Közzététel dátuma: 2026. 11. 24.
Jognyilatkozat megtételére nyitvaálló határidő első napja: 2026. 11. 25.
Jognyilatkozat megtételére nyitvaálló határidő utolsó napja: 2026. 12. 28.
"Ez a határidő jogvesztő." "Az elektronikus közzététel megtörtént."
Levétel dátuma: 2026. 12. 29.

CSÁKVÁRI KÖZÖS ÖNKORMÁNYZAT

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

2026 NOV 19. 10156

I. Felek

amely létrejött egyrészről:

Réger Istvánné 1/1 (magyar állampolgár, születési név: szül.: , anyja neve: szem.sz.: dóazonosító: lakik: 8000 Székesfehérvár, Sütő utca 28. IV/13.), mint **eladó** (továbbiakban: eladó) másrészről:

Gerencsér István (magyar állampolgár, születési név: született: , anyja neve: , szem. sz.: adóazonosító: lakik: 8000 Székesfehérvár, Rádió utca 8. B. lph II/5.), mint **vevő** (továbbiakban: vevő), együttesen: **szerződő felek** között alulírott helyen és napon az alábbi feltételekkel:

II. A szerződés tárgya

1./ Felek rögzítik, hogy eladó tulajdonát képezi 1/1 arányban a **gánti 1526/2 hrsz.** alatt felvett, kert és gazdasági épület megjelölésű, (ténylegesen Gánt-Gránás, Völgy utcában található) összesen 1373 m2 alapterületű, 2,03 AK értékű zártkerti ingatlan.

2./ Az INYER/TULLAP/20261116/13473 számú tulajdoni lap szerint az ingatlan per-, igény, és tehermentes.

3./ Eladó kijelenti, hogy az ingatlanra nincs érvényes haszonbérleti szerződése, azt maga használja.

4./ Felek rögzítik, hogy az ingatlanhoz villany és vízközmű tartozik. A telek négy oldalról teljesen be van kerítve. A kert ápolt, rendezett, abban értékelhető ültetvény, növényzet nincs. Közútról murvás úton gépjárművel is jól megközelíthető.
A gazdasági épület tégla falú, alápincézett, felújításra szorul.

III. Megállapodás

1./ Eladó eladja, vevő megveszi a jelen szerződés II/1. pontjában megjelölt ingatlan egészét tehermentesen a megismert és megtekintett állapotban. Vevő kijelenti, hogy az ingatlant megtekintette, így az ingatlant részletesen megtekintett és megismert állapotban vásárolja meg, vételi szándékának az mindenben megfelel.

2./ Eladó szavatol az adásvétel tárgyát képező ingatlan per-, igény-, és tehermentességéért és kijelenti, hogy nincs másnak olyan joga az ingatlanon, ami a vevő tulajdon szerzését és birtokba lépését akadályozná vagy korlátozná. Eladó kijelenti és szavatol azért, hogy nincs olyan széljegy elintézése folyamatban, ami vevő tulajdonszerzését korlátozza, vagy akadályozza és az ingatlant a tulajdoni lapon fel nem tüntetett terhek, adó vagy adók módjára behajtandó köztartozás, közüzemi díjtartozás nem terheli.

(:Réger Istvánné:)
eladó

(:Gerencsér István:)
vevő

3./ Felek tudomással bírnak arról, hogy a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. tv. szerint földtulajdont csak a jogszabályban meghatározott személy szerezhet a jogszabályban meghatározott feltételekkel. A jelen szerződés aláírásának napján hatályos földforgalmi jogszabályok szerint eladóknak a szerződést, a felek aláírásától számított 8 napon belül, a mezőgazdasági igazgatási szerv (Fejér Megyei Kormányhivatal Földhivatal) részére meg kell küldeni jóváhagyás céljából.
Ha a mezőgazdasági igazgatási szerv nem tagadja meg az adásvételi szerződés jóváhagyását, akkor végzésben megállapítja a szerződés közzétételre való alkalmasságát és hivatalból elrendeli a szerződés közzétételét.

