

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről **Kajdi Ferenc sz.** Kajdi Ferenc (szül.:
an: , szem. azon.: , adóazonosító jel: 8295 Taliándörögd,
Béke utca 1. szám alatti lakos, mint eladó (továbbiakban: eladó),

másrészről **Hidegföldi Attila sz.** Hidegföldi Attila (szül.:
szem. azon.: adóazonosító jel: 1063 Budapest, Szinyei
Merse utca 27. 1/10. szám alatti lakos, mint vevő (továbbiakban: vevő) között az alulírott helyen és
időben, az alábbi feltételekkel:

- 1.) Eladó 1/1 arányú tulajdonában áll a Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztálya ingatlan-nyilvántartásában **Taliándörögd 755/5** helyrajzi számon bejegyzett, 1007 m² alapterületű, „szőlő és út” megnevezésű és művelési ágú, 2,28 AK értékű zártkerti ingatlan (továbbiakban: ingatlan). Eladó a tulajdonjogát a számítógépes ingatlan-nyilvántartási rendszerből elektronikus úton lekért tulajdoni lap másolattal igazolta.
- 2.) Eladó eladja vevőnek az 1. pontban rögzített ingatlant, mely ingatlant vevő megtekintett állapotban, 1/1 tulajdoni arányban megvásárol.
- 3.) Szerződő felek az ingatlan vételárát kölcsönösen és egybehangzóan 5.500.000,- Ft, azaz ötmillió-ötszázezer forint összegben állapítják meg, mely vételárból a szőlő értéke 5.000.000,- Ft, az út értéke 500.000,- Ft. A vételárát szerződő felek az ingatlan állapotával, méretével és elhelyezkedésével arányban állónak tartják. Az ingatlan részben körbekerített, fekvése és elhelyezkedése pedig átlagon felüli, az ingatlan könnyen megközelíthető, így a vételár ezekre figyelemmel is került megállapításra.
- 4.) Szerződő felek megállapodnak, hogy vevő az ingatlan vételárából 550.000,- Ft foglalót jelen szerződés szerződő felek általi aláírása napján köteles megfizetni eladó részére átutalással, eladó által megadott következő bankszámlaszámra: Bank, számlatulajdonos: Kajdi Ferenc. Szerződésszerű teljesítés esetén a foglaló a vételárba beleszámít. Jelen szerződést szerkesztő ügyvéd a szerződő feleket a foglaló jogi természetéről tájékoztatta, mely szerint a szerződés megkötéséért felelős fél az adott foglalót elveszti, a kapott foglalót pedig kétszeresen köteles visszafizetni. Ha a szerződés teljesítése olyan okból hiúsul meg, amelyért egyik fél sem felelős, vagy mindkét fél felelős, a foglaló visszajár. Szerződő felek kijelentik, hogy a foglaló jogi természetével tisztában vannak.
- 5.) Szerződő felek megállapodnak, hogy vevő az ingatlan vételárából fennmaradó 4.950.000,- Ft vételár-részletet jelen adásvételi szerződés Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Földhivatala jóváhagyásának Dr. Németh Balázs ügyvéd és vevő általi kézhezvételét követő 15 napon belül köteles megfizetni eladó részére átutalással, eladó által megadott következő bankszámlaszámra: Bank, számlatulajdonos: Kajdi Ferenc.
- 6.) Eladó a megadott bankszámlaszámra történő teljesítést saját kezéhez történő joghatályos teljesítésnek fogadja el. Az átutalások akkor tekinthetők teljesítettnek, amikor azok eladó fentiekben megadott bankszámláján jóváírásra kerültek.

Kajdi Ferenc
eladó

Hidegföldi Attila
vevő

Ellenjegyzem:

A kifüggesztés napja: 2026.08.10.
Az elfogadó jognyilatkozatok megtételére
nyitva álló határidő első napja: 2026.08.11.
utolsó napja: 2026.09.09, mely jogvesztő
határdő.
Levétel napja: 2026.08.10.

