghallgatását is. Az önkormányzati rendelet 3. § (6) bekezdése alapján a Képviselő-testület döntése ellenére a meghallgatáson meg nem jelenő ingatlant vásárolni kívánó nagykorú személy, vagy a meghallgatáson szintén meg nem jelenő, vele közösen költöző nagykorú személy esetében a Képviselő-testület dönthet arról, hogy a későbbiekben tulajdont szerző betelepülő vagy a vele költöző nagykorú személy – együttműködése hiányára tekintettel – Törlet Községben lakcímet nem létesíthet.

A Hövtv. és az önkormányzati rendelet szerinti elővásárlási jog vonatkozik az adásvétel tárgyát képező Törlet belterület 647 helyrajzi számú ingatlanra. Tóth Bendegúz Tibor vevő, természetes személy betelepülőnek minősül, mert Törlet településen kíván ingatlant szerezni, de Törlet településen ingatlantulajdonnal, lakóhellyel vagy tartózkodási hellyel nem rendelkezik. Tóth Bendegúz Tibor vevő a Hövtv. szerinti mentességet sem élvez. A Hövtv. szerinti elővásárlásra jogosultak a más jogszabály alapján elővásárlásra jogosultakat megelőzik.

Az adásvételi szerződés közzlése iránti kérelmet a helyi önkormányzatok védelméről szóló törvény jogvédelmi eszközeinek alkalmazására vonatkozó szabályokról szóló 240/2025. (VII. 31.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) előírásai alapján, a Korm. rendelet 1. melléklete szerinti adattartalommal kell benyújtania az ingatlant vásárolni kívánó betelepülőnek. Az ingatlanra vonatkozó, a tulajdonos által elfogadott vételi ajánlatot tartalmazó egységes okiratba foglalt jelen adásvételi szerződést a tulajdonosnak a felek aláírásától számított nyolc napon belül Törlet Község Jegyzője részére meg kell küldenie. Az eladó a kérelmet az adásvételi szerződés kifüggesztéséig vonhatja vissza. A jegyző az

Gulyás Péter
 eladó

Tóth Bendegúz Tibor
 vevő, bizalmi vagyonkezelő

DR. SIVOK SÁNDOR
 ügyvéd
 2700 Cegléd,
 Népkör utca 6. I/104.
 közl. 50128618-1-33

Dr. Sivók Sándor
 ügyvéd

adásvételi szerződést a kormányrendeletben meghatározottak szerint közvetlenül közli a Hővtv. 8. § (1) bekezdés a) és b) pontja szerinti elővásárlásra jogosultakkal, kivéve azokat a jogosultakat, akik lemondó nyilatkozatát a tulajdonos a szerződéshez mellékelte, és hirdetményi úton közli a Hővtv. 8. § (1) bekezdés c) pontja szerinti elővásárlásra jogosultakkal. Az elővásárlási jog jogosultja 30 napos jogvesztő határidővel tehet az adásvételi szerződésre elfogadó, vagy az elővásárlási jogáról lemondó nyilatkozatot. A nyilatkozattételi határidő a közvetlen közlést vagy a szerződés közzétételét követő napon kezdődik. Az elővásárlási jogról való lemondásnak kell tekinteni, ha az elővásárlásra jogosult az e bekezdésben meghatározott határidőn belül nem nyilatkozik. Az elővásárlásra jogosult – ide nem értve a Hővtv. 8. § (1) bekezdés a) pontja szerinti jogosultat – a nyilatkozatát a jegyző részére személyesen adja át. A jegyző ellenőrzi az elővásárlásra jogosult – ide nem értve a 8. § (1) bekezdés a) pontja szerinti jogosultat – személyazonosságát. Az elfogadó jognyilatkozatot legalább teljes bizonyító erejű magánokiratba kell foglalni. Az elfogadó jognyilatkozatban meg kell jelölni az elővásárlási jogosultság jogalapját, továbbá azt, hogy az elővásárlásra jogosult az e törvényben meghatározott sorrend mely ranghelyén gyakorolja az elővásárlási jogát. Az elfogadó jognyilatkozathoz csatolni kell az elővásárlási jogosultságot bizonyító okiratokat is. Az eladót az olyan elfogadó jognyilatkozat köti, amelyet az elővásárlásra jogosult határidőn belül tesz meg, és a jognyilatkozatában az adásvételi szerződést magára nézve teljeskörűen elfogadja. Az elővásárlási jog jogosultja az elfogadó jognyilatkozatát a nyilatkozattételre nyitva álló határidő lejártáig a jegyzőhöz intézett jognyilatkozatával vonhatja vissza. A visszavonó jognyilatkozat megtételére az elfogadó jognyilatkozat megtételének szabályait kell alkalmazni.

