Fejér Vármegyei Kormányhivatal
Földhivatali Főosztály
Földhivatali Osztály 1.
Hiteles dátuma: 2026 OKT 21.
Iktatószám: 59020-0

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

Amely létrejött egyrészről

Fenyvesvölgyi Ádám Henrik,(szül: . [illegible]k, an : [illegible] szül: [illegible] szemszám : [illegible] adóazonosító jel : [illegible] magyar állampolgár)8000 Székesfehérvár, Rákóczi utca 14. 8/26 szám alatti lakos, **mint Eladó**

Zádor- Balázs Jolán (szül [illegible]. an : [illegible] szül: [illegible] szemszám : [illegible] adóazonosító jel : [illegible] magyar álampolgár) 8000 Székesfehérvár, Rákóczi utca 14 8/26 szám alatti lakos, , **haszonélvezeti jogáról ellenérték fejében lemondó fél**

másrészről

Kiss Szilárd (szül [illegible] an : Pocsai Julianna szül: [illegible] szemszám : [illegible] adóazonosító jel : [illegible] magyar állampolgár) 8000 Székesfehérvár, Köfém ltp 3 2/2 szám 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 **Székesfehérvár, zártkertt 16587 hrsz alatt nyilvántartott kert megjelölésű ingatlan, amely 800 m2 alapterületű és 1,39 AK értékű** - , amely az Eladó kizárólagos tulajdonaként bejegyzett.

A rendelkezésre álló tulajdoni lap alapján megállapítható, hogy **azt terheli** EON Zrt javára bejegyzett vezetékjog (34549-2/2000.02.17 számmal) továbbá bejegyzésként szerepel szintén az EON javára bejegyzett 48 m2 területre Székesfehérvár VI. Feketehegy elnevezésű fennálló 0,4 KW -os közcélú lég és földkábelre vonatkozó vezetékjog és **Zádor- Balázs Jolán 20 évre bejegyzett haszonélvezeti joga** , egyebekben 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 Eladó, haszonélvező 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 Eladó eladja 1. pontban körülírt Ingatlanban lévő ingatlanilletőségét , a haszonélvező a jogáról lemond - a Vevő pedig megvásárolja azt 1/1-ed tulajdoni arányban akképpen, hogy a továbbiakban annak kizárólagos **tulajdonosává váljon a vezetékjogok fenntartásával.**

3./ Az Eladói oldal szavatol az ingatlanilletőség- fenntartani és törölni kért bejegyzéseken túli- per-, teher és igénymentes átruházásáért. Az ingatlan átruházás körében Szerződő felek rögzítik, és Eladói oldal szavatolja, hogy:

a) a jelen szerződés illetékes Járási Hivatal Földhivatali Osztály általi érkeztetéséig az ingatlant nem idegeníti el és semmilyen jogcímen nem terheli meg.
b) Eladói oldal kijelenti, hogy az ingatlanilletőség felett rendelkezik és szavatolja 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) Eladói oldal kijelenti és szavatolja továbbá, hogy más személyeknek az ingatlannal kapcsolatban követelése vagy igénye nincsen.

d) Eladói oldal ezúton szavatolja, hogy az ezen pontban tett nyilatkozataiknak megfelelő állapotot a vételár hiánytalan kifizetéséig, illetve az ingatlanok birtokátruházásának napjáig fenntartja.

4./

4.1./Az Eladó eladja az 1. pontban megjelölt 1/1 ed **Ingatlanilletőséget – a haszonélvezeti jogosult jogáról lemond - a vezetékjogokon túl** per-, teher-, haszonélvezet és minden idegen igénytől mentesen a Vevő pedig 1/1ed arányban megvásárolja azt **adásvétel jogcímén** a kölcsönösen kialkudott **4.900.000 Ft azaz Négymillió kilencszázezer Forint vételárért , amely magába foglalja a haszonélvezeti jog ellenértékét is.**

Az ingatlan határai ismertek, víz gáz áramszolgáltatással nem rendelkező.

