ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

Amely létrejött
egyrészről **Kiss Attila** szül. [illegible] (születési hely, idő: [illegible], személyi azonosító [illegible] anyja születési neve: [illegible] adóazonosító jel: [illegible] ed, Ady Endre utca 44. szám alatti lakos, mint **Eladó,**
Kiss Judit szül. K[illegible]t (születési hely, idő: S[illegible], személyi azonosító: [illegible], anyja születési neve [illegible] adóazonosító jel: [illegible]. Halásztelek, Hajnal utca 11-17. A ép. 2 lph. 1 em. 1 a. szám alatti lakos, mint **Eladó,**
Kiss László Józsefné szül. Ann[illegible]ületési he[illegible] 2314 Halásztelek, II. Rákóczi Ferenc út 102. C ép. fsz. 6 a. szám alatti lakos, mint **Özvegyi jog jogosult.** a továbbiakban együttesen: **Eladók,**
másrészről **Selmeczky Erik** szül. [illegible]) 8111 Seregélyes, Öreghegy út 26. szám alatti lakos, mint **Vevő,**
törvényes képviseletében: **Selmeczky Katalin** szül [illegible] személyi azonosító: [illegible] 8111 Seregélyes, Öreghegy út 26. szám alatti lakos, mint **törvényes képviselő, Selmeczky Imre** szül. [illegible] 8111 Seregélyes, Oreghegy út 26. szám alatti lakos, mint **törvényes képviselő,**
a továbbiakban együttesen: **Felek**
között az alulírott napon és helyen az alábbi feltételek mellett:

1./ Felek megállapítják, hogy a **Székesfehérvár külterület, 020515/201** hrsz. alatt nyilvántartott, **563 m²** alapterületű, **szántó** megnevezésű, 0,59 AK értékű ingatlan Eladók 1/2-1/2 arányú közös tulajdonát képezi.
Az ingatlant a közhiteles nyilvántartásból INYER/TULLAP/20261111/15192 számon lekért tulajdonilap-másolat tanúsága szerint özvegyi jog terheli Kiss Lászlóné (adatai fent) jogosult javára, valamint végrehajtási jog 4.110.794,- Ft, azaz négymillió-száztízezer-hétszázkilencvennégy forint főkövetelés és járulékai erejéig a Totem Ingatlan Építőipari és Kereskedelmi Szolgáltató Kft. „F.A." jogosult javára. Eladók tájékoztatják Vevőt, hogy a végrehajtási jog megszüntetése iránti kérelem a Székesfehérvári Járásbírósághoz 2026. 10. 19. napján benyújtásra került, az ezt igazoló dokumentumot átadják Vevő részére, és vállalják, hogy az ingatlanról a végrehajtási jogot töröltetik 2027. április 30. napjáig.
Eladók felelősséget vállalnak azért, hogy a mai napon fennálló ingatlan-nyilvántartási állapot megegyezik a lekért tulajdoni lapon találhatóval, illetve a Vevő tulajdonjogának bejegyzését megelőzően az ingatlan tulajdoni lapjára semmiféle, a jelen szerződéssel összeegyeztethetetlen jog vagy tény nem kerül bejegyzésre.

2./ Eladók eladják az 1./ pontban körülírt ingatlan összesen 1/1 tulajdoni illetőségét, Vevő megvásárolja azt megtekintett állapotban, a kölcsönösen kialkudott **3.500.000,- Ft** (azaz hárommillió-ötszázezer Forint) összegű vételárért adásvétel jogcímen. Özvegyi jog jogosult jelen szerződés aláírásával egyidejűleg özvegyi jogáról gyermekei, azaz az Eladók javára ingyenesen lemond.
Szerződő felek kijelentik, hogy az ingatlan vételárát kifejezetten értékarányosnak tekintik. A területen ültetvény nincs, így annak értéke sincs.

Felek megállapodnak, hogy Vevő a vételárból **200.000,- Ft**-ot, azaz kettőszázezer forintot jelen szerződés aláírásával egyidejűleg megfizet Eladók részére banki átutalással az alábbi bankszámlaszámra: [illegible]
Felek a fenti összeget foglalónak tekintik, és a foglaló jogi természetét ismerik és a jogi következményeivel tisztában vannak. A szerződés meghiúsulásáért felelős személy az adott foglalót elveszíti, a kapott foglaló kétszeresét köteles visszaadni jelen szerződés megszűnése esetén. A foglaló a vételárba beleszámít.

