Zámolyi Közös Önkormányzati Hivatal
Érkezett: 2026 -11- 05 n
Ügyiratszám: 1 Z/3792-2/2026
Előirat: Ügyintéző: Hekk B. K.

2026 NOV 02. 590242

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

Amely létrejött egyrészről
Könczöl Péter Zsolt
7100 Szekszárd,
Ibolya utca 6 szám alatti lakos, **mint Eladó**

Jelinek Ella
)7530 Kadarkút Nagy u
utca 30 alatti lakos, **mint Eladó**

másrészről
Nemes Edit Adrienn
) 8000
Székesfehérvár Kelemen B u. 14/A D lh 4/4 alatti lakos, **mint Vevő**

között mai napon és helyen az alábbi feltételek mellett:

I./ Felek rögzítik, hogy a mai napon rendelkezésre álló tulajdoni lap alapján, hogy az adásvétel tárgyát képezi a Zámoly zártkert 2884 **hrsz alatt kert megjelölésű ingatlan , amely 897 m2 alapterületű 1,56 Ak értékű** - , amely az Eladók közös ½-ed ½-ed kizárólagos tulajdonaként bejegyzett.

A rendelkezésre álló tulajdoni lap alapján megállapítható, hogy az per- teher és igénymentes.

A Felek tisztában vannak azzal a ténnyel, hogy az ingatlan aktuális jogi helyzetét betekintés útján a Földhivatalnál ellenőrizhetik, **beleértve a térképmásolatot is,** ennek elmulasztása végett az eljáró ügyvéd nem tartozik felelősséggel.
Az Eladók kijelentik, hogy érvényes, **hatályos földhasználói szerződéssel nem rendelkezők**, igazolás mellőzésével ezt a Vevő elfogadja azzal, hogy tudomással bir arról, hogy ezzel ellenétes tény esetében az adásvétel meghiúsulhat .
A rendelkezésre álló térképmásolat szerint a jelenlegi állapot az azon szereplőkkel egyező.

2./ Az Eladók eladják az 1. pontban körülírt Ingatlanban lévő ingatlanilletőségüket a Vevő pedig megvásárolja azt 1/1-ed tulajdoni arányban akképpen, hogy a továbbiakban annak kizárólagos **tulajdonosává váljon.**

3./ Az Eladók szavatolnak az ingatlanilletőség- törölni kért bejegyzésen túli- per-, teher és igénymentes átruházásáért. Az ingatlan átruházás körében Szerződő felek rögzítik, és Eladók szavatolják, hogy:

a) a jelen szerződés illetékes Járási Hivatal Földhivatali Osztály általi érkeztetéséig az ingatlant nem idegenítik el és semmilyen jogcímen nem terhelik meg.
b) Eladók kijelentik, hogy az ingatlanilletőség felett rendelkeznek és szavatolják, hogy az ingatlan-nyilvántartáson kívül sem áll fenn olyan tény vagy körülmény az ingatlannal kapcsolatban, mely az ingatlan Vevő általi zavartalan használatát akadályozná, illetve nem áll bírói zár alatt és nem is képezi hatósági igénybevétel tárgyát, arra harmadik személynek jogos igénye nincs.
c) Eladók kijelentik és szavatolják továbbá, hogy más személyeknek az ingatlannal kapcsolatban követelése vagy igénye nincsen.
d) Eladók ezúton szavatolják, hogy az ezen pontban tett nyilatkozataiknak megfelelő állapotot a vételár hiánytalan kifizetéséig, illetve az ingatlanok birtokátruházásának napjáig fenntartják.

4./

Kifüggesztés időpontja: 2026.11.09.
közlés kezdő napja: 2026.11.10.
A jogosultakat megillető ügyben álló határidő utolsó napja: 2026.12.09.
Ez a határidő jogvesztő

tereitel napja: 2026.12.10.

4.1./Az Eladók eladják az 1. pontban megjelölt **Ingatlanilletőséget** per-, teher-, haszonélvezet és minden idegen igénytől mentesen a Vevő pedig 1/1ed arányban megvásárolja azt **adásvétel jogcímén** a kölcsönösen kialkudott **3.350.000 Ft azaz Hárommillió háromszázötvenezer Forint vételárért**

Az ingatlan határai ismertek, áramszolgáltatással nem rendelkező.

