

Kijelölés időpontja:

2026.09.03.

Kijelölés kezdő napja:

2026.09.04.

Levéve:

Elővásárlásra jogosult
nyilatkozat megtételére
nyitva álló határidő
utolsó napja, mely
határidő jogvesztő.

2026.10.05.

Dátum:

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

FES/1744-2/2026.

2026 AUG 31.

589923

mely létrejött egyrészről **Gál József** születési neve:

(Lakcíme: 8000 Székesfehérvár, Huszár

utca 3. A. ép 2/8, születési helye, ideje:

személyi azonosító:

anyja neve: , adóazonosító jele:

7), mint állageladó **Gálné Bernáth Judit** születési

neve. (Lakcíme: 8000 Székesfehérvár, Várkörút 3. 1 em. 2., születési helye, ideje:

.., személyi azonosító:

anyja neve:

, adóazonosító jele:

.) és **Gál József Tibor** születési neve:

(Lakcíme: 8000 Székesfehérvár, Bástya

utca 5., születési helye, ideje:

személyi azonosító

anyja neve:

adóazonosító jele:

, mint naszonélvezők, együtt mint **eladók**, (továbbiakban:

eladók) másrésztől

Budai Tamás születési neve:

Lakcíme: 8052 Fehérvárcsurgó, Aranyhegy dűlő 52., születési

helye, ideje:

személyi azonosító:

.., anyja neve.

adóazonosító jele:

, és **Zelei Teodóra** születési neve:

(Lakcíme: 8052

Fehérvárcsurgó, Aranyhegy dűlő 52., születési helye, ideje:

.., személyi azonosító:

, anyja neve.

1, adóazonosító jele

), mint **vevők**, (továbbiakban:

vevők), együttesen valamennyien **szereződő felek** között az alulírott napon és helyen, az alábbi feltételek mellett:

I. A SZERZŐDÉS TÁRGYA

1./ Az ingatlan- nyilvántartás adatai szerint **Gál József 1/1 arányú kizárólagos** tulajdonát képezi a **Fehérvárcsurgó zártkert 2019/2** helyrajzi számú, 1504 m² térmértékű, kert megnevezésű **2,23 AK** értékű 4-es minőségi osztályba tartozó ingatlan, amely ingatlan a természetben 8052 Fehérvárcsurgó, zártkerti övezetében a felek által ismert és megtekintett helyen található. Továbbá **Gál József 1/1 arányú kizárólagos** tulajdonát képezi a **Fehérvárcsurgó zártkert 2035** helyrajzi számú, 130 m² térmértékű, kert megnevezésű **0,19 AK** értékű 4-es minőségi osztályba tartozó ingatlan, amely ingatlan a természetben 8052 Fehérvárcsurgó, zártkerti övezetében a felek által ismert és megtekintett helyen található.

Budai Tamás és Zelei Teodóra Vevők nyilatkoznak, hogy a földműves nyilvántartásban nem szerepelnek. A jelen adásvételi szerződés tárgyát a tárgyi ingatlanok 1/1 arányú tulajdoni illetőségének adásvétele képezi, a föld használói az eladók, a jelen szerződéssel a föld vevők használatába kerül.

2./ Az ingatlanokat terheli **Gál József Tibor és Gálné Bernáth Judit** jogosultak javára 20 év határozott időtartamra bejegyzett közösen illető haszonélvezeti jog, továbbá a 2035 hrsz ingatlan terheli 15 m² területre az E.ON Áramhálózati Zrt javára bejegyzett vezetékgjog, ezt meghaladóan az ingatlanok **per-, teher- és igénymentesek**, nem terheli azokat semmilyen közüzemi vagy köztartozás sem, továbbá harmadik személyeket nem illet meg olyan jog, amely a vevőt a tulajdonjog megszerzésében vagy a tulajdonosi jogosítványok zavartalan gyakorlásában akadályozná, amiért az eladók szavatosságot vállalnak. Az eladók kijelentik és szavatolják, hogy az ingatlan megfelel a törvényes és a szerződésben meghatározott tulajdonságoknak.

