

Érb.: 2025.09.08.
SZ-416/2025.

Adásvételi szerződés

Amely létrejött egyrészről:

Kukoda Zoltán (sz.név: Kukoda Zoltán, sz. hely és idő: , zül. idő: , anyja neve: ,
szem.szám: , adóazonosító jel: , szig. szám:)
8423 Szápár, Malom utca 7. szám alatti lakos, magyar állampolgár, mint **Eladó**

másrészről:

Zilahyné Hammel Anett (lánykori név: Hammel Anett, szül: , an: ,
szem szám: , adóazonosító jel: , szig.szám:) 8041 Csór

Arany János utca 5. szám alatti lakos, magyar állampolgár, mint **Vevő**
együttesen, mint **Szerződő felek** között a mai napon és helyen az alábbi feltételekkel:

1.a.) Kukoda Zoltán Eladó 1/1-ed arányú kizárólagos tulajdonát képezi a **Szápár zártkert 3082 hrsz** alatt felvett, 1590 m² alapterületű, 2,10 AK kataszteri jövedelmű, az ingatlan-nyilvántartás adatai szerint „szántó és út és árok” megjelölésű ingatlan (a továbbiakban: **Ingatlan**). Az ingatlan Eladó nyilatkozata és a 2025.08.04. napján kelt E-hiteles tulajdoni lap tanúsága szerint az ingatlan **széljegy- és tehermentes**.

Eladó kijelenti, hogy a tulajdoni lapon feltüntetettek az Ingatlan mai napon fennálló tényleges jogi helyzetét tükrözik. Eladó szavatol azért, hogy nincsen vele szemben olyan eljárás folyamatban, amelynek eredményeként Vevő tulajdonjogának bejegyzését megelőzően az Ingatlan tulajdoni lapjára bármely jog vagy teher kerülne bejegyzésre.

1.b.) Kukoda Zoltán Eladó 1/1- ed arányú kizárólagos tulajdonát képezi a **Szápár zártkert 3083 hrsz** alatt felvett, 353 m² alapterületű, 0,74 AK kataszteri jövedelmű, az ingatlan-nyilvántartás adatai szerint „kert” megjelölésű ingatlan (a továbbiakban: **Ingatlan**). Az ingatlan Eladók nyilatkozata és a 2025.08.04. napján kelt E-hiteles tulajdoni lap tanúsága szerint az ingatlan egyebekben **széljegy- és tehermentes**.

Eladó kijelenti, hogy a tulajdoni lapon feltüntetettek az Ingatlan mai napon fennálló tényleges jogi helyzetét tükrözik. Eladó szavatol azért, hogy nincsen vele szemben olyan eljárás folyamatban, amelynek eredményeként Vevő tulajdonjogának bejegyzését megelőzően az Ingatlan tulajdoni lapjára bármely jog vagy teher kerülne bejegyzésre.

VELETELJES KÉRT BEJEGYZÉSRE AZ FÖN ÁLLAMHÁLÓZAT
ZS JÓGOSULT JÁRULÉRA

2. Az Eladó Vevőnek eladja, Vevő pedig - általa megtekintett állapotban úgy, ahogy az a jelenben áll, összes természetes és jogi tartozékával együtt - Eladótól megvásárolja az 1.a.) és 1.b.) pontokban körülírt Ingatlanokat.

3. Szerződő felek az adásvétel tárgyát képező Ingatlanok vételárát kölcsönösen **1,000.000,-Ft, azaz Egymillió Forint** összegben állapítják meg akként, hogy az 1.a.) pontban megjelölt ingatlan vételárát 500.000,-Ft, azaz Ötszázezer forintban, az 1.b.) pontban megjelölt ingatlan vételárát 500.000,-Ft-ban, azaz Ötszázezer forintban jelölik meg. Felek kijelentik, hogy a fenti vételárból mindkét terület vonatkozásában 500.000,-Ft a terület vételára, figyelemmel arra, hogy sem az 1.a.) pontban, sem az 1.b.) pontban megjelölt ingatlan felépítményt nem tartalmaz, a felépítmény vételára 0,-Ft, azaz Nulla forint mindkét terület tekintetében. A vételárát szerződő felek kölcsönösen elfogadják, annak későbbi megváltoztatása iránt egymással szemben igénnyel nem lépnek fel. A felek rögzítik, hogy az Ingatlan jelen szerződésben megállapított értékét, a vételárát a lefolytatott egyeztető tárgyalásaik alapján közösen, a jól megfontolt érdekeik figyelembevételével határozták meg. Megállapodnak és rögzítik, hogy a jelen szerződésben leírt vételárát a jövőben sem jogosultak vitatni vagy kifogásolni, ezért a jelen szerződés tévedés, vagy esetleges feltűnő értékaránytalanságon alapuló megtámadásának jogáról a jelen szerződés aláírásával a véglegesség igényével lemondanak.

