

Érkeztetés dátuma: 2026.09.30		Szám: 10128-L	
Kelt: 2026.09.30		Uzám: 10128-L	
Mell.: 1		Uz.: 1	

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

Ezt az adásvételi szerződést **egyrésztől Alvári Gábor Károly** (születési neve: Alvári Gábor Károly, született:) anyja neve: , személyi azonosító: , adóazonosító jele: 7632 Pécs, Rakéta utca 20. szám alatti lakos, mint **eladó**, és **Alváriné Tar Emília** (születési neve: Tar Emília, született:), anyja neve: , személyi azonosító: , adóazonosító jele: 7632 Pécs, Rakéta utca 20. szám alatti lakos, mint **eladó** (a továbbiakban együtt: **eladók**), **másrésztől Laki Edit Ilona** (születési neve: Laki Edit Ilona, született:), anyja neve: , személyi azonosító: , adóazonosító jele: 7300 Komló, Kossuth Lajos utca 77. 3 em. 45 a. szám alatti lakos, mint **vevő** (a továbbiakban: **vevő**) kötik, ingatlan adásvétele tárgyában, az alábbi feltételekkel.

1. A felek az INYER/TULLAP/20260925/6894 megrendelés számú e-hiteles tulajdoni lap – teljes másolat (2026.09.25.) adatai alapján rögzítik, hogy az eladók 1/2-1/2 arányú tulajdonát képezi a **Komló Zártkert 9500 helyrajzi számú**, 395 m² alapterületű, 4. minőségi osztályú, 0,41 kataszteri jövedelem (AK) értékű, kert művelési ágban nyilvántartott ingatlan (a továbbiakban: ingatlan).

A vevő nyilatkozik, hogy az ingatlan tulajdoni lapját és a térképmásolat tartalmát megismerte, megértette, ennek tényét a jelen szerződés aláírásával elismeri.

Az eladók kijelentik, hogy az ingatlanra bejelentett földhasználó nincs.

Az felek rögzítik, hogy az ingatlanra 120075/2025/2024.11.13 számú határozattal vezetékJog van bejegyezve a vázrajzon feltüntetett nyomvonalnak megfelelően, 14 m² nagyságú területre az **E.ON DÉL-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG** (7626 Pécs, Búza tér 8/A.) jogosult javára.

2. Az eladók kijelentik és szavatolják, hogy

- az ingatlan a fenti vezetékJogon kívül per-, teher- és igénymentes;
- az ingatlant adók, adók módjára behajtható közterhek nem terhelik, továbbá tulajdonjogból fakadó jogokból és kötelezettségekből eredő tartozás, illetve semmilyen egyéb tartozás nem terheli;
- az ingatlanon a jogszabályokban meghatározott elővásárlásra jogosultakon kívüli, harmadik személynek nincs olyan joga, illetve perben, vagy peren kívül érvényesített vagy érvényesíthető igénye, amely a vevő e szerződés szerinti, korlátozástól mentes tulajdonszerzését vagy zavartalan birtokbalépését akadályozná vagy megghiúsítaná, ideértve a házastársi vagyoni jogi igényeket is;
- az ingatlan használatára, hasznosítására harmadik személlyel szerződést nem kötöttek, engedélyt nem adtak;
- az ingatlant visszavásárlási jog, vételi jog, továbbá semmilyen természetű zálogjog, végrehajtási jog nem terheli, az ingatlan nem áll bírói zár vagy árverés alatt, nem képezi hatósági igénybevétel tárgyát, apportként semmilyen jogalanynak nem része, kötelezettségnek nem fedezete és
- az ingatlannal kapcsolatban semmilyen olyan nyilatkozatot nem tettek, semmilyen tranzakció vagy eljárás nem indult, amely a vevő e szerződés szerinti tulajdonszerzését

Alvári Gábor Károly eladó

Alváriné Tar Emília eladó

Laki Edit Ilona vevő

Dr. Tóth András ügyvéd

dr. Tóth András ügyvéd

S:

vagy zavartalan birtokba lépését megghiúsítaná, akadályozná vagy veszélyeztetné, az ingatlanra vonatkozóan más személlyel ezen ügyletkötést megelőzően nem fogadtak el ajánlatot, nem kötöttek adásvételi (elő)szerződést.

