

Közzététel napja: 2026. 10. 15.
 Kijelölt közjegyző előtti aláírás napja: 2026. 10. 16.
 Lejárat: 2026. 11. 16.
 Dátum: 2026. 10. 02.
 Aláírás: **Adásvételi szerződés**

374/3696/2026

2026 OKT 02

576650

Amely létrejött egyrészről
Szabó Lászlóné (szn.: , a, szül.: , an.: , lakik: 2800 Tatabánya, Határ út 15/B., szem.szám: 2, adóazonosító jele: , állampolgársága: magyar, bankszámlaszám: MBH Bank)
Huszár Beatrix (szn.: , a, szül.: , an.: E, lakik: 2800 Tatabánya, Levendula u. 5., szem.szám: , adóazonosító jele: , állampolgársága: magyar),
Fazekas Tímea (szn.: , a, szül.: , an.: , lakik: 2800 Tatabánya, Bolgárkert u. 10. 1. a., szem.szám: , adóazonosító jele: , állampolgársága: magyar, bankszámlaszám: UniCredit Bank HU)
Pintér-Fazekas Henrietta (szn.: , a, szül.: , an.: E, lakik: 2800 Tatabánya, Bolgárkert u. 4. 1. a., szem.szám: , adóazonosító jele: , állampolgársága: magyar) mint **Eladók** - továbbiakban, mint **Eladók** - másrésztől
Remenyik Zsolt Gábor (szn.: , a, szül.: , an.: , lakik: 4200 Hajdúszoboszló, Árpád u. 54., szem.szám: , adóazonosító jele: , állampolgársága: magyar) mint **Vevő** - továbbiakban, mint **Vevő** - között alulírott napon és helyen az alábbi feltételek szerint:

I. Általános rendelkezések

1./ A hatályos ingatlan-nyilvántartási állapot szerint az alábbi Eladók tulajdonát képezik az alábbi ingatlanok:

Ingatlan 1.: Balástya külterület 093/18. hrsz. alatt nyilvántartott, „kivett / tanya, legelő” megnevezésű, mindösszesen 5754 m² területű, 1,48 AK értékű ingatlan, a természetben 6764 Balástya, Gajgonya tanya 365. „felülvizsgálat alatt” tulajdonosai 1/2 - 1/2 arányban Fazekas Tímea és Pintér-Fazekas Henrietta Eladók,

Ingatlan 2.: Balástya, külterület 093/42. hrsz. alatt nyilvántartott, „szántó, legelő”, mindösszesen 12962 m² területű, 8,58 AK értékű ingatlan tulajdonosai Szabó Lászlóné Eladó 3/6, valamint Huszár Beatrix, Fazekas Tímea és Pintér-Fazekas Henrietta Eladók 1/6 - 1/6 - 1/6 arányban és

Ingatlan 3.: Balástya külterület 093/48. hrsz. alatt nyilvántartott, „erdő” megnevezésű, mindösszesen 11036 m² területű, 7,28 AK értékű ingatlan tulajdonosai Szabó Lászlóné Eladó 3/6, valamint Huszár Beatrix, Fazekas Tímea és Pintér-Fazekas Henrietta Eladók 1/6 - 1/6 - 1/6 arányban.

2./ Jelen szerződés aláírásával az **Eladók eladják, a Vevő pedig egybefoglalt vételáron megvásárolja adásvétel jogcímen** az Ingatlanokat 1/1 tulajdoni arányban a jelen szerződés megkötésekor állapottában, valamennyi törvényes és természetes tartozékával és alkotórészeivel együtt.

3./ Eladók kijelentik, hogy az Ingatlanok tulajdoni lapján az alábbi terhek találhatók:

- Ingatlan 1.: Fazekas László jogosult javára 2040.06.12. napjáig fennálló hasznélvezeti jog.
- Ingatlan 2.: MVM DÉMÁSZ Áramhálózati Kft. jogosult javára vezetékgig 55 m² területre.
- Ingatlan 3.: MVM DÉMÁSZ Áramhálózati Kft. jogosult javára vezetékgig 542 m² területre.

Szabó Lászlóné
Eladó

Huszár Beatrix
Eladó

Fazekas Tímea
Eladó

Pintér-Fazekas Henrietta
Eladó

Remenyik Zsolt Gábor
Vevő

Ellenjegyzem Sándorfalván, 2026. október 02. napján:
 Dr. Fekete-Szabó Tamás ügyvéd, 6721 Szeged, Madách u. 24/B.
 Szegedi Ügyvédi Kamara, kamarai azonosító száma: 36059992

8 FÉKETE-SZABÓ TAMÁS
 Dr. Fekete-Szabó Tamás
 Szeged
 Mobil: 30-200 0009
 Aláírás: 1990-11-2-06
 36059992

Eladók kijelentik, hogy Fazekas László haszonélvezeti jog jogosult elhunyt, amely tény halotti anyakönyvi kivonat bemutatásával igazolnak. Felek erre tekintettel kérik a bejegyzett teher törlését.

