

Aláíró: VESZP_N20

Nagy Róbert
földügyi szakügyintéző

2026.07.23. 13:58:42



Szűcs József

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

Az adásvételi szerződés kormányzati portálon történő közzétételének napja: 2026.07.23.
A nyilatkozatételi határidő kezdő napja: 2026.08.01.
Az elővásárlásra jogosult jognyilatkozatának megtételére nyitva álló 30 napos határidő utolsó napja: 2026.08.31.
E határidő elmulasztása jogvesztő!
A kifüggesztés nem minősül az adásvételi szerződés közlésének!
Az adásvételi szerződés levételeinek napja: 2026.09.01.

Csörgő Isabelle Margaret (születési neve:

születési helye/ideje:

, személyazonosító jele:

állampolgársága:

) állandó lakcíme: 8200-Veszprém, Haszkovó utca 27. B. lépcsőház 3. emelet 10., és

Csörgő Márk Ábrahám (születési neve:

, anyja születési neve:

születési helye/ideje:

, személyazonosító jele:

, adóazonosító jele:

állampolgársága:

) állandó lakcíme: 1188-Budapest, Póth Irén utca 98/B., -eladók

másrészről

Piller Enikő Erzsébet (születési neve:

, anyja születési neve:

születési

helye/ideje:

személyazonosító jele:

, adóazonosító jele:

állampolgársága:

) állandó lakcíme: 3758-Jósvafő, Szabadság utca 17., és

Folk Henrik (születési neve:

születési neve:

születési helye/ideje:

, személyazonosító jele:

, adóazonosító jele:

, állampolgársága:

) állandó

lakcíme: 1194-Budapest, Játmin utca 27., -vevők (a továbbiakban együttes említésük esetén: felek) között alulírott helyen és napon az alábbi feltételekkel:

1.1./ Felek megállapítják, hogy a BALATONALMÁDI zártkert 10503. hrsz. alatt felvett, Balatonalmádi Szömörce utca 48. szám alatti,

- az a.) jelű földrészleten kert - és gazdasági épület - és út művelési ágú 616 m² területű,

- a b.) jelű földrészleten szőlő - és gazdasági épület művelési ágú 2209 m² területű

mindösszesen tehát 2825 m² alapterületű, mindösszesen 11,86 Ak értékű ingatlan a Tulajdoni lap II/11. és II/12. sorszáma alatt bejegyzett 2/8-2/8-ad arányú tulajdoni hányadán fennálló tulajdonjoga Csörgő Isabelle Margaret és Csörgő Márk Ábrahám eladók tulajdona.

Az eladók nevére bejegyzett mindösszesen 4/8-ad tulajdoni hányadot a csatolt Térképen A jelű területként megjelölt földrészlet és a rajta álló gazdasági épület testesíti meg.

Az A jelű ingatlan-rész a Szömörce utcai V alakú két irányú elágazás felőli alsó részén létesített közel 70 m² alapterületű 3 szintes a térképmásolaton 44-es számmal jelölt épület egésze, valamint a 10503 hrsz földterület körülbelül fele nagyságú területe, amely jelenleg is Csörgő Isabelle Margaret és Csörgő Márk Ábrahám tulajdonában és háborítás-mentes birtokában van.

Az ingatlan további 2/8-2/8-ad arányú tulajdoni hányadán fennálló tulajdonjoga a Tulajdoni lap II/16. és II/17. sorszáma alatt bejegyzetten Molnár Vivien Alexandrát és Molnár Richárd Pétert illeti meg, akiket a jelen ingatlan-értékesítés során törvényen (PTK. 5:81.§. (1) bekezdés) alapuló elővásárlási jog illet meg.

A tulajdonostársak kiértékesítését azonban a jelen Adásvételi szerződésbe foglalt vételi ajánlat kormányzati portálon közzétett hirdetménye pótolja.

