Közzététel dátuma: 2026. 11. 27.
Jognyilatkozat megtételére nyitvaálló határidő első napja: 2026. 11. 28.
Jognyilatkozat megtételére nyitvaálló határidő utolsó napja: 2026. 12. 28.
"Ez a határidő jogvesztő." "Az elektronikus közzététel megtörtén.
Levétel dátuma: 2026. 12. 29.

CSÁKVÁRI KÖZÖS ÖN

Iktatás dátuma: 2026 NOV 25 Ikt.szám: 12773

Kiegészített

# INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

mely létrejött egyrészről
**Szép Gábor** (született: születési hely és idő: anyja neve: a, lakik: 8083 Csákvár, Kotlóhegyi IV. fasor 22. szám, személyi szám: adóazonosító jel: gyar állampolgár), mint **Eladó**
**Szilágyiné Grisina Tatyjana** (született: a, születési hely és idő: , anyja születési neve: lakik: 1165 Budapest, Farkashalom utca 48/1., személyazonosító száma: adóazonosító jele: gyar állampolgár), mint **Haszonélvező**
másrészről
**Ács Anna Lilla** (született: anyja neve: akik: 2800 Tatabánya, Mártírok útja 89. 9. emelet 3a., személyi azonosító: adóazonosító jele: magyar állampolgár), mint **Vevő** - továbbiakban együttesen: **Szerződő felek** – között alulírott helyen és napon az alábbi feltételek szerint állapodnak meg:

Felek rögzítik, hogy a közöttük 2026. november 4. napján létrejött adásvételi szerződés hatósági jóváhagyását a Fejér Megyei Kormányhivatal EFORG/2026/3961/4. számú végzésével megtagadta, mivel az ingatlanon található gazdasági épület forgalmi értékét a szerződés külön nem tüntette fel. Ezért Felek a megállapodásukat kiegészítve az alábbiak szerint foglaltak egységes szerkezetbe:

1.
**Eladó** felelőssége tudatában kijelenti, hogy **1/1 arányú tulajdonát** képezi a Fejér Megyei Kormányhivatal ingatlan-nyilvántartásba a **Csákvár, Zártkert, 2673/3 helyrajzi szám** alatt felvett, kert és gazdasági épület megnevezésű, 927 $m^2$ nagyságú, (3 min.osztály, 2,9 AK kataszteri jövedelem) ingatlan.
Szerződő felek rögzítik, eljáró ügyvéd tanúsítja, hogy az E-ING földhivatali nyilvántartó rendszeren keresztül lekért hiteles tulajdoni lapon elintézetlen széljegy feljegyzés nem található, III. része **Szilágyiné Grisina Tatyjana javára 2046.02.17. napjáig tartó haszonélvezeti jog** bejegyzést tartalmaz. Az ingatlan kizárólag elektromos árammal van ellátva, a gazdasági épület nagysága kb 25 $m^2$, állapota, erősen felújítandó állapotú.

Az ingatlant illeti a Csákvár, zártkert, 2673/1 hrsz-ú ingatlant terhelő útszolgalmi jog.
A területre földhasználó nincs bejegyezve.

2.
Szerződő felek megállapodnak abban, hogy Eladó eladja, Vevő pedig megtekintett és ismert állapotában, tehermentesen **1/1 arányban** megveszi az 1. pontban megjelölt **Csákvár, Zártkert, 2673/3 helyrajzi szám alatti ingatlant.**

**Szilágyiné Grisina Tatyjana Haszonélvező jelen szerződés aláírásával a 20 évig tartó holtig tartó haszonélvezeti jogáról testvére javára ingyenesen lemond, feltétlenül és visszavonhatatlanul hozzájárul és kéri annak ingatlan-nyilvántartási törlését.**

| | | | |
|---|---|---|---|
| Szép Gábor<br>Eladó | Szilágyiné Grisina Tatyjana<br>Haszonélvező | Ács Anna Lilla<br>Vevő | dr. Horváth Anna<br>ügyvéd |

