

60/1664/2024

|                                |                        |
|--------------------------------|------------------------|
| Fejér Vármegyei<br>Földhivatal |                        |
| Keltetés dátuma:               | 2024. SZEPTEMBER 1. G. |
| 590567                         |                        |

dr. Szűcs Gábor ügyvéd  
8000 Székesfehérvár, Dózsa út 11. III/310.  
kamarai azonosító szám: 36069850  
telefon: +36 70 293 6188

1

## ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről

**Gyugyi Izabella**

lakcíme:

8000 Székesfehérvár, Szedreskerti lakónegyed 21. 1. em. 2.a.;  
mint eladó (a továbbiakban: **Eladó**), másrészről

**Lics Benedek**

lakóhelye:

8142 Úrhida, Dózsa utca 21/B.;  
**Vevő**), valamint

mint vevő (a továbbiakban:

**Lics Zoltán**

lakcíme: 8142

Úrhida, Dózsa utca 21/B.;  
továbbiakban: **Haszonélvező**)

mint haszonélvező (a

között az alulírott napon és helyen, az alábbi feltételekkel:

- Eladó 1/1 tulajdoni arányban tulajdonosa a Fejér Vármegyei Kormányhivatalnál nyilvántartott **Csór zártkert 2819/1 hrsz-ú**, „kert és gazdasági épület, gyümölcsös” művelési ágú, 1804 m<sup>2</sup> területű, 1,69 AK értékű ingatlan 1/1 tulajdoni hányadának (továbbiakban: ingatlan).
- Vevő megtekintette az 1. pontban megjelölt ingatlan tulajdoni lapjának 1471530/4/2024. megrendelés számú elektronikus másolatát, amely igazolja, hogy az ingatlan tulajdonosa a fent megjelölt arány szerint az Eladó. Az ingatlan tulajdoni lapján III./3. sorszám alatt az E.ON Észak-dunántúli Áramhálózati Zrt. mint jogosult javára vezetékJogra vonatkozó bejegyzés szerepel a FES-01/3248-3/2013. határozat és vázrajz szerinti tartalommal 2 m<sup>2</sup> területre a Csór településen fennálló 0,4 kV-os közcélú légvezetékes és földkábeles hálózatra. Ezen túlmenően az ingatlan tulajdoni lapján teher, széljegy nincs feltüntetve. Az ingatlant a Csór zártkert 2819/1 hrsz-ú ingatlant terhelő átjárási és úthasználati szolgalmi jog illeti meg. Eladó szavatosságot vállal azért, hogy a tulajdoni lap másolat kiállítása óta az ingatlan tulajdoni lapját érintő változás nem történt.
- Eladó eladja, Vevő pedig – **adásvétel jogcímen, 1/1 arányban - megvásárolja** a Csór zártkert 2819/1 hrsz-ú ingatlan 1/1 tulajdoni hányadát az általa megtekintett és megismert állapotban.
- Szerződő felek az ingatlan **vételárát** közösen és kölcsönösen **4.600.000,- Ft**, azaz **négymillió-hatszázezer forint** összegben határozzák meg, amelyből a "kert" művelési ágú földrészlet forgalmi értéke pedig 2.400.000,- Ft, azaz kétmillió-négyszázezer forint, a "gazdasági épület" forgalmi értéke 1.000.000,- Ft, azaz egymillió forint, a "gyümölcsös" művelési ágú földrészlet forgalmi értéke pedig 1.200.000,- Ft, azaz egymillió-kettőszázezer forint. Az ingatlanon ültetvény és a hasznait növelő agrotechnikai létesítmény nem található.
- Vevő kötelezettségvállalása megerősítéseként jelen szerződés aláírásával egyidejűleg – **foglaló jogcímen** – megfizet az Eladó részére **400.000,- Ft**, azaz **négyszázezer forint** összeget az Eladó OTP Nyrt.-nél vezetett 11773360-01631474-00000000 számú bankszámlájára történő átutalás útján, a közlemény rovatban feltüntetve, hogy „Csór 2819/1 hrsz. - foglaló”. A foglaló hiánytalan összegben történt átutalásának megtörténtét Eladó jelen szerződés aláírásával

Gyugyi Izabella eladó

Lics Benedek vevő

Lics Zoltán haszonélvező

elismeri és nyugtázza. Szerződő felek kijelentik, hogy a foglaló jogi természetéről tudomással bírnak, azaz ha a szerződést teljesítik, a tartozás a foglaló összegével csökken. Ha a szerződés teljesítése olyan okból hiúsul meg, amelyért egyik fél sem felelős, vagy mindkét fél felelős, a foglaló visszajár. A teljesítés meghíúsulásáért felelős fél az adott foglalót elveszti, a kapott foglalót kétszeresen köteles visszatéríteni. A foglaló elvesztése vagy kétszeres visszatérítése a szerződésszegés következményei alól nem mentesít.