1

E-mail:

Mobil: +

- 7.) Szerződő felek megállapodnak, hogy amennyiben bármely elővásárlásra jogosult élne elővásárlási jogával, és az illetékes Kormányhivatal az elővásárlóval hagyja jóvá az adásvételi szerződést, akkor eladó az erről szóló kormányhivatali határozat Dr. Németh Balázs ügyvéd általi kézhezvételét követő 15 napon belül köteles a megfizetett foglaló összegét, azaz 550.000,- Ft -ot vevő részére visszafizetni átutalással.
- 8.) Szerződő felek megállapodnak, hogy amennyiben a mezőgazdasági igazgatási szerv az adásvételi szerződés jóváhagyását megtagadja vevőnek fel nem róható okból, melynek oka nem elővásárlási jognyilatkozat benyújtása, úgy felek kötelesek az eredeti állapotot helyreállítani, és eladó az erről szóló döntés Dr. Németh Balázs ügyvéd általi kézhezvételét követő 15 napon belül köteles a megfizetett foglaló összegét, mindösszesen 550.000,- Ft összeget vevő részére visszafizetni átutalással.
- 9.) Szerződő felek rögzítik, hogy az ingatlan a Földforgalmi törvény alapján mezőgazdasági hasznosítású földnek minősül, így az ingatlan eladása esetén a Földforgalmi törvény 18. §-a alapján az államot és a 18. §-ban meghatározott további személyeket, az ott meghatározott sorrendben elővásárlási jog illeti meg.
- 10.) Szerződő felek rögzítik, hogy vevő az ingatlant megtekintette, annak állapotával, közművesítettségével, méretével és elhelyezkedésével tisztában van, és az ingatlant jelenlegi állapotában a szerződés teljesítéseként elfogadja. Szerződő felek rögzítik, hogy jelen okirat aláírását követően eladó a vevő előzetes írásos hozzájárulása nélkül az ingatlanon semmiféle átalakítási munkálatokat nem végez és az ingatlan állapotát jelenlegi formájában megőrzi. A birtokbaadás napjáig eladó köteles megőrizni az ingatlan és tartozékai megtekintéskori állapotát. Az eladó az ingatlan lényeges sajátosságairól részletesen tájékoztatta a vevőt az adásvételi szerződés aláírását megelőzően.
- 11.) Eladó kijelenti és szavatol azért, hogy az ingatlan per-, teher- és igénymentes, azt házastársi/élettársi vagyoni jogi igény nem terheli. Eladó kijelenti, hogy az ingatlannal kapcsolatban semminemű köztartozása nem áll fenn. Eladó szavatol azért is, hogy az 1. pontban meghatározott, a jelen adásvétel tárgyát képező ingatlannal kapcsolatban harmadik személynek nem áll fenn olyan joga, amely vevő tulajdonjogszerzését, birtokba lépését megakadályozná, vagy kizárná, valamint azért, hogy az ingatlan ingatlannal-nyilvántartáson kívüli tulajdonosa nincs. Eladó kijelenti, hogy nincs tudomása az ingatlan rejtett hibáiról. Eladó kijelenti, hogy az ingatlannal kapcsolatban nem áll fenn olyan tény vagy körülmény, amely akadályozná, sértené vagy késleltetné az ingatlan tulajdonjogának teher és/vagy korlátozásmentes megszerzését és/vagy amely akadályozná vagy sértené a tulajdonjog szabad gyakorlását.
- 12.) Vevő az 1. pontban megjelölt ingatlan birtokába a vételár eladó általi átvételét követő 5 napon belül lép, előre egyeztetett időpontban. A vevő a birtokba lépéstől kezdve jogosult az ingatlant használni, hasznait szedni, és köteles viselni az ingatlannal kapcsolatos terheket is, valamint viselni a kárveszélyt.

Kajdi Ferenc
eladó

Hűségnyilatkozat
vevő

Ellenjegyzem:

nail:

Dr. Németh Balázs ügyvéd
8360 Keszthely, Városház utca 5/B.

Mobil:

Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy az ingatlant, mint fogyasztási helyet közüzemi szerződésből eredő tartozás (így különösen: víz-, villanyáram-, számlatartozás), valamint adó vagy adók módjára behajtható köztartozás a birtokbaadás időpontjában nem terheli. A birtokba lépésig az eladót, a birtokba lépéstől kezdve a vevőt terheli a közüzemi díjfizetési kötelezettség. Szerződő felek a birtokbaadás napján aláírják a birtokbavételi jegyzőkönyvet.

13.) Szerződő felek rögzítik, hogy jelen adásvételi szerződés eladó által elfogadott vételi ajánlatnak minősül. Rögzítik azt is, hogy a jelen adásvételi szerződést az aláírástól számított 8 napon belül eladó (eljáró ügyvéd által) köteles benyújtani a mezőgazdasági igazgatási szerv részére, mely szerv továbbítja az adásvételi szerződést az ingatlan fekvése szerint illetékes települési önkormányzat jegyzőjéhez az elővásárlásra jogosultakkal való közlés végett. Felek tudomással bírnak arról, hogy a 2013. évi CXII. törvény 8. §-a alapján a föld tulajdonjogának átruházására vagy a föld tulajdonjogát érintő más jogügylet írásba foglalására, továbbá azok ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséhez szükséges jognyilatkozatok megtételére csak olyan papír alapú okmányon kerülhet sor, amely a Földforgalmi tv. végrehajtására kiadott rendeletben meghatározott biztonsági kellékekkel rendelkezik és a 10. §-a alapján a föld tulajdonjogát belföldi természetes személy és tagállami állampolgár szerezhetheti meg.

