

Kifüggesztés napja: 2026.10.14
Közlés kezdő napja: 2026.10.15
Az elővásárlási jognyilatkozatra megtételre nyitva álló
30 napos határidő utolsó napja: 2026.11.15
E határidő elmulasztása jogvesztő!
Dátum: 2026.10.14.
jegyző/ jegyző nevében és megbízásából
Levétel dátuma: 2026.11.16.
jegyző/jegyző nevében és megbízásából



INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

mely létrejött egyrészről

dr. Albert Zoltán László /szül. neve: (sz.: , anyja születési
neve: személyi azonosító: adóazonosító: 8220 Balatonalmádi, Aranyeső u.
1. szám alatti lakos, magyar állampolgár), mint Eladó,

másrészről

Fülöp Gábor Jeromos /szül. neve: (sz.: , anyja születési neve:
személyi igazolvány száma: , lakcímet igazoló hatósági igazolvány száma: személyi azonosító:
adóazonosító: 067 Budapest, Podmaniczky u. 37. III. em. 9. szám alatti lakos, magyar
állampolgár), mint Vevő
között a mai napon az alábbi feltételek szerint:

1)

1.1.

Eladó 1/2 arányú tulajdonát képezi a Veszprém Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 4-nél az ingatlan-nyilvántartásban Révfülöp, zártkert, 1401/16 hrsz. alatt felvett, „szőlő” megjelölésű, 1083 m² alapterületű ingatlan. Az ingatlan a természetbeni címe: Révfülöp, Zártkert 1401/16. hrsz.

A tulajdoni lapon III/8. szám alatt az E.ON Észak-Dunántúli Áramhálózati Zrt. javára vezetékgjog van bejegyezve 138 m² vezetékgjoggal és biztonsági övezettel érintett területre a változási vázrajz szerint.

Bejegyző határozat száma: 40636/3/2012.11.30. Ettől eltekintve az ingatlan per-, teher- és igénymentes.

Felek az Fftv. 15/A. §-ára hivatkozással nyilatkoznak, hogy az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény (a továbbiakban Inyvtv.) 77. § (2) bekezdése szerint a földhasználati nyilvántartás adatai alapján az Ingatlanra, mint a szerződés tárgyát képező földrészletre van bejelentett földhasználó.

Az Ingatlanra bejelentett földhasználó Ács Tamás László társtulajdonos, a használat jogcíme: saját tulajdon, így az értelemszerűen csak az társtulajdonos tulajdoni illetőségére terjed ki.

Eladó nyilatkozik, hogy az Ingatlant hatályos vagy a szerződéskötés időpontjában még hatályba nem lépett földhasználati szerződés nem érinti.

1.2.

Eladó 1/2 arányú tulajdonát képezi a Veszprém Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 4-nél az ingatlan-nyilvántartásban Révfülöp, zártkert, 1401/17 hrsz. alatt felvett, „szőlő” megjelölésű, 992 m² alapterületű ingatlan. Az ingatlan a természetbeni címe: Révfülöp, Zártkert 1401/17. hrsz.

A tulajdoni lapon III/10. szám alatt az E.ON Észak-Dunántúli Áramhálózati Zrt. javára vezetékgjog van bejegyezve 9 m² vezetékgjoggal és biztonsági övezettel érintett területre a változási vázrajz szerint.

Bejegyző határozat száma: 40636/3/2012.11.30. Ettől eltekintve az ingatlan per-, teher- és igénymentes.

Felek az Fftv. 15/A. §-ára hivatkozással nyilatkoznak, hogy az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény (a továbbiakban Inyvtv.) 77. § (2) bekezdése szerint a földhasználati nyilvántartás adatai alapján az Ingatlanra, mint a szerződés tárgyát képező földrészletre van bejelentett földhasználó.

Ingatlan Adásvételi Szerződés

dr. Albert Zoltán László
Eladó

Fülöp Gábor Jeromos
Vevő

Az okiratot szerkesztette dr. Sallay István ügyvéd
SALLAY Ügyvédi Iroda, H-1067 Budapest, Podmaniczky utca 37. I./1.
Tel.: (361) 212-0271, e-mail: info@sallay-iroda.hu
lajstromszám: 14.204, KASZ: 36067991;

Az Ingatlanra bejelentett földhasználó Ács Tamás László társtulajdonos, a használat jogcíme: saját tulajdon, így az értelemszerűen csak az társtulajdonos tulajdoni illetőségére terjed ki.

