

Közzététel: 2026. 08. 10.

Előzetes szerződési nyilatkozati határidő: 2026. 08. 11. - 2026. 09. 09.
Ezkel követően szerződéssel megkötendő!

E határidő jogerős!

2026 AUG 04.

589804

szilágyi-balla zártkert advét szerz.mód.odt

Adásvételi szerződés

- módosításokkal egységes szerkezetben -

amely létrejött egyrészről

♦ Szilágyi Lajos (

) 2457

Adony, Szőlőhegy 002285/0001 hrsz. alatti lakos, mint eladó,
másrészről

♦ Balla Tamás Imre (

2457 Adony, Deák Ferenc utca 7. szám alatti lakos,

mint vevő (továbbiakban eladó és vevő együtt: felek) között az alulírott napon és
helyen az alábbi feltételek mellett:

I. A SZERZŐDÉS TÁRGYA, SZAVATOSSÁGI NYILATKOZAT

1.) Eladó kijelenti, hogy kizárólagos tulajdonát képezi az Adony zártkert 2285/1 hrsz.
alatt felvett, 789 m² területű, 2,88 AK értékű, „kert” megnevezésű ingatlan.

Az ingatlanon található egy 80 m² területű lakóház, egy 32 m² területű lakhatásra alkalmas
melléképület, egy 1,5 m² területű wc és egy összesen 60 m² területű melléképület, melyben
két nyári konyha, egy műhely és egy szerszámháza található.

2.) Eladó kijelenti, hogy az ingatlan per-, igény és tehermentes, annak rejtett hibája nincs,
azt adó vagy adók módjára behajtható köztartozás nem terheli, harmadik személynek
nincs olyan joga, amely a vevő tulajdonszerzését, valamint az ingatlan birtokbavételét
korlátozná vagy akadályozná.

Eladó kijelenti, hogy az ingatlan vonatkozásában a tulajdonát érintő változás, vagy
bármely egyéb tartalmú, a tulajdoni lapról való feljegyzésre vagy bejegyzésre irányuló
eljárás nem kezdeményezett, nem tett ennek alapjául szolgáló jognyilatkozatot. Nincs
tudomása olyan, az ingatlan-nyilvántartásban nem szereplő jogról, kötelezettségekről,
tényekről vagy ezekre vonatkozó bejegyzési kérelmekről, amelyek a tulajdoni lapon
nincsenek feltüntetve.

Eladó kijelenti és szavatolja, hogy az ingatlannak – sem házassági vagy élettársi
vagyonközösség jogcímén, sem bármely jogcímén – nincs ingatlan-nyilvántartáson
kívüli tulajdonosa.

Eladó szavatolja, hogy a jelen pontban írottak vonatkozásában a tulajdonjog
átruházásáig nem történik változás.

Eladó kifejezetten nyilatkozik és szavatosságot vállal arra, hogy az ingatlanon senkinek
a javára nem áll fenn sem jogszabályon, sem szerződésen alapuló lakáshasználati jog
és ilyen irányú igénye sincs senkinek, amely a vevő részére történő birtokátruházást
megakadályozhatja.

Eladó szavatolja, hogy az ingatlan gazdasági társaságnak vagy más jogi személynek
nem székhelye, nem telephelye, nem fióktelepe, illetve nem áll bírói zárlat alatt, nem
képezi hatósági igénybevétel tárgyát. Kijelenti továbbá, hogy az ingatlan apportként
semmiféle üzletnek vagy vállalkozásnak nem része, nem fedezete.

Eladó kijelenti, hogy az ingatlannak nincs olyan általa ismert rejtett hibája vagy
hiányossága, amelyet a vevő a helyszíni megtekintés során nem vehetett észre vagy
amelyre az állagvevő figyelmét – a hiba vagy hiányosság ingatlan értékére vagy
használatosságára való befolyása miatt – külön fel kellene hívni.



II. A FELEK SZÁNDÉKNYILATKOZATA, A VÉTELÁR ÉS A FIZETÉSI HATÁRIDŐ

- 3.) Eladó eladja, vevő pedig 1/1 arányban megvásárolja az általa ismert, megtekintett állapotban, per,- igény és tehermentesen az 1.) pontban körülírt ingatlant a kölcsönösen kialakított 20.000.000,- Ft, azaz Húszmillió forint vételárért.
Az ingatlan tehermentes értékéből 3.500.000,- Ft a telek, 12.000.000,- Ft a lakóház, 1.500.000,- Ft a 32 m2 nagyságú melléképület, 200.000,- Ft a wc és 2.800.000,- Ft a 60 m2 területű melléképület értéke.
- 4.) Felek rögzítik, hogy a vevő az ingatlan vételárából 16.000.000,- Ft-ot, azaz Tizenhatmillió forintot ügyvédi letétbe helyezéssel 2026. július 08. napján megfizetett, míg 4.000.000,- Ft-ot, azaz Négymillió forintot jelen szerződés aláírásával egyidejűleg, összességben készpénzben ügyvédi letétbe helyezi jelen szerződést szerkesztő Dr. Kovács Gyöngyi Ügyvédi irodájánál.
Eladó az ügyvédi letétbe történő teljesítést a saját kezéhez történő teljesítésként elismeri, ezáltal a teljes vételár megfizetését elismeri és nyugtázza.
Szerződő felek kijelentik, hogy az ingatlan vételárát kölcsönösen értékarányosnak tekintik és erre tekintettel kifejezetten lemondanak jelen szerződés feltűnő értékaránytalanságon alapuló megtámadásának jogáról.