A jegyző a nyilatkozattételre nyitva álló határidő leteltét követő nyolc napon belül a beérkezett vagy átvett jognyilatkozatokról iratjegyzéket készít, és azt az adásvételi szerződés eredeti példányával, valamint a jognyilatkozatokkal és a közzétételről, valamint a levételről küldött igazolással együtt megküldi az eladó részére. Az elővásárlási jog gyakorlása esetében az adásvételi szerződés szerinti vevő helyébe az elővásárlásra jogosult az elfogadó jognyilatkozatának az eladóval történt közlése napján lép be. Több elővásárlásra jogosult elfogadó jognyilatkozata esetén az adásvételi szerződés szerinti vevő helyébe a sorrendben előrébb álló elővásárlásra jogosult, több, azonos ranghelyen álló elővásárlásra jogosult esetén pedig az eladó választása szerinti elővásárlásra jogosult lép.

6./ Az ingatlant terheli Cegléd Város Önkormányzata (2700 Cegléd, Kossuth tér 1.) javára bejegyzett bontási kötelezettség téve (tulajdoni lap III/4., bejegyző határozat 35762/2010.04.13.). A szerződő felek egyezően állapítják meg, hogy a bontási kötelezettségnek eleget téve az eladó az ingatlanon lévő épületeket elbontotta, de nem kérte az ingatlan megnevezésének módosítását az ingatlan-nyilvántartásban és az épületek törlését a térképi nyilvántartásban a földhivaltól. Az ingatlant terheli az Opus Tigáz Gázhálózati Zrt. (4200 Hajdúszoboszló, Rákóczi utca 184.) javára bejegyzett gázvezetési szolgalmi jog (terhel az ingatlanból 12m² területet, tulajdoni lap III/1., bejegyző határozat 34646/1997.04.09.). Az eladó a gázvezetési szolgalmi jogot meghaladóan szavatosságot vállal a Törlet belterület 647 helyrajzi szám alatti ingatlan per-, teher- és igénymentességéért. Az eladó kijelenti, hogy a gázvezetési szolgalmi jogn kívül harmadik személynek az ingatlanon az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett, illetve oda be nem jegyzett olyan joga nincs, amely a vevő tulajdonszerzését akadályozza, illetve harmadik személynek az ingatlanon az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett, illetve oda be nem jegyzett olyan joga nem áll fenn, amely a vevő tulajdonjogát korlátozza. Az eladó kijelenti, hogy az 1./ pontban megjelölt ingatlanra más személlyel a jelen szerződés aláírását megelőzően nem kötött sem szerződést, sem előszerződést, mely a vevő per-, teher- és igénymentes tulajdonszerzését, tulajdonjogból eredő jogosítványai gyakorlását akadályozná, korlátozná. Az eladó kijelenti, hogy az ingatlant semmilyen kötelezettségvállalás biztosítékaként nem kötötte le, és az ingatlan semmilyen követelés fedezetként nem szolgál. Az eladó kijelenti, hogy az ingatlanra harmadik személynek vételi joga, visszavásárlási joga nincs. Az eladó kijelenti, hogy az ingatlan nem képezi sem házastársi vagyonszövetség, sem élettársi közös vagyon részét. Az eladó kijelenti, hogy a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény 4:48.§, 4:77§ és 4:94.§ szerinti hozzájáruló nyilatkozat a jelen szerződés megkötéséhez nem szükséges. Az eladó szavatosságot vállal azért, hogy az ingatlan az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezhető, tulajdonjogot korlátozó jogoktól és feljegyezhető tényektől, bérleti jogtól és egyéb használati jogtól, adóktól és adók módjára behajtható tartozásoktól mentes, az ingatlannal kapcsolatban nincs folyamatban bírósági, hatósági eljárás. Az eladó kijelenti, hogy az ingatlan minden jogszavatossági és kellékszavatossági igénytől mentes.