Vevő a vételárat a következőképpen egyenlíti ki Eladó felé:

4.2/ Felek megállapodnak- az ügyvéd általi tájékoztatás és a hatályos jogi szabályozás ismeretében - hogy a vételárat- **3.350.000 Ft azaz ötszázezer Forint összeget a vevő az Eladók által megjelölt OTP Banknál vezetett : számú bankszámlára utalással teljesíti** az elővásárlási jogosultak nyilatkozatának ismeretében – amennyiben ezen joggal az arra feljogosítottak **nem élnének** – a szerződés jogszabályban részletezett – az adásvétel érvényességi feltételeként megjelölt **mezőgazdasági igazgatási szerv** jóváhagyásának visszaigazolását követő **5 munkanapon belül .**

Szerződő felek tehát megállapodnak abban is , hogy Vevő a fentiek szerinti vételárat a záradékkal ellátott adásvételi szerződés és iratjegyzék, valamint a szükséges hozzájáruló nyilatkozatok eljáró ügyvéd részére történő megküldését követő 5 munkanapon belül fizeti meg az Eladók részére .

5

5.1 Eladók az 1. pont szerinti ingatlanilletőség vételárának teljes kiegyenlítéséig, a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyásáig nem járulnak hozzá a tulajdonjog átjegyzéséhez adásvétel jogcímén.

Az eljáró Földhivatal az ingatlan tulajdonjogát Vevő javára adásvétel jogcímén a vételár teljes kiegyenlítését követően, az Eladók bejegyzési engedélyének benyújtását követően jegyezheti be a nyilvántartásba. Felek rögzítik, hogy jelen szerződés a mezőgazdasági igazgatási szerv általi jóváhagyását követően kerül benyújtásra az ingatlanügyi hatósághoz.

5.2Az Eladók és Vevő kérik a T. Földhivatalt - ehhez feltéten és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják- , hogy a Ptk. 6:216. § (1) – (3) bekezdésére is figyelemmel az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. tv. (Inytv.) 48. § (1) bekezdés a) pontjában és az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény végrehajtásáról szóló 179/2023. (V.15.) Korm rendelet 45. §-ában foglaltak alapján az ingatlan tulajdoni lapjára **a tulajdonjog-fenntartásához kapcsolódó vevői jogot jegyezze be 1/1ed - illetőségre 6 hónap időtartamra adásvétel jogcímén.**

A felek kifejezetten és közösen kérik,- ehhez az Eladók feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják, hogy tulajdonjoguk a Vevő tulajdonjogának bejegyzésével egyidejűleg törlésre kerüljön.

5.3. Az Eladók a jelen adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg szerkesztett és aláírt letétbe helyezett okiratban (bejegyzési engedély) kérik és feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy a Vevő tulajdonjoga **adásvétel jogcímén 1/1ed tulajdoni arányban-** - az **1. pontban körülírt Ingatlanra az ingatlan-nyilvántartásba– bejegyzésre kerüljön, továbbá feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz ,hogy saját tulajdonjoguk- az ingatlan-nyilvántartásból törlésre kerüljön.**

Fent hivatkozott Vevő javára történő tulajdonjog bejegyzését és korábbi tulajdonosokra vonatkozó bejegyzés törlését a vevő maga is kéri, ahhoz hozzájárulását adja már a jelen okirat aláírásával.

Letéteményes ügyvéd a 5.3.pontban irt nyilatkozatot 2 eredeti és egy - másolati példányát, jelen adásvételi szerződés földhivatali benyújtásának dátumától számított legfeljebb hat

hónapos határidő elteltéig a teljes vételár megfizetésének bármely fél általi igazolása esetén adhatja ki a jogosultak részére.
Abban az esetben, ha Eladók a vételár megfizetését tanúsító nyilatkozatot nem adják meg a vételár megfizetését követő három banki napon belül, úgy a teljesítés igazolásául a Vevő által bemutatott, a Bank által kibocsátott, visszavonhatatlan, cégszerűen aláírt Igazolás eredeti példánya szolgál.

