

E HATÁRIDŐ JÖVŐSÜLT!

Adásvételi szerződés

1 A szerződés tárgya

A Fejér Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztályánál Dunaújvárosban nyilvántartott Adony zártkert 2679 hrsz. kert, szőlő és gazdasági épület művelési ágú ingatlan, -mely a természetben 6,79 AK kataszteri tiszta jövedelmű 2054 m² területű zártkert, - 1/1 tulajdoni hányada

2 Szerződő Felek

- 2.1 Balogh Tamás, született , a továbbiakban, mint eladó.
Lakóhely: 1148 Budapest, Róna utca 1-3 1/4.
Születési hely, idő:
Anyja neve:
Személyi szám:
Személyi igazolvány szám:
Adóazonosító jel:
E-mail:
- 2.2 Deák Ildikó, született a továbbiakban, mint vevő.
Lakóhely: 2461 Tárnok, Kossuth Lajos utca 5
Születési hely, idő:
Anyja neve:
Személyi szám:
Személyi igazolvány szám:
Adóazonosító jel:
E-mail:

3 Nyilatkozatok

3.1 Eladó kijelenti:

A jelen szerződésben foglaltakon túl a fenti ingatlanra harmadik személy vonatkozásában nem kötött előszerződést, nem írt alá szándéknyilatkozatot, nem tett joglemondást és nem vállalt egyéb olyan kötelezettséget, nem biztosított olyan jogot, amely a vevő megszerzését akadályozza, vagy korlátozza. Az ingatlanban nincs ingatlannyilvántartáson kívüli tulajdonosa.

Az értékesítendő ingatlan a jelen szerződésben foglaltakon túl per, teher és igénymentes, és ezen állapotát a tulajdonjog átszállásáig folyamatosan szavatolja.

3.2 Szerződő Felek kijelentik:

Nagykorú magyar állampolgárok. Ingatlan elidegenítési és szerzési képességüket jogszabály, bírósági, hatósági határozat nem korlátozza, és nem zárja ki. Ügyletkötési képességük teljes és csorbitatlan, továbbá nem bírnak tudomással olyan jogi okról, mely ezen szerződés megkötését akadályozná. Kijelentik továbbá, hogy a vevő és az eladó egymásnak nem közeli hozzátartozói.

4 Ingatlan nyilvántartás

Az ingatlannyilvántartásban a 2026. október 13. napján lekért INYER/TULLAP/20261013/2081 számú szemle tanúsága szerint az Adony zártkert 2679 hrsz. zártkert megnevezésű ingatlan vonatkozásában az alábbi adatok szerepelnek:

Az ingatlan természetben 691 m² kert és 1363 m² alapterületű szőlő/gazdasági épület művelési ágú zártkert 6,79 AK kataszteri tiszta jövedelemmel.

Fenti ingatlan 1/1 tulajdoni hányada Eladó (2.1) tulajdona. (II/7)

A tulajdoni lap elintézetlen széljegyet, további bejegyzett terhet nem tartalmaz.

Eladó kijelenti, hogy az ingatlanra földhasználó nincs bejegyezve.

5 Szerződéses szándék

Felek rögzítik, hogy Eladó az 1. pontban rögzített ingatlan ott rögzített tulajdoni hányadát el kívánja adni. Vevő az 1. pontban rögzített ingatlan 1/1 tulajdoni hányadát meg kívánja vásárolni.

6 Adásvétel

jogcímen Balogh Tamás per igény és tehermentesen eladja az Adony zártkert 2679 hrsz ingatlanban meglévő 1/1 tulajdoni hányadát. Deák Ildikó adásvétel jogcímen megvásárolja az ingatlan 1/1 tulajdoni hányadát.

