Iktatás dátuma: 2026 NOV 20. Iktatószám: 10848

Adásvételi Szerződés

Amely létrejött egyrészről

A./ **Katona Imre Béla** (születési név: , születési hely és idő: , anyja neve: , személyi azonosító szám: adóazonosító jel: lakcím: 8000 Székesfehérvár, Cserepes köz 7. 3 em. 24 a., magyar állampolgár), mint eladó (a továbbiakban: **Eladó**),

másrészről

B./ **Benedek Ervin** (születési név: születési hely és idő: , anyja neve: személyi azonosító szám: , adóazonosító jel: lakcím: 8000 Székesfehérvár, Széchenyi utca 39. fsz. 2 a., magyar állampolgár, a Magyar Agrár-, Élelmiszergazdasági és Vidékfejlesztési Kamarának nem tagja), mint vevő (a továbbiakban: **Vevő I.**)

C./ **Benedekné Kondor Gabriella Andrea** (születési név: , születési hely és idő: , anyja neve: személyi azonosító szám: , adóazonosító jel: lakcím: 8000 Székesfehérvár, Széchenyi utca 39. fsz. 2 a., magyar állampolgár, a Magyar Agrár-, Élelmiszergazdasági és Vidékfejlesztési Kamarának nem tagja), mint vevő (a továbbiakban: **Vevő II.**), Vevő I. és Vevő II. a továbbiakban együttesen: Vevők

- együttesen: Felek - között a mai napon az alábbi feltételekkel.

DR. PAULIKOVICS PÉTER
Ügyvéd
8000 Székesfehérvár, Jókai utca 4.
8001 Székesfehérvár, Pf. 234.

Elektronikusan hitelesítve: 2026.11.23. 16:22:32
ELEKTRONIKUS INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS

I. Előzmények, nyilatkozatok

I./1. Eladó kijelenti, hogy 1/1 arányú kizárólagos tulajdonában áll a Fejér Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 6. (Székesfehérvár) által vezetett ingatlan-nyilvántartásban **Székesfehérvár 020583/58 hrsz.** alatt felvett, a) alrészletét tekintve (6071 m2, 14,75 AK) kert és gazdasági épület, b) alrészletét tekintve (570 m2, 1,29 AK) szőlő művelési ágú, összesen 6641 m2 területű, összesen 16,04 aranykorona kataszteri tiszta jövedelmű külterületi ingatlanban (a továbbikaban: Ingatlan) meglévő 720/6632 arányú tulajdoni illetőség (a továbbiakban: **Tulajdoni Illetőség**).

I./2. Eladó nyilatkozata és a 2026. november 13. napján kelt tulajdoni lap másolatok tanúsága szerint a Tulajdoni Illetőség per-, teher- és igénymentes, amely tény valóságáért az Eladó szavatol.

I./3. Eladó kijelenti, hogy a Tulajdoni Illetőséget maga használja, azt jelen szerződés megkötésének napján hatályos, vagy még hatályba nem lépett földhasználati szerződés nem érinti.

I./4. Vevők kijelentik, hogy nem földművesek, azonban a Tulajdoni Illetőség tulajdonjogát a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: Földforgalmi törvény) 10. § (2) bekezdés alapján jogosultak megszerezni, mivel a birtokukban álló föld és a megszerezni kívánt Ingatlan területnagysága együttesen nem haladja meg az 1 hektárt.

I./5. Vevők kijelentik, hogy az Ingatlan tekintetében elővásárlásra nem jogosultak.

I./6. Felek rögzítik, hogy az Ingatlan a tulajdonosok osztatlan közös tulajdonában áll, azonban a használat ténylegesen természetben megosztott, igazodik a tulajdonosoknak az Ingatlanban meglévő tulajdoni illetősége arányához.

II. A szerződés tárgya és célja

II./1. Felek rögzítik, hogy Eladó a Vevők által tett vételi ajánlatot elfogadja, erre tekintettel Eladó eladja, Vevők pedig – a megismert és megtekintett állapotban – megvásárolják az I./1. pontban megjelölt Tulajdoni Illetőséget. A teljes vételár kiegyenlítését, valamint a szerződés mezőgazdasági igazgatási szerv általi jóváhagyását követően a Tulajdoni Illetőség a Vevők 1/1 (egymás között Vevő I. részéről: 1/2; Vevő II. részéről 1/2) arányú kizárólagos

tulajdonába kerül vétel jogcímén, így jelen szerződés teljesedésével az Ingatlan egészét tekintve Vevő I. összesen 360/6632, Vevő II. pedig szintén összesen 360/6632 arányú tulajdoni hányadot szerez.