Tulajdonostársakat az elővásárlási jog gyakorlása tárgyában külön megkeresni nem kell. Minden elővásárlásra jogosult egységesen a kormányzati portálon közzétett hirdetményen keresztül értesül az adásvételről, a tulajdonostársak elővásárlási jogát viszont megelőzi a Földforgalmi törvény által biztosított a regisztrált földműveseket illető elővásárlási jog (a PTK. 5:81.§. (4) bekezdés szerint eljárva).

Az ingatlan a tulajdonosok között használatilag megosztott. A tulajdonosok között létrejött Használati megállapodás és az annak mellékletétül szolgáló Térképmásolat egy példányát az eladók a vevőknek átadják.

Vevők nyilatkoznak, a Használati megállapodás rendelkezéseit megismerték, tudomásul vették, hogy azok a jogutódokra is kiterjedő hatállyal kerültek megfogalmazásra.

1.2./ Felek megállapítják, hogy az ingatlan teherlapja a vétel tárgyát képező tulajdoni hányadokat érintően és terhelően bejegyzést nem tartalmaz.

1.3./ Felek megállapítják, hogy a Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztálya által INYER/TULLAP/20260719/248. ügyazonosító alatt kiállított Tulajdoni lap-másolat (szemle) a fenti tényeket tartalmazza, széljegyzetben az ingatlan tulajdoni lapján elintézetlen kérelem nincs.

Eladók kijelentik, hogy az ingatlannal kapcsolatban nem történt olyan változás, mely a tulajdoni lapon még nem látható, az ingatlan jogi helyzete jelenleg is változatlan.

1.4./ Felek rögzítik, hogy a földhasználati-nyilvántartás adatai szerint az eladóknak az 1.1./ pontban megjelölt ingatlanban fennálló tulajdoni illetőségei vonatkozásában a földhasználati lap tanúsága szerint földhasználati jog nem került bejegyzésre.

Eladók nyilatkoznak, hogy az 1.1./ pontban meghatározott ingatlanban fennálló tulajdoni hányadaikat további hatályos, illetve hatályba még nem lépett többlethasználati megállapodás nem érinti.

2.1./ Az előadottak alapján eladók eladják, vevők az általuk is ismert és megtekintett állapotban megvásárolják az 1.1./ pontban körülírt ingatlan eladók nevére bejegyzett 2/8-2/8-ad tulajdoni hányadát, annak valamennyi természetes és jogi tartozékával együtt, a kölcsönösen kialakított 36.000.000.-FT, azaz: Harminchat-millió forint összegű vételárért oly módon, hogy az ingatlan egymás közt egyenlő 2/8-2/8-ad arányú tulajdonjogát a vevők szerzi meg adásvétel jogcímén.

2.2./ Felek rögzítik, hogy az ingatlanon ültetvény, a földrészlet forgalmi értékét, illetve hasznait növelő agrotechnikai létesítmény nem áll.

Áll viszont rajta egy 70 m² alapterületű 3 szintes a térképen is feltüntetett gazdasági épület, melynek értéke a vételáron belül: 22.000.000.-FT, a földrészlet ellenértéke pedig: 14.000.000.-FT.

2.3./ Eladók szavatolnak azért, hogy az Ingatlant teljesen kiürített, az eladók és harmadik személyek ingóságaitól, valamint hulladéktól, szeméttől mentes állapotban adják a vevők birtokába.

2.4./ A vevők az ingatlant megtekintették, annak állapotát megegyezőnek tartották a vételárral.

3./ Felek tudomásul veszik, hogy a jelen vétel tárgyát képező ingatlan tulajdonjogának átruházására a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (továbbiakban: Földforgalmi törvény) rendelkezései az irányadók.