Eladó nyilatkozik, hogy az Ingatlant hatályos vagy a szerződéskötés időpontjában még hatályba nem lépett földhasználati szerződés nem érinti.

2.)

Az adásvétel tárgyát képező Révfülöp, zártkert, 1401/16 hrsz. alatti ingatlan tehermentes 1/2 tulajdoni illetőségének és Révfülöp, zártkert, 1401/17 hrsz. alatti ingatlan tehermentes 1/2 tulajdoni illetőségének egybefoglalt vételárát a Felek kölcsönösen mindösszesen 6.743.750.- Ft, azaz Hatmillió-hétszáznegyvenháromezer-hétszázötven forint összegben határozzák meg.

Az Fftv. 8/A. § (4) bekezdésére hivatkozással Felek megállapodnak, hogy Révfülöp, zártkert, 1401/16 hrsz. alatti ingatlan tehermentes 1/2 tulajdoni illetőségének és Révfülöp, zártkert, 1401/17 hrsz. alatti ingatlan tehermentes 1/2 tulajdoni illetőségének eladására egybefoglalt vételáron kerül sor, Révfülöp, zártkert, 1401/16 hrsz. alatti ingatlan tehermentes 1/2 tulajdoni illetőségének és Révfülöp, zártkert, 1401/17 hrsz. alatti ingatlan tehermentes 1/2 tulajdoni illetőségének vételára külön-külön:

Révfülöp, zártkert, 1401/16 hrsz. alatti ingatlan 1/2 tulajdoni illetőség 3.519.750.- Ft.,
azaz Hárommillió-ötszáztizenkilencezer-hétszázötven forint

Révfülöp, zártkert, 1401/17 hrsz. alatti ingatlan 1/2 tulajdoni illetőség 3.224.000.- Ft,
azaz Hárommillió-kettőszázhuszonegyezer forint

Felek rögzítik, hogy az egybefoglalt vételáron történő eladásra az Fftv. 19. § (5) bekezdés a) pont szerint arra figyelemmel kerül sor, hogy Révfülöp, zártkert, 1401/16 hrsz. és Révfülöp, zártkert, 1401/17 hrsz. egymással szomszédos földek.

Az Fftv. 8/A. § (3) bekezdésére hivatkozással a Felek rögzítik, hogy a Révfülöp, zártkert, 1401/16 hrsz. alatti ingatlanon ültetvény található, agrotechnikai létesítmény és felépítmény nem található, a föld értéke 2.978.250.- Ft, az ültetvény értéke 541.500.- Ft.

Az Fftv. 8/A. § (3) bekezdésére hivatkozással a Felek rögzítik, hogy a Révfülöp, zártkert, 1401/17 hrsz. alatti ingatlanon ültetvény található, agrotechnikai létesítmény és felépítmény nem található, a föld értéke 2.728.000.- Ft, az ültetvény értéke 496.000.- Ft.

Felek kijelentik, hogy a Ptk. 6:98. § (2) bek. értelmében jelen szerződésnek feltűnő értékaránytalanság címén történő megtámadásának jogát kizárják, tekintettel arra, hogy a vételárát értékarányosnak fogadják el.

3.)

A vételárát Vevő a jelen szerződés végleges hatósági jóváhagyását tartalmazó határozat kézhezvételét követő 8 napon belül fizeti meg Eladó részére, egyösszegben az MBH Bank-nál vezetett számu bankszámlára történő átutalással.

Felek a vételárát akkor tekintik megfizetettnek, amikor az a fenti bankszámlán hiánytalanul jóváírásra került.

4.)

A Felek megállapodnak abban, hogy az Eladó a tulajdonjogát a Vételár teljes összegű kiegyenlítéséig fenntartja, azaz az Eladó az Ingatlant a vételár hiánytalan megfizetéséig a Ptk. 6:216. §-a szerinti tulajdonjog-fenntartással adja el. Az Eladó a tulajdonjog-fenntartás időtartama alatt a Vevő tulajdonszerzésre irányuló jogát - hozzájárulása nélkül - nem csorbíthatja.

