Kormányzati portálon történő
közzététel napja: 2026.11.20
Közlés kezdő napja: 2026.11.21
A jognyilatkozat megtételére nyitva álló
30 napos határidő utolsó napja: 2026.12.21.
E határidő jogvesztő.
Levétel napja:

A felhasználót a dokumentumhoz rendelte:
Idomsoft Zrt.

Érkeztető szám: 5450/10 Melléklet:

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről **Balog-Farkas Dávid sz. Balog-Farkas Dávid** (sz.: [illegible] 7634 Pécs, Nagy-Zsebei út 24. sz. alatti lakos (értesítési cím ugyanez) 1/1 arányú tulajdonos **eladó**, másrészről pedig **Ferencz Ágnes Diána** (sz.: [illegible]) 7300 Komló, Alkotmány u. 32. 2. em. 4. a. sz. alatti lakos (értesítési cím és tart. hely: 7632 Pécs, ~~Madách Imre u.~~ 9. C. lph. 3. em. 11. a.) és **dr. Ferencz Sándor sz. Ferencz Sándor** (sz.: [illegible]) 7634 Pécs, Hóvirág u. 28. sz. alatti lakos (értesítési cím ugyanez) **vevők,** az előzőek együttesen, mint szerződő felek között az alulírott helyen és időben az alábbi feltételekkel.

1., A tulajdoni lap szerint az eladó 1/1 arányú tulajdonában áll a Pécs zártkerti 80833. hrsz.-ú, 7634 Pécs, Nagy-Zsebei út 24. sz. alatt található lakóház, udvar (575 nm), kert (1144 nm, 2,59 AK) megnevezésű, összesen 1719 nm nagyságú 2,59 AK értékű ingatlan. A tulajdoni lap III/17-18. bejegyzései szerint az ingatlant terheli az OTP JELZÁLOGBANK Zrt. jogosult javára 9.000.000.-Ft és járulékai erejéig bejegyzett jelzálogjog, és elidegenítési és terhelési tilalom a bejegyzett jelzálogjog biztosítására. A teher egyenlege 8.564.231.-Ft. A fenti tartozást az eladó a szerződés aláírását követően a bejegyzett jelzálogjogosult hozzájárulásával egy másik ingatlanra jegyezteti át, a bankkal megkötendő kölcsön-szerződés módosítást követően az eladó a teherre vonatkozó törlési engedélyt beszerzi, és a Földhivatalba benyújtja, az igazgatási szolgáltatási díjat megfizeti, az érkeztetett törlési engedélyt a az igazgatási szolgáltatási díj megfizetését igazoló bizonylatot a vevőknek bemutatja, ez a 3.b., pontban írt vételár-hátralék megfizetésének az előfeltétele. A szerződő felek hozzájárulnak ahhoz, hogy a Földhivatal a később során benyújtásra kerülő, a fenti teherre vonatkozó törlési engedélyt az e szerződésbe foglalt rangsorcsere kérelmük és hozzájárulásuk alapján először intézze el, és ezáltal az e szerződés tárgyát képező ingatlant a vevők tulajdonjogának a bejegyzése előtt, vagy azzal egyidőben tehermentesítse. Az ingatlan egyebekben per-, teher- és igénymentes, és vonatkozásában elintézetlen kérelem nincs, azt adó és adók módjára behajtható köztartozások, és a szolgáltatók felé fennálló közüzemi tartozások sem terhelik, és azon harmadik személynek nincs olyan joga, amely az adásvételi szerződés létrejöttét megakadályozná. A helyi önazonosság védelméről szóló 2025. évi XLVIII. törvény felhatalmazása alapján Pécs önkormányzata esetében nincs a helyi önazonosság védelmére vonatkozó rendelet. Az eladó tájékoztatása szerint a földrészletre nincs bejelentett földhasználó. A fenti ingatlan a 2013. évi CXXII. törvény (Földforgalmi tv.) hatálya alá tartozik, a tv.-ben írt jogosultakat az ingatlanra vonatkozó elővásárlási jog illeti meg. A szerződő felek egyezően kijelentik, hogy a Földforgalmi tv. szabályait – ügyvédi tájékoztatást követően – ismerik, így felek tudomásul veszik az elővásárlási jog gyakorlásának lehetőségét az arra jogosultak részéről, annak módját, az ezzel összefüggő eljárást (Földforgalmi tv. 21-30. §). Felek tudomással bírnak arról, hogy e szerződést a Földforgalmi tv. 7. § (1) alapján a mezőgazdasági igazgatási szerv hagyja jóvá, miután a Földforgalmi tv. 22. § (1) b., szerint azt a jegyző neki megküldte; a vevők tulajdonjogának a bejegyzésére csak ezt követően – a teljes vételár megfizetése esetén - kerülhet sor.