4. Vevő az Ingatlanok vételárát az alábbiak szerint fizeti meg az Eladó részére:

- az 1.a.) és 1.B. pontban jelölt ingatlanok vételárát átutalással a mai napon megfizeti Eladó **Kereskedelmi és Hitelbank Zrt-nél vezetett HU30** számú számlaszámára történő átutalással fizeti meg 500.000,-Ft – 500.000,-Ft, azaz Ötszázezer-Ötszázezer forintot. Vevő tudomásul veszi, hogy az összegek az Eladó számláján történő jóváírással egyidejűleg minősülnek megfizetettnek. Eladó hozzájárul ahhoz, hogy vevő a fenti számú számlaszámra teljesítse a részére járó vételárát.

5. Eladó a vételár megfizetésének tényét és annakösszességét – internetbanki ellenőrzést követően - a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg is visszavonhatatlanul elismeri.

Eladó a tulajdonjogát a hatósági jóváhagyásig tartja fenn. A jelen szerződés aláírásával egyidejűleg feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy a tulajdonjog fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog hat hónap időtartamra bejegyzésre kerüljön az ingatlan- nyilvántartásba. Eladó az adásvételi szerződés hatósági jóváhagyását követően feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy 1/1-ed arányú tulajdonjog a **Szápár zártkert 3082 hrsz-ú és Szápár zártkert 3083 hrsz-ú** ingatlanokra Zilahyné Hammel Anett Vevő javára **adásvétel jogcímén** bejegyzésre kerüljön saját tulajdonjoga egyidejű törlésével.

6. Eladó az Ingatlanok per-, igény-, és tehermentességéért szavatol, továbbá kijelenti, hogy harmadik személynek nem áll fenn olyan joga, mely a Vevő jogszerzését korlátozná, vagy kizárná. Eladó szavatol azért, hogy az ingatlanokat a jelen szerződés megkötését megelőzően másnak nem adta el és arra vonatkozóan a jelen szerződés megkötését követően – a jelen szerződés fennálló hatálya alatt – sem adásvételi, sem egyéb szerződést másokkal nem kötött. Eladók kötelezettséget vállalnak az Ingatlanok használatával kapcsolatban Vevő birtokba lépéséig felmerült minden költség / kiadás megfizetésére. Eladó nyilatkozik arról, hogy az ingatlanok minden általa ismert, lényeges tulajdonságát a Vevőkkel ismertette, szavatolnak azért, hogy az ingatlanoknak nincsen általuk ismert, de nem közölt hibája. Vevő kijelenti, hogy az Ingatlanokat megtekintette, bejárta, állapotát ismeri és azt a jelenleg fennálló fizikai állapotában kívánja megvásárolni.

7. Eljáró ügyvéd tájékoztatja feleket a vonatkozó Földtörvény 18.§-ban foglaltakról:

18. § (1) A föld eladása esetén az alábbi sorrendben elővásárlási jog illeti meg:

a) az államot a Nemzeti Földalapról szóló törvényben meghatározott földbirtok-politikai irányelvek érvényesítése céljából, valamint közfoglalkoztatás, illetve más közérdekű cél megvalósítása érdekében;

b) a földet használó olyan földművest,

ba) aki helyben lakó szomszédnak minősül,

bb) aki helyben lakónak minősül, vagy

bc) akinek az életvitelszerű lakáshasználata helye vagy a mezőgazdasági üzemközpontja legalább 3 éve olyan településen van, amelynek közigazgatási határa az adás-vétel tárgyát képező föld fekvése szerinti település közigazgatási határától közúton vagy közforgalom elől el nem zárt magánúton legfeljebb 20 km távolságra van;

c) az olyan földművest, aki helyben lakó szomszédnak minősül;

d) az olyan földművest, aki helyben lakónak minősül;

e) az olyan földművest, akinek az életvitelszerű lakáshasználata helye vagy a mezőgazdasági üzemközpontja legalább 3 éve olyan településen van, amelynek közigazgatási határa az adás-vétel tárgyát képező föld fekvése szerinti település közigazgatási határától közúton vagy közforgalom elől el nem zárt magánúton legfeljebb 20 km távolságra van.