Ingatlan Adásvételi Szerződés

dr. Albert Zoltán László
Eladó

Révfülöp Gábor Jeromos
Vevő

Az okiratot szerkesztette dr. Sallay István ügyvéd
SALLAY Ügyvédi Iroda, H-1067 Budapest, Podmaniczky utca 37. I./1.
Tel.: (361) 212-0271, e-mail: info@sallay-iroda.hu
lajstromszám: 14.204 KASZ: 36067991;

Eladó a teljes vételár megfizetését követően külön nyilatkozatban adja meg feltétlen és visszavonhatatlan beleegyezését az 1. pontban körülírt ingatlanok ½- ½ tulajdoni illetőségének vonatkozásában Vevő tulajdonjogának adásvétel jogcímén az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzéséhez, és a tulajdonjogának egyidejű törléséhez.

Eladó a jelen adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg, külön letéti szerződés alapján ügyvédi letétbe helyezi el az 1. pontban körülírt tulajdoni illetőségek vonatkozásában Vevő tulajdonjogának bejegyzéséhez és a tulajdonjoga törléséhez hozzájáruló feltétlen és visszavonhatatlan nyilatkozatát 5 eredeti példányban azzal a rendelkezéssel, hogy az a teljes vételár megfizetését követően adható ki Vevő részére, illetve nyújtható be a földhivatalba.

Eladó a teljes vételár megfizetését - a jóváírást követő 72 órán belül - a letéteményes ügyvéd részére, az info@sallay-iroda.hu e-mail címre küldött üzenetben köteles visszaigazolni.

Az eladó értesítésének elmaradása esetén a teljes vételár megfizetését a Vevő is jogosult eredeti vagy elektronikusan hiteles banki kivonattal vagy banki teljesítési igazolással igazolni az eljáró ügyvéd felé és ebben az esetben az eljáró ügyvéd a vevői igazolás alapján is jogosult, valamint köteles a bejegyzési engedély benyújtására.

5.)

Tekintettel arra, hogy a jelen ingatlan adásvételi szerződés a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: Földforgalmi tv.) hatálya alá tartozik, Vevő az alábbi nyilatkozatokat teszi:

Vevő jelen szerződés aláírásával kijelenti, hogy nem esik a Földforgalmi tv. 10. § (2) bekezdésében foglalt korlátozás alá, azaz, mint földművesnek nem minősülő természetes személy a birtokában álló föld területnagysága a megszerezni kívánt, 1. pontban jelzett föld területnagyságával együtt nem haladja meg az 1 hektárt.

Vevő - mint szerző fél - a Földforgalmi törvény 13. § (1) bekezdésében foglaltak alapján 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 Földforgalmi törvény 13. § (3) bekezdésében meghatározott esetek kivételével - más célra nem hasznosítja.

Vevő kijelenti, hogy nem esik a Földforgalmi tv. 14. §-ában rögzített korlátozások alá, azaz nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatás teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása, illetve a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

Vevő jelen okirat aláírásával akként nyilatkozik, hogy nem rendelkezik részarány tulajdonnal.

6.)

Szerződő felek rögzítik a 2013. évi CCXII. törvény 18. § alapján, hogy a Vevővel szemben az 1. pontban meghatározott ingatlanok vonatkozásában elővásárlásra jogosultak vannak és Vevő elővásárlásra nem jogosult.

A fentiekben túlmenően, az ingatlan társtulajdonosát szintén elővásárlási jog illeti meg, mely elővásárlási jogot a Ptk. 5:81. § (4) bekezdésében foglaltak alapján megelőzi földforgalmi törvény 18. §-ban szabályozott elővásárlási jog, ide nem értve a Fftv. 18. § (3) bekezdésében szabályozott esetet. Ennek megfelelően a társtulajdonosok számára az elővásárlási jog gyakorlásának lehetősége a közzététellel nyílik meg.

A felek tudomásul veszik azon ügyvédi tájékoztatást, hogy mivel a jogügylet tárgya termőföldnek minősül,
- Az Fftv. 21. §-ában, a Fétv. 17. §-ában és a 474/2013. (XII.12.) Korm. rendelet 2. §-ában foglaltak szerint a jelen adásvételi szerződést az aláírástól számított nyolc napon belül négy eredeti példányban – amelyek közül egynek rendelkeznie kell az Fftv. 8. §-a szerinti biztonsági kellékekkel – a mezőgazdasági igazgatási szerv részére meg kell küldeni jóváhagyás céljából.