7 Szerződéses feltételek

7.1 Vételár

Az ingatlan per, igény és tehermentes vételára 12.000.000,- azaz tizenkettőmillió Ft. Felek a Ftv. 8/A. § (3) pontjára tekintettel a földterület értékét 9.400.000,- Ft-ban, a prэшáz és a pince értékét szintén 2.200.000,- Ft-ban határozzák meg. Kijelentik, hogy az ingatlanon szőlőültetvény már nem található, helyén gyümölcsfák állnak, Az ingatlan kerítéssel van körülvéve, melynek értékét 400.000 Ft-ban határozzák meg.

Az egyértelműség kedvéért a szerződő felek rögzítik, hogy a vételárát kizárólag a Ftv. előirásai miatt bontották meg, egyébként az 1. pontban foglalt ingatlant egységként kívánják eladni és megvásárolni, e körben a részteljesítés lehetőségét kifejezetten kizárják.

7.2 Értékaránytalanság

Szerződő felek kijelentik, hogy az ingatlan vételárát kölcsönösen kialakítva, a jelenlegi piaci árak, az ingatlan műszaki állapotának megismerése után a fenti összegben határozták meg. E vételárát a szerződő felek értékarányosnak fogadják el. Erre tekintettel a Ptk. 6:98. § szerinti megtámadási jogukról (feltűnő értékaránytalanság) kifejezetten lemondanak.

7.3 Vételár megfizetése

7.3.1 Foglalo

Jelen szerződés aláírását követően 1 munkanapon belül a Vevő átutal az Eladó vezett számú pénzforgalmi számlájára 2.000.000,- azaz kettőmillió Ft-ot. Szerződő felek megállapodnak, hogy ezen összeget jelen szerződést biztosító foglalonak tekintik. Kijelentik, hogy a foglalo Ptk. 6:185. § szerinti fogalmával tisztában vannak: Miszerint a szerződés meghiusulásáért felelős fél az adott foglalt elveszti, a kapott foglalt kétszeresen köteles visszatéríteni. Amennyiben a szerződés olyan okból hiúsul meg, mely egyik félnek sem felróható, vagy mindkét félnek felróható, a foglalo visszajár. A foglalo érvényesítése a szerződösszegés jogkövetkezményei alól nem mentesít, a kötbér és a kártérítés összegébe azonban beleszámít. Amennyiben jelen szerződés teljesítésre kerül, úgy a foglalo a vételárba 1. vételárrészletként beszámításra kerül. Az egyértelműség kedvéért a felek rögzítik, hogy amennyiben a hatósági jelen szerződést nem hagyja jóvá azt a szerződés lehetetlenülésének tekintik, mely esetben a foglalo egyszeresen jár vissza a lehetetlenülésről történő tudomást szerzést követő 10 munkanapon belül.

7.3.2 Vételár kiegyenlítése

A jelen szerződést jóváhagyó Kormányhivatali határozat kézhez vételétől számított 10 munkanapon belül a Vevő kötelesek a teljes hátralékos vételárát 10.000.000,- azaz tízmillió Ft-ot megfizetni az Eladó 7.3.1. pontban rögzített pénzforgalmi számlájára.

A vételárrészletek megfizetésének megtörténtét Eladó az 1. pontban rögzített mailcímről küldött e-mailban, vagy írásban a fizetés megtörténtét követő 3 munkanapon belül köteles eljáró ügyvéd részére nyugtázni. A teljesítések igazolásának ezen módját a Felek kifejezetten a teljesítés hatályos igazolásaként fogadják el. Amennyiben a kifizetések igazolása 1 héten belül nem történik meg eljáró ügyvéd a teljesítés igazolásaként elfogadhatja a Vevő eredeti banki igazolással alátámasztott nyilatkozatát is.

7.4 Az ingatlan állapota

Felek rögzítik, hogy a Vevő az ingatlant megtekintette, állapotát megismerte, azt a szerződés teljesítéseként elfogadja. Eladó kijelenti, hogy nincs tudomása az ingatlan olyan hibájáról, melyet a Vevővel nem közölt. Felek megállapodnak, hogy Eladó az ingatlanokat a megtekintett állapottal megegyező állapotban adja a Vevő birtokába. Felek rögzítik, hogy az ingatlanon egy kb. 26 m² alapterületű prэшáz és ahhoz kapcsolódóan egy kb. 17 m² alapterületű pince található, felújítandó állapotban.