(2) Az (1) bekezdés d)–e) pontjában meghatározott földművest – az elővásárlásra jogosultak sorrendjében – megelőzi

a) a föld fekvése szerinti településen az elővásárlási joga gyakorlását megelőzően legalább 3 éve állattartó telepet üzemeltető azon helyben lakó földműves, aki tulajdonszerzésének a célja az állattartáshoz szükséges és azzal arányban álló takarmányszükséglet biztosítása és rendelkezik a Fétv. végrehajtására kiadott rendeletben meghatározott állatsűrűséggel

aa) rét, legelő (gyep), vagy fásított terület művelési ágban nyilvántartott föld eladása esetén szarvasmarhafélék, ló, szamár, öszvér, juh, kecske vagy méh állatfajok vonatkozásában,

ab) szántó művelési ágban nyilvántartott föld eladása esetén az aa) alpontban fel nem sorolt állatfajok, valamint szarvasmarha vonatkozásában, továbbá engedély vagy bejelentés alapján nyilvántartásba vett takarmány-vállalkozásnak minősül;

b) a szántó, kert, szőlő, gyümölcsös művelési ágban nyilvántartott föld eladása esetén az a földműves, akinek az életvitelszerű lakáshasználata helye vagy a mezőgazdasági üzemközpontja legalább 3 éve olyan településen van, amelynek közigazgatási határa az adásvétel tárgyát képező föld fekvése szerinti település közigazgatási határától közúton vagy közforgalom elől el nem zárt magánúton legfeljebb 20 km távolságra van, és aki számára a tulajdonszerzés célja oltalom alatt álló földrajzi jelzéssel vagy eredetmegjelöléssel (a továbbiakban együtt: oltalom alatt álló földrajzi árujelzővel) ellátott termék előállítás;

c) a kert, szőlő vagy gyümölcsös művelési ágban nyilvántartott föld eladása esetén az a helyben lakó földműves, aki számára a tulajdonszerzés célja kertészeti tevékenység folytatásához szükséges terület biztosítása;

d) a szántó művelési ágban nyilvántartott terület eladása esetén az a helyben lakó földműves, aki számára a tulajdonszerzés célja szaporítóanyag-előállításához szükséges terület biztosítása;

e) a szántó, kert, szőlő, gyümölcsös művelési ágban nyilvántartott föld eladása esetén az a helyben lakó földműves, aki számára a tulajdonszerzés célja ökológiai gazdálkodás folytatása.

Vevőt az adásvétel tárgyát képező ingatlanok vonatkozásában elővásárlási jog nem illeti meg.

8. Eladó az Ingatlanokat a hatósági jóváhagyás kézhezvételét követő napon bocsátja Vevő birtokába és használatába, aki onnan kezdve szedi az Ingatlan hasznait és viseli az Ingatlannal együtt járó terheket, valamint a kárveszélyt.

9. Vevő vállalja, 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 tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig más célra nem hasznosítja.

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

Vevő nyilatkozik, hogy részaránytulajdonnal nem rendelkezik. Nyilatkozik arról, hogy a tulajdonában álló részarány-tulajdon összesített aranykorona értéke mennyiségének a huszada és a már tulajdonában és hasznélvezetében álló, továbbá a megszerzésre kerülő földterület hektárban kifejezett térmértékének együttes összege nem több, mint 300.

10. Eladó tájékoztatást kaptak arról, hogy a hatályos személyi jövedelemadó törvény alapján az ingatlan tulajdoni hányad értékesítéséből származó jövedelme után bejelentési és bevallási kötelezettsége áll fenn, melynek önadózás formájában kell eleget tennie az adóévet követően az adóhatóság felé.

11. A jelen okirat szerkesztésével, ellenjegyzésével és a tulajdonváltozás ingatlan-nyilvántartási bejegyzésével összefüggésben felmerülő költségeket és illetéket Vevő viseli, aki az Illetékhivatal által alkalmazott illetékszámítási kulcsokról és az illeték várható mértékéről tájékoztatás kapott. Vevő tudomással bír arról, hogy a jelen jogügylet utáni illeték mértékét az ingatlan fekvése szerinti Illetékhivatal ingatlan-nyilvántartási értékbecslése alapozza meg az Illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény alapján.

12. Szerződő felek kijelentik, hogy mindannyian jog-és cselekvőképes, nagykorú magyar állampolgárok, az elidegenítést, jogról történő lemondást és tulajdonszerzést jogszabályi rendelkezések nem akadályozzák, illetve nem korlátozzák.