II. SZERZÉSI KORLÁTOZÁSOK, ELŐVÁSÁRLÁSI JOGOK, NYILATKOZATOK

3./ A hatályos földszerezési szabályok alapján vevők kijelentik, hogy tudomással rendelkeznek arról, hogy a föld tulajdonjogát a **Földforgalmi törvényben** meghatározott módon, és mértékben szerezhetik meg és a jelen tulajdonjog átruházásáról szóló szerződést a mezőgazdasági igazgatási szerv hagyja jóvá. A mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyása a jogszabályban előírt egyéb érvényességi feltételeket és kellékeket nem pótolja, továbbá nem pótolja más hatóságok előzetes engedélyét, illetve jóváhagyását, amelyek a jogügylet létszámához vagy érvényességéhez ugyancsak szükségesek.

Gál József

Gálné Bernáth Judit

Gál József Tibor

Budai Tamás

Zelei Teodóra

4./ Vevők az Fftv. 10. § (2) bekezdése alapján nyilatkoznak, hogy a birtokukban illetve tulajdonukban álló föld területnagysága a jelen szerződéssel megszerezni kívánt föld területnagyságával együtt nem haladja meg az 1 hektárt, így vagyonszerzésük nem sérti az Fftv. 16. § (1) – (2) bekezdései szerinti földszerzési (300 ha) illetve birtokmaximumot (1200 ha) sem.

Tudomásul veszik, hogy a jelen pontban meghatározott tulajdonszerzési jogosultság mértékének megállapításánál a területnagyság mértékébe a földdel azonos helyrajzi számon nyilvántartott művelés alól kivett terület (alrészlet) területnagyságát is be kell számítani.

5./ Vevők a Földforgalmi tv. 13. § (1) bekezdése alapján a jelen szerződés aláírásával vállalják, hogy a föld használatát másnak nem engedik át, azt maguk használják, és ennek során eleget tesznek a földhasznosítási kötelezettségüknek, továbbá vállalják, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig - a Földforgalmi tv. 13. § (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével - más célra nem hasznosítják.

Szerződő felek rögzítik, hogy a tulajdonjog átruházásáról szóló szerződés tárgyát képező föld a tulajdonos használatában van, és a tulajdonszerzéssel a vevő használatába kerül.

Vevők a Földforgalmi tv. 14. § (1) és (2) bekezdései alapján jelen szerződés aláírásával nyilatkoznak, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatás teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozásuk (a továbbiakban együtt: földhasználati díjtartozás), továbbá velük szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötöttek. Vevők nyilatkoznak továbbá, hogy a tulajdonszerzési korlátok szempontjából releváns **részaránytulajdonnal nem rendelkeznek.**

6./ A felek rögzítik, hogy a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 18. §-a alapján az ott meghatározott jogosultakat elővásárlási jog illeti meg a tárgybeli ingatlanra. Az államot megillető elővásárlási jogot a földalapkezelő szerv gyakorolja, az egyes csoportokon belüli több elővásárlásra jogosult vonatkozásában alkalmazandó elsőbbségre a Földforgalmi törvény 18. § (2) – (4) bekezdésének szabályai irányadók.

7./ Szerződő felek tudomásul veszik, hogy a Földforgalmi törvény 23. § -a alapján a mezőgazdasági igazgatási szerv a részére jóváhagyás céljából megküldött okiratok közül az adásvételi szerződést először - **kizárólag annak tartalma és alaki kellékei, továbbá közhiteles nyilvántartásban szereplő adatok 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 - a 20. §-ban foglalt esetek kivételével - végzésben **megállapítja a szerződés közzétételre való alkalmasságát és elrendeli a szerződés közzétételét**, valamint ezzel egyidejűleg megkeresi a föld fekvése szerint illetékes ingatlanügyi hatóságot a föld tulajdonjog átruházására irányuló szerződés benyújtása tényének feljegyzése érdekében.

8./ Ha a 23. § (1) bekezdése szerinti előzetes vizsgálat eredményeként a mezőgazdasági igazgatási szerv nem tagadja meg az adásvételi szerződés jóváhagyását, akkor - a 20. §-ban foglalt esetek kivételével - végzésben megállapítja a szerződés közzétételre való alkalmasságát és **hivatalból elrendeli a szerződés közzétételét**. A közzétételre való alkalmasság megállapítása nem minősül az adásvételi szerződés hatósági jóváhagyásának.

9./ A mezőgazdasági igazgatási szerv a döntését közli az eladókkal, az adásvételi szerződés szerinti vevőkkel, valamint az adásvételi szerződést **megküldi a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat jegyzőjének**. A jegyző - az e törvény végrehajtására kiadott rendeletben meghatározottak szerint - hirdetményi úton közli az adásvételi szerződést a törvényen vagy megállapodáson alapuló elővásárlási jog jogosultjaival. Az adásvételi szerződést a más törvényen, és a megállapodáson alapuló elővásárlásra jogosultakkal közvetlenül is közölni kell.