Eladók kijelentik és szavatosságot vállalnak azért, hogy az I.1. pontban megjelölt Ingatlanok – a jelen pontban írtakon kívül - per-, igény- és tehermentesek. Vevő az Ingatlanokat megtekintett, ismert állapotban vásárolja meg. Eladók tájékoztatják a Vevőt, hogy tanyaépület teljes felújításra szorul, mind a villamoshálózat, mind a belső kialakítás tekintetében, illetve az épület hátsó fala egy fa kidőlés következtében sérült. Vevő az Ingatlanokat ennek tudatában vásárolja meg.

4./ Vevő kijelenti, hogy a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (továbbiakban: Földforgalmi tv.) 5. § 7. pontja alapján földművesnek minősül. **Határozat száma: 513090/2/2026.09.15.**

5./ A mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. tv. és a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. tv. rendelkezéseinek megfelelően a jelen adásvételi szerződést a felek aláírásától számított 8 napon belül a mezőgazdasági igazgatási szerv részére meg kell küldeni jóváhagyás céljából, majd amennyiben a mezőgazdasági igazgatási szerv az adásvételi szerződés jóváhagyását nem tagadja meg, akkor végzésben megállapítja a szerződés közzétételre való alkalmasságát és hivatalból elrendeli a szerződés közzétételét. Ezt követően a szerződést Balástya Község Jegyzője hirdetményi úton 30 napra függeszti ki.

II. Vételár, fizetési feltételek

1./ Felek az I.1. pontban megjelölt Ingatlanok kölcsönösen kialakított vételárát mindösszesen **16.500.000,- Ft-ban**, azaz Tizenhatmillió-ötszázezer forintban határozzák a következőképpen:

Ingatlan 1. vételára 13.100.000,- Ft, azaz Tizenhárommillió-egyszázezer forint, amelyből az építmény vételára 13.000.000 Ft, az építményhez tartozó földterület: 50.000,- Ft, a legelő vételára szintén 50.000,- Ft.

Ingatlan 2. vételára 1.700.000,- Ft, azaz Egymillió-hétszázezer forint, amelyből a szántó vételára 1.400.000,- Ft, a legelő vételára pedig 300.000,- Ft.

Ingatlan 3. vételára 1.700.000,- Ft, azaz Egymillióhétszázezer forint, amelyből a földterület 1.400.000,- Ft, míg az ültetvény értéke: 300.000,- Ft.

Jelen pontban meghatározott összeg teljes egészében az Eladókat illeti meg tulajdoni hányaduk arányában.

Vevő az Ingatlanok vételárát az alábbi ütemezés szerint fizeti meg az Eladók részére:

2./ Vevő a teljes vételárból **1.150.000,- Ft-ot**, azaz Egymillió-százötvenezer forintot a jelen szerződés aláírását követő 3 banki napon belül fizet meg, **500.000,- Ft-ot**, azaz Ötszázezer forintot jelen szerződés aláírását megelőzően átutalt Fazekas Tímea Eladó részére az általa megadott bankszámlaszámra. Felek az így összesen teljesített **1.650.000,- Ft-ot** foglalónak tekintik.

Eladók az összeg jelen pontban rögzített módon és időben történő teljesítéséhez a jelen adásvételi szerződés aláírásával kifejezetten hozzájárulnak, azt saját kezeikhez történő joghatályos teljesítésként fogadják el.

Felek nyilatkoznak, hogy a foglaló jogi természetével és tartalmával tisztában vannak, így tudomással bírnak arról, hogy abban az esetben, amennyiben a szerződés teljesedése az Eladóknak felróható okból hiúsul meg, úgy az Eladók a kapott foglalót kétszeres összegben kötelesek visszafizetni, míg abban az esetben, ha a szerződés teljesedik, a foglaló a teljes vételár részét képezi.