7./ A felek megállapodnak, hogy az ingatlan birtokát az eladó a teljes vételár megfizetését követő 5 napon belül előzetesen egyeztetett időpontban, ennek hiányában a határidő utolsó napján 17 órakor köteles átruházni a vevőre. A vevő a birtokátruházástól kezdődően szedi az ingatlan hasznait, viseli terheit és az abban beállott azt a kárt, amelynek megtérítésére senkit sem lehet kötelezni. Az eladó a jelen szerződés aláírásával hozzájárul ahhoz, hogy a birtokátruházást követően a közüzemi mérőórákat a vevő nevére átrírják, a szolgáltatók a vevővel új közszolgáltatási szerződéseket kössenek. A vevő kötelezettséget vállal arra, hogy a szolgáltatókkal a birtokátruházást követő 10 napon belül megkötí a közszolgáltatási szerződéseket. Az eladó kijelenti, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlan egyetlen gazdasági társaságnak, gazdálkodó szervezetnek, civil szervezetnek sem székhelye, telephelye, fióktelepe, és egyetlen természetes személynek sem lakóhelye, tartózkodási helye. Az okiratot szerkesztő ügyvéd az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény 45/A. § alapján tájékoztatta a szerződő 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.

Gulyás Péter
eladó

Tóth Bendegúz Tibor
vevő hivatali vagyonkezelő

DR. SIVÓK SÁNDOR
ügyvéd
Cegléd,
Rákóczi út 1104.
tel: 06-346-1-33

DR. SIVÓK SÁNDOR
ügyvéd

8./ Gulyás Péter eladó az ingatlanon fennálló tulajdonjogát a teljes vételár kiegyenlítéséig magának fenntartja, azaz az eladó az ingatlant a vételár hiánytalan megfizetéséig a Ptk. 6:216. §-a szerinti tulajdonjog-fenntartással adja el a vevőnek. Az eladó a tulajdonjog-fenntartás időtartama alatt a vevő tulajdonszerzésre irányuló jogát hozzájárulása nélkül nem csorbíthatja. Gulyás Péter eladó a jelen adásvételi szerződés aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását és beleegyezését adja ahhoz és a felek közösen kérik a Pest Vármegyei Kormányhivatalt (Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 2.), hogy Tóth Bendegúz Tibor vevő javára a bejegyzés hatályának kezdetére irányadó időponttól számított hat hónapos időtartamra tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jogot jegyezzen be a Törtel belterület 647 helyrajzi számú ingatlanra az ingatlan-nyilvántartásba a 2021. évi C. törvény az ingatlan-nyilvántartásról és a 179/2023. (V. 15.) Korm. rendelet az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény végrehajtásáról 45. § alapján. A tulajdonjog megszerzésekor a vevő tulajdonjogát a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog bejegyzésének ranghelyén kell bejegyezni. Az ingatlanra vonatkozó jogok, tények bejegyzése iránti eljárást az ingatlanügyi hatóság felfüggeszti, ha a kérelem, bírósági elrendelés vagy hatósági felhívás beérkezését megelőzően tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jogot jegyeztek be a tulajdoni lapra, 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.