3. A felek megállapodnak abban, hogy az eladók az 1. pontban megjelölt ingatlant a vevő részére eladják, a vevő pedig azt 1/1 arányban adásvétel jogcímén megvásárolja. A tulajdonjog-változás jogcíme: adásvétel.

4. A felek az ingatlan vételárát közös megegyezéssel **850.000.-Ft-ban, azaz nyolcszázötvenezer forintban** határozzák meg. A felek kifejezetten nyilatkoznak, hogy a vételárát elfogadják, és azt értékarányosnak tekintik. A vételár megfizetésére az alábbiak szerint kerül sor.

a.) A vevő a vételárból **90.000.- Ft-ot, azaz kilencvenezer forintot** foglaló jogcímén már a jelen szerződés aláírását megelőzően átutalással megfizetett eladók részére a

, mely átutaláshoz Alváriné Tar Emília eladó a jelen szerződés aláírásával is hozzájárul, és mely átutalást eladók mindketten saját kezükhez történő joghatályos teljesítésként ismerik el, és a fenti összeg fenti bankszámlán történő maradéktalan jóváírását eladók a jelen szerződés aláírásával is elismerik. A felek kijelentik, hogy a foglaló jogi természetét ismerik, mely szerint a szerződés teljesítése esetén a foglaló a vételárba beszámít, a teljesítés megghiúsulásáért felelős személy az adott foglalót elveszíti, a kapott foglalót kétszeresen köteles visszatéríteni. Ha a szerződés teljesítése olyan okból hiúsul meg, amelyért egyik fél sem felelős vagy mindkét fél felelős, a foglaló visszajár.

b.) A vételárból fennmaradó **760.000.- Ft-ot, azaz hétszázhatvenezer forintot** a vevő a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg ún. azonnali átutalással fizeti meg az eladók részére olyan módon, hogy azt átutalja a 4. a.) pontban megjelölt bankszámlára, mely átutaláshoz Alváriné Tar Emília eladó a jelen szerződés aláírásával hozzájárul, és mely átutalást eladók mindketten saját kezükhez történő joghatályos teljesítésnek ismerik el, és a jelen pontban meghatározott összegnek, ezáltal a teljes vételárnak a jelen pontban meghatározott bankszámlán történő maradéktalan jóváírását a jelen szerződés aláírásával elismerik.

5. A vevő nyilatkozik, hogy

- belföldi természetes személy, aki nem minősül a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: **Földforgalmi tv.**) szerinti földművesnek, nem tagja a Magyar Agrár-, Élelmiszergazdasági és Vidékfejlesztési Kamarának;
- a birtokában álló föld területnagysága a jelen szerződés keretében megszerezni kívánt ingatlan területnagyságával együtt nem haladja meg az 1 hektárt.
- az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény végrehajtásáról szóló 179/2023. (V.15.) Kormányrendelet 42. §-a alapján nem rendelkezik részarány-tulajdonnal;
- vállalja, hogy a föld (a jelen szerződés tárgyát képező ingatlan) 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 Földforgalmi tv. 13. § (3) bekezdésében meghatározott esetek kivételével – más célra nem hasznosítja;