2., A szerződő felek büntetőjogi felelősségük tudatában nyilatkoznak arról, hogy ügyletkötési képességeikben nem korlátozottak, nagykorú magyar állampolgárok.

3., Az eladó ezennel eladja, a vevők pedig ismert és megtekintett állapotban, egymás közt 1/2-1/2 arányban megvásárolják az 1., pontban körülírt ingatlant.

4., Az ingatlan vételára 38.000.000.-Ft, ebből lakóház, udvar értéke : 37.000.000.-Ft, a kert értéke : 1.000.000.-Ft. A vételárat a vevők az alábbiak szerint fizetik meg az eladónak:

a., a vevők az adásvételi szerződés aláírásakor megfizetnek az eladónak 3.800.000.-Ft foglalót banki átutalással az eladó nevén az OTP Banknál vezetett 11773315-01200117 számú számlaszámra azzal, hogy az eladó a számlára történő teljesítést a saját kezéhez történő teljesítésnek ismeri el. A felek a foglaló jogi természetével – ügyvédi tájékoztatást követően – tisztában vannak, így tudomással bírnak arról, hogy szerződésszerű teljesítés esetén a foglaló a vételárba beszámít. Ha a szerződés teljesítése olyan okból hiúsul meg, amelyért egyik fél sem felelős, vagy mindkét fél felelős, a foglaló visszajár. A teljesítés meghiúsulásáért felelős fél az adott foglalót elveszíti, a kapott foglalót kétszeresen köteles visszatéríteni. A Földforgalmi tv. 21/A. § (1) és (2) szerint „ha az adásvételi szerződésben foglaltak alapján a vevő a kötelezettségvállalás megerősítéseként foglalót fizetett, akkor az elfogadó jognyilatkozatot tevő elővásárlásra jogosult köteles a foglaló összegét az eladó javára ügyvédi letétbe helyezni és ennek igazolását az elfogadó jognyilatkozathoz csatolni. Ha az elővásárlásra jogosult az adásvételi szerződésben a vevő helyébe lép, akkor a letétbe helyezett összeget az eladó részére kell megfizetni. Minden más esetben a letétbe helyezett összeg a letevő részére visszajár." A (3) szerint „Az (1) és (2) bekezdésben foglaltakat kell alkalmazni abban az esetben is, ha a teljes vételárat vagy annak egy részét a vevő a szerződéskötéskor előlegként az eladó részére megfizette." A felek megegyeznek abban, hogy ha az elővásárlásra jogosult az adásvételi szerződésben a vevők helyébe lép, akkor az eladó az addig a vevők által neki megfizetett teljes összeget köteles a vevőknek visszafizetni, erre az eladó – büntetőjogi felelőssége ismeretében – kötelezettséget vállal.

Pécs, 2026.10.30.

Balog-Farkas Dávid eladó Ferencz Ágnes Diána vevő dr. Ferencz Sándor vevo

Ellenjegyzem Pécsett, 2026.10.30. napján, dr. Oszvald Péter ügyvéd (KASZ: 36066563):