III. ADÁSVÉTEL, FIZETÉSI FELTÉTELEK

10./ Eladók – így Gál József állageladó Gálné Bernáth Judit és Gál József Tibor jogosultak javára bejegyzett hasznélvezeti jog egyidejű megváltásával - eladják, Budai Tamás és Zelei Teodóra vevők $\frac{1}{2}$ – $\frac{1}{2}$ arányban a jelenlegi, megtekintett állapotában megveszik a Fehérvárcsurgó zártkert 2019/2 helyrajzi számú ingatlant a kölcsönösen kialakított és elfogadott 9.500.000 Ft, azaz kilencmillió-ötszázezer forint vételárért, valamint a Fehérvárcsurgó zártkert 2035 helyrajzi számú ingatlant a kölcsönösen kialakított és elfogadott 1.000.000 Ft, azaz egymillió forint vételárért. Az ingatlanokon felépítmény nem található. A Fehérvárcsurgó zártkert 2019/2 helyrajzi számú ingatlan vételárának meghatározásakor a felek figyelembe vették, hogy villamos közmű bekötéssel rendelkezik, részlegesen bekerített, az ingatlan ivóvíz közmű hálózatra csatlakoztatható és 10 % -os beépítési hányad figyelembe vételével beépíthető.

A teljes vételár magában foglalja a jogosultak javára bejegyzett holtig tartó hasznélvezeti jog megváltásának ellenértékét, melyet a felek a Fehérvárcsurgó zártkert 2019/2 helyrajzi számú ingatlan vonatkozásában 1.900.000,- Ft összegben, a Fehérvárcsurgó zártkert 2035 helyrajzi számú ingatlan vonatkozásában 200.000,- Ft összegben határoznak meg, mely összegek a jogosultakat egymás közt egyenlő arányban illeti meg..

- Vevők a teljes vételárból 1.575.000,- Ft, azaz egymillió - ötszázhetvenötezer forint foglalt, első vételárrészt a jelen szerződéskötéssel egyidejűleg Gálné Bernáth Judit eladótól megkapják. Felek a teljesített első vételárrészt a Ptk. 6:185. § értelmében teljes egészében kifejezetten foglalónak minősítenek, és a kötelezettségvállalásuk megerősítéseként akként teljesítenek – adnak illetve vesznek át. Szerződő felek tudomásul veszik az eljáró ügyvéd kioktatását a foglaló jogi természetéről, a foglalóadás jogkövetkezményeiről, hogy a foglaló a vételárba beszámít, és a teljesítés esetleges meghiusulásaért felelős fél az adott foglalót elveszti, a kapott foglalót kétszeresen köteles visszatéríteni. A szerződés elővásárlásra jogosulttal történő jóváhagyása esetén a vevők által teljesített foglaló vevők részére visszajár.
- Vevők a vételárból hátra lévő 8.925.000,- Ft, azaz nyolcmillió - kilencszázhuszonötezer forint utolsó vételárrészt legkésőbb a jelen szerződés hatósági jóváhagyásától számított 15 napon belül kötelesek megfizetni eladók részére Gálné Bernáth Judit eladótól megkapják. Vevők a vételárból hátra lévő 8.925.000,- Ft, azaz nyolcmillió - kilencszázhuszonötezer forint utolsó vételárrészt legkésőbb a jelen szerződés hatósági jóváhagyásától számított 15 napon belül kötelesek megfizetni eladók részére Gálné Bernáth Judit eladótól megkapják.

Szerződő felek tudomásul veszik eljáró ügyvéd kioktatását, miszerint a hirdetmény közzétételének lejárta nem minősül a szerződés hatósági jóváhagyásának. Eladók a bankszámlaadatokat ellenőrizték, azok helyesek, kijelentik, hogy a vételárat kifejezetten a fenti bankszámlákra kéri utalni, egymással elszámolnak.