4./ Felek a vételár megfizetésében a következőképpen állapodnak meg:

4.1./ Vevők a jelen szerződés aláírásának napját követő első banki napon a vételár 10%-val egyező összegű 3.600.000.-FT, azaz: Hárommillió-hatszázezer forintot teljesítenek átutalással, kifejezetten foglaló jogcímén, az eladók részére, az eladók felhatalmazása szerint eljárva Csörgő Isabelle Margaret bakszámlájára és az őt illető vételárban történő elszámolással, melynek adatai a következők:

Számlaszám: _____

Felek kölcsönösen nyilatkoznak, a foglaló joghatása előttük ismert.

Azaz: a jelen Adásvételi szerződés megkötéséért felelős fél az adott foglalót elveszti, a kapott foglalót pedig kétszeresen köteles visszafizetni. Ha a szerződés megkötéséért egyik fél sem felelős, úgy a kapott foglaló egyszeres összegben visszajár.

4.2./ A vételárból ily módon még hátralékos 32.400.000.-FT, azaz: Harminckettő-millió-négyszáz-ezer forintot a vevők az Adásvételi szerződést a javukra jóváhagyó kormányhivatali határozat felek részére történő kézbesítését követő 8 azaz nyolc naptári napon belül teljesítik átutalással az eladók részére, a következők szerint: Csörgő Isabelle Margaret nyilatkozik, a vételárból őt még illető 14.400.000.-FT teljesítését az alábbi bankszámlára kéri:

Számlaszám: _____

Csörgő Márk Ábrahám nyilatkozik, a vételárból őt illető 18.000.000.-FT teljesítését az alábbi bankszámlára kéri:

Számlaszám: _____

4.3./ Felek rögzítik, az esetben, ha a jelen adásvételi szerződés nem a jelen jogügylet vevői javára kerül jóváhagyásra, az esetben az erről szóló kormányhivatali határozat felek részére történő kézbesítését követő 8 azaz nyolc naptári napon belül az eladók az addig a vevők által teljesített 4.1./ pont szerinti vételár-részletet a vevőknek visszautalni lesznek kötelesek, a foglaló a jogkövetkezményét ez esetben nem tölti be.

5./ Felek rögzítik, hogy a vétel tárgyát képező mindösszesen 4/8-ad tulajdoni hányadot az eladók a teljes vételár bankszámlájukon történt jóváírását követő 8 azaz nyolc naptári napon belül adják a vevők birtokába, akik a birtokba vétel időpontjától kezdődően húzzák annak hasznait, viselik terheit és a kárveszélyt.

6./ Eladók szavatosságot vállalnak azért, hogy a vétel tárgyát képező mindösszesen 4/8-ad tulajdoni hányad per-teher- és igénymentes, illetőleg azért, hogy azt semmilyen tartozás vagy köztartozás nem terheli.

7.1./ Eladók a teljes vételár kiegyenlítésével (eladói bankszámlán történt jóváírásával) egyidejűleg, külön okiratban (Tulajdonjog bejegyzési engedély) adják feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat ahhoz, hogy a vétel tárgyát képező mindösszesen 4/8-ad tulajdoni hányadon fennálló tulajdonjog a nevükről törlésre és ezzel egyidejűleg az a vevők javára egymás közt egyenlő 2/8-2/8-ad arányban az ingatlan-nyilvántartásban adásvétel jogcímén átveze-tésre kerüljön, addig tulajdonjogukat fenntartják az ingatlanon.

dr. Faluhelyi Ágnes ügyvéd

Vevők tudomásul veszik, hogy csak a Földforgalmi jóváhagyó határozat beszerzésével és a teljes vételár kiegyenlítésével lesznek jogosultak az Adásvételi szerződést tulajdonjog bejegyzés iránti kérelemmel benyújtani az illetékes földhivatalhoz tulajdonjoguk bejegyzésének foganatosítása érdekében.

A jogügylet a jelen szakaszában így a tulajdonjog fenntartásával jön létre.