**Szerződő Felek az ingatlan vételárát 8.650.000.- Ft-ban, azaz nyolcmillió-hatszázötvenezer forintban határozzák meg. Ebből a gazdasági épület vételárát 5.000.000.-Ft-ban a kert vételárát 3.650.000.-Ft-ban állapítják meg.**

Szerződő Felek megállapodnak, hogy **Vevő a vételárat az alábbi ütemezésben fizeti meg** Eladó részére:

2.1.
Szerződő Felek megállapítják, hogy Vevő **Eladó 30200014-19913410-68993511** számú bankszámlájára átutalással megfizetett **5.500.000.-Ft-ot, azaz ötmillió-ötszázezer forintot**, amelyből 800.000.- Ft-ra Szerződő Felek a foglaló szabályait rendelik alkalmazni.
Eladó kijelenti, hogy a szerződés 2.1. pontjában rögzített bankszámlára történő teljesítést a saját kezéhez történő joghatályos teljesítésnek ismeri el.

A foglaló a szerződés teljesülése esetén a vételár részét képezi. Szerződő Felek kijelentik, hogy a foglaló jogi természetét ismerik, és így tudott előttük, ha a szerződés Eladó hibájából hiúsul meg, akkor Eladó az átvett foglaló kétszeres összegét köteles visszafizetni, ha pedig a szerződés Vevő hibájából hiúsul meg, akkor Vevő a foglalót elveszti. Ha a szerződés olyan okból szűnik meg, amelyért egyik fél sem felelős, vagy mindkét fél felelős, a foglaló visszajár. Ezen felül felek tudomásul veszik, hogy a foglaló összege a vételár teljes összegébe beszámít.

2.2.
Szerződő Felek megállapodnak, hogy Vevő a mezőgazdasági igazgatási szerv jelen adásvételt jóváhagyó határozatának kézhezvételét követő 8 munkanapon belül fizeti meg a vételárból **hátralékos 3.150.000.- Ft-ot, azaz hárommillió-egyszázötvenezer forintot,** banki átutalással Eladó 2.1. pontban megjelölt bankszámlájára, amely bankszámlára történő teljesítést Eladó saját kezéhez történő teljesítésnek ismer el.

3.
Felek megállapítják, hogy a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény szerint a tulajdonjog átruházásához szükséges a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyása, valamint elővásárlási jog áll fenn a törvényben felsoroltak részére az ott meghatározott sorrend szerint.
Erre tekintettel az adásvételi szerződést meg kell küldeni előzetes vizsgálatra a mezőgazdasági szakigazgatási szervnek, aki dönt a szerződés közzétételre alkalmasságáról és elrendeli hirdetményi úton történő közzétételt, és megküldi az adásvételi szerződést illetékes jegyzőnek.
Vevő elővásárlási joggal nem rendelkezik.

Vevő kijelenti, hogy jelen adásvétellel megszerzendő földtulajdonnal együtt sem lépi túl a termőföld szerzésére a hatályos jogszabályokban megállapított mértéket.

Vevő vállalja, 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 13.§ (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével - más célra nem hasznosítja.

| | | | |
|---|---|---|---|
| ..... | ..... | ..... | ..... |
| Szép Gábor<br>Eladó | Szilágyiné Grisina Tatyjana<br>Haszonélvező | Ács Anna Lilla<br>Vevő | dr. Horváth Anna<br>ügyvéd |

Vevő – az 1997. évi CXLI törvény végrehajtásáról szóló 109/1999 (XII.29.) FVM rendelet 68/C. § alapján – büntetőjogi felelősségük tudatában nyilatkozza, hogy részarány tulajdonnal nem rendelkezik.
Vevő nyilatkozik arról, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása. A szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

4.
Szerződő Felek jelen okirat aláírásával kötelezettséget vállalnak, **hogy a teljes vételár megfizetésével egyidejűleg ügyvédi ellenjegyzéssel ellátott külön nyilatkozatban feltétlenül és visszavonhatatlanul hozzájárulnak** ahhoz, hogy **a mezőgazdasági szerv jóváhagyásával Ács Anna Lilla Vevő részére 1/1 arányban, adásvétel jogcímén a tulajdonjogot** jelen szerződés tárgyát képező **Csákvár, Zártkert 2673/3 helyrajzi számú ingatlanra az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezzék, Eladó tulajdonjogának, haszonélvező 2046.02.17-ig terjedő haszonélvezeti jogának egyidejű törlése mellett.**