IV. INGATLANNYILVÁNTARTÁSI RENDELKEZÉSEK, BIRTOKÁTRUHÁZÁS

11./ Eladók a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg a Vevők tulajdonjogának bejegyzéséhez szükséges nyilatkozatukat – továbbiakban: „Bejegyzési Engedély” – 5 (öt) eredeti példányban letétbe helyezik a Dr. Bernáth Miklós Ügyvédi Irodánál illetve a személyesen eljáró Dr. Bernáth Miklós ügyvédnél, amelyben véglegesen és visszavonhatatlanul hozzájárulnak és szerződő felek véglegesen és visszavonhatatlanul közösen kéri az illetékes Földhivatali Osztályt, hogy Gál József állageladó tulajdonjogát továbbá Gálné Bernáth Judit és Gál József Tibor javára bejegyzett közösen illető hasznélvezeti jogot egyidejűleg törölni és Budai Tamás és Zelei Teodóra vevők $\frac{1}{2}$ – $\frac{1}{2}$ arányú tulajdonjogát adásvétel jogcímén bejegyezni szíveskedjenek a Fehérvárcsurgó zártkert 2019/2 és a Fehérvárcsurgó zártkert 2035 helyrajzi számú ingatlanok tulajdoni lapjaira.

Az Eladók által őrzési letétbe helyezett tulajdonjog átruházó nyilatkozatot eljáró ügyvéd akkor jogosult és köteles az illetékes Földhivatali Osztályhoz a záradékolt adásvételi szerződéssel együtt benyújtani, ha Vevő hitelt érdemlő módon igazolja a számára, hogy 474/2013. (XII.12.) Korm. rendelet szerinti kifüggesztési eljárás lefolytatásra került, az elővásárlási jogra jogosultak elővásárlási jogukkal nem kívántak élni, a szerződést a mezőgazdasági igazgatási szerv záradékával vevővel jóváhagyta, és vevők a teljes vételárat kifizették eladóknak.

Eladók és vevők a vételár teljesítéséről a fenti email címükről küldött netbankos igazolással kötelesek nyilatkozni, melyet felek a vételár teljesítés hitelt érdemlő igazolásaként kifejezetten elfogadnak. Eljáró ügyvéd a bejegyzési engedélyt és a záradékolt adásvételi szerződést a vételár teljesítésének igazolását követően együttesen, a vevő tulajdonjogának bejegyzését kérve köteles az illetékes földhivatali osztályhoz benyújtani.

12./ Szerződő felek megállapodnak, hogy eladók az ingatlan birtokának vevőkre történő átruházására a teljes vételár kiegyenlítését és a szerződés hatósági jóváhagyásának közlését követő 5 napon belül kötelesek. Eladók kötelezettséget vállalnak, hogy birtokátruházási kötelezettségüknek határidőben eleget tesznek, továbbá kijelentik, hogy a vevő birtokba lépését más személy (albirtokos) joga nem akadályozza. A birtokátruházás a felek között az ingatlan és kulcsainak teljeskörű átadás – átvételével valósul meg.

13./ A szerződő felek rögzítik, hogy a jelen jogügylet tárgyát képező földet a tulajdonosok használták, a tulajdon és birtokátruházást követően a vevő használja. Jelen szerződés a földhasználati nyilvántartás tartalmát nem érinti, a földhasználati változásbejegyzés ügyében a felek eljárnak.

V. VEGYES RENDELKEZÉSEK

14./ A szerződő felek kijelentik, hogy mindannyian magyar állampolgárok, cselekvőképességüket, és szerződéskötési képességüket sem jogszabály, sem bírósági ítélet nem korlátozza; a jelen szerződés megkötésének velük szemben törvényi akadálya nincsen.

15./ A vevők tudomásul veszik, hogy tulajdonjoguknak ingatlannyilvántartási bejegyzésével kapcsolatosan felmerülő költségeket, továbbá a kiszabásra kerülő vagyónátruházási illetéket viselni kötelesek. Az eladók tudomásul veszik az eljáró ügyvéd kioktatását az Szja. tv. 59.§ - 64.§-aiban foglaltakról, és kijelentik, hogy adóbevallási és esetleges befizetési kötelezettségüknek önállóan tesznek eleget.

16./ Az esetlegesen felmerülő vitás kérdéseket a felek elsősorban közvetlen tárgyalások útján kísérik meg rendezni. Amennyiben a tárgyalások elvárható időn belül nem vezetnek a kívánt eredményre, a felek az adásvétel tárgyát képező ingatlan fekvése szerint illetékes, és hatáskörrel rendelkező bíróság kizárólagos illetékességét rögzítik.