9./ Gulyás Péter eladó a jelen adásvételi szerződés megkötésével egyidejűleg dr. Sivók Sándor ügyvéd által ellenjegyzett külön okiratban feltétlen és visszavonhatatlan beleegyezését és hozzájárulását adja ahhoz, hogy a Pest Vármegyei Kormányhivatal (Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 2.) az eladó tulajdonjogát a Törtel belterület 647 helyrajzi szám alatti ingatlanról törölje az ingatlan-nyilvántartásból, valamint Tóth Bendegúz Tibor vevő javára 1/1 arányban a tulajdonjogot adásvétel jogcímén, és a bizalmi vagyonkezelés alapján fennálló kezelt vagyonba tartozó tulajdonjog tényét Tóth Bendegúz Tibor kedvezményezett és Cseh Erika kedvezményezett javára az 1./ pontban megjelölt Törtel belterület 647 helyrajzi szám alatti ingatlanra az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezze (tulajdonjog bejegyzési engedély). A felek megállapodnak, hogy az eladó a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg letétbe helyezi a tulajdonjog bejegyzési engedélyt 6 eredeti példányban dr. Sivók Sándor okiratszerkesztő letéteményes ügyvédnél megőrzés céljából. Letéteményes a 6 példány eladó által aláírt és letéteményes által ellenjegyzett nyilatkozat átvételét a jelen szerződés aláírásával elismeri, és vállalja, hogy azok biztonságos őrzéséről gondoskodik. A tulajdonjog bejegyzést engedélyező nyilatkozat az ügyvédi letétből történő kiadással válik hatályossá. Az eladó és a vevő a teljes vételár megfizetéséről a teljesítést követően haladéktalanul, legkésőbb 1 munkanapon belül kötelesek írásban értesíteni dr. Sivók Sándor ügyvédet (postai úton 2700 Cegléd, Népkör utca 6. I/104. alatti címen vagy elektronikusan e-mail címen, eladó: _____, Amennyiben a vevő a teljes vételárát az eladó

részére megfizette és ezt az eladó vagy a vevő hitelt érdemlően igazolja dr. Sivók Sándor ügyvéd részére (az eladó javára szóló eredeti, teljesült átutalási megbízással, bankszámlakivonattal, az eladó legalább teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt nyilatkozatával, bank utalási igazolásával), akkor minden további feltétel kikötése nélkül az eljáró ügyvéd haladéktalanul jogosult és köteles benyújtani papír alapon vagy az E-Ing rendszeren keresztül a Pest Vármegyei Kormányhivatalhoz (Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 2.) és átadni a vevő részére az eladó tulajdonjog bejegyzést engedélyező nyilatkozatát, bejegyzési engedélyét.

10./ Amennyiben a vevő a teljes vételár megfizetésével késedelembe esik, akkor késedelmes naponként 10.000,-Ft kötbért köteles fizetni az eladó részére. Szerződő felek megállapodnak, hogy abban a nem várt esetben, ha vevő a vételár megfizetésével 15 napot meghaladó időtartamban késedelembe esik, úgy eladó további 15 napos póthatáridőt biztosító fizetési felszólításának eredménytelensége esetén vevőhöz intézett egyoldalú írásbeli nyilatkozattal jogosult a jelen szerződéstől elállni. Amennyiben az eladó az ingatlan birtokának vevő részére történő átruházásával késedelembe esik, akkor késedelmes naponként 10.000,-Ft kötbért köteles fizetni a vevő részére.

11./ Az okiratot szerkesztő ügyvéd teljes körűen tájékoztatta a feleket az ingatlan adásvételével kapcsolatos adó- és illetékszabályokról, melyet a felek megértettek és tudomásul vettek. A személyi jövedelemadóról szóló 1995. évi CXVII. Törvény hatálya alá tartozó jövedelem után az adó mértéke az adóalap 15 százaléka. Az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény (Itv.) szerint ingatlanok és vagyoni értékű jogok visszerterher mellett, továbbá öröklési vagy ajándékozási illeték alá nem eső, más módon történő megszerzése visszerterhes vagyonátruházási illeték alá esik. A visszerterhes vagyonátruházási illeték általános mértéke a megszerzett vagyon terheivel nem csökkentett forgalmi értéke után 4%. A forgalmi értéket az állami adóhatóság állapítja meg.

12./ Az ingatlanon épület nincs, így a 176/2008. (VI.30.) kormány rendelet az épületek energetikai jellemzőinek tanúsításáról alapján energetikai tanúsítványt nincs miről készíteni. Az ingatlanon épület nincs, így az összekötő és felhasználói berendezésekről, valamint a potenciálisan robbanásveszélyes közegben működő villamos berendezésekről és védelmi rendszerekről szóló 40/2017. (XII. 4.) NGM rendelet 1. mellékletét képező Villamos Műszaki Biztonsági Szabályzat 1.13.2. pontja f) pontja alapján nincs olyan villamos berendezés, amelyen villamos biztonsági felülvizsgálatot kellene készíteni.