Alvári Gábor Károly eladó

Alváriné Tar Emília eladó

Laki Gábor Márton ügyvéd

Dr. Tóth Adrienn ügyvéd
7300 Győr, Rákóczi út 11. | Dr. Tóth Adrienn ügyvéd

6. A felek tudomással bírnak arról, hogy jelen szerződés tárgyát képező ingatlan vonatkozásában a Földforgalmi tv. 18.§-a szerint az államot, illetve az ott meghatározott személyeket, az ott írt sorrendben, **elővásárlási jog** illeti meg, illetve a vevő e szerződés szerinti tulajdonszerzéséhez a Földforgalmi törvényben és a végrehajtására kiadott jogszabályokban meghatározott mezőgazdasági igazgatási szerv(ek) **hatósági jóváhagyására** van szükség (a továbbiakban: **Hatósági jóváhagyás**) így a jelen szerződés hatósági jóváhagyáshoz kötött.
7. Felek tudomással bírnak arról, hogy a jogszabályi előírások alapján szükséges a jelen adásvételi szerződésbe foglalt vételi ajánlat közzététel útján történő közlése az elővásárlásra jogosultak tájékoztatása érdekében. Ennek alapján a jelen szerződést a Földforgalmi tv. 21.§ (1) bekezdése szerint – a felek aláírásától számított 8 napon belül – **a mezőgazdasági igazgatási szerv részére meg kell küldeni jóváhagyás céljából.** A mezőgazdasági igazgatási szerv a részére jóváhagyás céljából megküldött okiratok közül az adásvételi szerződést **előszörelőzetes vizsgálat** keretében – 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 Földforgalmi tv. 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 tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés benyújtása tényének bejegyzése érdekében.**
8. Felek tudomással bírnak arról, hogy amennyiben az **előzetes vizsgálat** eredményeként a mezőgazdasági igazgatási szerv nem tagadja meg az adásvételi szerződés jóváhagyását, akkor – Földforgalmi törvényben foglalt esetek kivételével – végzésben megállapítja a szerződés közzétételre való alkalmasságát és hivatalból **elrendeli a szerződés közzétételét.** A mezőgazdasági igazgatási szerv a döntését közli az eladókkal, 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. Felek előtt ismert, hogy az adásvételi szerződés hirdetményi úton történő közlése az elektronikus

tájékoztatási rendszer keretében működő kormányzati portálon történő közzététellel valósul meg és az elővásárlási jog jogosultja 30 napos jogvesztő határidőn belül tehet az adásvételi szerződésre elfogadó, vagy az elővásárlási jogáról lemondó jognyilatkozatot. A nyilatkozattételi határidő a jelen adásvételi szerződésnek a kormányzati portálon történő közzétételét követő napon kezdődik. A jegyző a nyilatkozattételre nyitva álló határidő leteltét követő 8 napon belül megküldi az iratokat a mezőgazdasági igazgatási szerv részére jóváhagyásra. Felek tudomással bírnak arról, hogy az elővásárlási jog gyakorlása esetén az elővásárlásra jogosult a jelen szerződés vevőjének helyébe lép.

9. A Felek kifejezetten akként nyilatkoznak, hogy amennyiben harmadik fél a vevőt megelőző sorrendben, érvényes és joghatályos elővásárlási elfogadó jognyilatkozatot tesz, úgy a szerződés megkötéséért egyik fél sem felel, azaz a foglaló jogkövetkezményei nem alkalmazandók.
10. Eladók vállalják, hogy amennyiben a mezőgazdasági igazgatási szerv döntése értelmében elővásárlási elfogadó nyilatkozatot tevővel jön létre a szerződés, abban az esetben a bejegyzési engedélyt az elővásárlásra jogosult(ak) részére adják ki, amennyiben a jelen szerződésben foglalt feltételek teljesültek, továbbá ebben az esetben eladók kötelesek a jelen szerződés elővásárlásra jogosulttal történő, mezőgazdasági igazgatási szerv általi jóváhagyásáról szóló döntés kézhezvételétől számított 5 napon belül a vevő részére a 4. pontban meghatározott, a vevő által megfizetett teljes vételárát visszafizetni.
11. Az eladók a vételár hiánytalan kiegyenlítésére tekintettel feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat és engedélyüket adják ahhoz, hogy az ingatlanra vonatkozóan bejegyzett 1/2-1/2 arányú tulajdonjoguk az ingatlan-nyilvántartásból törlésre kerüljön, továbbá egyidejűleg feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat és engedélyüket adják ahhoz, hogy a vevő tulajdonjoga 1/1 arányban a Komló Zártkert 9500 helyrajzi számú ingatlanra adásvétel jogcímén az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön.
12. A vevő az ingatlant megtekintette, annak elhelyezkedését, állapotát, főbb paramétereit, jellemzőit, telekhatárait ismeri. A vevő kijelenti, hogy az ingatlan művelési ágának tényleges állapotáról meggyőződött, továbbá az 1. pontban megjelölt vezetékgigéből fakadó következményekkel tisztában van. Az eladók kijelentik, hogy az ingatlan rendeltetésszerű használatra alkalmas. Az eladók a vevőt az ingatlan minden lényeges tulajdonságáról tájékoztatták, az ingatlannak általuk ismert rejtett hibája nincs.
13. A vevő az ingatlant az ő tulajdonszerzését jóváhagyó jogerős mezőgazdasági igazgatási szerv által kibocsátott határozat kézhezvételét követő napon jogosult birtokba venni. A vevő a birtokba lépés tényleges napjától kezdve élvezzi az ingatlan hasznait, viseli terheit és a kárveszélyt. Eladók az ingatlan tényleges birtokba adásáig kötelesek az ingatlan terheit és a kárveszélyt viselni. Az eladók kijelentik, hogy az ingatlannal összefüggő rendezetlen tartozásuk nincs. A felek rögzítik, hogy a birtokba adás napjáig esetlegesen felhalmozódott, az ingatlannal összefüggő tartozásokért az eladók kötelesek helytállni. A felek a birtokba adás napján rögzítik a mérőóra állásokat és vállalják, hogy szükség esetén közösen eljárnak a közmű szolgáltatóknál (villany, víz) a fogyasztó személyének átírása érdekében.
14. A felek vállalják, hogy a vevő tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzéséhez szükséges minden esetleges további nyilatkozatot haladéktalanul megtesznek, a jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben is egymással mindenben együttműködnek, minden szükséges nyilatkozatot megtesznek annak érdekében, hogy a jelen szerződés teljesedésbe menjen.