III. NYILATKOZATOK A FÖLDHIVATAL RÉSZÉRE

- 5.) Eladó kijelenti, hogy részére a vételár teljes és hiánytalan megfizetése megtörtént, így feltétlen és visszavonhatatlan beleegyezését adja ahhoz, hogy az illetékes földhivatal az ingatlan tulajdoni lapjára a vevő tulajdonjogát „adásvétel” jogcímén 1/1 arányban bejegyezze az ingatlan 1/1 tulajdoni illetőségére.
A tulajdonjog bejegyzési engedély benyújtásával egyidejűleg a vevő kéri tulajdonjoga „adásvétel” jogcímén történő bejegyzését az ingatlan-nyilvántartásba az ingatlan 1/1 tulajdoni illetőségére 1/1 arányban.
- 6.) Felek kijelentik, hogy nagykorú cselekvőképes állampolgárok, szerződéskötési képességükben korlátozva nincsenek.
- 7.) Szerződő felek tudomással bírnak arról, hogy jelen szerződés megküldésre kerül a FVKH Földhivatali Főosztály részére hatósági jóváhagyás céljából.
Vevő kijelenti, hogy a jelen szerződés tárgyát képező ingatlan vonatkozásában a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (továbbiakban: Fftv.) 18. §-a alapján elővásárlási joggal nem rendelkezik.

Dunaújváros, 2026. július 26. napján

Szilágyi Lajos
eladó

Balla Tamás Imre
vevő

Ellenjegyzem:
Dunaújvárosban 2026. július 26. napján

Dr. Kovács Gyöngyi ügyvéd
KASZ:
2400 Dunaújváros, Vasmű út 12. 2/2. szám

Szerződő felek tudomással bírnak arról is, hogy a jelen szerződés tárgyát képező ingatlanra a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (továbbiakban: Fftv.) 18. §-ában meghatározott személyeket elővásárlási jog illeti meg, ezért jelen szerződés egy példánya az Adonyi Polgármesteri Hivatalban 30 napra kifüggesztésre kerül.

Eladó kijelenti, hogy a jelen szerződés tárgyát képező földterületnek nincs bejelentett földhasználója.

Vevő nyilatkozik az Fftv. 13.§ és 14. § értelmében, hogy a föld használatát másnak nem engedi át, azt maga használja és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig – a Fftv. 13.§ (3) bekezdésében meghatározott esetek kivételével – más célra nem hasznosítja.

Vevő nyilatkozik, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatás teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása, továbbá vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

Vevő nyilatkozik továbbá az Fftv. 16.§ (1) és (2) bekezdései értelmében, hogy a jelen adásvételi szerződéssel a tulajdonába kerülő ingatlannal együtt a már tulajdonában lévő földek területnagysága a 300 hektárt és a birtokában lévő földek nagysága az 1200 hektárt nem haladja meg.

Vevő nyilatkozik, hogy részaránytulajdonnal nem rendelkezik.

Felek kijelentik, hogy tudomással bírnak arról, hogy a jelen szerződés csak a hatósági jóváhagyással lép hatályba, ezért a vevő tulajdonjoga csak a szerződés hatósági jóváhagyását követően jegyezhető be az ingatlan-nyilvántartásba.

IV. BIRTOKBAADÁS

- 8.) Felek megállapodnak abban, hogy az eladó legkésőbb 2031. június 30. napjáig vállalja, hogy az ingatlant a vevő birtokába adja. Vevő a birtokátruházás napjától szedi az ingatlanok hasznait és viseli annak terheit, valamint a kárveszélyt.

Felek a birtokba adás napján külön jegyzőkönyvet vesznek fel, melyben rögzítik a közüzemi mérőórák állását és 15 napon belül a tulajdonváltás tényét a közüzemi szolgáltató vállalatok részére bejelentik.

Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy az ingatlanba jelenleg akár ideiglenesen, akár állandó jelleggel bejelentkezett vagy bejelentett jogi és természetes személyek a birtokba adásig kijelentkeznek.

V. EGYÉB RENDELKEZÉSEK

- 9.) A tulajdonjog megszerzésével kapcsolatos költségeket a vevő viseli, az illetékkiszabás megküldését a lakcímére kéri.
A felek jelen okirat aláírásával kijelentik, hogy az adó-, valamint illetékekre vonatkozó jogszabályokról az ellenjegyző ügyvédtől teljes körű felvilágosítást kaptak.
- 10.) Szerződő felek jelen okirat aláírásával hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy az eljáró ügyvéd a felek azonosítása és az ügyfél-átvilágítás céljából személyi igazolványukat, lakcímkártyájukat és adókártyájukat lemásolja és azt megőrizzé, tehát azt a pénzmossárról szóló törvényben előírtak szerint kezelje.
Szerződő felek nyilatkoznak, hogy jelen jogügylet során tényleges tulajdonosként, a saját nevükben járnak el.