13./ Tóth Bendegúz Tibor vevő, bizalmi vagyonkezelő 2026.06.26. napján bizalmi vagyonkezelési szerződést kötött Tóth Bendegúz Tibor vagyonrendelővel és Cseh Erika vagyonrendelővel. A bizalmi vagyonkezelési szerződés

DR. SIVOK SANDOR

Ügyvéd

Gulyás Péter
eladó

Tóth Bendegúz Tibor
vevő / bizalmi vagyonkezelő
2700 Cegléd,
Népkör utca 6. I/104.
Jószám: 59126518-1-33

dr. Sivók Sándor
ügyvéd

kedvezményezettje Tóth Bendegúz Tibor (születési családi és utónév: Tóth Bendegúz Tibor, születési hely: Magyarország, születési idő: 1970.01.01, anyja születési családi és utóneve: Tóth Erika, személyi azonosító: 12345678, adóazonosító jel: 12345678901234567890, állampolgárság: magyar, lakóhely: Magyarország, 2700 Cegléd, Szép utca 2.) és Cseh Erika (születési családi és utónév: Cseh Erika, születési hely: Magyarország, születési idő: 1970.01.01, anyja születési családi és utóneve: Tóth Erika, személyi azonosító: 12345678, adóazonosító jel: 12345678901234567890, állampolgárság: magyar, lakóhely: Magyarország, 2700 Cegléd, Bajza utca 14/A.). A Magyar Nemzeti Bank a 326394-2/2026 iktatószámú, Budapest, 2026.07.06. napján kelt hatósági bizonyítvánnyal Tóth Bendegúz Tibor bizalmi vagyonkezelő bejelentése alapján igazolta, hogy a bizalmi vagyonkezelési jogviszony 2026.06.29. napján bejelentésre került és azt a Magyar Nemzeti Bank nyilvántartásba vette. A bizalmi vagyonkezelési szerződés megkötésével és a bizalmi vagyonkezelési jogviszony nyilvántartásba vételével létrejött a T.B-TRUST, Bizalmi Vagyonkezelő Által Kezelt Vagyon (adószám: 12345678901234567890, lakóhely: 2700 Cegléd, Szép utca 2., bizalmi vagyonkezelő Tóth Bendegúz Tibor). A bizalmi vagyonkezelési szerződés alapján a vagyonkezelő a vagyonrendelők által tulajdonába adott dolgok, ráruházott jogok és követelések (a továbbiakban: kezelt vagyon) saját nevében a kedvezményezett javára történő kezelésére köteles. Tóth Bendegúz Tibor vagyonkezelő a bizalmi vagyonkezelői tevékenységét nem üzletszerűen látja el. A vagyon kezelése magában foglalja a vagyonkezelőre átruházott tulajdonjogból, más jogokból és követelésekből fakadó jogosultságok gyakorlását és az azokból fakadó kötelezettségek teljesítését. A vagyonkezelő a szerződésben foglalt feltételek szerint és korlátok között rendelkezhet a kezelt vagyonba tartozó vagyontárgyakkal. A bizalmi vagyonkezelő jogosult a kezelt vagyonba tartozó pénzeszközökből ingatlant vásárolni.