Ingatlan Adásvételi Szerződés

dr. Albert Zoltán László
Eladó

Fülöp Gábor Jeromos
Vevő

Az okiratot szerkesztette dr. Sallay István ügyvéd
SALLAY Ügyvédi Iroda, H-1067 Budapest, Podmaniczky utca 37. I./1.
Tel.: (361) 212-0271, e-mail: info@sallay-iroda.hu
lajstromszám: 14.204; KASZ: 36067991;

- Ha a mezőgazdasági igazgatási szerv az Fftv. 23. § (1) bekezdése szerinti előzetes vizsgálat eredményeként nem tagadja meg az adásvételi szerződés jóváhagyását, akkor - az Fftv. 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.

- A mezőgazdasági igazgatási szerv az előzetes vizsgálat eredményeként meghozott - az adásvételi szerződés jóváhagyását meg nem tagadó - 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 (kifüggesztés 30 napos időtartamra) közli az adásvételi szerződést a törvényen vagy megállapodáson alapuló elővásárlási jog jogosultjaival.

- Az Fftv. 7. § (1) bekezdése szerint a jelen szerződés a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyásához kötött, és a Ptk. 6:118. § (1) bekezdése értelmében a jóváhagyással a szerződés a megkötésének időpontjára visszamenőleg válik hatályossá. A 383/2016. (XII.02.) Korm. rendelet 43. § (3) bekezdése szerint a föld tulajdonjogának hatósági jóváhagyáshoz kötött megszerzésének jóváhagyására irányuló eljárásra a föld fekvése szerint illetékes kormányhivatal, így jelen jogügylet vonatkozásában a Veszprém Megyei Kormányhivatal rendelkezik hatáskörrel.

A Vevő tulajdonjog bejegyzés iránti kérelme tehát csak azt követően nyújtható be a földhivatalba, hogy a jóváhagyó határozat megszületik.

Erre tekintettel a szerződés hatályba lépésének feltétele a jóváhagyó határozat kézhezvétele.

Felek kijelentik, hogy amennyiben a hatóság a szerződést nem hagyja jóvá, az olyan oknak minősül, ami egyik félnek sem felróható.

7.) Eladó az 1. pontban körülírt ingatlanok $\frac{1}{2}$ - $\frac{1}{2}$ tulajdoni illetőségének birtokát - annak összes tartozékával és alkotórészeivel egyetemben - a teljes vételár hiánytalan megfizetését követő 8 napon belül, annak feltételével Vevőre átruházza, aki a birtokátruházás napjától kezdve szedi az ingatlan hasznait, viseli terheit és az ingatlanban beállott azon kárt, aminek megtérítésére senkit sem lehet kötelezni.

8.) Felek a birtokátruházásról jegyzőkönyvet vesznek fel, melyben rögzítik a birtokátruházás tényét. Eladó kijelenti és szavatolja, hogy az ingatlanok rendeltetésszerű használatra alkalmasak, és nincs tudomása rejtett hibáról azzal, hogy az Eladónak az ingatlanokon található ültetvény állapotáról nincsen tudomása, így a szavatosság vállalása az ültetvény állapotára nem terjed ki.

9.) Eladó az ingatlanilletőségek per-, teher- és igénymentességéért teljes körű jogszatatosságot vállal, így szavatol azért, hogy harmadik személynek nincs az ingatlanon olyan joga, mely Vevő tulajdonszerzését, vagy birtokba lépését akadályozná, illetve gátolná, ide nem értve a jogszabályokban biztosított elővásárlási jogokat.

Eladó szavatol továbbá azért, hogy az ingatlanokkal kapcsolatosan közüzemi és köztartozás nincs. Az ingatlan közművekkel nem rendelkezik.

10.) Szerződő felek kijelentik, hogy mindannyian cselekvőképes magyar állampolgárok, így felek szerződéskötési és tulajdonszerzési képessége korlátozva nincsen. Felek rögzítik, hogy a helyi önazonosság védelméről szóló 2025. évi XLVIII. törvény szerinti jogvédelmi eszköz rendeleti úton történő bevezetésére az ingatlan fekvése szerinti önkormányzat területén nem került sor.

