

TOR/1217-2/2026.

2026. 09. 01.
1

Közzététel: 2026. 09. 01.

Jognyilatkozat megtételére nyitva álló elv. 2026.
határidő utolsó napja: 2026. 10. 01. 09. 02.

A megadott határidő jogvesztő!

Levétel napja:

INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

Adószám;

Mely létrejött egyrészről

Czakó Győző Miklós (szn.:

szül.: an.:

adóazonosító jel: szem.azonosító:

magyar állampolgár, tulajdoni illetőség:

1/1) 1085 Budapest, Üllői út 16/B. 3.emelet 16B a. szám alatti lakos (tartózkodási helye: 2747 Törtel,

Epres sor 8.), mint eladó,

másrészről

Pesti Dániel (szn.:

szül.:

an.:

szem.azonosító:

adóazonosító jel:

magyar állampolgár, szerzési arány: 1/2) 2336

Dunavarsány Habitat utca 12/c. szám alatti lakos mint vevő1 és

Tolnai Annamária (szn.:

szül.:

an.:

szem.azonosító

adóazonosító jel:

magyar állampolgár, szerzési arány: 1/2)

2336 Dunavarsány, Gyöngyvirág utca 779 szám alatti lakos, mint vevő2

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

1. Az adásvétel tárgya

1.1. Eladó kizárólagos tulajdonát képezi az ingatlan-nyilvántartásban Törtel zártkert 2127 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, 815 m2 területű, természetben 2747 Törtel, Csalogány út 9. szám alatt található kivett zártkerti művelés alól kivett terület ingatlan (a továbbiakban: ingatlan).

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: Hövtv.) meghatározott elővásárlási jogot, a Hövtv. 8. § (1) bekezdésében meghatározott sorrendben.

A vevők nyilatkozzák, és vállalják, hogy az illetékes önkormányzat előtt a rendelet szerinti eljárást megindítják (jelen adásvételi szerződést és az adásvételi szerződés közlése iránti kérelmet jelen adásvételi szerződés megkötését követő 5 napon belül megküldik Törtel Község Önkormányzata részére), és az eljárás eredményéről a döntés kézhezvételét követő 3 napon belül értesítik eladót és okiratszerkesztő ügyvédet.

Vevők tudomásul veszi az alábbiakat:

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

2. Eladó jelen adásvételi szerződés aláírásával eladja az 1. pontban megjelölt ingatlant a kölcsönösen kialakított 3.000.000,-Ft, azaz Hárommillió forint vételáron a fent nevezett vevőknek.

Czakó Győző Miklós eladó

Pesti Dániel vevő1

Tolnai Annamária vevő2

2026. 09. 01.
Miklós

2026. 09. 01.
Tolnai Annamária
ügyvéd
Pesti út 1.

Vevők az 1. pontban körülírt ingatlant megtekintették, annak állapotáról meggyőződtek, az ingatlan a jelenlegi állapotában a szerződés teljesítéseként elfogadják, és jelen szerződéssel a kialakított vételárért a megjelölt vételárért egymás közt egyenlő 1/2 – 1/2 tulajdoni arányokban megveszik azt.

Vevők a teljes vételárat, 3.000.000,-Ft, azaz Hárommillió forint összeget jelen adásvételi szerződés megkötésével egyidejűleg megfizetik eladó részére az alábbiak szerint:

500.000,-Ft azaz Ötszázezer forint összeget készpénzben,

2.500.000,-Ft azaz Kétmillió-ötszázezer forint összeget az eladó nevén az OTP Banknál vezetett számú bankszámlára történő utalással.

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

3. Az eladó az ingatlan birtokát jelen adásvételi szerződés megkötésével egyidejűleg vevőkre átruházza. A vevők az ingatlant birtokba lépésétől kezdődően használják, hasznait szedik, viselik 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 vevőket terheli.

4. 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 állagát 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 Hőtv-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 vagyontöredéke részét nem képezi, és az ingatlanról házassági vagyoni jogi szerződés nem rendelkezik.

5. Eladó feltétlen és visszavonhatatlan beleegyezését adja ahhoz, hogy a Törtel zártkert 2127 helyrajzi szám alatt nyilvántartott kivett zártkerti művelés alól kivett terület ingatlan tulajdonjoga a vevők nevére és javára egymás közt egyenlő 1/2 – 1/2 tulajdoni arányokban adásvétel 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 zártkert 2127 helyrajzi szám alatt nyilvántartott kivett zártkerti művelés alól kivett terület ingatlan vonatkozásában a tulajdonjogot a vevők nevére és javára egymás közt egyenlő 1/2 – 1/2

tulajdoni arányokban adásvétel jogcímen az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezni, eladó tulajdonjogát pedig törölni szíveskedjen.

6. Szerződő felek jelen okirat aláírásával egyidejűleg kinyilatkozzák, hogy nagykorú cselekvőképes magyar állampolgárok, őket jelen adásvételi szerződés megkötésében semmilyen jogszabályi rendelkezés nem korlátozza, továbbá, hogy jognyilatkozatukhoz harmadik személy hozzájárulására nincs szükség.

7. 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.

8. 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 képviselőjükben 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.

9. 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 képviselőüket ellássa, 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: Inytv. vhr.) 126. §-a szerinti, az ingatlan-nyilvántartási eljárás során 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 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.

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.

10. 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 – vevőket 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 vevők viselik.

11. 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. augusztus 22.

Czakó Győző Miklós eladó

Pesti Dániel vevő1

Tolnai Annamária vevő2

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. augusztus hó 22. napján.

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