DR. OSZVALD PÉTER
ügyvéd
Iroda: 7300 Komló, Kossuth L. u. 113-117.
Telefon: 72/481-281, 06-20/9388-696
Adószám: 43597257-1-22
Ü-107660

b., a vevők a fennmaradó 34.200.000.-Ft vételárhátralékot az alábbi feltételek közül a második bekövetkezését követő 5 napon belül fizetik meg az eladónak banki átutalással az eladó nevén az OTP Banknál vezetett 11773315-01200117 számú számlaszámra azzal, hogy az eladó a számlára történő teljesítést a saját kezéhez történő teljesítésnek ismeri el :

ba., az eladó az 1., pontban írt tehermentesítési kötelezettségének eleget tett, és igazolja azt, hogy az 1., pontban írt teher a tulajdoni lapról törlésre került, vagy legalább széljegyként szerepel a tulajdoni lapon a jelzálogjogosultnak a jelzálogjog törlésére irányuló kérelme, utóbbi esetben az eladó köteles a vevőknek átadni a jelzálogjog törlésére vonatkozó, Földhivatal által érkeztetett törlési engedélyt és a törlésre vonatkozó igazgatási szolgáltatási díj megfizetését igazoló bizonylatot

bb., a szerződés 1., pontjában írt eljárásban a vevők tulajdonszerzését jóváhagyó földbizottsági határozatot a szerződést készítő ügyvédnek a Földhivatal megküldte, és erről az ügyvéd a szerződő feleket tájékoztatta.

A felek megegyeznek abban, hogy amennyiben az eladó a tehermentesítést a vevők tulajdonszerzését jóváhagyó földbizottsági határozat meghozataláig nem intézi el, úgy a vevők jogosultak a vételárhátralékból a teher aktuális egyenlegét a jogosultnak megfizetni, emiatt az eladó e szerződés aláírásával a vevőknek meghatalmazást ad arra, hogy a pénzintézet előtt a tehermentesítés érdekében eljárjanak. Ebben az esetben a vevők a vételárhátralékból először a jelzálogjogosultnak fizetik meg a teher aktuális egyenlegét, majd a törlési engedély nekik történő átadása után fizetik meg a tehermentesítéshez szükséges összegen túl fennmaradó összeget az eladónak. A vételárhátralék bármely fenti módon történő megfizetése esetén az eladónak a vevőkkel szemben további követelése nincsen.

5., Az eladó az ingatlant a vételár hiánytalan megfizetéséig a Ptk. 6:216. §. szerinti tulajdonjog-fenntartással adja el, a tulajdonjogot a teljes vételár megfizetéséig fenntartja. E szerződés aláírásával a szerződő felek az ingatlan 1/1 tulajdoni hányada vonatkozásában a feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy a vevők javára a bejegyzés hatályának kezdetére irányadó időponttól számított 6 (hat) hónapos időtartamra a 179/2023. (V. 15.) Korm. rendelet 45. §. szerinti tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog kerüljön bejegyzésre az ingatlan-nyilvántartásba. A felek tisztában vannak vele, hogy a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog bejegyzése esetén az ingatlanokra vonatkozó további jogok, tények bejegyzése iránti eljárást az ingatlanügyi hatóság felfüggeszti. A bejegyzés hatályának kezdetére irányadó időponttól számított hat hónap elteltét követően a bejegyzés hatálya azonos a szerződésen alapuló elidegenítési és terhelési tilalomra vonatkozó bejegyzés hatályával. A vevői jog a vevők tulajdonjogának a bejegyzésével egyidőben kerül törlésre a tulajdoni lapról.

6., Az eladó a vevők tulajdonjogának az ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséhez szükséges bejegyzési engedélyt e szerződés aláírásakor a szerződést készítő ügyvédnél, mint letéteményesnél 4 eredeti példányban letétbe helyezik. A letétbe helyezett bejegyzési engedélyben az eladó feltétlenül és visszavonhatatlanul hozzájárul ahhoz, hogy a tulajdonjoga törlésével egyidőben adásvétel jogcímén az 1., pontban írt ingatlanra a Földhivatal az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezze a vevők 1/2-1/2 arányú tulajdonjogát. Az ügyvéd az eladó által letétbe helyezett bejegyzési engedélyt csak akkor jogosult és egyben haladéktalanul köteles a Földhivatalba beadni, ha a vevők a teljes vételárhátralékot az eladónak az adásvételi szerződés 4.b., pontjában írtaknak megfelelően megfizették, és erről a felek valamelyike a letéteményes ügyvédet a dr.oszvald.peter@gmail.com e-mail címre küldött elektronikus üzenetben értesítette azzal, hogy a vevők az e-mailhez kötelesek csatolni a fizetést igazoló banki átutalási bizonylatokat.