.....
Szabó Lászlóné
Eladó

.....
Fazekas Beatrix
Eladó

.....
Fazekas Tímea
Eladó

.....
Pintér-Fazekas Henrietta
Eladó

.....
Remenyik Zsolt Gábor
Vevő

Ellenjegyzem Sándorfalván, 2026. október 02. napján:
Dr. Fekete-Szabó Tamás ügyvéd, 6721 Szeged, Madách u. 24/B.
Szegedi Ügyvédi Kamara, kamarai azonosító száma: 36059992

amennyiben a szerződés teljesedése a Vevőnek felróható okból hiúsul meg, úgy a Vevő az adott foglalt elveszíti. Abban az esetben, amennyiben a szerződés teljesedése egyik félnek sem felróható, vagy mindkét félnek felróható okból hiúsul meg, úgy az adott foglalt visszajár.

Felek a foglalt összegét a vételárba beszámítják.

3./ Vevő a teljes vételárból fennmaradó **14.850.000,- Ft**-ot, azaz Tizennégymillió-nyolcszázötvenezer forintot az Eladók részére átutalással fizeti meg a **hatósági jóváhagyást követő 3 munkanapon belül** a következőképpen:

- Szabó Lászlóné Eladó részére **6.000.000,- Ft**-ot az általa megadott bankszámlaszámra, és
- Huszár Beatrix, Fazekas Tímea és Pintér-Fazekas Henrietta tulajdoni hányadának megfelelő fennmaradt vételárrészt, **8.850.000,- Ft**-ot, pedig Fazekas Tímea bankszámlaszámjára.

Eladók az összeg jelen pontban rögzített módon és időben történő teljesítéséhez a jelen adásvételi szerződés aláírásával kifejezetten hozzájárulnak, azt saját kezeikhez történő joghatályos teljesítésként fogadják el.

III. Tulajdonjog átszállása, birtokbaadás

1./ Eladók ezennel feltétlen és visszavonhatatlan beleegyezésüket és hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy az Ingatlanok tekintetében Remenyik Zsolt Gábor Vevő 1/1 arányú tulajdonjoga - adásvételi jogcímén - az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön akkor, ha a Vevő az Eladók részére a teljes vételárat megfizette és az erről szóló átvételi elismervényt a hatósági jóváhagyásokkal ellátott adásvételi szerződéssel együtt eljáró ügyvéd az illetékes Földhivatalhoz becsatolta.

2./ Szerződő felek rögzítik, hogy az Eladók az Ingatlant a kifüggesztéses eljárás lezárásáról kapott értesítés kézhezvételét követő 5 napon belül bocsátják a Vevő birtokába. A birtokbaadás időpontjáig az Eladók viselik az Ingatlan terheit és szedik annak hasznait, a Vevő a birtokbaadás időpontjától viseli az Ingatlannal kapcsolatban felmerült terheket, kárveszélyt.

IV. Vegyes rendelkezések

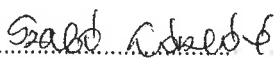
1./ Szerződő felek nyilatkoznak, hogy valamennyien cselekvőképes, nagykorú, magyar állampolgárok, akiknek szerződéskötési képessége korlátozás alatt nem áll.

2./ Szerződést kötő felek megállapodnak abban, hogy az adásvételi szerződés elkészítésével, valamint a tulajdonjog átjegyzésével kapcsolatos költségek a Vevőt terhelik. Szerződő felek kijelentik, hogy jelen szerződés adó- és illetékjogi következményeit ismerik. Vevő kijelenti, hogy egy éven belül értékesítette lakóingatlanát. (Hajdúszoboszló belterület 5119/1. hrsz.)

3./ A Vevő kijelenti, hogy a 2013. évi CXXII. törvény 18. § (1)-(2) bekezdésben foglaltak szerint az elővásárlási jogosultak körében nem szerepel, így őt az elővásárlási jog szempontjából a törvényben meghatározott valamennyi jogosult megelőzi.

4./ A 2013. évi CXXII. tv. alapján a Vevő nyilatkozik és vállalja, hogy:

- 2013. évi CXXII. tv. 13.§ (4) alapján esetlegesen fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítom meg és a jogviszony lejártát követően a földhasználatát másnak nem engedem át, azt magam használok, továbbá eleget teszek a földhasznosítási kötelezettségemnek, valamint a földeket a fennálló földhasználati jogviszony megszűnését követő időpontjától számított 5 évig más célra nem hasznosítom, kivéve 2013. évi CXXII. tv.13.§ (3). foglaltakat.



