

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

Fejér Vármegyei Kormányhivatal	
Földhivatali Főosztály	
Földhivatali Osztály 1.	
Időpont: 2025 OKT 12.	Időszám: 590432

Amely létrejött egyrészről: **Viniczainé Szemesi Éva** született: a (születési hely, idő:
 anyja neve: a, személyi száma: adóazonosító jele: szig. száma:
 magyar állampolgár) 9026 Győr, Kenus utca 4. A ép. fsz. 5. ajtó szám alatti lakos, mint Eladó1,

Mészáros Péterné született: **Szemesi Zsuzsanna** (születési hely, idő: anyja neve:
 személyi száma: adóazonosító jele: szig. száma: magyar állampolgár)
 8000 Székesfehérvár, Kisteleki utca 30. szám alatti lakos, mint Eladó2 (a továbbiakban együttesen: Eladók)

másrészről: **Felhofferé Fehér Csilla** született: a (születési hely, idő: anyja neve:
 személyi száma: adóazonosító jele: szig. száma: magyar állampolgár)
 8000 Székesfehérvár, Sarló utca 15. 7. emelet 22. ajtó szám alatti lakos, mint Vevő (a továbbiakban: Vevő) között az
 alábbi feltételek mellett:

Az adásvétel tárgyát képező ingatlan

1./ A szerződő felek megállapítják, hogy a hatályos ingatlan-nyilvántartás szerint az Eladók 1/2-1/2-ed arányú közös tulajdonát képezi a Székesfehérvár külterület 020599/39 hrsz. alatt felvett 877 m² alapterületű, kert megnevezésű, 2,13 AK értékű, a valóságban 8000 Székesfehérvár, Veréb utca 020599/39 hrsz. alatt található ingatlan (a továbbiakban: Ingatlan). Az Eladók az Ingatlan adatait az ügyvéd által lekért tulajdoni lap másolattal igazolják. Az Ingatlan körbekerítetlen, közművesítetlen, az Ingatlanon felépítmény nem található. Az Eladók az Ingatlan telekhatárait a Vevővel ismertették.

Adásvételi nyilatkozat

2./ A szerződő felek úgy állapodnak meg, hogy az Eladók ezennel eladják, a Vevő ezennel 1/1 arányban megtekintett és megismert állapotban megveszi az 1./ pontban részletesen körülírt Ingatlant annak minden természetes törvényes tartozékával együtt.

Vételár

3./ A szerződő felek az Ingatlan vételárát kölcsönös alku követően 8.500.000,- Ft-ban, azaz Nyolcmillió-ötszázezer forintban határozzák meg. A vételárból mindkét Eladó részére fejenként 4.250.000,- Ft jár. A felek rögzítik, hogy az Ingatlanon felépítmény, ültetvény, agrotechnikai létesítmény nincsen, így azok forgalmi értékét meghatározni nem kell.

A vételár teljesítése

4./ A szerződő felek kölcsönösen megállapodnak abban, hogy a Vevő a 3./ pont szerinti teljes vételárat azt követő 5 napon belül fizeti meg az Eladók részére, amikor a Fejér Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 1. a jelen adásvételi szerződést határozattal jóváhagyta és a határozatot a jelen szerződést készítő és ellenjegyző ügyvéd kézhez vette. Az ügyvéd email-en haladéktalanul jelzi a feleknek, ha kézhez vette a jóváhagyó határozatot. Ennek várható időpontja 2027. február 15. napja. A Vevő a vételárat az Eladók részére az alábbiak szerint teljesíti: a Vevő a Viniczainé Szemesi Éva részére járó 4.250.000 Ft-ot az Eladó1-ú bankszámlájára, ... számú
 a Mészáros Péterné részére járó 4.250.000 Ft-ot az Eladó2-ú bankszámlájára utalja át (közlemény: Székesfehérvár 020599/39 hrsz. vételár).