Az eladó kötelezettséget vállal arra, hogy a tulajdonjog-bejegyzési engedélyt az esetlegesen jelentkező, a földbizottság által kijelölt elővásárlásra jogosult nevére is kiállítja abban az esetben, ha a földbizottság az elővásárlásra jogosult tulajdonszerzését hagyja jóvá, és az elővásárlási jogosult a teljes vételárat megfizeti.

6., A vevők – annak ellenére, hogy csak foglalót fizetnek meg az eladónak – legkésőbb 2026.11.15.-ig lépnek az ingatlan birtokába, és a tényleges birtokba lépés napjától kezdve viselik annak terheit, és húzzák annak hasznait azzal, hogy a mérőórák átírására csak a teljes vételár megfizetése esetén kerül majd sor.

7., A vevők kijelentik, hogy a 2013. évi CXXII. törvény (Földforgalmi tv.) 5. § 7. alapján földművesnek nem minősülnek. A vevők vállalják a Földforgalmi tv. 13. § (1)-ben foglaltak teljesítését, azaz a jelen szerződéssel megszerzett ingatlan használatát másnak nem engedik át, azt maguk használják, és ennek során eleget tesznek a földhasznosítási kötelezettségüknek, továbbá vállalják, hogy a földet a tulajdonszerződés időpontjától számított 5 évig a Földforgalmi tv.-ben szabályozott kivételekkel más célra nem hasznosítják. A Földforgalmi tv. 14.§ (1) és (2) alapján a vevők nyilatkoznak, hogy nincs földhasználati díjtartozásuk és velük szemben a szerződést megelőző 5 éven belül nem állapítottak meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötöttek volna. A Földforgalmi tv. 10. § (2) alapján a földművesnek nem minősülő vevők nyilatkoznak, hogy a birtokukban álló föld területnagysága a megszerezni kívánt föld területnagyságával együtt nem haladja meg az 1-1 hektárt. A vevők nyilatkoznak arról is, hogy részarány-tulajdonnal nem rendelkeznek. A vevők kijelentik azt is, hogy az ingatlan vonatkozásában a Földforgalmi törvény 18. § alapján nem elővásárlásra jogosultak.
Pécs, 2026.10.30.

Balog-Farkas Dávid eladó Ferencz Ágnes Diána vevő dr. Ferencz Sándor vevő

Ellenjegyzem Pécsett, 2026.10.30. napján, dr. Oszvald Péter ügyvéd (KASZ: 36066563):

Dr. OSZVALD PÉTER
ügyvéd
Iroda: 7300 Komló, Kossuth L. u. 115-117.
Telefon: 72/481-281, 06-20/9388-696
Adószám: 43597257-1-22
Ü-107660

8., A tulajdon megszerzésével együtt járó költségeket a vevők viselik.

9., A szerződő felek kijelentik, hogy az ügyvédtől a hatályos adó- és illetékjogszabályokról tájékoztatást kaptak.

10., Szerződő felek az itt nem szabályozott kérdésekben a Ptk. és az egyéb kapcsolódó jogszabályok vonatkozó rendelkezéseit tekintik magukra nézve irányadónak.

11., A szerződő felek megbízzák dr. Oszvald Péter ügyvédet (7300 Komló, Kossuth u. 115-117.) a jelen szerződés elkészítésével, és egyben meghatalmazzák a Földhivatal előtti képviselettel (beleértve a B400 NAV-adatlap kitöltését, ill. ha a szerződésben adat-, vagy számelírási hiba van, úgy annak, illetve az Inyvhr. 126.§-ban írt esetben az ingatlan-nyilvántartási kérelem saját hatáskörben történő kijavítását is), meghatalmazzák továbbá az elővásárlási jog gyakorlásával kapcsolatos teljes körű ügyintézéssel (így az adásvételi szerződés hirdetményi úton történő közlése iránt formanyomtatvány aláírásával és benyújtásával is) is a jegyző, valamint a Kormányhivatal és a Földhivatal előtt. Az eljáró ügyvéd a meghatalmazásokat a jelen szerződés aláírásával elfogadja.

