

Ügyiratszám: 5734/2026.
Dr. Hanák Tamás ügyvéd

Fejér Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Csoport 1.	
Kiadás dátuma: 2026 AUG 1 0.	Iktatószám: 589834

Adásvételi szerződés

amely létrejött egyrészről **Balog István** (szül.: [REDACTED], [REDACTED], an.: [REDACTED], sz.a.: [REDACTED], szig.sz.: [REDACTED], lakc.ig.: [REDACTED], adóazonosító: [REDACTED], magyar állampolgár) 2400 Dunaújváros, Móra Ferenc utca 26. sz. alatti lakos eladó, valamint **Balogh Zoltán** (szül.: [REDACTED], [REDACTED], an.: [REDACTED], sz.a.: [REDACTED], szig.sz.: [REDACTED], lakc.ig.: [REDACTED], adóazonosító: [REDACTED], magyar állampolgár) 2400 Dunaújváros, Batsányi út 49. 1. em. 1. sz. alatti lakos eladó (a továbbiakban ketten együtt: eladók), másrészt **Jenei Zoltán Attila** (szül.: [REDACTED], [REDACTED], an.: [REDACTED], sz.a.: [REDACTED], szig.sz.: [REDACTED], lakc.ig.: [REDACTED], adóazonosító: [REDACTED], magyar állampolgár) 2030 Érd, Irén utca 7. sz. alatti lakos vevő (a továbbiakban: vevő) között az alábbiak szerint:

1./

1./ Eladók kijelentik és szavatolják, hogy egymás között egyenlő, mindösszesen 2/4-2/4 arányú osztatlan közös tulajdonukat képezi a Fejér Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 2. által Dunaújvárosban vezetett ingatlan-nyilvántartásában a **Baracs, Zártkert 1649/2 helyrajzi szám** alatt felvett, szántó 1379 m²-en megjelölésű, 2,88 AK értékű ingatlan.

2./ Az ingatlan a tulajdoni lap adatai szerint vezetékgig terhel a Dunaújváros (OVIT)-Cece szakasz 20 kV-os közcélú hálózat, MKEH-SZFMMBH/3841-2/2010/MU sz. jogerős határozata alapján az E.ON Dél-Dunántúli Áramhálózati Zrt. (7626 Pécs, Búza tér 8/A.) jogosult javára, egyebekben az ingatlan a tulajdoni lap adatai, valamint eladók nyilatkozata szerint per-, igény- és tehermentes.

2./

1./ Szerződő felek megállapodnak, hogy eladók az 1./ pontban megjelölt ingatlant a jelenlegi, megtekintett, birtokba vehető állapotban, az 1.2./ pontban rögzített vezetékgig fennmaradásával, de azon túlmenően per-, igény- és tehermentesség szavatolása mellett eladják, vevő pedig ugyanilyen feltételek mellett megveszi a kölcsönösen kialakított **300.000.- Ft, azaz Háromszázezer forint** vételárért.

2./ Eladók rögzítik, hogy a vételár őket tulajdoni arányaik szerint, azaz fele-fele arányban illeti meg.

3./

1./ Felek megállapodnak, hogy vevő a vételarat a jelen adásvételi szerződés ingatlanügyi hatóság általi jóváhagyását követően, a jóváhagyás vevővel történő közlésétől számított 15 napon belül tartozik megfizetni eladók részére Balog István eladó nevére szóló **OTP Banknál vezetett 11773535-01436262-00000000 számú bankszámlára** történő átutalással.

2./ Eladók kijelentik, hogy a fenti bankszámlára történő átutalásokat, amint azok a bankszámlán jóváírásra kerültek, a saját kezükhez történő joghatályos teljesítésnek ismerik el.

3./ Felek tudomással bírnak arról, hogy a vételár készpénzben nem fizethető, csak banki utalással.

4./

1./ Eladók kijelentik, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlanra vonatkozóan földhasználati jogviszony nem áll fenn.

2./ Szerződő felek megállapodnak, hogy az ingatlan birtokát eladók a vételár kifizetésével egyidejűleg ruházzák át vevő részére, aki a birtokba lépéstől kezdődően élvezzi az ingatlan hasznait, viseli annak terheit és száll át a kárveszély. A vételár kifizetése automatikus birtokátruházásnak minősül.

5./

1./ Felek tudomásul veszik, hogy a jelen adásvételi szerződés hatályossági feltétele az, hogy a mező-és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. tv. 18.§-ban megjelölt elővásárlási jogosultak e jogukkal ne éljenek. A jelen adásvételi szerződés a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyásához kötött jogügylet (érvényességi feltétel).

2./ Vevő kijelenti, hogy a 2013. évi CXXII. törvény 18. §-a szerinti rangsorban az elővásárlásra jogosultak között nem szerepel, nem minősül földművesnek.