Eladó az adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg letétbe helyezi okiratszerkesztő ügyvédnél írásbeli hozzájáruló nyilatkozatát 6 eredeti példányban arra vonatkozóan, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlanra a tulajdonjog vétel jogcímén Vevő javára az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön. Szerződő Felek megállapodnak, hogy ha Eladó a letéteményes ügyvéd felé hitelt érdemlően írásban (levél, email, teljes bizonyító erejű átvételi elismervény a teljesítésről) igazolja, hogy Vevő a fizetési kötelezettségének maradéktalanul eleget tett és a teljes vételár,megfizetésre került, úgy minden további feltétel kikötése nélkül Letéteményes ügyvéd jogosult és köteles Eladó letétbe helyezett írásbeli nyilatkozatát 2 munkanapon belül az illetékes ingatlanügyi hatósághoz benyújtani, amivel Eladó hozzájárul a tulajdonjog fentiek szerinti, Vevő javára történő bejegyzéséhez.

Eladó vállalja, hogy a teljesítés tényéről haladéktalanul írásban értesíti letéteményes ügyvédet. Eladói értesítés hiányában Vevő is jogosult eredeti banki bizonylattal a teljesítést igazolni.
**Felek jelen okirat aláírásával feltétlenül és visszavonhatatlanul hozzájárulnak és szerződő felek egyidejűleg kérik az illetékes Kormányhivatalt, hogy Ács Anna Lilla Vevő tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jogát az adásvétel tárgyát képező ingatlan 1/1 tulajdoni illetőségére jegyezze be az ingatlan-nyilvántartásba, egyidejűleg kérik, hogy a bejegyzési engedély benyújtásának elmaradása esetén a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jogot hat hónap elteltével törölje az ingatlan-nyilvántartásból.**

5.
Az Eladó kijelenti, hogy az ingatlan a valós állapotnak megfelelően szerepel az ingatlan-nyilvántartási térképen és a telekhatárok természetbeni vonala megegyezik az ingatlan-nyilvántartás szerinti telekhatárokkal.
Az Eladó szavatolja továbbá, hogy harmadik személynek nincs olyan, az ingatlan-nyilvántartásba be nem jegyzett joga, mely a Vevő jelen szerződéssel szerzett jogainak gyakorlását korlátozná, vagy veszélyeztetné. Eladó szavatol az ingatlan bejegyzéskori per-,

| | | | |
|---|---|---|---|
| ..... | ..... | ..... | ..... |
| Szép Gábor<br>Eladó | Szilágyiné Grisina Tatyjana<br>Haszonélvező | Ács Anna Lilla<br>Vevő | dr. Horváth Anna<br>ügyvéd |

teher- és igénymentességéért, kijelenti, hogy az 1. pontban megjelölt ingatlanra vonatkozóan harmadik személynek nincs – a jogszabályokban meghatározottakon kívül - elővásárlási vagy más olyan joga, amely a Vevő tulajdonszerzését, vagy használatát korlátozná, vagy akadályozná, illetőleg bármilyen költség megfizetési kötelezettségét vonná maga után, nincsen olyan követelés, amelynek fedezetéül szolgálhat, végrehajtási eljárás nem fenyegeti.

Fenti nyilatkozatra tekintettel egyrészt Eladó kizárólagos, korlátozásmentes tulajdonjoga nem képezi olyan házastársi szerzeményi közös tulajdon részét, mely házassággal vagy életközösséggel érintett személy ne lenne szerződő fél, másrészt Eladó tulajdonlása nem a Ptk. XLIII. fejezet (6:310 §.-tól 6:330 §.-ig) szabályozott bizalmi vagyonkezelésen alapul.