Kormányzati portálon történő közzététel napja: 2026. 11. 24.
Közlés kezdő napja: 2026. 11. 25.
Elfogadó nyilatkozat megtételére nyitva: 2026. 12. 28.
Jogosultsági jogvesztő: 2026. 12. 29.
Tárgyalási határnap: 2026. 12. 29.
Közlés napja: 2026. 11. 24.
40/391/2026.

SZÉKESFEHÉRVÁR MEGYEI JOGÚ VÁROS Igazgatási Irodája 4. Záradékolási Főjegyzője

Felek megállapodnak, hogy Vevő a vételárból fennmaradó **3.300.000,- Ft**-ot, azaz hárommillió-háromszázezer forintot jelen szerződés hatósági jóváhagyását, valamint az 1./ pontban írt végrehajtási jog törlését követő 8 napon belül fizeti meg Eladók részére, Eladók alábbi bankszámlájára utalással!

A vételár megfizetése a fenti bankszámlán történő jóváírással válik teljesítetté. Ezen vételárrész megfizetésének feltétele az ingatlan tehermentes állapota. Eladók a vételárral egymás között számolnak el.
Eladók vállalják, hogy a végrehajtási jog törlését földhivatali határozattal vagy tulajdoni lappal igazolják Vevő és eljáró ügyvéd felé.

3./ Az Eladók tulajdonjogukat mindaddig fenntartják, amíg a 2.) pontban meghatározott teljes vételár megfizetésre nem kerül. A teljes vételár megfizetésével egyidejűleg ruházzák át az ingatlan tulajdonjogát a Vevőre az Eladók adásvétel jogcímén, a bejegyzési engedélyt az Eladók ügyvédi letétbe helyezik eljáró ügyvédnél, amely a földhivatalba a teljes vételár megfizetését követően benyújtható.
Jelen szerződés földhivatali benyújtásával egyidejűleg Szerződő Felek kérik az illetékes földhivataltól, valamint feltétlenül és visszavonhatatlanul hozzájárulnak ahhoz, hogy a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jogot az ingatlan 1/1 tulajdoni hányadára jegyezze be Vevő javára 1/1 arányban adásvétel jogcímen, a tulajdonjog bejegyzése iránti kérelem elbírálásáig, de legfeljebb a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog bejegyzése iránti kérelem ingatlanügyi hatósági benyújtásától számított 6 hónapig.
Özvegyi jog jogosult és a felek az özvegyi jog törléséhez az ingatlan összesen 1/1 tulajdoni hányadáról feltétlenül és visszavonhatatlanul hozzájárulnak.

4./ Alulírott Vevő kijelenti, hogy 10. § (1) földművesnek nem minősülő belföldi természetes személy és a birtokában álló föld területnagysága a megszerezni kívánt föld területnagyságával együtt nem haladja meg az 1 hektárt.
Vevő kijelenti továbbá, hogy az 1./ pontban írt ingatlan megvásárlásával kapcsolatban, hogy a 2013. évi CXXII. törvény (Földforgalmi törvény)16.§ (1) bekezdése alapján a tulajdonszerzés nem ütközik szerzési korlátozásba, mivel a tulajdonába álló termőföldek nagysága, a jelen szerződéssel megszerezni kívánt, 1./ pontban megjelölt földterülettel együtt sem éri el a 300 hektár nagyságot, illetve a 2013. évi CXXII. törvény (Földforgalmi törvény) 16.§ (4) bekezdésében foglalt korlátot, mint földszerzési maximumot. Nyilatkozik továbbá, hogy a 1./ pontjában megjelölt ingatlan tulajdonjogának, és birtokának megszerzésével nem lépi túl a 2013. évi CXXII. törvény (Földforgalmi törvény) 16. § (2) bekezdés szerinti 1200 hektár mértékű birtokmaximumot.
Vevő vállalja, hogy a föld használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségnek, továbbá vállalja, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig – a 2013. évi CXXII. tv. (Földforgalmi törvény) 13.§ (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével - más célra nem hasznosítja. Felek nyilatkoznak, hogy a szerződés tárgyát képező föld harmadik személy használatában nem áll. Vevő nyilatkozik, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása (a továbbiakban együtt: földhasználati díjtartozás). Vevő nyilatkozik, hogy a tulajdonszerzési jogosultság további feltétele is fennáll vele szemben, azaz vele, mint szerző féllel szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött. Az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény végrehajtásáról szóló 109/1999. (XII. 29.) FVM rendelet 68/C.§-a alapján Vevő nyilatkozik arról, hogy részarány tulajdonnal nem rendelkezik.