17./ Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény, valamint a mezőgazdasági földek forgalmával kapcsolatos jogszabályok rendelkezései irányadók.

18./ A szerződő felek megbízzák és meghatalmazzák a Dr. Bernáth Miklós Ügyvédi Irodát (8000 Székesfehérvár, Gyümölcs utca 12.) és a személyesen eljáró dr. Bernáth Miklós ügyvédet az adásvételi szerződés elkészítésével, valamint a hirdetményi, jóváhagyási és ingatlan-nyilvántartási eljárás során, az illetékes hatóságok valamint a Földhivatal előtti képviselőjük ellátásával a jelen szerződésben foglalt jogok és tények törlésével és bejegyzésével összefüggésben, továbbá szükség esetén az Ákr., az Inyvtv. Vhr. 126. és 127. § alapján a beadvány (mind az űrlap, mind a magánokirat) javítására és benyújtására is kiterjedően, amely megbízás és meghatalmazás a Vevők tulajdonjogának bejegyzésével ér véget. Alulírott dr. Bernáth Miklós ügyvéd a megbízást és meghatalmazást elfogadom. A meghatalmazás az illetékkel és adóval kapcsolatos eljárásokra nem terjed ki.

Szerződő felek tudomásul veszik az eljáró ügyvéd tájékoztatását, miszerint a jelen szerződésre és annak alapján meginduló földhivatali eljárásra már a 2025. január 15. napján hatályba lépett ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény és az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény végrehajtásáról szóló 179/2023. (V. 15.) Korm. rendelet rendelkezéseit kell alkalmazni.

A felek megállapodnak és kötelezettséget vállalnak, hogy amennyiben az ingatlan-nyilvántartási kérelem az új jogszabályok miatt elutasításra vagy visszautasításra, vagy az eljárás megszüntetésre kerül, úgy a felek a jelen szerződést az esetleges hibák kiküszöbölése körében módosítják és a megállapodásnak megfelelő célok elérése érdekében fokozott együttműködést tanúsítanak.

Szerződő felek és képviselő(ik) azonosítását a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény előírásainak megfelelően az eljáró ügyvéd a szerződéskötéskor elvégezte, személyazonosságukról a személyazonosító igazolványok (lakcímet igazoló hatósági igazolványok) ellenőrzése révén meggyőződött. Ennek alapján eljáró ügyvéd az előírt adatokat a szerződésben való feltüntetéssel rögzítette.

Tudomásul veszik az eljáró ügyvéd kioktatását az adataik kezelésével összefüggő jogszabályi kötelezettségekről, az adatkezeléssel összefüggésben felmerülő, a GDPR rendeleten alapuló jogaikról és kötelezettségeikről.

Kijelentik, hogy a szerződésben szereplő személyi adataik teljes körűek, a valóságnak megfelelnek, és hozzájárulnak ahhoz, hogy azokat az okiratot készítő és ellenjegyző ügyvéd kezelje. Szerződő felek jelen okirat aláírásával kijelentik, ezen szerződés megkötése során saját nevükben, illetőleg érdekükben jártak el. Szerződő felek elismerik, hogy a kötelezettségeikről, jogaikról, különösen a vonatkozó rendelkezésekről, az okiratszerkesztő ügyvéd őket teljes körűen tájékoztatta.

Kijelentik továbbá, hogy a jelen szerződés joghatásairól kioktatásban részesültek és ezek ismeretében kötik meg a jelen szerződést.

Szerződő felek a jelen szerződést, mint - szerződési akaratukat teljes körűen tartalmazó - ügyvédi tényvázlatot azzal írták alá, hogy külön tényvázlat és megbízás felvételét nem kérték, a jelen okiratban foglaltakon túl egyéb kérést, instrukciót az eljáró ügyvéd felé nem közöltek, felmerült kérdéseikre teljes körűen és minden igényüket kielégítően választ kaptak, így a jelen szerződést egyben tényvázlatnak is elfogadják.

A felek a szerződést elolvasták, annak tartalmát megértették, majd azt mint akaratukkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag aláírták.

Székesfehérvár 2026. augusztus 25.

Gál József
eladó

Gálné Bernáth Judit
eladó

Gál József Tibor
eladó

Budai Tamás
vevő

Zelei Teodóra
vevő

Ellenjegyzem:
Székesfehérvár, 2026. augusztus 25.

[Handwritten signature]

dr. Bernáth Miklós
Kamarai azonosító szám: 36057554