A szerződő felek egybehangzóan kijelentik, hogy a jelen szerződést készítő és ellenjegyző ügyvéd részletesen tájékoztatta a feleket, arról is, hogy ügyfélkapun keresztül be tudják jelenteni a szolgáltatóknak (víz, gáz, villany) az előfizető változását a 2010. évi CXXVI. törvény 20/P. §-a szerinti adatváltozás-kezelési szolgáltatás igénybevételének lehetőségével.

- 11.) Felek jelen szerződés elkészítésére és ellenjegyzésére megbízást és meghatalmazást adnak Dr. Kovács Gyöngyi Ügyvédi Irodájának (2400 Dunaújváros, Vasmű út 12. 2/2. szám) azzal, hogy jelen jogügyletből fakadóan őket az illetékes földhivatal előtt a szerződés hatósági jóváhagyása és a tulajdonjog átvezetése, valamint a NAV előtt a jelen adásvétel bejelentése ügyében (B400 nyomtatvány benyújtása) teljes jogkörrel képviselje, az eljárás irataiba betekintsen, melyet az eljáró ügyvéd jelen szerződés aláírásával és ellenjegyzésével elfogad.

A felek feljogosítják az eljáró ügyvédet, hogy bármilyen név-, szám vagy számítási hiba, elírás, kihagyás, hiányosság esetén az értelemszerűen szükséges változtatást, javítást a szerződésen a szerződés lényegi tartalmának érintése nélkül elvégezze.

A szerződés szövege egyben az ügyvédnek adott tényvázlatul is szolgál és annak külön íven megfogalmazott okiratba foglalását kifejezetten nem kéri az eljáró ügyvédtől.

- 12.) Szerződő felek kötelezettséget vállalnak arra, hogy a szerződés teljesítése során egymással együttműködnek, a szerződés teljesítésének állásáról, illetve minden, a szerződést érintő lényeges tényről, körülményről egymást rövid úton (telefonon, e-mailben) is értesítik.

Szerződő felek megállapodása értelmében az egymásnak címzett, a szerződő felek jelen szerződésben meghatározott címeire ajánlott postai küldeményként postára adott nyilatkozataikat - elállás stb. - a címzetthez akkor is megérkezettnek kell tekinteni a feladást követő 5. (ötödik) munkanapon, ha a küldeményt a posta "Nem kereste", "Címzett ismeretlen", "Elköltözött" vagy bármely más, ehhez hasonló közleménnyel küldi vissza a feladónak.

Amennyiben pedig a címzett a küldemény átvételét megtagadja, a küldemény az átvétel megtagadásának időpontjában minősül kézbesítettnek.

- 13.) A jelen adásvételi szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk. (a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény) vonatkozó rendelkezései, valamint az egyéb hatályos magyar jogszabályi előírások értelemszerűen irányadóak.

- 14.) Szerződő felek rögzítik, hogy jelen szerződés 2026. július 08. napján beszerzett elektronikus e-hiteles tulajdoni lap adatai alapján készült.

Dunaújváros, 2026. július 26. napján

Szilágyi Lajos
eladó

Balla Tamás Imre
vevő

Ellenjegyzem:
Dunaújvárosban 2026. július 26. napján



Dr. Kovács Gyöngyi ügyvéd

KASZ:

2400 Dunaújváros, Vasmű út 12. 2/2. szám

Felek kijelentik, hogy együttesen megtekintették az ingatlan tulajdoni lapját, az általuk azonosított adatok a jelen szerződés aláírásának napján megfelelnek a jelen okiratban foglaltaknak.

Felek egybehangzóan kijelentik, hogy a jelen szerződést az eljáró ügyvéd a felek együttes jelenlétében felolvasta és annak tartalmát elmagyarázta, a szerződés teljeskörűen, hiánytalanul és egybehangzóan, valamint helyesen tartalmazza előzetes tárgyalásaik és egyeztetéseik során kölcsönösen kialakított szerződéses akaratukat, amely a jelen szerződésben foglalt nyilatkozataikkal mindenben megegyezik. Felek jelen adásvételi szerződést elolvasás és értelmezés után, mint akaratukkal mindenben egyező dokumentumot, jóváhagyólag aláírták, és abból egy-egy eredeti, aláírt és ügyvéd által ellenjegyzett példányt átvettek.

Dunaújváros, 2026. július 26. napján

Szilágyi Lajos
eladó

Balla Iamas Imre
vevő

Ellenjegyzem:
Dunaújvárosban 2026. július 26. napján

Dr. Kovács Györgyi ügyvéd
KASZ:
2400 Dunaújváros, Vasmű út 12. 2/2. szám