7.2./ Eladók a vevők tulajdonjogának bejegyzéséhez szükséges nyilatkozatukat (Tulajdonjog bejegyzési engedély) 4 azaz négy eredeti példányban az okiratszerkesztő ügyvédnél a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg letétbe helyezik, majd azt az eljáró ügyvéd köteles a 2.1./ pontban rögzített vételár hiánytalan kiegyenlítését igazoló eladói írásbeli nyilatkozat eljáró ügyvéd részére való megküldését követően az illetékes Földhivatalhoz benyújtani.

Az írásbeli értesítés az okiratszerkesztő ügyvéd alábbi e-mail címére történik meg: faluhelyi.agnes.ugyved@gmail.com.

A vételár kiegyenlítését bank-bizonylat csatolásával a vevők is jogosultak lesznek bejelenteni az eljáró ügyvédnek az esetben, ha az eladók az erről szóló írásbeli értesítést nem teljesítik.

Az okiratszerkesztő ügyvéd a bejegyzési engedélyek ügyvédi letétbe vételét a szerződés aláírásával igazolja.

8.1./ Vevők a szerződés aláírásával nyilatkoznak, jelen tulajdonszerzésük törvényi tilalom alá nem esik. (2013. évi CXXII. tv. 10.§.(2).), azaz nyilatkoznak arról, hogy nincs a tulajdonukban 1 hektárnál nagyobb termőföld.

8.2./ Vevők a szerződés aláírásával nyilatkoznak, A Földforgalmi törvény (2013. évi CXXII. tv.) előírásaival egyezően:

– vállalják, hogy a föld használatát másnak át nem engedik, azt maguk használják, és ennek során eleget tesznek a földhasznosítási kötelezettségüknek, továbbá vállalják azt, hogy a földet a tulajdonszerzésük időpontjától számított 5 évig más célra nem hasznosítják. (13.§.)

8.3./ Vevők nyilatkoznak arról, földhasznosítási díj-tartozásuk nem áll fent. (14.§. (1).)

8.4./ Vevők nyilatkoznak, a jelen tulajdonszerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötöttek volna. (14.§.(2).)

9./ Vevők kötelezettséget vállalnak, amennyiben a föld harmadik személy használatában van, úgy fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítják meg és a megszűnését követő időre a törvény 13. § (1) bekezdésében foglalt kötelezettségeket vállalják.

10./ Vevők az Ingatlan-nyilvántartási törvény végrehajtásáról szóló 109/1999. FVM rendelet 68./C. §. szerint eljárva nyilatkoznak arról, hogy részarány-tulajdonnal nem rendelkeznek.

11./ Felek tudomással bírnak arról, hogy a Földforgalmi törvény (2013. évi CXXII. tv.) módosított rendelkezései szerint:

Az adásvételi szerződést a tulajdonosnak a felek aláírásától számított 8 napon belül a mezőgazdasági igazgatási szerv részére kell megküldeni jóváhagyás céljából.

A mezőgazdasági igazgatási szerv a részére jóváhagyás céljából megküldött okiratok közül az adásvételi szerződést először - kizárólag annak tartalma és alaki kellékei alapján - az érvényességi és hatályosulási feltételeknek való megfelelés szempontjából vizsgálja meg, illetve ellenőrzi.

A mezőgazdasági igazgatási szerv az okiratok beérkezésétől számított 15 napon belül döntést hoz az adásvételi szerződés jóváhagyásának a megtagadásáról, vagy végzésében megállapítja a szerződés közzétételre való alkalmasságát és elrendeli a szerződés közzétételét.

A közzétételre való alkalmasság megállapítása nem minősül az adásvételi szerződés hatósági jóváhagyásának.

A mezőgazdasági igazgatási szerv a döntését közli az eladóval, az adásvételi szerződés szerinti vevővel, valamint az adásvételi szerződést megküldi a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat jegyzőjének.

A jegyző hirdetményi úton közli az adásvételi szerződést a törvényen vagy megállapodáson alapuló elővásárlási jog jogosultjaival.