Tóth Bendegúz Tibor vevő, bizalmi vagyonkezelő kijelenti, hogy a Törtel belterület 647 helyrajzi számú ingatlant a bizalmi vagyonkezelési szerződés alapján a vagyonrendelők által tulajdonába adott vagyonból, a T.B-TRUST, Bizalmi Vagyonkezelő Által Kezelt Vagyonból, pénzeszközökből vásárolja meg saját nevében Tóth Bendegúz Tibor és Cseh Erika kedvezményezettek javára. A vételár kifizetését, Tóth Bendegúz Tibor vevő, bizalmi vagyonkezelő tulajdonjogának 1/1 arányban adásvétel jogcímén az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzését követően a Törtel belterület 647 helyrajzi számú ingatlan a T.B-TRUST, Bizalmi Vagyonkezelő Által Kezelt Vagyon elemévé, részévé válik, az ingatlan 1/1 arányú tulajdonjoga bizalmi vagyonkezelés alapján fennálló kezelt vagyonba tartozó tulajdonjog lesz. A kezelt vagyon a vagyonkezelő saját vagyonától és az általa kezelt egyéb vagyontól elkülönült vagyont képez, amelyet a vagyonkezelő köteles külön nyilvántartani. A vagyonkezelő által a saját vagyonától és az általa kezelt egyéb vagyontól elkülönülten, kezelt vagyontként nyilvántartott vagyontárgyakat az ellenkező bizonyításáig a kezelt vagyon körébe tartozónak kell tekinteni. A kezelt vagyon részét képezik a kezelt vagyontárgy helyébe lépő vagyontárgy, biztosítási összeg, kártérítés vagy más érték, továbbá mindezek hasznai, akkor is, ha nem szerepelnek a nyilvántartásban. A kezelt vagyon tárgyaira a vagyonkezelő házastársa, élettársa, továbbá személyes hitelezői és a vagyonkezelő által kezelt más vagyonok hitelezői nem támaszthatnak igényt. A kezelt vagyon nem része a vagyonkezelő hagyatékának.

Tóth Bendegúz Tibor vevő, bizalmi vagyonkezelő kijelenti, hogy a Törtel belterület 647 helyrajzi számú ingatlant a bizalmi vagyonkezelési szerződés alapján a vagyonrendelők által tulajdonába adott vagyonból, a T.B-TRUST, Bizalmi Vagyonkezelő Által Kezelt Vagyonból, pénzeszközökből vásárolja meg saját nevében Tóth Bendegúz Tibor és Cseh Erika kedvezményezettek javára. A vételár kifizetését, Tóth Bendegúz Tibor vevő, bizalmi vagyonkezelő tulajdonjogának 1/1 arányban adásvétel jogcímén az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzését követően a Törtel belterület 647 helyrajzi számú ingatlan a T.B-TRUST, Bizalmi Vagyonkezelő Által Kezelt Vagyon elemévé, részévé válik, az ingatlan 1/1 arányú tulajdonjoga bizalmi vagyonkezelés alapján fennálló kezelt vagyonba tartozó tulajdonjog lesz. A kezelt vagyon a vagyonkezelő saját vagyonától és az általa kezelt egyéb vagyontól elkülönült vagyont képez, amelyet a vagyonkezelő köteles külön nyilvántartani. A vagyonkezelő által a saját vagyonától és az általa kezelt egyéb vagyontól elkülönülten, kezelt vagyontként nyilvántartott vagyontárgyakat az ellenkező bizonyításáig a kezelt vagyon körébe tartozónak kell tekinteni. A kezelt vagyon részét képezik a kezelt vagyontárgy helyébe lépő vagyontárgy, biztosítási összeg, kártérítés vagy más érték, továbbá mindezek hasznai, akkor is, ha nem szerepelnek a nyilvántartásban. A kezelt vagyon tárgyaira a vagyonkezelő házastársa, élettársa, továbbá személyes hitelezői és a vagyonkezelő által kezelt más vagyonok hitelezői nem támaszthatnak igényt. A kezelt vagyon nem része a vagyonkezelő hagyatékának.

A 179/2023. (V. 15.) Korm. rendelet az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény végrehajtásáról 88. § (1)-(2)-(3) bekezdései alapján a bizalmi vagyonkezelés alapján fennálló kezelt vagyonba tartozó tulajdonjog tényét egész ingatlanra, egész tulajdoni illetőségre vagy ezek eszmei hányadára lehet bejegyezni, a tényt egyidejűleg a szerződésben megjelölt több vagyonrendelő esetén és több kedvezményezett javára is be lehet jegyezni. A bizalmi vagyonkezelési szerződésben a vagyonrendelők a kedvezményezettek között sorrendet nem állítottak fel, a kedvezményezetteket egyenlő arányban illeti meg a tulajdoni váromány, így a ténybejegyzésben erre a körülményre külön nem kell utalni.