6./ A Vevő a jelen szerződés tárgyát képező ingatlanilletőség birtokába a teljes vételár megfizetését követő 10 napon belül léphet, ettől kezdve illeti meg a használat és a hasznok szedésének joga Őt, valamint viseli az ingatlannal kapcsolatos terheket és a kárveszélyt. A kárveszély és a költségek a birtokba adásig az Eladókat terheli. A Felek a birtokbaadásról külön jegyzőkönyvet vesznek fel. A Vevő kijelenti, hogy **földművesnek nem minősülő belföldi – eu tagállambeli - természetes személy**.

7./Az Eladók kijelentik, hogy a jelen szerződés tárgyát képező ingatlanilletőség nem áll harmadik személy használatában. Az Eladók szavatolnak azért, hogy az adás-vétel tárgyát képező ingatlanilletőség- a törölni kért özvegyi jogon túl- per-, teher és igénymentes.

8./ A szerződő felek kijelentik, hogy a Vevő az adásvétel tárgyát képező Ingatlant a valóságban megtekintette, annak állapotát ismeri, így szavatossági igényt e tekintetben nem jelez.

9./ A Szerződő felek rögzítik, hogy a hatályos törvényi előírásoknak megfelelően a tulajdonos a fenti ingatlanra vonatkozó adásvételi szerződést benyújtja a föld fekvése szerint illetékes mezőgazdasági igazgatási szerv részére a szerződés aláírását követő 8 napon belül. Felek tudomással bírnak arról, hogy ezt követően a mezőgazdasági igazgatási szerv, amennyiben a szerződés hirdetményi közzétételre alkalmas, megkeresi a föld fekvése szerinti települési önkormányzat jegyzőjét a hirdetményi közlés végett. A felek tudomásul veszik tehát azt is, hogy az elővásárlási jog gyakorlása érdekében a jelen adásvételi szerződés hirdetményi úton történő közléséről kell gondoskodniuk a 474/2013. (XII.12.) Kormányrendelet rendelkezéseinek megfelelően. A jegyző a közzétételi határidő leteltét követően az iratokat a mezőgazdasági igazgatási szervnek küldi meg, mely a hatósági jóváhagyásra irányuló eljárást lefolytatja. A szerződő felek tudomással bírnak arról, hogy a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. tv. 18. §. (1) a) pontja alapján a Magyar Államot elővásárlási jog illeti meg, amelyet a földalapkezelő szerv - más jogosultakat megelőzően – jogosult gyakorolni. Ezen túlmenően tudomással bírnak arról, hogy a hivatkozott törvény meghatározza az elővásárlásra jogosultak körének sorrendjét, erre vonatkozóan is részletes tájékoztatást kaptak. Amennyiben a Magyar Állam, illetőleg egyéb elővásárlásra jogosult a kapott ajánlatot esetlegesen magáévá teszi, az esetben a fenti adásvételi szerződés a nevezett Eladó és a Magyar Állam, vagy az Eladó és egyéb elővásárlásra jogosult, mint vevő között jön létre. A felek közösen kérik, hogy a jegyző a hirdetményi úton történt közlés határidejének elteltét követően közvetlenül a mezőgazdasági igazgatási szervhez küldje meg hatósági jóváhagyás érdekében. A felek tudomásul veszik továbbá, hogy a Vevők tulajdonszerzése a mezőgazdasági igazgatási szerv előzetes vizsgálatát követő hirdetményi úton történő közlést követően hatósági jóváhagyási eljáráshoz kötött a Földforgalmi törvény 7. § és II. fejezet 7. rész alapján. A föld fekvése szerint illetékes önkormányzat jegyzője a hirdetményi közlést követően az iratokat a mezőgazdasági Igazgatási szerv részére küldi meg jóváhagyás céljából. A hivatkozott kormányrendelet 2. § (1) bekezdésének rendelkezése alapján az Eladó a jelen okirat aláírásával megbízza és meghatalmazza az okiratszerkesztő Ballóné dr Varga Krisztina ügyvédet arra, hogy az adásvételi szerződés hirdetményi úton történő közlésére irányuló eljárásban a föld fekvése szerint illetékes önkormányzat jegyzője előtt eljárjon és a jegyző előtt az eladót a hirdetményi úton történő közlésre irányuló eljárásban képviselje. Meghatalmazott a megbízást elfogadja.