Szabó Lászlóné
Eladó



Huszár Beatrix
Eladó



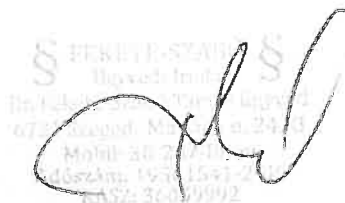
Fazekas Tímea
Eladó



Pintér-Fazekas Henrietta
Eladó


Remenyik Zsolt Gábor
Vevő

Ellenjegyzem Sándorfalván, 2026. október 02. napján:
Dr. Fekete-Szabó Tamás ügyvéd, 6721 Szeged, Madách u. 24/B.
Szegedi Ügyvédi Kamara, kamarai azonosító száma: 36059992



- 2013. évi CXXII. tv. 13. § (1) alapján kijelentem, a földhasználatát másnak nem engedem át, azt magam használok, eleget teszek a földhasznosítási kötelezettségemnek, a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig más célra nem hasznosítom, kivéve 2013. évi CXXII. tv. 13. § (3). foglaltakat.
- nincs földhasználati díjtartozásom,
- 5 éven belül nem állapították meg, hogy szerzési korlátozások megkerülésre irányadó jogügyletet kötöttem,
- a szerződés tárgyát képező ingatlan megvásárlása esetén a már birtokomban lévő földterület nagysága nem haladja meg a földforgalmi tv. szerinti birtokmaximumot,
- a 109/1999. (XII.29.) FVM rendelet 68/C. §-a alapján részarány-tulajdonnal nem rendelkezek.

5./ Felek tisztában vannak azzal, hogy jelen szerződés hatálybalépésének feltétele, hogy az elővásárlásra jogosultak részére rendelkezésre álló határidő eredménytelenül leteljen, erre tekintettel a felek rögzítik, hogy jelen adásvételi szerződést függő hatállyal kötötték meg a kifüggesztési eljárás eredményes eltelteig. Felek kijelentik, hogy tudomásuk van arról, hogy jelen adásvételi szerződés hatálybalépéséhez az illetékes jegyző előtti 30 napos elővásárlási jog jogosultak felhívására kifüggesztéses eljárás, felek szempontjából eredményes eltelté szükséges.

6./ Felek a jelen adásvételi szerződés elkészítésével, ellenjegyzésével, az Eladók tulajdonjogának törlésére, a Vevő tulajdonjogának adásvétel jogcímén történő bejegyzésére vonatkozó földhivatali eljárásban az illetékes körzeti földhivatal előtti jogi képviselőt ellátásával, az elővásárlási eljárás lebonyolításával továbbá az Ingatlan tulajdonjogának megszerzéséhez kapcsolódó vagyonszerzési illetékkötelezettség teljesítéséhez szükséges B400E adatlap Nemzeti Adó- és Vámhivatal részére történő elektronikus benyújtására megbízzák a Fekete-Szabó Ügyvédi Irodát (6721 Szeged, Madách u. 24/B., eljáró ügyvéd: Dr. Fekete-Szabó Tamás ügyvéd), amely megbízást az Ügyvédi Iroda az adásvételi szerződés ellenjegyzésével elfogad.

7./ A jelen szerződésben nem szabályozott kérdések tekintetében a Ptk. és más vonatkozó jogszabályok rendelkezései az irányadók.

8./ Felek a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény (Pmt.) előírásának megfelelően nyilatkoznak, hogy jelen ügylet során saját nevükben járnak el. Felek hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy okiratszerkesztő ügyvéd a Pmt. szerinti ügyfél-átvilágítás során bemutatott okiratokról másolatot készítsen, a felek adatait a jelen ügylethez kapcsolódó ügyvédi megbízás teljesítése keretében rögzítse, kezelje.

9./ Szerződő felek rögzítik, hogy az épületek energetikai jellemzőinek tanúsításáról szóló 176/2008. (VI. 30.) Kormányrendelet 1. § (3) bekezdésének ba) alpontja értelmében az I.1. pontban részletesen körülírt Ingatlan tekintetében energetikai tanúsítvány készítése és annak a Vevő részére történő átadása szükséges. Eladók nyilatkoznak, hogy az Ingatlan tekintetében meglévő energetikai tanúsítványt a Vevő részére a jelen adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg átadják, a Vevő azt átveszi. A tanúsítvány kódszáma: HET-1050-4906.

Jelen szerződést a felek elolvasás és közös értelmezés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag írják alá.

Sándorfalva, 2026. október 02.

Szabó Lászlóné
Eladó

Fekete-Szabó Beatrix
Eladó

Fazekas Timea
Eladó

Pintér-Fazekas Henrietta
Eladó

Remenyik Zsolt Gábor
Vevő

Ellenjegyzem Sándorfalván, 2026. október 02. napján:
Dr. Fekete-Szabó Tamás ügyvéd, 6721 Szeged, Madách u. 24/B.
Szegedi Ügyvédi Kamara, kamarai azonosító száma: 36059992