12., Az ingatlan az épületek energetikai jellemzőinek tanúsításáról szóló 176/2008. (VI. 30.) Korm. rendelet hatálya alá tartozik, az ingatlanra vonatkozó tanúsítványt az eladó a vevőknek a birtokba adásig átadja. Az eljáró ügyvéd tájékoztatja szerződő feleket, hogy az összekötő és felhasználói berendezésekről, valamint a potenciálisan robbanóveszélyes közegben működő villamos berendezésekről és védelmi rendszerekről szóló 40/2017. (XII. 4.) NGM rendelet alapján a lakóépületekben lévő lakások villamos berendezésén felülvizsgálat végzendő bérbeadáskor és tulajdonosváltáskor, kivéve, ha a lakásban fázisonként 32 A-nél nem nagyobb névleges áramerősségű túláram-védelem van és 30 mA-nél nem nagyobb érzékenységű áram-védőkapcsolóval védettek a felhasználói berendezések. A fenti tájékoztatást szerződő felek tudomásul vették.

13., A felek magukat személyi igazolvánnyal és lakcímkártyával igazolták. Az eljáró ügyvéd tájékoztatta a szerződő feleket arról, hogy a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. Törvény (a továbbiakban: Pmt.) valamint az ügyvédi tevékenységről szóló 2017.évi LXXVIII. tv. 32.§ -a alapján azonosítási kötelezettség terheli a felek adatai vonatkozásában. Az eljáró ügyvéd a megbízók ügyleti képességéről és jogosultságáról meggyőződött, ellenőrizte a bemutatott igazolványoknak az adatait, és eleget tett az ügyfél-azonosítási kötelezettségének a MÜK. Eln. egységes szabályzata alapján készített belső szabályzata alapján, miután tájékoztatta a megbízókat az ügyvéd által elvégzendő személyazonosság ellenőrzéséről, annak céljáról, módjáról, tartalmáról, a közreműködés megtagadásának lehetőségéről, a bejelentési kötelezettségről, valamint az ellenőrzés során megismert adatok kezeléséről, és miután ehhez a megbízók az ellenőrzéshez hozzájárultak. A felek kifejezett hozzájárulásukat adták ahhoz is, hogy a természetes személyeknek a személyes adatok kezelése tekintetében történő védelméről, és az ilyen adatok szabad áramlásáról, valamint a 95/46/EK rendelet hatályon kívül helyezéséről szóló, az Európai Parlament és a Tanács (EU) 2016/679. sz. rendeletének (általános adatvédelmi rendelet; a továbbiakban: „GDPR") megfelelően az ügyvéd a megbízás teljesítése során tudomására jutott személyes adataikat, különleges adataikat fentiekkel összhangban és mértékig kezelje, felhasználja. A hozzájárulás nem terjed ki azon információkra, melyek megbízotti kezelése nyilvánvalóan nem összeegyeztethető a megbízás tárgyával. A jelen szerződést a felek egyben ügyvédi tényvázlatnak is tekintik, és kijelentik, hogy az ügylethez kapcsolódó jogszabályokról az ügyvédtől részletes, mindenre kiterjedő felvilágosítást kaptak.

14., A jelen szerződés egy példánya a Földforgalmi tv. 8. §-a szerinti és a Földforgalmi tv. végrehajtására kiadott rendeletben meghatározott biztonsági kellékkel rendelkező papír alapú okmányon került kiállításra.

15., Felek jelen megállapodást elolvasás és értelmezés után, teljes körű jogi tájékoztatást követően, mint akaratukkal mindenben megegyezőt helybenhagyólag írták alá azzal, hogy azt magukra nézve kötelezőnek ismerik el.

Pécs, 2026.10.30.

Balog-Farkas Dávid eladó Ferencz Ágnes Diána vevő dr. Ferencz Sándor vevő

Ellenjegyzem Pécsett, 2026.10.30. napján, dr. Oszvald Péter ügyvéd (KASZ: 36066563):

Dr. OSZVALD PÉTER
ügyvéd
Iroda: 7300 Komló, Kossuth L. u. 115-117.
Telefon: 72/484-281; 06-20/9388-696
Adószám: 43597257-1-22
Ü-107660