10./ **A Vevő nyilatkozik arról, hogy a fenti ingatlan vonatkozásában a 2013. évi CXXII. törvény (Fftv.) alapján földművesnek nem minősülő és elővásárlási jog nem illeti meg Őt.**

11./ A Vevő vállalja, hogy a föld használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségüknek, továbbá vállalja, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig – a Fftv.-ben meghatározott esetek kivételével - más célra nem hasznosítja. [Fftv. 13.§ (1) bek.]

12./ A Vevő ezúton nyilatkozik arról, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított földhasználati díjtartozása[Fftv. 14.§ (1) bek.], továbbá nyilatkoznak, hogy a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötöttek volna. [Fftv. 14.§ (2) bek.]

13./ Alulírott Vevő kijelenti, hogy a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. Törvény 16.§ (1) bekezdésére tekintettel, hogy az 1. pontban meghatározott Ingatlan megszerzésével a már tulajdonukban és a haszonélvezetükben lévő föld területnagyságának a beszámításával – a tulajdonában lévő termőföld mennyisége nem **haladja meg az 1 hektárt. (Fftv. 16.§ (1) bek.]**

14. A szerző felek nyilatkoznak, miszerint részaránytulajdonnal nem rendelkeznek.

15./ Szerződő felek cselekvőképes – vevő szlovák az eladó magyar állampolgárok, elidegenítési és tulajdonszerzési, valamint ügyletkötési képességeikben korlátozva, vagy kizárva nincsenek. Felek kijelentik, hogy egymás elől semmit el nem titkoltak, a szerződéskötés során erőszakot, fenyegetést nem tapasztaltak, kijelentik, hogy a szolgáltatások egymással arányban állnak, őket a szerződéskötés során titkolt szándék vagy fenntartás nem vezette, továbbá a szerződéssel harmadik személy igényének kielégítési alapját nem vonják el.

16./ A tulajdonjog megszerzésével kapcsolatos visszterhes vagyonátruházási-, illetőleg ingatlan-nyilvántartási eljárási illeték és ügyvédi költség kizárólag a vevőt terheli. A szerződő felek kijelentik, hogy kioktatást kaptak a vonatkozó adó-és illetékszabályokról. A felek kijelentik, hogy az okiratszerkesztő ügyvédtől a Földforgalmi törvény 7.§. és 23.-30.§ rendelkezéseiről is részletes tájékoztatásban részesültekEljáró ügyvéd tájékoztatja Vevőt a NAV jelenleg hatályos álláspontjáról:
Fizetési kedvezményi kérelem előterjesztésére az alábbi módokon van lehetőség:
1. Amennyiben az adózó saját nevében kívánnak eljárni:
a) papír alapon, írásban (eredeti aláírással ellátva). A papíralapú, írásbeli kérelmet mind postai úton, mind személyesen, ügyfélszolgálatunk útján előterjesztheti.
b) elektronikus úton, az erre rendszeresített nyomtatvány (FAM01) kitöltésével.

17./ Alulírott szerződő felek megbízzák Ballóné dr. Varga Krisztina ügyvédet (8000 Székesfehérvár, József A u 2/d., KASZ: 36056909,) a jelen okirat megszerkesztésével, ellenjegyzésével, továbbá meghatalmazzák őt arra, hogy az illetékes települési önkormányzat polgármesteri hivatala, a mezőgazdasági igazgatási szerv és a járási földhivatal előtt a képviseletükben eljárjon azzal, hogy a megbízás a tulajdonjog bejegyzéséig tart, ezen túlmenően az egyéb hatósági eljárásokra nem terjed ki. Az ügyvéd a megbízást elfogadja.

18./ Alulírott szerződő felek kijelentjük, hogy a jelen szerződésben foglalt jognyilatkozatunk a valóságnak mindenben megfelel. Kijelentjük, hogy az okiratszerkesztő ügyvéd a szerződéssel kapcsolatos valamennyi jogunkról, kötelezettségünkről, továbbá a szerződés joghatásáról részünkre tájékoztatást adott, kijelentjük, hogy a jelenszerződés tárgyával összefüggésben minden lényeges ténytől adatról pontos és szabatos nyilatkozatot tettünk.