3./ Felek tudomásul veszik, hogy a jelen vételi ajánlatot a jegyzői közzétételt követően visszavonni nem lehet. Amennyiben elővásárlásra jogosult az elővásárlási jogával él, úgy hatósági jóváhagyás feltételével az adásvétel vele jön létre. Tudomásul veszik, hogy az elővásárlási jog gyakorlására nyitva álló határidő a jegyző általi közzétételt követő 30 nap, a jelen szerződés érvényességi feltétele pedig a

DR. HANÁK TAMÁS

2400 Dunaújváros, Vassó 31 20 1/1
06-26-801 700
KASZ 36061220
Ügyiratszám: 16321689-1 27

mezőgazdasági igazgatási szerv ezt követő jóváhagyása. Az előzetes eljárás, a közzétételi, valamint az ezt követő jóváhagyási folyamat a hatályos jogszabályok alapján általában 90-110 nap időtartamot igényel, mely a tényleges ügyintézési idővel változhat.

4./ Vevő kijelenti továbbá, hogy

- tulajdonszerzése nem ütközik 2013. évi CXXII tv. 10.§ (2) és 16.§-ban meghatározott tulajdonszerzési és birtokszerzési korlátozásokba,
- nincs földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj- vagy egyéb tartozása,
- a szerzést megelőzően 5 éven belül nem állapították meg, hogy szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött,
- a Földforgalmi törvény 13. § szerint vállalja, hogy a jelen szerződés tárgyát képező termőföld ingatlan használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy a földet (ingatlan) a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig - a 2013. évi CXXII törvény 13. § (3) bekezdésében meghatározott esetek kivételével - más célra nem hasznosítja.

5./ Vevő, az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. tv. végrehajtásáról szóló 179/2023. (V.15.) Korm. rend. 42. §-ára figyelemmel nyilatkozik, hogy részarány-tulajdonnal nem rendelkezik.

6./

1./ Eladók a jelen okirat aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy velük szemben az 1./ pontban megjelölt ingatlan egészére (1/1 tulajdoni hányadára) vevő, mint jogosult javára a föld tulajdonjogának átruházására irányuló jelen szerződés megkötésének ténye az ingatlan-nyilvántartásban feljegyzésre kerüljön.

2./ Eladók tulajdonjogukat a vételár teljes kiegyenlítéséig fenntartják.

3./ Balog István és Balogh Zoltán eladók a bejegyzett, mindösszesen 2/4-2/4 arányú tulajdonjoguknak adásvétel jogcímen történő törlésére, egyúttal Jenei Zoltán Attila vevő 1/1 arányú tulajdonjogának adásvétel jogcímen történő bejegyzésére vonatkozó feltétlen és visszavonhatatlan hozzájáruló nyilatkozatukat (tulajdonbejegyzési engedélyt) a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg külön, dr. Hanák Tamás ügyvéd által 5 példányban ellenjegyzett okiratban adják meg és helyezik letétbe okiratot szerkesztő ügyvédnél azzal, hogy annak legalább 2 példányát letétkezelő ügyvéd a jelen adásvételi szerződéssel egyidejűleg jogosult és egyben köteles a vételár teljes kiegyenlítését követően haladéktalanul a földhivatalhoz benyújtani. A vételár megfizetésének igazolására bármely fél részéről sor kerülhet, különösen eladók teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt nyilatkozatával, vagy vevő részéről banki átutalást igazoló okirattal.

4./ Dr. Hanák Tamás eljáró ügyvéd ezen szerződés aláírásával vállalja, hogy a letétbe vett eredeti okiratokat megőrzi és a fentiekben kikötött feltételek teljesülése esetén a eladók tulajdonjogának törlése, vevő tulajdonjogának bejegyzése érdekében a földhivatal részére benyújtja, a fennmaradó példányok pedig feleket illetik, ill. az ügyvédi ügyiratban kerülnek elhelyezésre. Amennyiben jelen szerződés a meghatározott időpontban és módon nem teljesülne, úgy az átvett okiratot az ügyvéd az eladók részére történő kiadással visszaszolgáltatja. Felek tudomásul veszik, hogy a jelen szerződés hatálya alatt a letétbe vett nyilatkozatot csak közös kérelemmel kérhetik vissza ügyvédtől.

5./ A tulajdonbejegyzési engedély becsatolásával szerződő felek, eladók és vevő is, együttesen kéri az ingatlanügyi hatóságot, és feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy az ingatlan-nyilvántartásban Balog István és Balogh Zoltán eladók 2/4-2/4 arányú tulajdonjoga törlésre, egyidejűleg velük szemben Jenei Zoltán Attila vevő 1/1 arányú tulajdonjoga adásvétel jogcímen bejegyzésre kerüljön.

7./

1./ Az adásvételi szerződés megszerkesztésével felmerülő költséget, az ingatlan-nyilvántartási eljárási díjat és a vagyonszerzési illetéket(4 %) a vevő viseli.

2./ Vevő a Földhivatal részére fizetendő 10.600.- Ft szolgáltatási díjat a jóváhagyást követően átutalja a Fejér Vármegyei Kormányhivatal 10029008-00302649-00000000 sz. számlájára, közlemény rovatban feltüntetve: „Baracs zártkert 1649/2 hrsz., Jenei Zoltán Attila kérelmező, földhivatali eljárási díj” és befizetésének igazolását ingatlan-nyilvántartási felhasználás céljából megküldi jelen okiratot szerkesztő ügyvédnek, ugyved@hanaktamas.hu címre. A díj befizetésére ügyintéző ügyvéd is jogosult.