14.) Vevő nyilatkozik, hogy tulajdonszerzése nem ütközik szerzési korlátozásba. Vevő kijelenti továbbá, hogy tulajdonszerzése megfelel a 2013. évi CXII. törvény 10. §. (2) bekezdésében foglaltaknak, azaz a birtokában álló föld területnagysága a megszerezni kívánt ingatlan területnagyságával együtt nem haladja meg az 1 hektárt, továbbá vevő részarány tulajdonnal sem rendelkezik.

15.) Vevő kijelenti, hogy elővásárlásra nem jogosult az ingatlan tekintetében. Vevő a 2013. évi CXII. törvény 13-14. §. alapján nyilatkozik, hogy a jelen adásvételi szerződéssel kötelezettséget vállal arra, hogy a szerződés tárgyát képező föld használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasználati kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig más célra nem hasznosítja.

16.) Vevő nyilatkozik, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználati kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj,- vagy egyéb tartozása, továbbá akként nyilatkozik, hogy vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

7.) Szerződő felek megállapodnak, hogy eladó a tulajdonjogát fenntartja a teljes vételár részére történő megfizetéséig és szerződő felek jelen okirat aláírásával feltétlenül és visszavonhatatlanul hozzájárulnak ahhoz, illetve kéri a Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztályát, hogy az ingatlan 1/1 arányú tulajdoni hányadára a 179/2023. (V.15.) Kormányrendelet 45. §. (1) bekezdése alapján a tulajdonjog bejegyzését engedélyező nyilatkozat földhivatali benyújtásáig, de legfeljebb a jelen szerződés ingatlan-nyilvántartási benyújtását követő 6 hónapos határidőig a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog

Kajdi Ferenc
eladó

Hidegföldi Attila
vevő

3

Ellenjegyzem:

Dr. Németh Balázs
ügyvéd

lőzs §
áz utca 5/B
8360 Keszthely
8030645

E-mail:

Mobil: -

adásvétel jogcímen vevő javára az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön. Felek kéri az illetékes Földhivatali Osztályt, hogy a bejegyzési engedély benyújtásának elmaradása esetén a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jogot 6 hónap elteltével törölje az ingatlan-nyilvántartásból.

- 18.) Eladó jelen szerződés aláírásával egyidejűleg külön okiratba foglalt nyilatkozatot tesz, amelyben feltétlenül és visszavonhatatlanul hozzájárul ahhoz, hogy vevő tulajdonjoga az ingatlan vonatkozásában - kizárólag a teljes vételár megfizetése esetén- az ingatlan-nyilvántartásba adásvétel jogcímen vevő 1/1 arányú tulajdonszerzésével - és eladó tulajdonjogának törlésével együtt- bejegyzésre kerüljön (a továbbiakban: "bejegyzési engedély").
- 19.) Felek megállapodnak abban, hogy eladó Dr. Németh Balázs ügyvédnél (a továbbiakban: "letéteményes") letétbe helyezi a jelen szerződéssel azonos alakissággal rendelkező bejegyzési engedély öt eredeti példányát, letéteményes ügyvéd jelen szerződés ellenjegyzésével nyilatkozik, hogy a nyilatkozatot öt példányban ügyvédi letétbe veszi. Eladó a bejegyzési engedély öt eredeti példányát azzal a letéti megbízással helyezi letéteményesnél letétbe, hogy letéteményes a bejegyzési engedélyeket azt követő 2 munkanapon belül jogosult és köteles a Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztálya részére benyújtani, miután a mezőgazdasági igazgatási szerv határozatával jelen szerződést jóváhagyta és a teljes vételár megfizetése letéteményes előtt igazolásra került. Eladó a teljes vételár átvételéről szóló igazolását eljáró ügyvéd drnemethbalazs@gmail.com e-mail címére vállalja megküldeni a teljes vételárnak a bankszámlán történő jóváírását követő 2 munkanapon belül. Amennyiben eladó a fenti kötelezettségnek határidőben nem tesz eleget, akkor vevő is jogosult visszavonhatatlan és hiteles banki igazolásokkal a teljes vételár megfizetését letéteményes előtt igazolni. Felek megállapodnak, hogy a jelen pont szerinti letétbe helyezésről külön letéti szerződést írnak alá jelen szerződés aláírásával egyidejűleg.
- 20.) Szerződő felek jelen okirat aláírásával egyidejűleg rögzítik, hogy a szerződés tárgyát képező ingatlanra vonatkozóan létrejött adásvételi szerződés érvényességéhez a 2013. évi CXII. törvény 23.§-32.§-a alapján a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyása szükséges.
- 21.) Szerződő felek rögzítik, hogy cselekvőképes magyar állampolgárok és rendelkeznek jelen szerződés megkötéséhez szükséges szerződéskötési képességgel.
- 22.) Szerződő felek megállapodása alapján a szerződéskötéssel kapcsolatos költségeket, ügyvédi díjat, a vagyonszerzési illetéket, továbbá a tulajdonosváltásnak az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzésével kapcsolatos költségeket vevő viseli.
- 23.) A vevő helyébe lépő elővásárlásra jogosultat az adásvételi szerződésnek a vevőre vonatkozó rendelkezései jogosítják és kötelezik.
- 24.) Szerződő felek rögzítik, hogy az épületek energetikai jellemzőinek tanúsításáról szóló 176/2008. (VI.30.) Kormányrendelet alapján az ingatlanról hiteles energetikai tanúsítvány készítése nem szükséges.