Az Eladók a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg hozzájárulnak ahhoz, hogy a részükre járó vételár a fenti bankszámlákra kerüljön átutalásra, nyilatkoznak arról, hogy az ezen bankszámlára történő teljesítést a saját részükre történő teljesítésnek ismerik el.

Birtokátruházás

5./ A szerződő felek úgy állapodnak meg, hogy az Ingatlan birtokbaadására a teljes vételár megfizetésével egyidejűleg – a felek által előre egyeztetett időpontban – kerül sor. A birtokátruházás időpontjáig az Eladók az Ingatlant kiürítik. A birtokátruházás időpontjáig az Eladók, a birtokbavétel időpontjától kezdődően a Vevő viseli az Ingatlannal kapcsolatos terheket, és élvezzi annak hasznait. A kárveszély a birtokátruházás időpontjában száll át a Vevőre. Az Eladók a jó gazda gondosságával kötelesek az Ingatlan állagát a szerződéskötés időpontjában meglévő állapotban megőrizni.

Per-, teher- és igénymentes szerzés

6./ Az Eladók tájékoztatják a Vevőt arról, hogy az Ingatlant az E.ON Észak-Dunántúli Áramhálózati Zrt. (9027 Győr, Kandó Kálmán utca 11-13.) javára bejegyzett vezetékjog terheli. Ezen vezetékjog kivételével az Ingatlan a hatályos ingatlan-nyilvántartás tanúsága szerint per-, teher-, és igénymentes.

Viniczainé Szemesi Éva
Eladó1

Mészáros Péterné
Eladó2

Felhofferé Fehér Csilla

Vevő
Vevő Ügyvédi Iroda
Dr. Lili Erika Ügyvéd
8000 Székesfehérvár, Anyos P. u. 3. fszt. 3.
Telefon: +36-22/ 503-183
KASZ-36084626

7./ A szerződő felek megállapodnak abban, hogy a Vevő az Ingatlant – a vételár kivételével és figyelemmel a 13./, 14./ pontban írt rendelkezésekre is - per-, teher-, és igénymentesen szerzi meg, amely körülményért az Eladók szavatosságot vállalnak.

8./ Az Eladók nyilatkoznak arról, hogy az Ingatlant semmilyen költségtartozás, adóhátralék, adók módjára behajtandó köztartozás, illetve helyi adótartozás nem terheli. Abban az esetben, ha a birtokátruházást megelőző időszakra vonatkozóan mégis felmerülne bármilyen ilyen jellegű tartozás, úgy annak kifizetéséért az Eladók saját pénzeszközük felhasználásával helytállni tartoznak. Az Eladók büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy az Ingatlanra vonatkozóan más személlyel ezen ügyletkötést megelőzően nem kötöttek sem szerződést, sem előszerződést. Az Eladók tudomása szerint az Ingatlanra nincs bejelentett földhasználó.

Tulajdonjog bejegyzése, ingatlan-nyilvántartási rendelkezések

9./ Az Eladók az Ingatlanon fennálló tulajdonjogukat a vételár teljes kiegyenlítéséig **fenntartják**. Az Eladók a tulajdonjog bejegyzési engedélyt, (amellyel feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy a Vevő javára adásvétel jogcímén a tulajdonjogot a szerződés tárgyát képező Ingatlan vonatkozásában az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezzék az Eladók tulajdonjogának egyidejű törlése mellett), a jelen szerződést készítő és ellenjegyző ügyvédnél a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg 4 eredeti példányban letétbe helyezik azzal a rendelkezéssel, hogy az ügyvéd a letétből a bejegyzési engedélyt azt követő 2 napon belül jogosult és köteles benyújtani az ingatlanügyi hatósághoz, amikor a teljes vételár megfizetésre került. Az Eladók a vételár kifizetését haladéktalanul kötelesek igazolni az ügyvéd livaerika@t-online.hu email címére. Amennyiben az Eladók a vételár kifizetését nem jelzik írásban az eljáró ügyvéd felé, a Vevő eredeti banki igazolással jogosult igazolni, hogy a vételárat a jelen adásvételi szerződésben foglaltaknak megfelelően az Eladók részére teljesítette.