Ingatlan Adásvételi Szerződés

dr. Albert Zoltán László
Eladó

Fülöp Gábor Jeromos
Vevő

Az okíratot szerkesztette dr. Sallay István ügyvéd
SALLAY Ügyvédi Iroda, H-1067 Budapest, Podmaniczky utca 37. I./1.
Tel.: (361) 212-0271, e-mail: info@sallay-iroda.hu
lajstromszám: 14.204; KASZ: 36067991;

11.)
Jelen adásvé
kapcsolatos

12.)
Szerződő fe
szerződésb
személyes
évi LIII. tör

13.)
Jelen szer
megfelel

14.)
Szerződ
törvény
előtti e'
dr. Sall
Az eljár

15.)
Jelen

16.)
A Fe
illet

Sze
me

Bu

11.) Jelen adásvételi szerződés alapján az ingatlan átvételével és a tulajdonjog ingatlan-nyilvántartási bejegyzésével kapcsolatos valamennyi költség és a vagyonszerzési illeték Vevőt terheli.

12.) Szerződő felek jelen szerződés aláírásával kijelentik, hogy jelen jogügylettel kapcsolatban jogszabály által előírt adataik szerződésben való feltüntetését nem tekintik a személyes adatok védelme megsértésének, egyúttal hozzájárulnak a személyes adataiknak a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvényben foglaltak szerinti kezeléséhez.

13.) Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény rendelkezései megfelelően irányadók.

14.) Szerződő felek jelen szerződés elkészítésével és az azzal kapcsolatos ingatlan-nyilvántartási eljárásban és a földforgalmi törvény II. fejezetében foglalt minden eljárásban, továbbá a B400 E adatlap kitöltése és benyújtása körében a NAV előtti eljárásban képviselőjükkel meghatalmazzák a SALLAY Ügyvédi Irodát (1067 Budapest, Podmaniczky utca 37. I./1., dr. Sallay István ügyvéd). Az eljáró ügyvéd a jelen meghatalmazást az okirat ellenjegyzésével elfogadja.

15.) Jelen szerződés 8 (nyolc) - melyből egy biztonsági papírra készült - egymással megegyező példányban készült.

16.) A Felek kifejezetten kéri a 2016. évi CL. tv. (Ákr.) 13. § (6) bekezdésére figyelemmel, hogy a földhivatali határozatot az illetékes földhivatal számukra közvetlenül kézbesítse.

Szerződő felek a jelen szerződést, ami valamennyi megállapodásukat tartalmazza, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, saját kezűleg írják alá.

Budapest, 2026. szeptember 22.

dr. Albert Zoltán László
Eladó

Fülöp Gábor Jeromos
Vevő

Jelen okiratot szerkesztettem
és ellenjegyzem:
Budapest, 2026. szeptember 22.
dr. Sallay István ügyvéd

DR. SALLAY ISTVÁN
ügyvéd
SALLAY Ügyvédi Iroda
1067 Budapest, Podmaniczky u. 37. I/1.
e-mail: info@sallay-iroda.hu; tel.: 212-0271
KASZ: 3606/991; PÜK: 14.204

DR. SALLAY ISTVÁN

ügyvéd

SALLAY Ügyvédi Iroda

1067 Budapest, Podmaniczky u. 37. I/1.

e-mail: info@sallay-iroda.hu; tel.: 212-0271

KASZ: 5006 14.204

SALLAY Ügyvédi Iroda
1067 Budapest, Podmaniczky u. 37. I/1.
e-mail: info@sallay-iroda.hu; tel.: 212-0271
adószám: 18123773-2-42

DR. SALLAY ISTVÁN

ügyvéd

SALLAY Ügyvédi Iroda

1067 Budapest, Podmaniczky u. 37. I/1.

e-mail: info@sallay-iroda.hu; tel.: 212-0271

KASZ: 5006 14.204

SALLAY Ügyvédi Iroda
1067 Budapest, Podmaniczky u. 37. I/1.
e-mail: info@sallay-iroda.hu; tel.: 212-0271
adószám: 18123773-2-42

Aláíró: VESZP_N63
Purgerné Varsányi Bernadett
földforgalmi ügyintéző
2026.10.12. 14:23:07

ZÁRADÉK

Az eredeti papír alapú dokumentummal egyező

Másolatkészítő szervezet neve:

Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály

A másolat képi vagy tartalmi egyezéséért felelős személy neve:

Purgerné Varsányi Bernadett

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