6. Vevő a vételárnak – a foglaló beszámítása után - fennmaradó **4.200.000,- Ft, azaz négymillió-kettőszázezer forint** összegű részét mint **utolsó vételárrészt** a Vevő - az Eladó OTP Banknál vezetett 11773360-01631474-000000000 számú bankszámlájára történő banki átutalással - egyösszegben fizeti meg az Eladónak jelen adásvételi szerződés mezőgazdasági igazgatási szerv által jóváhagyott és záradékolt példányának a szerződést szerkesztő ügyvéd részére történő megküldését követő öt napon belül, amennyiben jogszabály rendelkezései alapján nem lép elővásárlási jog gyakorlására jogosult személy a Vevő helyébe. Amennyiben Vevő a jelen pont szerinti 5 napos határidőn belül nem tesz eleget vételárfizetési kötelezettségének, Eladó jogosult írásban - az indok megjelölésével - egyoldalúan elállni jelen szerződéstől. A vételár megfizetése a jelen pontban megjelölt bankszámlán történő jóváírásának napján minősül teljesítettnek. Átutaláskor a közleményben a következőket kell szerepeltetni: „Csór 2819/1 hrsz. - vételár”.
7. Szerződő felek tudomással bírnak arról, hogy a szerződés tárgyát képező ingatlan tekintetében a Vevő tulajdonszerzésének feltétele, hogy a jelen adásvételi szerződést az illetékes mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyja és záradékolja.
8. Eladó tulajdonjogáról csak a teljes vételár megfizetését követően mond le. Hozzájárulását adja azonban ahhoz, hogy az 1. pontban megjelölt Csór zártkert 2819/1 hrsz-ú ingatlanra nézve a Vevő 1/1 arányú tulajdonjogának adásvétel jogcímen történő bejegyzése iránti kérelem – a szerződés mezőgazdasági igazgatási szerv általi jóváhagyását és záradékolását követően - az illetékes ingatlanügyi hatósághoz benyújtásra kerüljön azzal, hogy az 1997. évi CXLI. törvény 47/A.§ (1) bekezdés b) pontja alapján **szerződő felek kérik a beadvány elintézésének a tulajdonjog bejegyzési engedély megadásáig, de legfeljebb 6 hónapra történő függőben tartását.**
9. Eladó **külön okiratban**, feltétlenül és visszavonhatatlanul járul hozzá ahhoz, hogy a Csór zártkert 2819/1 hrsz-ú ingatlan 1/1 tulajdoni hányadára a tulajdonjog a Vevő javára az ingatlan-nyilvántartásba – 1/1 tulajdoni arányban – adásvétel jogcímen - bejegyzésre kerüljön (**tulajdonjog bejegyzési engedély**). Eladó kötelezettséget vállal, hogy a tulajdonjog bejegyzési engedélyét öt (5) eredeti példányban a mai napon – a jelen szerződést ellenjegyző ügyvédnél - ügyvédi letétbe helyezi. A letéteményes ügyvéd jelen szerződés ellenjegyzésével igazolja a letétbe helyezés megtörténtét.
10. Eladó a teljes vételár összegének részére való megfizetéséről ennek megtörténtét követően haladéktalanul – de legkésőbb 2 munkanapon belül - köteles levélben vagy a drszucsg@gmail.com címre elküldött e-mailben írásban tájékoztatni letéteményes ügyvédet. Az eladói értesítés elmaradása esetén Vevő is jogosult a teljes vételár megfizetését hitelt érdemlően (eredeti pénzügyi igazolás átadásával) igazolni az eljáró ügyvéd felé. Eladó a tulajdonjog bejegyzési engedélyt azzal a letéti utasítással helyezi letétbe, hogy eljáró ügyvéd a tulajdonjog bejegyzési engedélyt a teljes vételár megfizetését követően köteles az illetékes földhivatalhoz benyújtani a Vevő tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzése végett, amennyiben bármely szerződő fél részéről a teljes vételár Vevő általi – jelen szerződésnek megfelelő – megfizetése az eljáró ügyvéd felé igazolást nyer. Eladó és eljáró ügyvéd a jelen pontban foglaltakat kifejezetten letéti megállapodásként fogadják el.
11. Haszonélvező a Vevő közeli hozzátartozója (szülője). Erre tekintettel - a 2013. évi CXXII. törvény 37. § (1) és (2) bekezdése alapján - Vevő jelen szerződés aláírásával egyidejűleg a Csór zártkert 2819/1 hrsz-ú ingatlan tekintetében a **Haszonélvező javára** 1/1 tulajdoni arányban,