Alvári Gábor Károly eladó

Alváriné Tar Emília eladó

Laki

Ilona vevő

Dr. Tóth Adrienn ügyvéd

Dr. Adrienn ügyvéd

15. A felek kijelentik, hogy magyarországi állandó lakóhelyű, teljes cselekvőképességgel rendelkező nagykorú magyar állampolgárok, ügyletkötő és ingatlanszerző képességüket sem jogszabály sem egyéb körülmény nem zárja ki, illetve nem korlátozza.
16. A felek kijelentik, hogy adásvételi jogügyletük adó- és illetékfizetési következményeivel tisztában vannak. A vevő kijelenti, hogy tudomása van arról, hogy az ingatlanszerzés után 4%-os illetékfizetési kötelezettsége keletkezik, és arról is, hogy a hatóság a szerződésben szereplő értéknél magasabb értéket is megállapíthat az illetékkiszabás alapján. Felek tisztában vannak azzal, hogy a vagyónátruházási illetéket az ingatlan tulajdonjogát ténylegesen megszerző személy köteles viselni az adóhatóság határozatában foglaltak szerint. Egyebekben Ügyvéd megbízása adótanácsadásra nem terjedt ki.
17. Eleget téve a Magyar Ügyvédi Kamara Elnöksége 2/2017. (IX. 4.) szakmai állásponjtjának, eljáró ügyvéd felhívja a felek figyelmét az elővásárlási jog esetleges gyakorlásából a vevő számára adódó lehetséges hátrányos következményekre, mely szerint az ügyvédi munkadíj és a szerződéskötési költségek viselésének kockázata őt terheli.
18. Felek rögzítik, hogy a 176/2008. (VI.30.) Korm. rendelet szerinti energetikai tanúsítvány készítése az ingatlan vonatkozásában nem szükséges. A felek rögzítik továbbá, hogy az ingatlan fekvése szerinti önkormányzat által a helyi önzonosság védelméről szóló 2025. évi XLVIII törvény felhatalmazása alapján kibocsátott jogvédelmi eszközök alkalmazását szabályozó helyi önkormányzati rendelet jelenleg nincs hatályban, ezáltal a Hőtv. szerinti elővásárlási jog az adásvétel tárgyát képező ingatlanra nem vonatkozik.
19. A felek mindannyian meghatalmazást adnak dr. Tóth Adrienn ügyvéd (7300 Komló, Berek utca 10/A. I/15. fszt., kamarai azonosító szám: 36070331) részére jelen szerződésük ellenjegyzésére, és arra, hogy őket a szerződéssel kapcsolatos minden hivatalos eljárásban – így kifejezetten: az eladók tulajdonjogának törlésével és a vevő 1/1 arányú tulajdonjogának adásvétel jogcímén történő bejegyzésével kapcsolatos ingatlan-nyilvántartási eljárásban az illetékes ingatlanügyi hatóság előtt, a Földforgalmi tv. szerinti, Hatósági jóváhagyásra irányuló és közzétételi eljárásokban, a mezőgazdasági igazgatási szerv, az illetékes jegyző valamint a NAV illetékkiszabásra irányuló eljárása során (utóbbiban kizárólagosan a B400E adatlap, illetve ennek megfelelő hatályos dokumentum előterjesztésére) – az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény szerinti teljes jogkörben képviselje. Az ügyvéd a meghatalmazást a jelen szerződés aláírásával elfogadja.
20. Szerződő felek kijelentik, hogy eljáró ügyvédtől az ügymenettel kapcsolatos mindennemű jogi tájékoztatást megkaptak, ezért jelen szerződést egyúttal tényvázlatnak is tekintik, miután szerződéses akaratukat híven tükrözi. A felek tudomásul veszik azon tájékoztatást, mely szerint az ügyletben érintett minden személy a szerződéskötés évét követő bevallási évben a személyi jövedelemadó bevallását, ha szükséges önállóan köteles kitölteni. Eljáró ügyvéd ezen adóügyekben semminemű eljárást nem végez, adóügyi kérdésekre megbízása nem terjed ki.
21. Eljáró ügyvéd tájékoztatta szerződő feleket, hogy az ügyvédekről szóló 2017 évi LXXVIII. törvény, valamint az egyéb kapcsolódó jogszabályok alapján azonosítási kötelezettség terheli őt a felek adatainak vonatkozásában. Felek adatai ennek alapján jelen szerződésben, valamint külön okiratként aláírt „Azonosítási adatlap” és „Tényleges tulajdonosra vonatkozó nyilatkozat” megjelölésű dokumentumban kerülnek rögzítésre, a felek adatszolgáltatása és az általuk bemutatott, személyazonosság igazolására alkalmas okirat bemutatása alapján. Felek jelen szerződés aláírásával büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy jelen szerződés aláírása során saját nevükben járnak el. Felek tudomásul veszik, hogy a