4./ A fent jelzett jogszabályi rendelkezéseknek megfelelően felek megállapodnak, hogy köztük a jelen szerződés akkor lép hatályba, ha a mezőgazdasági igazgatási szerv a jelen adásvételi szerződést jogerősen jóváhagyja. A hatályba lépés napja az a nap, amely napon a mezőgazdasági igazgatási szerv jogerős jóváhagyása jelen szerződést ellenjegyző ügyvéd – mint a hatósági eljárásban meghatalmazott – részére a mezőgazdasági szakigazgatási szerv határozatát, valamint a záradékkal ellátott adásvételi szerződést megküldi. Eljáró ügyvéd a határozat kézhezvételét haladéktalanul – 2 munkanapon belül - köteles közölni a felekkel. (Várhatóan a szerződés aláírását követő 3-4. hónap)

Felek tudomásul veszik, hogy amennyiben a 2013. évi CXXII. törvényben foglaltak szerint jelen adásvételi szerződésre a vevőt megelőző elővásárlási joggal rendelkező személy tesz elfogadó nyilatkozatot, a mezőgazdasági igazgatási szerv határozata alapján jelen szerződés szerinti vevő helyébe az elővásárlásra jogosult lép.

IV. A vételár összege, kifizetés módja

1./ Szerződő felek az ingatlan (telek és felépítmény) vételárát **8.500.000,-Ft**-ban, azaz nyolcmillió-ötszázezer forintban határozzák meg.

E vételáron belül a **földterület vételára 5.000.000.-Ft**, azaz ötmillió forint, a **gazdasági épületek vételárát 3.500.000.-Ft**, azaz hárommillió-ötszázezer forint.
Felek a vételár meghatározásánál figyelembe vették az ingatlannak a jelen szerződés II/4. pontjában rögzített adottságait.

Felek kijelentik, hogy a szerződés tárgyát képező ingatlan vételára annak forgalmi értékével teljes mértékben megegyezik, a vételár az ingatlan megtekintése, állapotának felmérése és a forgalmi értéket befolyásoló valamennyi tényező figyelembevételével egyező akaratuk alapján került megállapításra.

3./ Vevő a teljes vételárat azt követő 5 napon belül köteles banki átutalással megfizetni eladó részére, amikor a mezőgazdasági igazgatási szervnek a jelen adásvételi szerződést jóváhagyó határozata az eljáró ügyvéd részére kézbesítésre kerül.

Eladó a vételár megfizetését az alábbi bankszámlára kéri:

Számlatulajdonos: **Réger Istvánné**
Számlavezető bank: **OTP Bank**
Számlaszám: **11773360-00808248**

(:Réger Istvánné:)
eladó

(:Gerencsér István:)
vevő

Eladó kijelenti, hogy a fenti bankszámlára történő teljesítést a saját kezéhez történő joghatályos teljesítésnek ismeri el. A banki utalással teljesített vételár akkor tekinthető teljesítettnek, amikor az eladó által fentiekben megadott bankszámlán jóváírásra került.

6./ Szerződő felek a jelen szerződéssel kapcsolatos fizetési késedelem esetén a késedelmi kamat mértékét évi 10%-ban határozzák meg.

V. Ingatlan-nyilvántartási rendelkezések

1./ Eladó tulajdonjogát a teljes vételár megfizetéséig fenntartja.

Eladó és vevő a teljes vételár hiánytalan megfizetésének feltételével, külön nyilatkozatban feltétlen és visszavonhatatlan beleegyezésüket adják ahhoz, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlan tehermentes tulajdonjoga, vevő javára — 1/1 arányban - adásvétel jogcímén - az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön, eladó tulajdonjogának egyidejű törlésével.

3./ Felek megállapodnak abban, hogy eladó jelen szerződés aláírásával egyidejűleg jelen okiratot szerkesztő ügyvédnél letétébe helyezi 3 db egymással egyező, ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre alkalmas formában a tulajdonjog bejegyzéséhez hozzájáruló nyilatkozatot (bejegyzési engedélyt).

4./ Eladó a vételár bankszámlájukon történő jóváírásáról 2 munkanapon belül köteles tájékoztatni letéteményes ügyvédet a 06-20/212-6912 telefonszámról. Az eladói értesítés elmaradása esetén vevő is jogosult a teljes vételár megfizetését hitelt érdemlően igazolni az ügyvéd felé. (V./6. pontban meghatározott okiratok egyikével)

5./ Eladó a tulajdonjog bejegyzéséhez hozzájáruló nyilatkozatot azzal a letéti utasítással helyezi letétbe, hogy eljáró ügyvéd a nyilatkozatot a vételár hiánytalan jóváírását követően köteles az illetékes földhivatalhoz benyújtani, vevő tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzése végett, amennyiben bármely szerződő fél részéről a teljes vételár vevő általi – jelen szerződésnek megfelelő – megfizetése eljáró ügyvéd felé igazolást nyer.
Amennyiben jelen adásvételi szerződés a meghatározott időpontban és módon nem teljesülne, úgy az átvett okiratokat (bejegyzési engedély) az ügyvéd az eladók részére haladéktalanul visszaszolgáltatja.