Az adásvételi szerződés hirdetményi úton történő közlése az elektronikus tájékoztatási rendszer keretében működő kormányzati honlapon (a továbbiakban: kormányzati portál) történő közzététellel valósul meg. A szerződés tájékoztató jelleggel a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat polgármesteri hivatala hirdetőtábláján is kifüggeszthető az elektronikus közzététellel megegyező időtartamra.

Az elővásárlási jog jogosultja 30 napos jogvesztő határidőn belül tehet az adásvételi szerződésre elfogadó, vagy az elővásárlási jogáról lemondó jognyilatkozatot.


dr. Faluhelyi Ágnes ügyvéd

A nyilatkozattételi határidő az adásvételi szerződésnek a kormányzati portálon történő közzétételét követő napon kezdődik. Az elővásárlásra jogosult - ide nem értve az államot megillető elővásárlási jog esetén a Nemzeti Földalap kezeléséért felelős szervet és az önkormányzatot - a jognyilatkozatát a jegyző részére személyesen adja át. Az elővásárlási jogról való lemondásnak kell tekinteni, ha az elővásárlásra jogosult az e bekezdésben meghatározott határidőn belül nem nyilatkozik.

A más jogszabály alapján elővásárlásra jogosult is ezen határidőn belül és a fenti rendelkezéseket megtartva tehet elfogadó jognyilatkozatot.

Az eladókat az olyan elfogadó jognyilatkozat köti, amelyet az elővásárlásra jogosult határidőn belül tesz meg, és a jognyilatkozatában az adás-vételi szerződést magára nézve teljes körűen elfogadja.

A jegyző a nyilatkozattételre nyitva álló határidő leteltét követő 8 napon belül a beérkezett jognyilatkozatokról iratjegyzéket készít, és azt az adás-vételi szerződés eredeti példányával, valamint a jognyilatkozatokkal és a kormányzati portált működtető szervezet által a közzétételről és a levételről küldött igazolással együtt küldi meg a mezőgazdasági igazgatási szerv részére, aki a szerződés jóváhagyása esetén (Földforgalmi jóváhagyó határozat) az adásvételi szerződést záradékkal látja el, melyet követően és a vételár teljesítésének igazolásával kerülhet csak sor a vevők tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzésére.

12./ Felek megállapodnak abban, hogy a szerződéskötéssel kapcsolatos költségeket, illetőleg a tulajdonjog átvezetésével kapcsolatos költségeket a vevők viselik.

Vevők tudomással bírnak arról, hogy az általuk fizetendő földhivatali szolgáltatási díj 10.600.-FT, míg a fizetendő vagyonszerzési illeték mértéke ugyanakkor 4% lesz.

13./ Eladók és a vevők együttesen nyilatkoznak, cselekvőképes magyar állampolgárok.

14.1./ Szerződő felek tudomásul veszik, hogy a 176/2008. (VI. 30.) Korm. rendelet előírásai szerint az ingatlan értékesítéséhez energetikai tanúsítás nem volt szükséges.

14.2./ Felek kijelentik, az okiratszerkesztő ügyvédtől a szóbeli tájékoztatást megkapták a 2010. évi CXXXVI. tv. 20/P. §. szövegének ismertetésével a (közmű) Adatváltozás-kezelési szolgáltatásáról, amelynek online elérhetősége: <https://e-bejelento.gov.hu>

14.3./ Felek jelen okirat aláírásával elismerik, hogy az okiratszerkesztő ügyvéd tájékoztatta őket a 40/2017. (XII.04.) NGM rendelet szerinti villamos biztonsági felülvizsgálat kötelező elvégzésének szükségességéről, melyet tudomásul vettek.

15./ Felek nyilatkoznak, hogy a jelen szerződésben rögzített nyilatkozataik akaratuknak megfelelően kerültek rögzítésre, és tudomásul veszik, hogy a szerződés egyben az ügyvédi megbízást igazoló tényvázlatul is szolgál.