Kajdi Ferenc
eladó

Hidegföldi Attila
vevő

4

Ellenjegyzem:

 Dr. Németh Balázs
ügyvéd
8360 Keszthely, Városház utca 5/B
Adószám:
Belföldi

Mail:

Mobil:

- 25.) Szerződő felek meghatalmazzák Dr. Németh Balázs ügyvédet (8360 Keszthely, Városház utca 5/B., adószám: _____, kamarai nyilvántartási szám: _____) KASZ: _____ hogy jelen okiratot szerkessze meg, azt az aláírásokat követően ellenjegyzésével lássa el, továbbá meghatalmazzák arra is, hogy az elővásárlásra jogosultakkal történő közléssel kapcsolatos, az adásvételi szerződés hatósági jóváhagyása iránti eljárásban szerződő feleket a Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Földhivatala előtt teljes jogkörrel képviselje, és a tulajdonjog bejegyzési eljárás során az illetékes Földhivatali Osztály előtt a szerződő feleket teljes jogkörrel képviselje. A jelen meghatalmazás arra is kiterjed, hogy az eljáró ügyvéd az ingatlan, vagy az azzal kapcsolatos jog megszerzését bejelentse illetékkiszabásra az illetékes Adóhatóság részére, az illeték kiszabásával kapcsolatos adóhatósági eljárás során történő jogi képviseletre azonban nem. Szerződő felek meghatalmazzák Dr. Németh Balázs ügyvédet arra is, hogy a jelen adásvételi szerződéssel kapcsolatos földhivatali eljárás során az Taliándörögd 755/5 hrsz-ú ingatlan tulajdoni lapjába betekintszen, valamint meghatalmazzák arra is, hogy a bejegyzés alapjául szolgáló okiratban és a bejegyzési engedélyben szereplő adatok esetleges elírása esetén azokat javítsa. Eljáró ügyvéd a meghatalmazást jelen szerződés ellenjegyzésével elfogadja.
- 26.) Szerződő felek rögzítik, hogy a földhasználati nyilvántartás alapján az ingatlanra földhasználó nincs bejegyezve.
- 27.) Szerződő felek kijelentik, hogy jelen okiratban foglaltakat ügyvédi tényvázlatnak is elfogadják. Szerződő felek megállapítják, hogy a szerződést készítő ügyvéd teljeskörűen tájékoztatta ügyfeleket az adásvételi szerződésre vonatkozó szabályokról, így különösen a foglalt jogintézményéről, az illeték és adószabályokról, valamint az ingatlan-nyilvántartási eljárásról. Szerződő felek kijelentik, hogy Dr. Németh Balázs okiratszerkesztő ügyvéd a szerződő felek számára az adásvételi szerződésben foglalt jogügylet valamennyi lehetséges kockázati tényezőjét részletesen feltárta.
- 28.) A jelen szerződést készítő ügyvéd tájékoztatja a Szerződő Feleket, hogy a Pénzmosás és a terrorizmus megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény alapján azonosítási kötelezettség terheli a Szerződő Felek adatai, illetőleg a képviseletükben eljáró személyek vonatkozásában. Szerződő Felek kijelentik, hogy – a Jogügyletek Biztonságáról szóló Szabályzat rendelkezéseivel összhangban- jelen szerződés aláírásával hozzájárulnak ahhoz, hogy az eljáró ügyvéd a Pénzmosási Törvény és a Pénzmosási Szabályzat szerint az ügyfél-átvilágítás során bemutatott személyazonosításra szolgáló okmányaikról és abban foglalt adataikról, adóazonosító jelet és személyi számot tartalmazó okirataikról, útleveleikről másolatot készítsen és azokat rögzítse, valamint kezelje, illetve a Pénzmosási Törvény szerinti, más szolgáltató által végzett ügyfél-átvilágításhoz az átvilágítás során rögzített azonosító adatokat átadja. Szerződő Felek tudomásul veszik, hogy adataik kizárólag a jelen szerződéssel érintett megbízás teljesítéséhez kerülnek felhasználásra.