Alvári Gábor Károly eladó

Alváriné Tar Emília eladó

Laki Edrt II vevő

dr. Tóth Adrienn ügyvéd

szerződéses kapcsolat fennállása alatt az azonosítás során megadott adatokban, illetve amennyiben nem saját nevükben járnak el az ügylet során, a tényleges tulajdonos adataiban bekövetkezett változásról a tudomásszerzéstől számított 5 napon belül kötelesek eljáró ügyvédet írásban értesíteni.

22. Felek tudomásul vették eljáró ügyvéd tájékoztatását, amely szerint az adatokat az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény és a 2018. május 25-től alkalmazandó Európai Unió által kibocsátott egységes adatkezelési rendelet (GDPR) szerint kizárólag a jelen szerződéshez kapcsolódó meghízása, és jogszabályi előírásokon alapuló kötelezettségei teljesítése körében és céljából kezeli.

23. A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a mező és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény, a mező és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvény, a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény, valamint a termőföld adásvételére vonatkozó egyéb jogszabályok rendelkezései az irányadók.

24. Jelen Szerződés 8 (nyolc) db, egyenként 6 (hat) sorszámozott oldalból álló, magyar nyelvű példányban készült, amelyből 1 (egy) példány a Földforgalmi tv. 8. § szerinti biztonsági kellékekkel rendelkezik.

Ezt a szerződést a felek elolvasása és egységes értelmezése után, mint akaratuknak mindenben megfelelő tartalmú okiratot írták alá.

Komló, 2026. szeptember 25.

Alvári Gábor

Alváriné Tar Emília eladó

Laki Edit Ilona vevő

Szerkesztettem és ellenjegyzem Komlón, 2026. szeptember 25-én dr. Tóth Adrienn ügyvéd (7300 Komló, Berek utca 10/A. I/15., kamarai azonosító szám: 36070331)

„Közzététel időpontja: 2026. OKT. 08.
Közlés kezdő napja: 2026. OKT. 09.
A jognyilatkozat megilletésére nyitva álló
határidő utolsó napja: 2026. NOV. 09.
Ez a határidő jogvesztő!
Levétel napja:
Az elektronikus közzététel megtörtént.”

Dr. Müller József megbízott jegyző felhatalmazása alapján:



Alvári Gábor Károly eladó

Alváriné Tar Emília eladó

Laki Edit Ilona vevő

dr. Tóth Adrienn ügyvéd