A felhasználót a dokumentumhoz rendelte:
Idomsoft Zrt.

ÉRK. AZONOSÍTÓ: SC47X1Z2026
IKTATÁS DÁTUMA: 2026. 11. 11.
IKTATÓSZÁM: Csker/942-1/2026
MELL.: 3 oldal

2026. 12. 11.
Közlés kezdő
2026. 12. 12.
Levéve:
2026. 12. 11.
Dátum:

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

Amely létrejött egyrészről: Domokos Kolos Péter született: Domokos Kolos Péter (születési hely, idő: , anyja neve: , személyi száma , adóazonosító jele: személyi igazolvány száma: 156513NE, magyar állampolgár) **8000 Székesfehérvár, Fáy András lakótelep 13/A. 2/1.** szám alatti lakos, mint Eladó (a továbbiakban: **Eladó**)

másrészről: Oszlánczi Adrienn született: Oszlánczi Adrienn (születési hely, idő: , anyja neve: , személyi száma: , adóazonosító jele: , személyi igazolvány száma: , magyar állampolgár) **8000 Székesfehérvár, Almássy telep 15. fsz. 29. (Tartózkodási hely: 8073 Csákberény, Kossuth utca 35.)** szám alatti lakos, mint Vevő (a továbbiakban: **Vevő**) **között az alábbi feltételek mellett:**

Adásvétel tárgyát képező ingatlan

1./ A szerződő felek rögzítik, hogy az Eladó **1/1** arányú kizárólagos tulajdonát képezi a **Csákberény zártkert 1398/2 hrsz.** alatt felvett, **1154 m2** alapterületű, **szőlő** megnevezésű, **10,03 AK** értékű ingatlan (a továbbiakban: Ingatlan). Az Eladó az Ingatlan adatait az ügyvéd által kiváltott tulajdoni lappal igazolja, kijelenti, hogy ezen adatokhoz képest az Ingatlan adataiban változás nem történt.

Az Eladó tájékoztatja a Vevőt arról, hogy az Ingatlanon egy borospince és egy 25 m2 alapterületű könnyűszerkezetes ház található, amelyekbe a villany bevezetésre került, azonban az Ingatlan-nyilvántartásban ezen borospince és ház nem került feltüntetésre. Az Ingatlan részben körbekerített. Az Ingatlanon szőlő már nem található. Az Ingatlanon épített kemence található.

Adásvételi nyilatkozat

2./ A szerződő felek úgy állapodnak meg, hogy az Eladó ezennel eladja, 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 kölcsön alkut követően **5.500.000,- Ft**-ban, azaz Ötmillió-ötszázezer forintban határozzák meg. A szerződő felek rögzítik, hogy a vételáron belül az Ingatlanon található könnyűszerkezetes ház felépítmény értéke 2.000.000 Ft, a borospince értéke 1.500.000 Ft, a szőlő értéke 0 Ft, a kerítés értéke 500.000 Ft, az épített kemence értéke 500.000 Ft, a földterület értéke 1.000.000 Ft. A felek rögzítik, hogy a földön egyéb ültetvény, egyéb felépítmény, egyéb 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 a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg megfizeti az Eladó részére az Eladó vezetett számú bankszámlájára történő átutalással (közlemény: Csákberény 1398/2 hrsz. vételár). Az Eladó a teljes vételár megfizetését a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg elismeri és nyugtázza.

Birtokátruházás

5./ A szerződő felek úgy állapodnak meg, hogy birtokbaadásra a teljes vételár megfizetését követő 30 napon belül kerül sor. A birtokátruházás időpontjáig az Eladó, a birtokbavétel időpontjától kezdődően a Vevő viseli az Ingatlannal kapcsolatos terheket, és élvezi annak hasznait. A kárveszély a birtokátruházás időpontjában száll át a Vevőre.

Domokos Kolos Péter
Eladó

Oszlánczi Adrienn
Vevő

Líva Ügyvédi Iroda
Dr. Líva Erika ügyvéd
8000 Székesfehérvár, Anyos P. u. 3. fsz. 3.
Tel.: +36-22/503-183
MSZ: 20014625

6./ A birtokbavétel időpontjában a felek a közüzemi órák állását külön iratban (Birtokátruházási jegyzőkönyv) rögzítik. A Vevő a birtokátruházástól számított 15 napon belül köteles új közüzemi szolgáltatási szerződést kötni, a felek közösen eljárnak a közüzemi szolgáltatóknál a közüzemi órák Vevő nevére történő átírása érdekében.

Az Ingatlan terhei, per-, teher-, és igénymentes szerzés

7./ Az Eladó tájékoztatja a Vevőt arról, hogy az Ingatlan a hatályos ingatlan-nyilvántartás szerint per-, teher-, és igénymentes.

8./ A szerződő felek megállapodnak abban, hogy a Vevő az Ingatlant – figyelemmel azonban a 11./ és 12./ pontban írt rendelkezésekre - **per-, teher-, és igénymentesen szerzi meg,** amely körülményért az Eladó szavatosságot vállal. Az Eladó nyilatkozik arról, hogy az Ingatlant semmilyen közüzemi 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 Eladó saját pénzeszköze felhasználásával helytállni tartozik. Az Eladó szavatosságot vállal továbbá arra, hogy az Ingatlanon harmadik személynek semmifajta olyan joga nem áll fenn, amely a Vevő tulajdonszerzését, rendelkezési jogát az Ingatlanon akadályozná, vagy korlátozná, valamint nem áll fenn olyan jogosultság, melyből a birtokátruházást megelőző időszakból származóan a Vevőnek bármilyen jogcíme, fizetési kötelezettsége keletkezne. Az Eladó büntetőjogi felelőssége tudatában kijelenti, hogy az Ingatlanra vonatkozóan más személlyel ezen ügyletkötést megelőzően nem kötött sem szerződést, sem előszerződést. Az Eladó nyilatkozik arról, hogy a földhasználati jogról nincsen tudomása, senkinek nem adott földhasználati jogot és a földet rajta kívül senki más nem használta semmilyen jogcímen.