Kajdi Ferenc
eladó

Magyócskó Attila
vevő

Ellenjegyzem:

E-mail:

Mobil: -

- 29.) GDPR tájékoztatás: a jelen okiratban rögzített személyes adatokat a szerkesztő és ellenjegyző ügyvéd a megbízásból eredő jogi kötelezettség teljesítése végett kezeli, illetve az ügyfelekkel való kapcsolattartásra szolgáló adatokkal a felek hozzájárulása alapján e célból rendelkezhet. Az adatok kizárólag az ingatlan-nyilvántartási és az ahhoz kapcsolódó eljárásban használhatók fel és a jogszabályban előírt irattározási ideig tárolhatók. Az érintett személynek joga van bármikor kérelmezni a szerkesztő ügyvédtől, adatkezelőtől a rá vonatkozó személyes adatokhoz való hozzáférést, információkiadást, azok helyesbítését, törlését vagy kezelésének korlátozását, és tiltakozhat az ilyen személyes adatok kezelése ellen, valamint joga van az adathordozhatósághoz. Joga van a hozzájárulása bármely időpontban történő visszavonásához, amely nem érinti a visszavonás előtt a hozzájárulás alapján végrehajtott adatkezelés jogszerűségét.
- 30.) Az eladó kijelenti, hogy az ingatlannal kapcsolatban semmi olyan körülményről nincs tudomása, amely annak állagát veszélyezteti, vagy használatát akár jogi, akár műszaki szempontból akadályozná vagy kizárná. Eladó kijelenti továbbá, hogy nem hallgatott el az ingatlan természetbeni állapotára, állagára és tulajdonságaira, valamint az ingatlant érintő jogi körülményekre vonatkozóan semmilyen olyan jellegű információt, amely vevő tulajdonszerzését vagy tulajdonosi jogainak (birtoklás, használat, rendelkezés) gyakorlását a jövőben gátolná vagy akadályozná.
- 31.) Eladó szavatol azért, hogy az 1. pontban meghatározott tulajdoni lap másolat az ingatlan mai napon fennálló és a valósággal teljes mértékben megegyező helyzetét (jogi állapotát) tükrözi, vagyis nincsen semmiféle olyan jog, kötelezettség és tény, vagy erre vonatkozó bejegyzés, ill. feljegyzés iránti kérelem, amely az ingatlan tulajdoni lapjának másolatára nem került felvezetésre.
- 32.) Szerződő felek jelen adásvételi szerződésnek értékaránytalanság jogcímen történő megtámadási jogát kizárják (Ptk. 6:98. §. (2) bekezdés).
- 33.) Szerződő felek hozzájárulnak ahhoz, illetve tudomásul veszik, hogy okiratszerkesztő ügyvéd a Jogügyletek Biztonságát Erősítő Adatszolgáltatási keretrendszeren (JÜB) keresztül elvégezte a személy-és okmányellenőrzést.
- 34.) Jelen adásvételi szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyv, illetve a 2013. évi CXXII. törvény rendelkezéseit kell megfelelően alkalmazni.

Kajdi Ferenc
eladó

Hidegföldi Attila
vevő

Ellenjegyzem:

mail

Dr. Németh Balázs ügyvéd
8360 Keszthely, Városház utca 5/B.

Mobil: -

Jelen adásvételi szerződés 7 számozott oldalból áll és 8 példányban készült, és melyet a szerződő felek -elolvasás és értelmezés után- mint akaratukkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag és saját kezűleg aláírtak, annak egy-egy eredeti példányát a mai napon átvették.

Keszthely, 2026. július 28.

Kajdi Ferenc
eladó

Hidegföldi Attila
vevő

Szerkesztettem és ellenjegyzem az okiratot Keszthelyen, 2026. július 28. napján.

§ Dr. Németh Balázs §
ügyvéd
8360 Keszthely, Városház utca 5/B.
Aláírás:
Szerző:
Dr. Németh Balázs 2026.07.28.
(KASZ)
ügyvéd