16./ Okiratszerkesztő ügyvéd tájékoztatja feleket, hogy a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény - a továbbiakban: Pmt. - alapján ügyfél-átvilágítási kötelezettség, így azonosítási kötelezettség terheli szerződő felek adatai vonatkozásában.

Felek adatai a Pmt. rendelkezései alapján jelen szerződésben kerülnek rögzítésre szerződő felek adatszolgáltatása és az általuk bemutatott, személyazonosság igazolására a Pmt. szabályai szerint alkalmas okirat bemutatása alapján. Felek jelen szerződés aláírásával, büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy jelen szerződés aláírása során saját nevükben járnak el.

Felek jelen szerződés aláírásával kifejezetten hozzájárulnak ahhoz, hogy az eljáró ügyvéd személyi adataikat tartalmazó okmányaikról fénymásolatot készítsen, és adataikat kezelje.

Felek adatait 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.

17./ Felek a szerződés elkészítésével kapcsolatos teendők elvégzésére megbízást adnak dr. Faluhelyi Ágnes ügyvédnek (székhelye: 8200-Veszprém, Radnóti tér 2., ügyvédi igazolványának száma: Ü-106496, KASZ száma: 36059714), és megbízzák azzal is, hogy őket jelen okirattal kapcsolatosan minden hatóság és hivatal előtt - beleértve az új ingatlan-nyilvántartási kérelem-úrlap kitöltését és aláírását is - az Ügyvédi törvényben meghatározott jogkörrel képviselje, illetőleg képviselőtüket ellássa.

Eljáró ügyvédet megbízzák azzal is, hogy helyettük a szerződés minden oldalát a lap alján szignálja.

Eljáró ügyvéd a megbízást elfogadja, és a jelen szerződésben foglalt, az okiratszerkesztő ügyvédet terhelő kötelezettségeket a jelen szerződés ellenjegyzésével vállalja.

dr. Faluhelyi Ágnes ügyvéd

18./ Felek tudomásul veszik, hogy a föld tulajdonjogának átruházására csak olyan papír alapú okmányon kerülhet sor, amely A mező és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény végrehajtására kiadott 47/2014. (II.26.) Korm. rendelet 1.§. (1) bekezdésében meghatározott biztonsági kellékekkel rendelkezik. Ennek okán a jelen szerződés 2 példánya biztonsági okmányon, további 7 példánya sima papíron kerül kiállításra és aláírásra.

Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben A mező és erdőgazdálkodási földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. tv. Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény adásvételre vonatkozó rendelkezései és a Magyarország egyéb hatályos jogszabályai az irányadók.

A jelen szerződést elolvastuk, megértettük, és azt, mint akaratunkkal mindenben megegyezőt helybenhagyólag aláírtuk.

Kelt: Balatonalmádiban, 2026. július 19. napján

Csörgő Isabelle Margaret
eladó

Csörgő Márk Abrahám
eladó

Piller Enikő Erzsébet
vevő

Folk Henrik
vevő

Jelen okiratot szerkesztettem és azt
Balatonalmádiban, 2026. július 19. napján ellenjegyezni:

Dr. Faluhelyi Ágnes - ügyvéd,
KASZ száma: 36059714
(8200-Veszprém, Radnóti tér 2.)

dr. Faluhelyi Ágnes ügyvéd

ZÁRADÉK

Az eredeti papír alapú dokumentummal egyező

Másolatkészítő szervezet neve:

Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály

A másolat képi vagy tartalmi egyezéséért felelős személy neve:

Nagy Róbert

A másolatkészítő rendszer megnevezése:

KEAASZ TSA szervezeti aláíró tanúsítvány

Hatályos Másolatkészítési szabályzat elnevezése:

A másolatkészítési szabályzatról szóló 45/2023. (V.5.) számú utasítás

A hatályos másolatkészítési szabályzat elérhetőségét:

https://www.kormanyhivatalok.hu/system/files/dokumentum/veszprem/2023-06/45_2023_msz.pdf

A másolatkészítés időpontja:

elektronikus bélyegző szerint