6./ Felek megállapodnak abban, hogy a vételár megfizetésének igazolására letéteményes ügyvéd által kizárólag az alábbi iratok fogadhatóak el:
- bármely vételárrészre nézve eladó teljesítést elismerő nyilatkozata,
- utalással teljesített foglaló és vételárrész tekintetében az utalást teljesítő eredeti banki igazolása az utalási megbízás, eladó jelen szerződésben teljesítési helyként megjelölt számlája javára való visszavonhatatlan teljesítésének megtörténtéről.
Eladó és eljáró ügyvéd a jelen pontban foglaltakat kifejezetten letéti megállapodásként fogadják el.

VI. Birtokba lépés

1./ Felek megállapodnak, hogy vevő a hiánytalan vételár megfizetésének napján az ingatlan birtokába léphet.

(:Réger Istvánné:)
eladó

(:Gerencsér István:)
vevő

A birtokbaadástól szedi az ingatlan hasznait, viseli terheit és a kárveszélyt.

2./ Felek a birtok átruházás napján az ingatlanhoz tartozó víz- és villanyórát közösen leolvassák.
Eladó a birtokbaadás napján leolvasott óraállásnak megfelelő közüzemi díjakat - és a fogyasztásmérővel nem mérhető, ingatlannal kapcsolatos költségeket (pl. adó) a birtokátruházás napjáig időarányosan - köteles kiegyenlíteni.

VII. Vevő nyilatkozik a 2013. évi CXXII. tv. előírásainak megfelelően

1./ Vevő kijelenti, hogy a 2013. évi CXXII. tv. 5.§ 7. pont szerinti **földművesnek nem minősülő** belföldi természetes személy, és e tv. 18. §-ban foglalt elővásárlási joga nincs.

2./ Vevő kötelezettséget vállal arra, 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 birtokátruházás időpontjától számított 5 évig - a 13. § (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével - más célra nem hasznosítja.

3./ Vevő nyilatkozik arról, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása.

4./ Vevő nyilatkozik arról, hogy vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

5./ Vevő kijelenti az Inytv.Vh 68/C. § szerint, hogy részarány tulajdonnal nem rendelkezik.

6./ Vevő nyilatkozik, hogy a 2013. évi CXXII. tv 10. § (2) bekezdésében meghatározott földszerzési maximumot és birtokmaximumot a jelen szerződéssel megvásárolt területtel együtt nem éri el, azaz a birtokában álló föld területnagysága a jelen szerződéssel megvásárolt területtel együtt nem éri el az 1 hektárt.

VIII. Költségviselés

1./ Felek megállapodnak, hogy a szerződéskötés költségeit, (pl. tulajdoni lap ára, az ügyvédi munkadíj, a földhivatali eljárás díj, vagyonátruházási illeték) a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyó határozatában megnevezett vevő viseli.

IX. Egyebek

1./ Felek magyar állampolgárok, ingatlanszerzési, illetve elidegenítési képességük korlátozva nincs.

2./ Szerződő felek kijelentik, hogy az ingatlan adásvétellel kapcsolatos adó és illetékszabályokról tájékoztatás kaptak.

Eladó fele részben 2024. óta tulajdonosa az ingatlannak, tudomással bír arról, hogy a megszerzett jövedelem után őt SZJA bevallási kötelezettség terheli.

(:Réger Istvánné:)
eladó

(:Gerencsér István:)
vevő

A tájékoztatás nem teljes körű, az adózásra vonatkozó részletes szabályokat a személyi jövedelemadóról szóló 1995. évi CXVII. Törvény 59-64.§ tartalmazza.

3./ Vevő 4% vagyonátruházási illeték megfizetésére köteles. Tudomással bír arról, hogy a jelen jogügylet utáni visszterhes vagyonátruházási illeték alapja az ingatlannak az illetékes NAV Illetékosztály által megállapított forgalmi értéke.