II./2. Eladó a Vevők akadálymentes tulajdonszerzését, valamint ez által Vevők per-, teher és igénymentes tulajdonjog szerzését jelen szerződés aláírásával szavatolja.

III. A vételár és megfizetésének módja

III./1. Felek a Tulajdoni Illetőség forgalmi értékét és vételárát – figyelemmel annak, és az Ingatlannak olyan előnyös tulajdonságaira, mint kedvező elhelyezkedése, alakja, megközelíthetősége – a kölcsönösen kialkudott és Felek által elfogadott 13.500.000,-Ft, azaz tizenhárommillió-ötszázezer forint összegben határozták meg, amelyből:

- A föld ellenértéke 2.150.000,-Ft, azaz kettőmillió-egyszázötvenezer forint;
- Az Ingatlanon található, a hasznokat növelő agrotechnikai létesítmények (1 db kút) ellenértéke összesen 100.000,-Ft, azaz egyszázezer forint.
- az Ingatlanon található felépítmény ellenértéke pedig 11.250.000,-Ft, azaz tizenegymillió-kettőszázötvenezer forint.

Az Ingatlanon ültetvény, illetve egyéb földrészlet nem található.

III./2. Felek a Tulajdoni Illetőség vonatkozásában a fentiekben rögzített előnyös tulajdonságokat a következőkkel indokolják:

- Az Ingatlan a kiépített városi infrastruktúra közvetlen szomszédságában helyezkedik el, a közművek közül a villany bekötésre került.
- Az Ingatlan jó megközelítését út biztosítja.
- Az Ingatlan szabályos téglalap alakú.

III./3. Vevők jelen szerződés aláírásával egyidejűleg a Tulajdoni Illetőség vonatkozásában első vételár részként, banki utalással megfizetnek Eladó részére Eladó által vezetett számú számlájára 2.000.000,-Ft, azaz kettőmillió forint összeget foglalóként.

Felek kijelentik, hogy a foglaló jogi jellegével tisztában vannak, így a teljesítés meghiúsulásáért felelős fél az adott foglalót elveszti, a kapott foglalót kétszeresen köteles visszatéríteni. Ha a szerződés teljesítése olyan okból hiúsul meg, amelyért egyik fél sem felelős, vagy mindkét fél felelős, a foglaló visszajár. Szerződésszerű teljesítés esetén a foglaló összege a vételárba beleszámít. Eladó a foglaló összegének maradéktalan kézhezvételét jelen szerződés aláírásával elismeri és igazolja.

III./4. Vevők vételárhátralékként a jelen adásvételi szerződésnek a Földforgalmi törvény szerinti, mezőgazdasági igazgatási szerv általi, valamint az illetékes hatóságok jóváhagyási eljárása után - amennyiben a Tulajdoni Illetőség vonatkozóan elővásárlási jogával szabályszerűen senki sem élt - a jóváhagyó határozat mezőgazdasági igazgatási szerv által történt megküldését és kézhezvételét követő 8. napig kötelesek megfizetni a Tulajdoni Illetőség vonatkozásában banki utalással Eladó részére, Eladó rt. által vezetett számú számlájára 11.500.000,-Ft, azaz tizenegymillió-ötszázezer forint összeget. Az utalás akkor tekinthető teljesítettnek, amikor az a jogosult számláján jóváírásra került.

III./5. Felek megállapodnak, hogy amennyiben elővásárlásra jogosult személy szabályszerűen él az elővásárlási jogával a Tulajdoni Illetőség vonatkozásában vagy a mezőgazdasági igazgatási szerv vagy egyéb illetékes hatóság a szerződés jóváhagyását megtagadja, Eladó a mezőgazdasági igazgatási szerv határozatának Vevők általi kézhezvételéről történő tudomásszerzésétől számított 8 napon belül köteles a foglaló teljes összegét a Vevők részére visszafizetni.

IV. Birtokátruházás

IV./1. Eladó a Tulajdoni Illetőség birtokát a teljes vételár megfizetésének napjától számított 3 napon belül ruházza át a Vevőkre. Vevők a birtokátruházás időpontjától kezdve jogosultak a Tulajdoni Illetőséget használni, azok hasznait szedni, valamint kötelesek viselni azok terheit,

Katona Imre Béla
Eladó

Benedek Ervin
Vevő I.