.....
Balogh Tamás
Eladó

.....
Deák Ildikó
Vevő

.....
Dr. Horgás Csaba Pál
ügyvéd

A kerítéssel kapcsolatban a felek rögzítik, hogy az utcafronton jelenleg ideiglenes kerítés található. A sarki villanyóra tartó kerítéskő oszlop elkészült és a tervezett kerítés anyaga rendelkezésre áll, de felépítésre nem került. Felek ezen be nem épített anyagot is a vételár részének tekintik.

7.5 Közművek

Az ingatlanon villany közmű található. Eladó kijelenti, hogy a közmű mérőóra rendeltetésszerűen és szabályosan működik, a közműfejlesztési hozzájárulás (ha szükséges volt) megfizetésre került, az ingatlant sem közmű, sem helyi adótartozás nem fogja terheli a birtokátruházáskor.

7.6 Birtokátruházás

Felek megállapodnak, hogy az ingatlan birtokának átruházására a vételár maradéktalan megfizetését követően 5 munkanapon belül kerül sor. A kárveszély viselése szintén ezzel egy időben száll át. Felek birtokba adáskor esetleges lényeges észrevételeiket rögzítik. Eljáró ügyvéd tájékoztatta a Feleket a 2010. évi CXXVI. tv. 20/P § szakaszáról, miszerint a közművek az Adatváltozás-kezelési szolgáltatás igénybevételével is átírhatóak, amelynek online elérhetősége: <https://e-bejelento.gov.hu>

7.7 Kijelentkezés

Eladó vállalja, hogy amennyiben bármilyen természetes vagy jogi személy bejelentett címe az ingatlanon lenne, akkor 2027. január 31-ig intézkedik a bejelentett személy kijelentéséről.

7.8 Energetikai tanúsítvány

Felek megállapítják, hogy az ingatlan az épületek nem tartozik a 176/2008. Kormányrendelet hatálya alá, ezért az adásvételhez nem szükséges energetikai tanúsítvány.

7.9 Birtokhatár

Eladónak nincs tudomása róla, hogy az ingatlan jelenlegi határain belül a bárki birtokigénnyel lépett volna fel a korábbiakban, vagy ilyet tervezne a jövőben. Ugyanakkor a felek rögzítik, hogy Eladó 2022-ben földmérővel felmérte az ingatlant, aki a használati és az ingatlan nyilvántartási határok közt eltéréseket tárt fel, melyről az Eladó a Vevőt tájékoztatta. Kijelenti azonban, hogy a jelenlegi használati határok már évtizedek óta kialakult használati határok, melyeket valamennyi szomszédos birtokos elismer.

7.10 Független hatály

Felek rögzítik, hogy jelen szerződés érvényességének feltétele a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyása. (Földforgalmi tv. 7. § (1))

7.11 Késedelem, elállás, lehetetlenülés

Eladó vállalja, hogy amennyiben jelen szerződés Eladó és Vevő érdekkörén kívül álló okból megghiúsul és azt a Felek szerződésmódosítással nem tudják orvosolni, úgy a Vevőnek a vételárat 30 napon belül visszafizeti. Felek megállapodnak, hogy amennyiben a Vevő a vételárreszletek megfizetésével, vagy Eladó a birtokátruházással késedelembe esne, úgy a késedelembe eső fél a hibátlanul teljesítő fél részére minden késedelemmel érintett napra 5.000,- Ft késedelmi kötbért köteles megfizetni. A 31. késedelmes naptól a hibátlanul teljesítő fél jogosult a szerződéstől az érdekmúlás igazolása nélkül elállni.

8 A föld tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés benyújtása

Szerződő felek kéri az illetékes Földhivatali Osztályt, hogy az Inyvt.Vhr. 80. § alapján az ingatlannyilvántartásba a föld tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés benyújtásának tényét jegyezze fel a mezőgazdasági igazgatási szerv megkeresése alapján.