10./ Dr. Liva Erika eljáró ügyvéd ezen szerződés aláírásával vállalja, hogy az általa átvett eredeti okiratokat (bejegyzési engedélyeket) megőrzi és a fentiekben kikötött feltételek teljesülése esetén azokat a teljes vételár megfizetésétől számított 2 munkanapon belül az illetékes ingatlanügyi hatósághoz benyújtja a Vevő tulajdonjogának bejegyzése érdekében. Amennyiben jelen szerződés az itt meghatározott időpontban és módon nem teljesülne, úgy az átvett okiratot az ügyvéd az Eladók részére visszaszolgáltatja. Az Eladók tudomásul veszik, hogy jelen szerződés teljesítési határidejéig az általuk átadott nyilatkozatokat nem kérhetik vissza és azokat az ügyvéd a részükre nem adhatja át. Az okiratot őrző ügyvéd a jelen szerződéstől eltérő módon a nyilatkozat példányait nem használhatja fel és azok őrzését másnak nem engedheti át, továbbá a nyilatkozat elvesztése vagy megsemmisülése esetén felel az ezzel összefüggésben felmerülő károkért.

11./ A Vevő a tulajdonjog bejegyzési engedély földhivatalhoz történő benyújtásával egyidejűleg kéri a tulajdonjoga adásvétel jogcímén történő 1/1 arányú bejegyzését az Eladók tulajdonjogának egyidejű törlése mellett.

12./ A szerződő felek kéri és az Eladók feltétlenül és visszavonhatatlanul hozzájárulnak ahhoz, hogy az ingatlanügyi hatóság az adásvétel tárgyát képező Ingatlanra a Vevő javára a tulajdonjog fenntartáshoz kapcsolódó vevői jogot 1 (egy) hónapos időtartamra 1/1 arányban jegyezze be az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény végrehajtásáról szóló 179/2023. (V. 15.) Korm. rendelet 45. § (1) bekezdése alapján.

A szerződés érvényessége, nyilatkozatok

13./ A szerződő felek tudomással bírnak arról, hogy a jelen szerződés érvényes létrejöttének feltétele, hogy a Fejér Megyei Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztállyal (8000 Székesfehérvár, Várkörút 22-24.) a szerződést határozatával jóváhagyja.

14./ A Vevő nyilatkozik arról, hogy földművesnek nem minősülő belföldi természetes személy, személyében nem esik a földforgalmi törvény 10 § (2) bek. szerinti korlátozás alá, a birtokában álló föld területnagysága a megszerezni kívánt föld területnagyságával együtt nem haladja meg az 1 ha-t. A Vevő nyilatkozik arról, hogy részarány tulajdonnal nem rendelkezik. A Vevő nyilatkozik arról is, hogy a földhasználat megszűnését követően a jelen adásvételi szerződéssel megszerzett föld használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségnek, továbbá vállalja, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától, számított 5 évig más célra nem hasznosítja. Amennyiben az Ingatlanokra bejelentett földhasználat van, a Vevő vállalja, hogy a földhasználatot nem hosszabbítja meg. A Vevő nyilatkozik arról is, hogy nincsen a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása. Nyilatkozik arról is, hogy a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

Viniczainé Szemesi Éva
Eladó1

Mészáros Péterné
Eladó2

Felhofferné Fehér Csilla

Vevő Liva Ügyvédi Iroda
Dr. Liva Erika Ügyvéd
8000 Székesfehérvár, Árpás P. u. 3. fszt. 3.
Telefon: +36-22/ 503-183
KASZ: 36064625