13. A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyv szabályai az irányadók. Szerződő felek nyilatkoznak arról, hogy a jelen szerződésben foglaltakat ügyvédi tényvázlatként elfogadják. Ez magában foglalja különösen azt, hogy az eljáró ügyvéd a jelen szerződésben foglalt szándékok, nyilatkozatok valóságtartalmáért felelősséget nem vállalnak, az okiratot Szerződő felek egybehangzó előadásai alapján szerkesztette, és kérésüknek mindenben megfelelően foglalta írásba. Szerződő felek az okiratban foglalt tényelőadásokért kizárólagos felelősséget vállalnak. Szerződő felek a jelen okirat aláírásával kijelentik, hogy a jogi képviselőtől az adásvételi szerződés tartalmára, annak végleges jellegére vonatkozóan a kellő jogi felvilágosítást megkapták, kijelentik, hogy részükről tévedés, megtévesztés esete nem áll fenn.

14. Felek aláírásukkal meghatalmazzák dr. Kása Nikoletta (8000 Székesfehérvár Kígyó utca 8. fsz. 2.) ügyvédet a jelen adásvételi szerződés megszerkesztésére, ellenjegyzésére, valamint arra, hogy a VVMKH Földhivatal Földhivatali Osztály előtt és a VVMKH Veszprémi Járási Hivatal Földhivatala előtt a szerződéssel kapcsolatos hivatalos eljárás során őket képviselje. A meghatalmazás a tulajdonjog átvételéig tart. A meghatalmazott a meghatalmazást elfogadja.

15. Jelen szerződést ellenjegyző ügyvéd a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2007. évi CXXXVI. törvény (Pmtv.) és az un. egységes szabályzat rendelkezései alapján ezúton igazolja, hogy az ügyfél azonosítást, a személyazonosság igazoló ellenőrzést és az ügylet azonosítását személyesen elvégezte, szerződő felek az ügylet valamennyi mozzanatánál előtte megjelentek, amelynek során a megbízás körülményeit feltárta. Igazolja továbbá, hogy az ügyfélátvilágítás minden mozzanatát személyesen elvégezte, arról külön feljegyzést nem készít.

Felelőssége tudatában nyilatkozik, hogy sem pénzmosásra, sem a terrorizmus finanszírozására utaló adat, tény, körülmény nem merült fel. Eljáró ügyvéd a felek személyazonosságáról a fenti jogszabály, illetve a szabályzat rendelkezéseiben előírtak szerint győződött meg. Szerződő felek az ellenjegyző ügyvéd személyazonosságáról ügyvédi igazolványa alapján meggyőződtek. Szerződő felek tájékoztatást kaptak a rájuk vonatkozó adatkezelési szabályokról, melyet megértettek és elfogadnak. Hozzájárulnak személyes adataik kezeléséhez, tárolásához eljáró ügyvéd által, és ezen adatok más szervhez történő továbbításához.

Szerződő felek a jelen Ingatlan adásvételi szerződést, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, elolvasás és az eljáró ügyvéd által történő értelmezés után jóváhagyólag írták alá. Szerződő felek aláírásukkal a szerződés egy-egy eredeti példányának átvételét is elismerik. Szerződő felek nyilatkozzák, hogy az akaratukat a jelen okirat mindenben a valóságnak megfelelően tartalmazza.

Székesfehérvár, 2025. augusztus 9.

.....
Kukoda Zoltán
Eladó

.....
Zilahyné Hammel Anett
Vevő

Szerkesztettem és ellenjegyzem:

dr. Kása Nikoletta ügyvéd
Székesfehérvár, 2025. augusztus 9.
KASZ: 36059681

Dr. Kása Nikoletta
ügyvéd
10000 Székesfehérvár, Kigyó u. 8. fsz. 2.
KASZ: 36059681
Tel.: 06 70 1 949-6655

Záradék:	
A Kormányzati Portálon történő	
közzététel időpontja:	2025.09.08.
A közzététel kezdőnapja:	2025.09.09.
Az elővásárlásra/előhasználatra jogosult	
jognyilatkozatának megtételére nyitva álló	30. napos
határidő első napja:	2025.09.09.
utolsó napja:	2025.10.08. az a határidő jogvesztő.
Az elektronikus közzététel megtörtént!	
A kifüggesztés levételének időpontja:	2025.10.09.

Csekegy, 2025. szeptember 08.