4./ Felek tudomásul bírnak arról, hogy az épületek energetikai jellemzőinek tanúsításáról szóló 176/2008 (VI.30.) Kormányrendelet 1. § (2) bek. b) pont alapján eladó energetikai tanúsítványt nem köteles készíttetni.

5./ Az eljáró ügyvéd tájékoztatta szerződő feleket arról, hogy a 2025. január 15-től hatályba lépett új ingatlan-nyilvántartási szabályokra tekintettel (az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. tv. (Inytv.) és a végrehajtásáról szóló 179/2023. (V.15.) Korm rendelet) indokolt lehet a jelen adásvételi szerződés és kapcsolódó okiratok módosítása. Szerződő felek a tájékoztatást tudomásul veszik és felek megállapodnak, hogy a szerződés teljesítése érdekében együttműködnek és szükség esetén az adásvételi szerződést módosítják. A módosítás a vételár összegét nem érintheti.

6./ A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekre a Ptk. szabályai az irányadóak.

7./ Eladó és vevő jelen adásvételi szerződés elkészítésével és ellenjegyzésével, valamint a kifüggesztési-, engedélyezési- és a földhivatali eljárásban történő képviselettel megbízzák és
meghatalmazzák a ***Dr. Bíró Zsuzsanna Ügyvédi Irodát*** (8000 Székesfehérvár, Országzászló tér 2. fszt.1., eljáró ügyvéd: Dr. Bíró Zsuzsanna, KASZ szám: 36057678). A meghatalmazás az adóhatósági adatlapok kiállítására is kiterjed. Eljáró ügyvéd a megbízást a szerződés ellenjegyzésével elfogadja.

8./ Felek kijelentik egyúttal, hogy a jelen szerződésben foglaltakat – annak részletes tartalmára tekintettel - ügyvédi tényvázlatnak tekintik.

9./ Szerződő felek pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény (Pmtv.) 8. § (1) bekezdése előírásának megfelelően nyilatkoznak arról, hogy nem kiemelt közszereplők és a jelen adásvételi szerződéssel kapcsolatban saját nevükben járnak el.

10/ Szerződő felek, kijelentik, hogy a jelen szerződésben foglalt jognyilatkozataik a valóságnak mindenben megfelelnek. Szerződő felek és az eljáró ügyvéd az okirat aláírásával tanúsítják, hogy az eljáró ügyvéd a Pmtv. és az ügyvéd pénzmosási szabályzatában foglaltaknak megfelelően a feleket azonosította és azt dokumentálta, továbbá a felek igazolják, hogy a hozzájárulásukat adták ahhoz, hogy személyazonosságukat az ügyvédekről szóló 2017. évi LXXVIII. törvényben, valamint a Jogügyletek Biztonságának erősítése érdekében az eljáró ügyvéd ellenőrizhesse, mely hozzájárulás megadása előtt az eljáró ügyvéd tájékoztatta a feleket az ellenőrzés lehetőségéről, céljáról, módjáról és tartalmáról, az ügyvédi közreműködés megtagadásának kötelezettségéről és a bejelentési kötelezettségről, valamint az ellenőrzés során megismert adatok kezeléséről.

(:Réger Istvánné:)
eladó

(:Gerencsér István:)
vevő

Felek hozzájárulnak ahhoz, hogy az eljáró ügyvéd a személyi adataikat tartalmazó okmányokról fénymásolatot készítsen és adataikat kezelje.

Felek adatait az eljáró ügyvéd a személyes adatok védelméről és a közérdekű adatok nyilvánosságáról szóló törvény rendelkezései alapján kizárólag a jelen szerződéshez kapcsolódó megbízás és a Pmtv-ben foglalt kötelezettsége teljesítése érdekében kezelheti.

11./ A jelen szerződés 7 eredeti példányban készült, amelyből egy eredeti példány biztonsági papír felhasználásával.

Felek jelen adásvételi szerződést, mint szerződési akaratukkal mindenben megegyezőt, elolvasás és értelmezés után jóváhagyólag aláírták.

Székesfehérvár, 2026. november 16.

(:Réger Istvánné:)
eladó

(:Gerencsér István:)
vevő

Készítettem és ellenjegyzem, Székesfehérváron, 2026. november 16.
Dr. Bíró Zsuzsanna ügyvéd KASZ: 36057678

Dr. Bíró Zsuzsanna

(:Réger Istvánné:)
eladó

(:Gerencsér István:)
vevő