Egyéb rendelkezések

15./ Az eljáró ügyvéd tájékoztatja a szerződő 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 a szerződő felek adatait, illetve a képviselőjükben eljáró személyek vonatkozásában. Szerződő felek a jelen szerződés aláírásával tanúsítják, hogy őket az eljáró ügyvéd a pénzmosás és terrorizmus megelőzéséről és megakadályozásáról szóló MÜK Egységes Szabályzat (a továbbiakban: Szabályzat) rendelkezéseivel összhangban, annak megfelelően azonosította. A szerződő felek és az eljáró ügyvéd kijelentik, hogy jelen szerződés a Szabályzat 15. pontja alapján megkövetelt, a Szabályzat 1. számú mellékletében foglalt adatokat tartalmazza. Felek beazonosítása a felmutatott személyazonosító igazolvány, illetve lakcímet igazoló hatósági igazolvány alapján történt, amelyekről eljáró ügyvéd Felek hozzájárulásával fénymásolatot készített. A szerződő felek a jelen szerződés aláírásával büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy jelen szerződés aláírása során saját nevükben járnak el. A szerződő felek jelen szerződés aláírásával kifejezetten hozzájárulnak ahhoz, hogy az eljáró ügyvéd személyi adataikat tartalmazó okmányaikról fénymásolatot készítsen, és adataikat a megbízás keretében kezelje. A felek nyilatkoznak arról, hogy nem minősülnek kiemelt közszereplőnek, ilyen személyek hozzátartozójának. Szerződő felek kijelentik, hogy az eljáró ügyvéd felek személyazonosságának ellenőrzése megkezdése előtt tájékoztatta őket az ellenőrzés céljáról, módjáról és tartalmáról, az ügyvédi közreműködés megtagadásának kötelezettségéről és az esetleges bejelentési kötelezettségéről, valamint az ellenőrzés során megismert adatok kezeléséről.

16./ Az eljáró ügyvéd tájékoztatja a feleket arról, hogy a jelen szerződést akkor tudja beadni az ingatlanügyi hatósághoz a Vevő tulajdonjogának átvezetése végett, ha kézhez vette a Fejér Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 1. jóváhagyó határozatát. Ez a jóváhagyó határozat várhatóan 2027. 02. 15. napjáig érkezik meg. A felek megállapodnak abban, hogy amennyiben a Kormányhivatal nem hagyja jóvá a szerződést, abban az esetben a felek a szerződéskötést megelőző állapotot helyreállítják: az Eladók a már megfizetett vételárat 3 napon belül visszafizetik a Vevő részére arra a bankszámlára, ahonnan a Vevő az átutalást teljesítette, a Vevő pedig az Ingatlant – amennyiben azt korábban birtokba vette - 3 napon belül visszaadja az Eladók birtokába.

17./ A szerződő felek kijelentik, hogy az ellenjegyző ügyvéd kioktatta őket az épületek energetikai jellemzőinek tanúsításáról szóló 176/2008. (VI. 30.) Korm. rendeletben foglaltakról. A rendelet szerint a lakás energetikai jellemzőit energetikai tanúsítvánnyal tanúsítani kell meglévő épület (lakás) ellenérték fejében történő tulajdonjog-átruházása esetén. A szerződő felek rögzítik, hogy a jelen jogügyleténél energetikai tanúsítványt a rendelet 1. § (1) bek. b) pontja szerint készíttetni nem kell.

18./ A szerződő felek rögzítik, hogy a jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekre a PTK, a termőföldről szóló, valamint az ingatlan-nyilvántartásról szóló törvény rendelkezései az irányadók.

19./ A szerződő felek az adó- és illetékfizetési kötelezettségükről kioktatást kaptak. Az Eladók tudomással bírnak arról, hogy a tárgyi Ingatlan eladásából származó összeg után személyi jövedelemadó fizetési kötelezettségük keletkezhet az 1995. évi CXVII. törvény 62. § (1)-(4) bekezdései szerint. Az Eladóknak személyi jövedelemadó fizetési kötelezettségük nem keletkezik.