5./ Felek megállapodnak abban, hogy a birtokbaadástól kezdve az ingatlan hasznait Vevő szedi, illetve attól az időponttól viseli annak terheit, továbbá a kárveszélyt. Felek rögzítik, hogy Vevő az ingatlan birtokába a teljes vételár megfizetésével egyidejűleg lép.

6./ Felek kijelentik, hogy mindannyian magyar állampolgárok, - kiskorú kivételével - nem állnak cselekvőképességet kizáró vagy korlátozó gondnokság hatálya alatt. Kiskorú törvényes képviseletében szülei, mint törvényes képviselők járnak el. Felek rögzítik, hogy a Ptk 2:15. §-a szerint gyámhatóság jóváhagyására a kiskorú törvényes képviselőinek jelen szerződésben írt

jognyilatkozatához nincs szükség, az ingatlan megvásárlásához a szülők biztosítják a vételárat gyermekük részére ingyenesen.
Szerződő felek jelen szerződés aláírásával elismerik, hogy az ügyvédtől általános jellegű tájékoztatást kaptak az esetleges személyi jövedelemadó és illeték szabályokra vonatkozóan.

7./ A szerződő felek a jelen szerződés elkészítésével és ellenjegyzésével megbízást és meghatalmazást adnak Dr. Kerekes Szilvia (8000 Székesfehérvár, Piac tér 30. II/2.) ügyvédnek, valamint megbízzák őt arra, hogy képviselje őket a földhivatali, hirdetményi, valamint a hatósági eljárásban, továbbá a NAV előtt a B400E adatlap benyújtásában, eljáró ügyvéd a megbízást és meghatalmazást jelen okirat ellenjegyzésével elfogadja.

Szerződő felek jelen szerződést, mint – szerződési akaratukat teljeskörűen tartalmazó – ügyvédi tényvázlatot azzal írják alá, hogy külön tényvázlat felvételét nem kérték, a jelen okiratban foglaltakon túl egyéb kérést, az eljáró ügyvéd felé nem közöltek, az okiratban szereplő valamennyi adatot, beleértve a bankszámlaszámot is, melynek helyességéért Eladók vállalnak felelősséget, külön is ellenőrizték.

9./ Felek rögzítik, hogy jelen szerződés a jogerős hatósági hozzájárulás napján, illetve amikor a szerződés a földhivatalba benyújthatóvá válik, lép hatályba.

10./ Felek engedélyezik, hogy jelen szerződést szerkesztő és ellenjegyző ügyvéd a 2017. évi LIII. törvény rendelkezései alapján személyi azonosító okmányaikról másolatot készítsen, és azokat a jogszabályban meghatározottak szerint nyilvántartsa. Az Eljáró Ügyvéd tájékoztatja a Feleket, hogy a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény (a továbbiakban: „Pmt.") alapján azonosítási kötelezettség terheli az Eladók és Vevő adatai, illetve a képviseletükben eljáró személyek vonatkozásában.
A Felek adatai a Pmt. rendelkezései alapján jelen Szerződésben kerülnek rögzítésre, a Felek adatszolgáltatása és az általuk bemutatott, személyazonosság igazolására a Pmt. szabályai szerint alkalmas okirat bemutatása alapján. A Felek tudomásul veszik, hogy a szerződéses kapcsolat fennállása alatt az azonosítás során megadott adatokban, illetve amennyiben nem saját nevükben járnak el az ügylet során, a tényleges tulajdonos adataiban bekövetkezett változásról a tudomásszerzéstől számított 5 (öt) napon belül kötelesek ügyintéző ügyvédet írásban értesíteni. A Felek adatait az Eljáró Ügyvéd az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény rendelkezései alapján, kizárólag a jelen szerződéshez kapcsolódó megbízás és a Pmt.-ben foglalt kötelezettsége teljesítése érdekében kezelheti.
Felek a jelen szerződés aláírásával igazolják, hogy a szerződés 1-1 aláírt példányát átvették.

A szerződő felek a jelen szerződést az aláírást megelőzően közösen elolvasták, annak tartalmát közösen értelmezték és azt, mint akaratukban mindenben megegyezőt, helybenhagyólag aláírják.

Székesfehérvár, 2026. november 11.

Kiss Attila Eladó

Kiss Judit Eladó

Kiss László Józsefné Özvegyi jog jogosult

Selmeczky Erik Vevő törv. képv.
Selmeczky Katalin, Selmeczky Imre
törvényes képviselők

Ellenjegyzem: Székesfehérváron, 2026. november 11. napján:
Dr. Kerekes Szilvia ügyvéd
KASZ: 36062890
8000 Székesfehérvár, Piac tér 30. II/2.