19./ A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyv szabályai valamint a Földforgalmi törvény és a vonatkozó magyar jogszabályok rendelkezései az irányadók. Szerződő Felek nyilatkoznak arról, hogy a jelen szerződésben foglaltakat ügyvédi tényvázlatként is elfogadják. Ez magában foglalja különösen azt, hogy az eljáró ügyvéd a jelen szerződésben foglalt szándékok, nyilatkozatok valóságtartalmáért felelősséget nem vállal, az okiratot Szerződő Felek egybehangzó előadásai alapján szerkesztette, és kérésüknek mindenben megfelelően foglalta írásba, Szerződő Felek mást okiratba foglalni kérdés ellenére sem kívánnak. Szerződő Felek az okiratban foglalt tényelőadásokért kizárólagos felelősséget vállalnak. Szerződő Felek a jelen okirat aláírásával kijelentik, hogy a jogi képviselőtől az adásvételi szerződés tartalmára, a termőföld átruházására, annak végleges jellegére vonatkozóan a kellő jogi felvilágosítást megkapták, kijelentik, hogy részükről tévedés, megtévesztés esete nem áll fenn.

20./ Felek jelen szerződést csak írásban, jelen szerződéssel azonos formai szabályok szerint módosíthatják. Felek a szóbeli, vagy ráutaló magatartással történő szerződésmódosítás lehetőségét kizárják. A felek megállapodnak, hogy a jelen szerződéssel kapcsolatos közlést, jognyilatkozatokat, amely a jelen szerződés alapján megteendő vagy megtehető, írásban kell megtenni, és akkor minősül jelen szerződés alkalmazásában megtettnek, ha azt személyesen tették, vagy ajánlott-tértivevényes postai küldeményként küldték meg. A fentiek szerint elküldött értesítés, levél az elküldéstől, postára adástól számított 10. napon akkor is megérkezettnek, illetve kézbesítettnek tekintendő, ha a másik fél a küldemény átvételét megtagadta, ha a tértivevény „nem kereste", „ismeretlen", „elköltözött", vagy „nem vette át" jelzéssel érkezik vissza a feladóhoz, vagy a másik fél bármely oknál fogva a küldeményt nem vette át.

21./ Eljáró ügyvéd tájékoztatja a Szerződő Feleket, hogy a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló törvény (a továbbiakban Pmt.) alapján azonosítási kötelezettség terheli a Szerződő Felek adatai, illetve a képviseletükben eljáró személyek vonatkozásában. A Szerződő Felek adatai a Pmt. rendelkezései alapján jelen szerződésben kerülnek rögzítésre, a Szerződő Felek adatszolgáltatása és az általuk bemutatott, személyazonosság igazolására a Pmt. szabályai szerint alkalmas okirat alapján. Szerződő Felek jelen adásvételi szerződés aláírásával kifejezetten hozzájárulnak ahhoz, hogy eljáró ügyvéd a felek személyi adatait tartalmazó okmányaikról fénymásolatot készítsen, és adataikat kezelje. Szerződő felek adatait az eljáró ügyvéd a 2011. évi CXII. törvény alapján, kizárólag a jelen szerződéshez kapcsolódó megbízás és a Pmt-ben foglalt kötelezettsége teljesítése érdekében kezelheti. Felek jelen szerződés aláírásával büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy jelen szerződés aláírása során saját nevükben járnak el, kivéve a fentiek szerinti törvényes képviselő eljárását, kiemelt közszereplőnek nem minősülnek.
Szerződő Felek a jelen adásvételi szerződést annak eljáró ügyvéd általi felolvasása, elolvasása és közös értelmezése után - saját akaratukból, minden kényszertől, fenyegetéstől vagy kéréstől mentesen - mint akaratukkal mindenben megegyezőt, helybenhagyólag írják alá, elismerik, hogy egy-egy példányát az összes Szerződő Fél aláírását követően átvették. A Szerződés egy példánya biztonsági elemekkel ellátott papír alapú okmányon készült.

Kelt: Székesfehérvár, 2026.10.21

Jelinek Ella, mint Eladó **Könczöl Péter Zsolt, mint Eladó**

Nemes Edit Adrienn, mint Vevő

Ellenjegyzem: Székesfehérvár,2026.10.21

Ballóné dr. Varga Krisztina ügyvéd

8000 Székesfehérvár, József A u. 2/d. 1/1. kasz : 36056909