- ingyenesen – ajándékozás jogcímén – **20 évre, 2044. szeptember 13. napjáig - haszonélvezeti jogot alapít.** Haszonélvező kijelenti, hogy az ajándékot elfogadja. Erre tekintettel a Vevő jelen szerződés aláírásával feltétlenül és visszavonhatatlanul hozzájárul ahhoz, hogy a Haszonélvező javára – ajándékozás jogcímén – 2044. szeptember 13. napjáig szóló haszonélvezeti jog kerüljön bejegyzésre 1/1 arányban a Csór zártkert 2819/1 hrsz-ú ingatlan tulajdoni lapjára. Jelen ajándékozás az Itv. 17. § (1) bekezdés p) pontja alapján illetékmentes, mert Vevő a Haszonélvező egyenes ági rokona (gyermek).
12. Eladó feltétlen **szavatosságot** vállal, hogy a szerződés tárgyát képező ingatlan - a 2. pontban foglaltakon túlmenően - per-, teher-, és igénymentes, valamint azért, hogy harmadik személynek nincs olyan joga az ingatlanon, amely a Vevő tulajdonszerzését akadályozná vagy korlátozná. Eladó kijelenti továbbá, hogy a tulajdoni lapon feltüntetett ingatlanterület a valóságnak megfelel, a birtokhatárral kapcsolatban semminemű jogvita nincs a szomszédokkal.
13. Szerződő felek megállapodnak, hogy Eladó az ingatlan birtokát jelen szerződés aláírását követő 3 napon belül ruházza át a Vevőre. Vevő a **birtokátruházás** napjától kezdve szedi a dolog hasznait, viseli terheit és a dologban beállott azt a kárt, amelynek megtérítésére senkit sem lehet kötelezni. Szerződő felek rögzítik, hogy az ingatlanra közműként csak a villamos áram került bekötésre. A birtokátruházás során a felek a villanyóra pontos állását és az átadás-átvétel tényét közösen felvett jegyzőkönyvben rögzítik. A birtokátruházás időpontjától kezdődően a Vevő köteles viselni a villamos áram használatával kapcsolatban felmerült költségeket. Szerződő felek a teljes vételár Vevő általi megfizetését követő 5 napon belül a birtokátruházási jegyzőkönyvvel és az adásvételi szerződés egy példányával közösen, vagy meghatalmazás birtokában megjelennek a közműszolgáltatónál annak érdekében, hogy a Vevő a mérőórát a saját vagy – választása szerint - a Haszonélvező nevére átíráthassa. Felek megállapodnak, hogy a villanyóra átírása történhet elektronikus úton, a <https://e-bejelento.gov.hu> felületen is.
14. Vevő és a Haszonélvező a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló **2013. évi CXXII. törvény 13. § (1) bekezdése alapján** ezúton **nyilatkoznak**, vállalják, hogy a szerződés tárgyát képező föld használatát másnak nem engedik át, azt maguk használják, és ennek során eleget tesznek a földhasznosítási kötelezettségüknek, továbbá vállalják, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig - a 13. § (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével - más célra nem hasznosítják; továbbá a **2013. évi CXXII. törvény 14. § (1) bekezdése alapján** nyilatkoznak, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozásuk. Vevő és a Haszonélvező kijelentik továbbá, hogy velük szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötöttek.
15. Vevő és a Haszonélvező a 109/1999. (XII. 29.) FVM rendelet 68/C. §-a alapján nyilatkoznak, hogy részarány-tulajdonnal nem rendelkeznek.
16. Vevő és a Haszonélvező kijelentik, hogy amennyiben a jelen szerződés tárgyát képező föld harmadik személy használatában van, kötelezettséget vállalnak, hogy a fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítják meg, és megszűnését követő időre a 2013. évi CXXII. törvény 13. § (1) bekezdésében foglalt kötelezettségeket vállalják, azaz a föld használatát másnak nem engedik át, azt maguk használják, és ennek során eleget tesznek a földhasznosítási kötelezettségüknek, továbbá vállalják, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig - a 13. § (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével - más célra nem hasznosítják.
17. Eladó nyilatkozik, hogy a Csór zártkert 2819/1 hrsz.-ú ingatlan tekintetében a földhasználati nyilvántartás szerint nincs bejegyzett földhasználó, **az ingatlant földhasználati szerződés nem érinti.**