<u>Vevő a vételárat a következőképpen egyenlíti ki Eladó felé:</u>

4.2/ Felek megállapodnak- az ügyvéd általi tájékoztatás és a hatályos jogi szabályozás ismeretében - hogy a vételárat- **4.900.000 Ft azaz Négymillió Kilencszázezer Forint összeget a vevő az Eladó** [illegible]
számú bankszámlára utalással teljesíti- amelyre a teljesítést a haszonélvezeti jogról lemondó fél is elfogadja – azzal a édesanyájával elszámolni vállalnak , a haszonélvezeti jogosultnak járó ellenérték ismert - - 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 Eladói és haszonélvezeti jogról lemondó fél részére .**

5

5.1 Sem az Eladó ,sem a haszonélvezeti jogról lemondó fél az 1. pont szerinti ingatlanilletőség vételárának teljes kiegyenlítéséig, a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyásáig nem járul hozzá a tulajdonjog átjegyzéséhez , adásvétel jogcímén.

Az eljáró Földhivatal az ingatlan tulajdonjogát Vevő javára adásvétel jogcímén a vételár teljes kiegyenlítését követően, az Eladói oldal 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 Eladó , a haszonélvezeti jogról lemondó fél 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 Eladói oldal feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja, hogy tulajdonjog és a haszonélvezet jog a Vevő tulajdonjogának bejegyzésével egyidejűleg törlésre kerüljön a vezetékjogok fenntartásával .

5.3. Az Eladó és haszonélvezeti jogról lemondó fél 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 a tulajdonjog és a haszonélvezeti jog - a vezetékjogok fenntartásával -- az ingatlan-nyilvántartásból törlésre kerüljön.**

Fent hivatkozott Vevő javára történő tulajdonjog bejegyzését és korábbi tulajdonosra, haszonélvezőre 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 Eladó a vételár megfizetését tanúsító nyilatkozatot nem adja 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 Eladói oldal kijelenti, hogy a jelen szerződés tárgyát képező ingatlanilletőség nem áll harmadik személy használatában. Az Eladó, haszonélvező szavatol azért, hogy az adás-vétel tárgyát képező ingatlanilletőség- a törölni kért haszonélvezeti jogon és a fenntartani kért vezetékjogokon 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 kötelezettségének, 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 –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 részesültek.

Eljáró 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, 2026.10.11

Fenyvesvölgyi Ádám Henrik mint Eladó

Zádor- Balázs Jolán haszonélvezeti jogáról ellenérték fejében lemondó fél

Kiss Szilárd, mint Vevő

Ellenjegyzem: Székesfehérvár,.2026.10.11

Ballóné dr. Varga Krisztina ügyvéd

8000 Székesfehérvár, József A u. 2/d. 1/1.

KASZ:36056909

8000 Székesfehérvár, József A. u. 2/d. 1/1.
Ballóné dr. Varga Krisztina ügyvéd
Tel.: 06-70/323-7645

Iktatószám: 10/373/2026
Kormányzati portálon történő közzététel: 2026.11.09
Közlés kezdő napja: 2026.11.10
Elfogadó nyilatkozat megtételére vonatkozóan jogvesztő: 2026.12.09
Levétel napja: 2026.12.10

SZÉKESFEHÉRVÁR MEGYEI JOGÚ VÁROS Igazgatási Iroda 4. Címzetes Főjegyzője

Az eredeti papíralapú dokumentummal egyező.
Másolatkésztő szervezet neve: Fejér Vármegyei Kormányhivatal
Másolatkészítési szabályzat-Fejér Vármegyei Kormányhivatal Vezetője 17/2024. (X.18.) utasítása a Másolatkészítési Szabályzatról
Másolatkészítési rend elérhetősége:
https://kormanyhivatalok.hu/kormanyhivatalok/fejer/megye/e-ugyintezes
Digitálisan aláírta: Csorba Zsuzsanna 2026.11.03. 09:10:43