Benedekné Kondor Gab... Andrea
Vevő II.

továbbá mindazokat a károkat, amelyeknek megtérítésére senkit nem lehet kötelezni. A birtokátruházás időpontjáig a Tulajdoni Illetőség vonatkozásában felmerült tartozások az Eladót, míg a birtokátruházást követően felmerülő tartozások a Vevőket terhelik.

V. Rendelkezés a tulajdonjogról

V./1. Eladó a vételár teljes kiegyenlítéséig tulajdonjogát fenntartja. Jelen adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg az Eladó 4 eredeti példányban letétbe helyezi az okiratot szerkesztő ügyvédnél az Eladó arra vonatkozó feltétlen és visszavonhatatlan írásbeli hozzájáruló nyilatkozatát tartalmazó okiratot (tulajdonjog bejegyzési engedély), hogy az adásvétel tárgyát képező Tulajdoni Illetőségre a tulajdonjog vétel jogcímén 1/1 (egymás között: Vevő I. részéről 1/2; Vevő II. részéről 1/2, az Ingatlan egészét tekintve Vevő I. részéről: 360/6632, Vevő II. részéről: 360/6632) arányban a Vevők javára az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön. A tulajdonjog bejegyzési engedély kiadására a vételár teljes kiegyenlítését követően, az Eladóval kötött letéti szerződés rendelkezései szerint kerül sor.

V./2. Szerződő Felek jelen adásvételi szerződés aláírásával közösen kérik az illetékes ingatlanügyi hatóságot, hogy az Tulajdoni Illetőség 1/1 tulajdoni hányada vonatkozásában a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jogot a Vevők javára a bejegyzés hatályának kezdetére irányadó időponttól számított 6 (hat) hónapos határozott időtartamra szíveskedjék bejegyezni, melyhez Felek feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják jelen szerződés aláírásával.

VI. Egyéb rendelkezések

VI./1. Felek a jelen ingatlan adásvételi szerződés elkészítésével és ellenjegyzésével, illetve az illetékes földhivatali osztály előtti képviselettel, továbbá a jelen szerződéssel kapcsolatos ingatlanvásárlás vonatkozásában a vagyonszerzéssel kapcsolatos, a Nemzeti Adó- és Vámhivatal részére benyújtandó B400 vagy B400e formanyomtatvány kitöltésével, illetve a kitöltött formanyomtatványnak az adóhatóság illetékes vármegyei/fővárosi igazgatósága részére történő megküldésével megbízzák és meghatalmazzák a Paulikovics Ügyvédi Irodát (8000 Székesfehérvár, Jókai utca 4., eljáró ügyvéd: Dr. Paulikovics Péter). Felek rögzítik, hogy a NAV felé bejelentésre kerülő vagyonszerzéssel kapcsolatban a megbízás és meghatalmazás kizárólag a fenti megjelölt nyomtatványok kitöltésére és azoknak az illetékes hatóság részére történő beküldésre irányul, a további, az illetékszabással kapcsolatos NAV előtti képviseletre nem terjed ki. Felek kötelezettséget vállalnak arra, hogy a fenti B400 vagy B400e NAV adatlap formanyomtatványok kitöltéséhez szükséges adatokat közlik az eljáró ügyvéddel. Eljáró ügyvéd tájékoztatja a Feleket, hogy a fenti formanyomtatványok kitöltése során a Felek által tudomására hozott adatokat használja fel, ezen adatoknak a valóságtartalmát azonban nem vizsgálja, a részére átadott és a formanyomtatványba felvitt adatok helyességért felelősségét nem vállal. Felek kijelentik, hogy az eljáró ügyvéd tájékoztatását megértették és tudomásul vették, az e pontban foglalt megbízás és meghatalmazás létrehozása a fenti tájékoztatás ismeretében is a kifejezett szerződéses szándékuk részét képezi. Dr. Paulikovics Péter ügyvéd (Paulikovics Ügyvédi Iroda, 8000 Székesfehérvár, Jókai utca 4.) a megbízást és meghatalmazást jelen szerződés ellenjegyzésével elfogadja.

VI./2. Felek megállapodnak, hogy amennyiben elővásárlásra jogosult szabályszerűen él elővásárlási jogával a Tulajdoni vonatkozásában és azt a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyja, a jelen szerződés az elővásárlási joggal érintett tulajdoni illetőség vonatkozásában Felek között megszűnik.