18. Szerződő felek tudomással bírnak arról, hogy a 2013. évi CXXII. törvény 21. § (1) bekezdése alapján az adásvételi szerződést aláírásától számított 8 napon belül a mezőgazdasági igazgatási szerv részére meg kell küldeni jóváhagyás céljából. Ha a mezőgazdasági igazgatási szerv nem tagadja meg az adásvételi szerződés jóváhagyását, azt megküldi a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat jegyzőjének. A jegyző hirdetményi úton közli az adásvételi szerződést a törvényen vagy megállapodáson alapuló elővásárlási jog jogosultjaival. Az elővásárlási jog jogosultja 30 napos jogvesztő határidőn belül tehet az adásvételi szerződésre elfogadó, vagy az elővásárlási jogáról lemondó jognyilatkozatot. Eladó nyilatkozik, hogy a jelen szerződés tárgyát képező ingatlan kapcsán más törvényen, illetve megállapodáson alapuló elővásárlási jog nem áll fenn.
19. Vevő és a Haszonélvező kijelentik, hogy az ingatlan vonatkozásában **egyikük sem minősül elővásárlásra jogosultnak**, azonban jogosultak a szerződés tárgyát képező föld tulajdonjogának megszerzésére, mert a **birtokukban álló föld területnagysága a megszerezni kívánt föld területnagyságával együtt nem haladja meg az 1 hektárt**. Vevő és a Haszonélvező kijelentik továbbá, hogy nem földművesek, nem pályakezdő gazdálkodók, valamint nem tagjai a Nemzeti Agrárgazdasági Kamarának sem.
20. Szerződő felek rögzítik, hogy a 176/2008. (VI. 30.) Korm. rendelet alapján az ingatlan tulajdonjogának átruházásához energetikai tanúsítvány készítése és átadása nem szükséges.
21. Jelen szerződés megkötésével kapcsolatos költségeket, így a szerződés szerkesztésével, ellenjegyzésével és a földhivatali ügyintézésrel kapcsolatos ügyvédi díjat, valamint a tulajdonjog bejegyzésével kapcsolatos ingatlan-nyilvántartási eljárás díját a Vevő viseli.
22. Vevő kötelezettsége, hogy a tulajdonjog bejegyzésével kapcsolatosan eljárjon.
23. Szerződő felek kijelentik, hogy valamennyien cselekvőképes magyar állampolgárok, szerződéskötési képességük semmiben nem korlátozott.
24. Szerződő felek jelen szerződés aláírásával megbízzák dr. Szücs Gábor ügyvédet (székhely: 8000 Székesfehérvár, Budai út 11. III./310.; kamarai azonosító szám: 36069850) a jelen adásvételhez szükséges okiratok megszerkesztésével és ellenjegyzésével, valamint meghatalmazzák teljes körű jogi képviselőikre a mezőgazdasági igazgatási szerv előtti eljárásban, valamint az illetékes ingatlanügyi hatóság előtti ingatlan-nyilvántartási eljárásban. Dr. Szücs Gábor ügyvéd kijelenti, hogy a jelen pontban részére adott megbízást és meghatalmazást elfogadja.
25. Szerződő felek kijelentik, hogy az ellenjegyző ügyvédtől a jelen jogügyletre vonatkozóan a jogaikra és kötelezettségeikre vonatkozóan teljes körű felvilágosítást kaptak és azt megértették. Kijelentik továbbá, hogy jelen szerződésben foglaltakat mint ügyvédi tényvázlatot és megbízást is elfogadják, az akaratukkal mindenben megegyezik.
26. Szerződő felek engedélyezik, hogy a jelen szerződést szerkesztő ügyvéd a pénzmosás és terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény rendelkezései alapján személyi azonosító adataikat a jogszabályokban meghatározottak szerint nyilvántartsa. Szerződő felek a jelen szerződés aláírásával büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy jelen szerződés aláírása során saját nevükben járnak el.
27. A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekre a Ptk. és a 2013. évi CXXII. törvény rendelkezései irányadók.
28. Jelen szerződés öt (5) oldalból áll és tíz (10) eredeti példányban kerül aláírásra, amelyből egy példány biztonsági okmányra készült. Szerződő felek jelen szerződés aláírásával igazolják, hogy annak 1-1 aláírt példányát átvették.

Szerződő felek a jelen szerződést - annak elolvasása és egymás felé kölcsönösen visszaigazolt egységes értelmezése után - mint akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag és saját kezűleg írták alá.

Székesfehérvár, 2024. szeptember 13.

Gyugyi Izabella  
Eladó

Lics Benedek  
Vevő

Lics Zoltán  
Haszonélvező

Ellenjegyzem: Székesfehérváron, 2024. szeptember 13-án

dr. Szücs Gábor ügyvéd  
8000 Székesfehérvár, Budai út 11. III/310.  
kamarai azonosító szám: 35069850  
telefon: +36 70 293 6188

dr. Szücs Gábor ügyvéd  
KASZ: 36069850

Kifüggesztés napja: 2024. 09. 20.

Levétel napja: 2024. 10. 21.

Az elektronikus közzététel megtörtént!

Elővásárlási nyilatkozattételi határidő kezdete és vége: 2024. 09. 21 — 2024. 10. 18.

Felhívom figyelmét, hogy ez a határidő jogvesztő!

Csór, 2024. 10. 21.

dr. Kmetz Norbert  
jegyző nevében és megbízásából  
Béla Sudra  
igazgatási ügyintéző