A bizalmi vagyonkezelési jogviszony alapján fennálló kezelt vagyonba kerülő ingatlanra vonatkozó tulajdonjog bejegyzés esetén, ha a bizalmi vagyonkezelési szerződés nem bizalmi vagyonkezelő vállalkozással, mint vagyonkezelővel került megkötésre, a kérelemben erről nyilatkozni kell, valamint csatolni kell a bizalmi vagyonkezelőkről és tevékenységük szabályairól szóló törvényben meghatározott bejelentési bizonyítványt is. Tóth Bendegúz Tibor vevő, bizalmi vagyonkezelő kijelenti, hogy a bizalmi vagyonkezelési szerződés nem bizalmi vagyonkezelő vállalkozással, mint vagyonkezelővel került megkötésre.

Tóth Bendegúz Tibor vevő, bizalmi vagyonkezelő a 2014. évi XV. törvény a bizalmi vagyonkezelőkről és tevékenységük szabályairól 20. § (2) bekezdése alapján nyilatkozik, hogy a bizalmi vagyonkezelési szerződés szerint vállalt bizalmi vagyonkezelői tevékenységét nem üzletszerűen látja el.

Tóth Bendegúz Tibor vevő, bizalmi vagyonkezelő a jelen adásvételi szerződés aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan beleegyezését és hozzájárulását adja ahhoz és kéri a Pest Vármegyei Kormányhivatalt (Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 2.), hogy a bizalmi vagyonkezelés alapján fennálló kezelt vagyonba tartozó tulajdonjog tényét Tóth Bendegúz Tibor jogosult, kedvezményezett és Cseh Erika jogosult, kedvezményezett javára bejegyezzék a Törtel belterület 647 helyrajzi számú ingatlanra az ingatlan-nyilvántartásba a vevő tulajdonjogának bejegyzésével egyidejűleg.

14./ Az eladó és a vevő mindketten nagykorú magyar állampolgárok, cselekvőképesek, maguk köthetnek szerződést és tehetnek más jognyilatkozatot. A jelen adásvételi szerződésben és ahhoz kapcsolódó ingatlan-nyilvántartási kérelemben a jogszabályban előírt, illetve az ingatlan-nyilvántartás adattartalmát meghaladó személyes adat, azonosító adat, igazolvány adat került feltüntetésre, melyhez a szerződő felek feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adták.

Gulyás Péter
eladó

Tóth Bendegúz Tibor
vevő, bizalmi vagyonkezelő

DR. SIVÓK SÁNDOR
ügyvéd
2700 Cegléd,
Bajza utca 14/A.
Adószám: 12345678901234567890

A szerződő felek megértették és tudomásul vették dr. Sivók Sándor ügyvéd tájékoztatását, mely szerint személyes adataiknak az okiratban való feltüntetéséhez való hozzájárulásuk egyben azzal is jár, hogy az ingatlan-nyilvántartás nyilvánosságának elve alapján - a különös védelem alá tartozó személyes adatok kivételével - jogszabályban meghatározott adataik bárki számára megismerhetővé válnak.

15./ Felek megállapodnak, hogy egymáshoz intézett azon írásbeli nyilatkozatokat, amelyeket egymásnak a jelen szerződésben megadott nevére és címére tértivevényes és ajánlott, vagy egyéb könyvelt postai küldeményként szabályszerűen postára adtak a cízzel közöltnek, részére kézbesítettnek kell tekinteni akkor is, ha a küldemény ténylegesen kézbesíthető nem volt, vagy azokról a címzett nem szerzett tudomást, - mégpedig az e küldeménynek az első postai kézbesítése megkísérlésének napjától; ha ez nem állapítható meg, akkor a postai kézbesítés második megkísérlésének napjától számított tizedik napon; ha ez sem állapítható meg vagy a kézbesítés második megkísérlésére nem is került sor, akkor azon a napon, amelyen a kézbesítetlen küldeményt a posta a feladónak visszaküldte. Felek kötelezettséget vállalnak, hogy a fenti, a jognyilatkozatok közlésére és kézbesítésére vonatkozó megállapodásukra tekintettel gondoskodnak arról, hogy a fentiekben megadott kézbesítési címen a szerződés megkötésétől kezdve a megállapodás teljesítéséig folyamatosan rendelkeznek és rendelkezni fognak a postai küldemények átvételére jogosult személlyel, képviselővel. Ennek elmulasztása esetén az átvételre jogosult személy hiányára címzettek nem hivatkozhatnak. A fentiek szerint elküldött levél a postára adástól számított 10. napon akkor is kézbesítettnek minősül, ha a tértivevény "nem kereste", vagy "nem vette át", „elköltözött”, „címezett ismeretlen” jelzéssel érkezik vissza a feladóhoz. Felek megállapodnak abban, hogy az elektronikus levelezésüket hivatalos írásos formának tekintik az alábbi e-mail címekkel:

vevő:

16./ A szerződő felek, Gulyás Péter eladó és Tóth Bendegúz Tibor vevő a jelen adásvételi szerződés elkészítésével, ellenjegyzésével a Hövty. és Törtel Község Önkormányzata Képviselő-testülete 16/2025.(X.31.) Önkormányzati rendelete Törtel Községönazonosságának védelméről alapján elővásárlási joggal kapcsolatos eljárás megindítása és adásvételi szerződés elővásárlásra jogosultakkal történő közlése iránti kérelem Törtel Jegyzője részére történő benyújtásával, a Hövty. és a települési önkormányzati rendelet szerint elővásárlási joggal kapcsolatos eljárásban jogi képviseletünket ellátásával, és a Pest Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 2. előtt a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog bejegyzésére, az eladó tulajdonjogának törlésére, a vevő tulajdonjogának bejegyzésére, a bízalmi vagyonkezelés alapján fennálló kezelt vagyonba tartozó tulajdonjog tényének bejegyzésére irányuló eljárásban történő jogi képviseletük teljes jogkörrel történő ellátásával, továbbá az ingatlan tulajdonjoga megszerzésének illetékkiszabásra történő bejelentésével a Nemzeti Adó- és Vámhivatal részére megbízzák és meghatalmazzák dr. Sivók Sándor ügyvédet (székhely: 2700 Cegléd, Népkör utca 6. I/104., Pest Vármegyei Ügyvédi Kamara, nyilvántartási szám: 13-015335, kamarai azonosító szám: 36068451). A meghatalmazást és megbízást dr. Sivók Sándor ügyvéd a jelen Szerződés ellenjegyzésével elfogadja. Az illeték kiszabásával kapcsolatos adóhatósági eljárás során történő jogi képviseletre a meghatalmazás, megbízás nem terjed ki.

17./ A Felek egybehangzóan kijelentik, hogy a jelen Szerződés teljes körűen, hiánytalanul és egybehangzóan, valamint helyesen tartalmazza előzetes tárgyalásaik és egyeztetéseik során kölcsönösen kialakított szerződéses akaratukat, amely a jelen Szerződésben foglalt nyilatkozataikkal mindenben megegyezik.

18./ A Szerződő felek a jelen hat oldalból és tizennyolc pontból álló adásvételi szerződést elolvasták, értelmezték, részükre dr. Sivók Sándor ügyvéd megmagyarázta, és azt, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, helybenhagyólag írták alá. A felek a jelen okirat aláírásával elismerik, hogy az adásvételi szerződés 1-1 eredeti példányát az eljáró ügyvédtől átvették.

Kelt: Cegléd, 2026. augusztus 14.

Gulyás Péter
eladó

Tóth Bendegúz Tibor
vevő, bízalmi vagyonkezelő

Szerkesztettem és ellenjegyzem
Cegléden, 2026.08.14. napján **DR. SIVOK SANDOR**
ügyvéd
2700 Cegléd,
Népkör utca 6. I/104.,
telefon: 59125518-133
dr. Sivók Sándor
ügyvéd
Kamarai azonosító szám: 36068451
2700 Cegléd, Népkör utca 6. I/104.

Gulyás Péter
eladó

Tóth Bendegúz Tibor
vevő, bízalmi vagyonkezelő

dr. Sivók Sándor
ügyvéd