6.
Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a birtokbaadásra és a tulajdonjog átszállására csak a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyását, a vételár megfizetését követően kerül sor. Vevő a birtokátruházás időpontjától kezdve élvezik az ingatlan hasznait és viseli annak terheit, valamint a kárveszélyt, azaz az ingatlannal kapcsolatos költségeket és a kárveszélyt az átadás-átvételig az Eladó, azt követően a Vevő viselik.

7.
Szerződő felek kijelentik, hogy valamennyien cselekvőképes magyar állampolgárok, jelen adásvételnél Felek szerződéskötési képessége a törvényben meghatározottakon kívül egyéb módon korlátozva nincsen.

8.
Szerződő felek kijelentik, hogy az adó- és illetékszabályokat ismerik. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a tulajdonszerzéssel kapcsolatban felmerülő költségeket (igazgatási szolgáltatási díj, vagyonszerzési illeték, stb.) a Vevő viseli.

9.
Szerződő felek a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg megbízzák Dr. Horváth Anna ügyvédet (1163 Budapest, Farkashida u. 13.), hogy jelen szerződést elkészítse és ellenjegyezze, a NAV adatlapot kitöltse, továbbá valamennyi Felet teljes jogkörrel képviselje a tulajdonjog és tulajdonjog fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog bejegyzési és törlési eljárásban, valamint a haszonélvezeti jog törlési eljárásban az illetékes Kormányhivatal, az összes érintett hatóság, hivatal illetve harmadik személyek előtt, azzal, hogy a NAV előtti eljárás csak és kizárólagosan a NAV B400 adatlap ONYA rendszeren történő benyújtására terjed ki, mely alapján eljáró jogi képviselő felhívja a NAV figyelmét, hogy az illeték megfizetésére vonatkozó fizetési meghagyást vagyonszerző részére közvetlenül küldje meg.

Szerződő Felek meghatalmazzák továbbá eljáró ügyvédet, hogy a szerződés lényegét nem érintő adatelírás, hiányosság esetén a szükséges javításokat helyettük is elvégezze.
Eljáró ügyvéd a meghatalmazást elfogadja.

| | | | |
|---|---|---|---|
| ..... | ..... | ..... | ..... |
| Szép Gábor<br>Eladó | Szilágyiné Grisina Tatyjana<br>Haszonélvező | Ács Anna Lilla<br>Vevő | dr. Horváth Anna<br>ügyvéd |

Szerződő felek jelen szerződést, mint a szerződési akaratukat teljes körűen tartalmazó ügyvédi tényvázlatot azzal írták alá, hogy részletes tényvázlat felvételét nem kérték, a jelen okiratban foglaltakon túl egyéb kérést az eljáró ügyvéddel nem közöltek, az okiratban szereplő valamennyi adatot külön is ellenőrizték, továbbá hozzájárultak ahhoz, hogy a szerződést készítő ügyvéd személyi okmányaikról fénymásolatot készítsen és személyes adataikat – ügyfél – azonosítás céljából kezelje.

Szerződő felek tudomásul veszik, hogy az ellenjegyző ügyvéd a pénzmosás és terrorizmus megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény szerinti ügyfél – átvilágítási kötelezettségének eleget tett.
Kijelentik, hogy nem minősülnek kiemelt közszereplőnek és jelen jogügylet nem ütközik a Pmt. előírásaiba.

10.
Ezen jogügyletben nem szabályozott kérdésekben a Ptk. vonatkozó rendelkezései az irányadóak. Szerződő felek kijelentik, hogy jelen jogügyletnél saját nevükben járnak el.
Jelen okiratot, elolvasást és értelmezést követően, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, szerződő felek jóváhagyólag aláírják:

Budapest, 2026. november 11.

| | | |
|---|---|---|
| ..... | ..... | ..... |
| Szép Gábor Eladó | Szilágyiné Grisina Tatyjana Haszonélvező | Ács Anna Lilla Vevő |

Ellenjegyzem Budapesten, 2026. november 2. napján.

.....
dr. Horváth Anna ügyvéd
KASZ: 36061660

DR. HORVÁTH ANNA ügyvéd
KASZ: [illegible]
1163 Bp. Farkas [illegible]
Adószám: [illegible]
Tel.: [illegible]