9 Bejegyzési engedély

Eladó jelen szerződés aláírásával egy időben nyilatkozik a tulajdonosváltáshoz történő feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásról. E nyilatkozatot eljáró ügyvédnél letétbe helyezi azzal a feltétellel, hogy az eljáró ügyvéd a 7.3 pontban meghatározott nyilatkozat (a vételár megfizetésének igazolását követően) kézhez vételét követően jogosult felhasználni.

10 Földforgalmi törvény előírásaival kapcsolatos feltételek

10.1 Földművesi minőség, kamarai tagság

Vevő kijelenti, hogy nem földműves, ennek megfelelően nem fiatal földműves, a Földhivatali Osztály nem vette őt nyilvántartásba. A földforgalmi törvény 15 §-a alapján nyilatkozik továbbá, hogy nem minősül pályakezdő gazdálkodónak, a Magyar Agrár-, Élelmiszergazdasági és Vidékfejlesztési Kamarának nem tagja.

10.2 Birtokméret

Vevő kijelenti, hogy a Földforgalmi törvény 10.§ (2) foglalt korlátozásnak megfelel, azaz a birtokában álló föld nagysága a jelen szerződésben foglalt föld nagyságával együtt sem fogja meghaladni az 1ha területet.

Ennek megfelelően a vevő kijelenti, hogy az ingatlan, mint föld tulajdonjogának és birtokának általa való megszerzése a Földforgalmi törvény a Földforgalmi törvény 16. §-ban foglalt jogi akadályokba sem ütközik, azaz a jelen szerződéssel érintett ingatlanokkal együtt sem haladja meg a tulajdonában és használatában levő föld nagysága a 300 hektárt. Továbbá a jelen szerződés szerinti ingatlanok birtokának megszerzésével a birtokában álló földterület nagysága az 1200 hektárt nem fogja meghaladni. A 109/1999. FVM rendelet 68/C. § alapján kijelenti továbbá, hogy nem rendelkezik részaránytulajdonnal.

10.3 Elővásárlási jogosultság

Felek megállapítják, hogy a vevőnek nem áll fenn elővásárlási joga a Földforgalmi törvény 18. § alapján az adásvétel tárgyát képező ingatlanra. Felek eljáró ügyvédtől részletes tájékoztatást kaptak a törvényes elővásárlásra jogosultak köréről, és az ezzel kapcsolatos eljárásról, melyet tudomásul vettek. Vevő kijelenti, hogy a megvásárolni kívánt terület vonatkozásában elővásárlási joga áll nem áll fenn.

10.4 Művelési kötelezettség

A Földforgalmi törvény 13. § (1) alapján a Vevő kötelezi magát, hogy az ingatlan, mint föld használatát másnak nem engedi át, azt maga használja és ennek során eleget tesz földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy az ingatlant, mint földet a tulajdonszerzéstől számítva öt (5) évig – a Földforgalmi törvény 13. § (3) bekezdésében meghatározott esetek kivételével- más célra nem hasznosítja.

10.5 Korábbi hátrány

Vevő kijelenti, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásnak teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj, vagy egyéb tartozása.

Vevő kijelenti továbbá, hogy a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátok megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

11 Kommunikáció

Szerződő Felek megállapodnak, hogy jelen szerződéssel összefüggésben tett írásbeli nyilatkozataikat postai úton (vagy személyesen, amennyiben az átvevő az átvételt elismeri) kézbesítik egymás részére a 2. pontban megadott címre. A cím esetleges megváltozását a Fél köteles 14 napon belül igazolható módon a másik szerződő fél tudomására hozni. Felek megállapodnak, hogy minden olyan tértivevényes iratot kézbesítettnek tekintenek, melyről a posta a tértivevényt 'nem kereste', 'kézbesítés akadályozott', 'átvételt megtagadta' 'címett ismeretlen' jelzéssel visszaküldött arról a címről, mely jelen szerződés szerinti címének minősül. A kézbesítés napja ebben az esetben a kézbesítés megküldésének napja. A szerződés teljesítésével, a fizetésekkel kapcsolatos levelezés tekintetében a jelen szerződésben megadott e-mail címekre megküldött elektronikus leveleket is hatályos írásbeli közlésnek tekintik. Saját e-mail fiókjából küldött e-mailek hitelességéért, illetve az oda érkező értesítések elolvasásáért mindkét fél felelősséget vállal. Felek megállapodnak, hogy ezen túl jelen szerződés módosítása, megszüntetése, felmondása kizárólag papíralapon írásban lehetséges.