HANÁK TAMÁS
ügyvéd
Vasmű út 29. 1/1.
1051 Budapest
Tel: 06-1-700
11220
Fax: 06-1-40321886-1-27

3./ Jelen eladás kapcsán eladók – az ingatlan 5 éven túli szerzési idejére figyelemmel - szja bevallással nem tartoznak.

4./ Szerződő felek kijelentik, hogy teljes cselekvőképességgel rendelkező nagykorú magyar állampolgárok, szerződéskötési képességüket jogszabály nem korlátozza, ill. nem zárja ki.

5./ Szerződő felek a jelen szerződés elkészítésére, ellenjegyzésére, valamint a jelen szerződés hatósági jóváhagyása során az érintett igazgatási szervek, valamint az ingatlanügyi hatóságok előtti képviseletükkel Dr. Hanák Tamás ügyvédet (2400 Dunaújváros, Vasmű út 29.I.1.sz., 06-25/501-700, lajstrom szám: Székesfehérvári Ügyvédi Kamara 198, nyilvántartási szám: 06-012411, ugyved@hanaktamas.hu) bízják meg, mely megbízás a tulajdonjog földhivatali bejegyzéséig tart. Ügyvéd a megbízást, ill. meghatalmazást elfogadja. A szerzést követő földhasználati bejelentés már vevő feladata. Ezen megbízás és meghatalmazás kifejezetten kiterjed eladók részéről a bejegyzett 2/4-2/4 arányú tulajdonjoguk adásvétel címén történő törlésére, valamint vevő 1/1 arányú tulajdonjogának adásvétel jogcímen történő ingatlan-nyilvántartási bejegyzésére, ill. az ehhez szükséges képviseleti teendők ellátására, így vevő részéről a B400E jelű nyomtatvány NAV részére elektronikus úton történő benyújtására is. A megbízás és meghatalmazás a jelen okirat aláírásától kezdődően kiterjed minden szükséges felmerülő eljárási cselekmény ellátására és intézkedés megtételére, a tulajdonjog bejegyzéséről rendelkező földhivatali határozat szerződő felek részére történő közléséig terjedő időtartamra, ide értve értelemszerűen a tulajdonjog változásra irányuló ingatlan-nyilvántartási eljárásban az iratokba való betekintésre is.

6./ Felek hozzájárulnak ahhoz, hogy jelen okiratban személyes adataik a jogszabályban előírtakat meghaladó körben is, a fejrészben foglaltak szerint rögzítésre kerüljenek.

7./ Felek feljogosítják az eljáró ügyvédet, hogy bármilyen név vagy szám elírás, kihagyás, hiányosság vagy számítási hiba esetén az értelemszerűen szükséges változtatást, kijavítást a szerződésen a szerződés lényegi tartalmának érintése nélkül elvégezze.

8./ Felek tudomásul veszik, hogy a pénzmosás megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. sz. törvény – a továbbiakban Pmt. – alapján szerződő felek adatai vonatkozásában az eljáró ügyvédet azonosítási kötelezettség terheli. Szerződő felek adatai a Pmt. rendelkezései alapján jelen szerződésben kerülnek rögzítésre, a szerződő felek által bemutatott személyazonosság igazolására alkalmas okirat alapján. Felek egymás személyi okmányait megtekintették, az adatok egyezőségéről meggyőződtek. Felek tudomásul veszik, hogy adataikat az eljáró ügyvéd a személyes adatok védelméről és a közérdekű adatok nyilvánosságáról szóló törvény rendelkezései alapján, kizárólag a jelen szerződéshez kapcsolódó megbízás és a Pmt.-ben foglalt kötelezettsége teljesítése érdekében kezelheti.

9./ Balogh Zoltán eladó a jelen okirat aláírásával egyben meghatalmazza eladótársát Balog István eladót, hogy a jelen adásvételi szerződéssel kapcsolatosan meghatalmazotti képviselőként teljes jogkörrel korlátozásoktól mentesen képviselje, mely meghatalmazás kiterjed a szerződés esetleg szükségességéig való módosítására is.

10./ Felek megállapodnak, hogy a jelen adásvételi szerződésből eredő esetleges jogvitájuk eldöntésére a Dunaújvárosi Járásbíróság kizárólagos illetékességét kötik ki.

Szerződő felek a jelen megállapodást elolvasták, tartalmát megismerték, s mint akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag aláírták, egy-egy példányt átvettek.

Jelen szerződés egyik példánya un. biztonsági okiraton készült.

Dunaújváros, 2026. augusztus 3.

Balog István eladó

Balogh Zoltán eladó

Jenei Zoltán Attila vevő

Ellenjegyzem:

Dunaújváros, 2026. augusztus 3.

KASZ: 36061220

Dr. Hanák Tamás ügyvéd

DR. HANÁK TAMÁS

Ügyvéd

2400 Dunaújváros, Vasmű út 29. 1/1
06-25/501-700
KASZ: 36061220
Tel: 06-25/46301880-1-27