Tulajdonjog bejegyzése

9./ Az Eladó a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg **feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását** adja ahhoz, hogy a Vevő javára a tulajdonjogot 1/1 arányban **adásvétel** jogcímén a szerződés tárgyát képező Ingatlan 1/1 tulajdoni hányada vonatkozásában az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezzék az Eladó tulajdonjogának egyidejű törlése mellett.

10./ A Vevő a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg kéri a szerződés tárgyát képező Ingatlan 1/1 tulajdoni hányadára **tulajdonjoga adásvétel jogcímén** történő - **1/1 arányú** - bejegyzését az Eladó tulajdonjogának egyidejű törlése mellett.

A szerződés érvényessége, nyilatkozatok

11./ A szerződő felek tudomással bírnak arról, hogy a jelen szerződés érvényes létrejöttének feltétele, hogy a mező-, és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. Tv. 18 §-ában megjelölt elővásárlási jogra jogosultak az elővásárlási jogukat nem gyakorolják. és Fejér Megyei Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztályal (8000 Székesfehérvár, Várkörút 22-24.) a szerződést határozatával jóváhagyja.

12./ 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.

Egyéb rendelkezések

Domokos Kolos Péter
Eladó

Oszlánczi Adrienn
Vevő

Liva Ügyvédi Iroda
Dr. Liva Erika Ügyvéd
8000 Székesfehérvár, Arpos P. u. 3. fsz. 3.
Telefon: +36-22/505-183

13./ 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 adatai, illetve a képviseletükben 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.

14./ 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. február 28. napjáig érkezik meg. A felek megállapodnak abban, hogy amennyiben az elővásárlási joggal élnek, illetve a Kormányhivatal nem hagyja jóvá a szerződést, abban az esetben a felek a szerződéskötést megelőző állapotot helyreállítják: az Eladó a már megfizetett vételárat 3 napon belül visszafizeti a Vevő részére utalással, a Vevő pedig az Ingatlant – amennyiben azt korábban birtokba vette - 15 napon belül visszaadja az Eladó birtokába.

15./ 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.

16./ 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.

17./ A szerződő felek kioktatást kaptak az adózásra, valamint az esetleges illetékfizetésre vonatkozó szabályokról. Az Eladó tudomással bír arról, hogy a tárgyi Ingatlan eladásából származó összeg után személyi jövedelemadó fizetési kötelezettsége keletkezhet az 1995. évi CXVII. törvény 62. § (1)-(4) bekezdései szerint.

18./ A Vevő tudomásul veszi, hogy az ingatlanszerzése után visszterhes vagyonátruházási illetéket kell fizetnie. A Vevő kijelenti, hogy a szerződésben szereplő vételárat az illetékkiszabás alapjául elismeri. A Vevő tudomásul veszi azt is, hogy 10.600 Ft igazgatási szolgáltatási díjat kell fizetnie az okirat földhivatalba történő benyújtásával egyidejűleg.

19./ Az ügyvéd tájékoztatja a feleket a helyi önazonosság védelméről szóló 2025. évi XLVIII. törvény rendelkezéseiről. Az ügyvéd tájékoztatja a szerződő feleket arról, hogy Csákberény Község Önkormányzata a helyi önazonosság védelméről szóló 2025. évi XLVIII. törvényben meghatározott, a helyi önazonosság védelmének eszközeivel nem él, a jelen szerződéssel érintett településre településükkel szemben semmifajta korlátozást nem kíván bevezetni, elővásárlási jog biztosítását nem kéri, a lakcímlétesítést semmifajta feltételhez nem köti. Az Önkormányzat a helyi önazonosság védelmére tekintettel semmilyen olyan jogvédelmi eszközt nem vezetett be, amely az adásvétellel érintett ingatlanra vonatkozó tulajdonszerzésre hatással lehet.

.....
Domokos Kolos Péter
Eladó

.....
Vevő

Liva Ügyvédi Iroda
Dr. Liva Erika Ügyvéd
8000 Székesfehérvár, Arpád P. u. 3. fszt. 3.
Tele on: +36-22/ 503-183
K. ... 60/4629

Az Önkormányzat a helyi önazonosság védelméről szóló 2025. évi XLVIII. törvény alapján a helyi önazonosság védelméről rendeletet nem alkotott.

Szerződéskötési képesség

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

Meghatalmazás

21./ 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 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 27.

.....
Domokos Kolos Péter
Eladó

.....
Oszlánczi Adrienn
Vevő

E l l e n j e g y z e m: Liva Ügyvédi Iroda (8000 Székesfehérvár, Ányos P. u. 3. Fsz. 3.)
Képv.: Dr. Liva Erika ügyvéd KASZ 36064625
Az ellenjegyzés időpontja: Székesfehérvár, 2026. 10. 27.

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