VI./3. Felek rögzítik, hogy a jelen szerződést készítő és ellenjegyző ügyvédtől az adásvételi jogviszonyra vonatkozó rendelkezésekről - különös figyelemmel az adó és illetékfizetési kötelezettségre – teljes körű tájékoztatást kaptak. Vevők tudomással bírnak arról, hogy a tulajdonjoguk bejegyzésével járó földhivatali költségeket ők kötelesek viselni.

VI./4. Az eljáró ügyvéd tájékoztatja a Feleket, hogy a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény alapján azonosítási kötelezettség terheli a Felek adatai vonatkozásában. A Felek a 2017. évi LIII. törvény alapján kijelentik, hogy jelen jogügylet során saját nevükben és érdekükben járnak el, továbbá hozzájárulnak, hogy a szerződést ellenjegyző ügyvéd személyi azonosító okmányaikról másolatot készítsen és azokat, valamint az ügyfél átvilágítás során tudomására jutott

Katona Imre Béla **Eladó**	**Benedek Ervin** **Vevő I.**	**Benedekné Kondor Gabriella Andrea** **Vevő II.**

adatokat a fenti jogszabályoknak megfelelően kezelje. A Felek tudomásul veszik, hogy az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény alapján a szerződést ellenjegyző ügyvéd jogosult a szerződő Felek személyazonossága megállapítása céljából a személyiadat- és lakcímnyilvántartás adatait beszerezni, a Felek az ily módon történő ellenőrzés elvégzéséhez jelen szerződés aláírásával hozzájárulnak.

VI./5. Eladó kijelenti, hogy cselekvőképes magyar állampolgárok, az Tulajdoni Illetőség tulajdonjogának átruházását jogszabályi rendelkezések nem akadályozzák, és nem korlátozzák.

VI./6. Vevők kijelentik, hogy cselekvőképes magyar állampolgárok, az Tulajdoni Illetőség tulajdonjogának megszerzését jogszabályi rendelkezések nem akadályozzák, és nem korlátozzák. Vevők polgári jogi és büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy a Földforgalmi törvényben foglalt, a föld megszerzésére vonatkozó kizáró és korlátozó okok velük szemben nem állnak fenn.

VI./7. Vevő I. és Vevő II. az általa megszerzendő tulajdoni hányad tekintetében egyaránt kötelezettséget vállal, arra, hogy a birtokátruházást követően az Ingatlan használatát – a Földforgalmi törvény 13. § (2) bekezdésben foglaltak kivételével – másnak nem engedi át, azt maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy az Ingatlant a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig – a Földforgalmi törvény 13. § (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével – más célra nem hasznosítja.

VI./8. Vevők kijelentik, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozásuk, és velük szemben a jelen szerződést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötöttek.

VI./9. Vevők jelen szerződés aláírásával kijelentik, hogy részarány-tulajdonnal nem rendelkeznek.

VI./10. Felek rögzítik, hogy jelen szerződés módosítása, kiegészítése, helyesbítése vagy megszüntetése csak írásban érvényes. Jelen adásvételi szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Földforgalmi törvény, a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvény és a Ptk. vonatkozó rendelkezései az irányadók.

VI./11. Jelen szerződés 4 számozott oldalból áll és 1-1 eredeti példányát a Felek átvették.

VI./12. Felek tudomással bírnak arról, hogy jelen szerződés egyben ügyvédi tényvázlatnak is minősül. Felek kijelentik, hogy a jelen szerződés teljes körűen tartalmazza szerződéses akaratukat és annak mindenben megfelel.

Alulírott Felek a jelen szerződést, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag és saját kezűleg írták alá.

Székesfehérvár, 2026. november 13.

.....
Katona Imre Béla
Eladó

.....
Benedek Ervin
Vevő I.

.....
Benedekné Kondor Gabriella Andrea
Vevő II.

Készítettem és ellenjegyzem Székesfehérváron, 2026. november 13. napján, egyben a szerződés VI.1. pontjában foglalt megbízást és meghatalmazást elfogadom.

Dr. Paulikovics Péter ügyvéd
(KASZ: 36066992)

SZÉKESFEHÉRVÁR MEGYEI JOGÚ VÁROS Igazgatási Iroda 7. Címzetes Főjegyzője

Iktatószám: 10/396/2026.
Kormányzati portálon történő közzététel: 2026. 11. 25.
Közlés kezdő napja: 2026. 11. 26.
Elfogadó nyilatkozat megtételére vonatkozóan jogvesztő: 2026. 12. 28.
Átvétel napja: 2026. 12. 29.