12 Megbízás

Felek jelen szerződés elkészítésével, ellenjegyzésével és a földhivatali eljárással kapcsolatos képviseletre a Horgas Ügyvédi Irodát (2030 Érd Szovátai u. 43/B., +36 20 44 66 666, iroda@horgasugyved.hu), nyilvántartja a Pest Megyei Ügyvédi Kamara 1132 Budapest Visegrádi u. 3. II./1. a IV/306 számon, közösségi adószám: HU18754474) hatalmazza meg. Eljáró ügyvéd tájékoztatja az Eladót, hogy jelen szerződés ellenjegyzése nem keletkeztet köztük megbízási jogviszonyt, megbízói a Vevők. Felek és az eljáró ügyvédi iroda képviselője kijelentik, hogy jelen szerződés – lévén a Felek nem kérték annak külön okiratban történő felvételét – egyben tényvázlatként is szolgál. Felek rögzítik, hogy az eljáró ügyvédi iroda képviselője tájékoztatta a Feleket az adásvételi szerződésre vonatkozó szabályokról, a földforgalmi törvény rendelkezéseiről, az ingatlan adásvétellel

.....
Eladó

.....
Deák Ildikó
Vevő

.....
Dr. Horgas Csaba Pál
ügyvéd

kapcsolatos jogszabályi rendelkezésekről, az illeték- és adójogszabályokról, a NAV adatlap tartalmáról és kitöltéséről, valamint az ingatlan-nyilvántartási eljárásról. Eljáró ügyvéd tájékoztatja a Feleket, hogy az 2017. évi LXXXVIII. tv. (Ütev.) 32.§(7) alapján azonosítási, míg a 2017. évi LIII. tv. (Pmt.) 73.§(1) alapján átvilágítási kötelezettség terheli valamennyi szerződő fél -tehát nem csak a megbízói- vonatkozásában. A Pmt. 8.§(1) és 9.§(1) alapján a Feleknek nyilatkozniuk kell a tényleges tulajdonos személyéről is. Amennyiben az ügylet lebonyolítása során a Pmt. által rögzített adataikban változás áll be kötelesek azt eljáró ügyvédnek 5 munkanapon belül bejelenteni. Felek a tájékoztatást tudomásul vették.

13 Záró rendelkezések

Felek kéri a Földhivatalt, hogy az érdemi földhivatali határozatokat az Inyvt.Vhr. 140.§(3) alapján címükre közvetlenül is küldje meg. Felek kijelentik, hogy jelen szerződés aláírásával a közöttük korábban esetlegesen kialakult gyakorlatot, ingatlanügyletekkel kapcsolatos általános gyakorlatot hatálytalannak tekintik, jelen ügyletre kizárólag jelen szerződés rendelkezései és a vonatkozó jogszabályok hatályosak.

Szerződő felek jelen szerződést közösen el, és felolvasták, értelmezték, ezt követően, mint akaratukkal mindenben megegyezőt helybenhagyóan aláírták Érden, 2026. október 13. napján.

.....
Balogh Tamás
Eladó

.....
Deák Ildikó
Vevő

Szerkesztettem és ellenjegyzem Érden 2026. október 13. napján:

dr. Horgas Csaba Pál
ügyvéd
Horgas Ügyvédi Iroda
2030 Érd, Szovátai utca 43/B
KASZ: 36061621