20./ A Vevő kijelenti, hogy a szerződésben szereplő vételárat az illetékkiszabás alapjául elismeri. A Vevő tudomásul veszi, hogy az ingatlanszerzése után 4 % mértékű visszerthes vagyónátruházási illetéket kell fizetnie. A Vevő tudomásul veszi, hogy a tulajdonjog bejegyzéséért 10.600 Ft igazgatási szolgáltatási díjat kell fizetni.

21./ Az ügyvéd tájékoztatja a feleket a helyi önkormányzatok jogáról szóló 2025. évi XLVIII. törvény rendelkezéseiről. Az ügyvéd tájékoztatja a szerződő feleket arról, hogy Székesfehérvár Megyei Jogú Város Önkormányzata a helyi önkormányzatok jogáról szóló 2025. évi XLVIII. törvényben meghatározott, a helyi önkormányzatok jogkörének védelmének eszközeivel nem él, a Székesfehérvárra települőkkel szemben semmifajta korlátozást nem kíván bevezetni, elővásárlási jog biztosítását nem kéri, a lakcímlétesítést semmifajta feltételhez nem köti. Az Önkormányzat a helyi önkormányzatok jogkörének védelmére tekintettel semmilyen olyan jogvédelmi eszközt nem vezetett be, amely az adásvétellel érintett ingatlanra vonatkozó tulajdonszerzésre hatással lehet. Az Önkormányzat a helyi önkormányzatok jogáról szóló 2025. évi XLVIII. törvény alapján a helyi önkormányzatok jogáról rendeletet nem alkotott.

Vinczainé Szemesi Éva
Eladó1

Mészáros Péterné
Eladó2

Felhofferné Fehér Csilla
Elvált Ügyvédi Iroda
Dr. Gyula Erika Ügyvéd
8000 Székesfehérvár, Anyos P. u. 3. fszt. 3.
Telefon: +36 22/ 503-183
KASZ-36064625

Szerződéskötési képesség

22./ A szerződő felek mindegyike magyar állampolgár, akiknek cselekvőképessége korlátozás alatt nem áll.

Meghatalmazás

23./ A szerződő felek a jelen szerződés elkészítésére, ellenjegyzésére, a szerződéssel kapcsolatos valamennyi eljárásban történő képviseletre, így a Fejér Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 1. előtti jóváhagyás iránti eljárásban is és az ingatlanügyi hatóság előtti eljárásra is megbízást, illetve meghatalmazást adnak Dr. Liva Erika ügyvéd (8000 Székesfehérvár, Ányos P. u. 3. Fsz. 3.) részére, aki a megbízást, ill. meghatalmazást a jelen szerződés ellenjegyzésével fogadja el. A meghatalmazás kiterjed a B400E jelű NAV adatlap kitöltésére, aláírására és benyújtására is. A megbízás a Vevő tulajdonjogának bejegyzésig tart.

A szerződő felek a fenti szerződést elolvasták, és azt, mint akaratukkal mindenben megegyezőt az alulírott helyen és időpontban helybenhagyólag írták alá.

Székesfehérvár, 2026. október 8.

Vinczainé Szemesi Éva
Eladó1

Mészáros Péterné
Eladó2

Felhofferné Fehér Csilla
Vevő

Ellenjegyzem: Liva Ügyvédi Iroda (8000 Székesfehérvár, Ányos P. u. 3. Fsz. 3.)

Képv.: Dr. Liva Erika ügyvéd KASZ 36064625

Az ellenjegyzés időpontja: Székesfehérvár, 2026. 10. 08.

Dr. Liva Erika
ügyvéd

Liva Ügyvédi Iroda
Dr. Liva Erika Ügyvéd
8000 Székesfehérvár, Ányos P. u. 3. fszt. 3.
Telefon: +36-22/ 503-183
KASZ/36064625

Iktatószám: 10/326-/2026
Kormányzati portálon
történő közzététel: 2026. 10. 14.
Közlés kezdő napja: 2026. 10. 15.
Elfogadó nyilatkozat megtételére
vonatkozóan jogvesztő: 2026. 11. 13.
Levétel napja: 2026. 11. 16.

