

Kormányzati portálon közzétve: 2026.09.30.

Közlés kezdő napja: 2026. október 31.

fgnyilatkozat megküldése napján a/ls

határidő: 2026. november 30. é határidő

ADASVÉTELI SZERZŐDÉS



A felhasználót a dokumentumhoz
rendelte:
Idomsoft Zrt.

amely létrejött egyrészről

-Csiri Árpád (születési név: Csiri Árpád; született:

adóazonosító jele:

maszreszrol

-Fehér Balázs Bendegúz (születési név: Fehér Balázs Bendegúz, született:

születési név:

Keszeg, Dózsa út 51. szám alatti lakos, mint vevő (a továbbiakban: Vevő) között az alulírott helyen és napon az alábbi feltételekkel:

1./ Szerződő felek rögzítik, hogy Eladó 1/1 arányú tulajdonát képezi a Keszeg külterület 020/3 helyrajzi számon nyilvántartott, összesen 3.6064 ha alapterületű, 31,99 AK értékű, szántó megnevezésű ingatlan.

Szerződő felek rögzítik, hogy a tulajdoni lap tanúsága szerint az ingatlan terheli Keszeg Község Önkormányzat javára bejegyzett szennyvíz elvezetési szolgalmi jog, valamint a Tigáz-DSO Földgázelosztó Kft. javára bejegyzett gázvezeték szolgalmi jog, egyebekben az ingatlan tehermentes. Eladó kijelenti, és szavatolja, hogy az ingatlan per-, igény- és tehermentes, azt nem terheli semmilyen, az ingatlan-nyilvántartásba be nem jegyzett köz- vagy magánjellegű tartozás. Eladó kijelenti, hogy az ingatlan nincs harmadik személy használatában. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a Vevő az ingatlan per-, igény- és tehermentes tulajdonjogát szerzi meg, amelyért az Eladó szavatol.

Amennyiben a fentiek ellenére az ingatlan harmadik személy használatában van, arra az esetre a Vevő a 2013. évi CXXII. törvény 13.§.(4) bekezdése alapján kijelenti, hogy a földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg, és a megszűnését követő időre a 2013. évi CXXII. törvény 13.§.(1) bekezdés alapján vállalja, hogy az ingatlan használatát 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) bekezdésében meghatározott esetek kivételével – más célra nem hasznosítja.

2./ Szerződő felek megállapodnak abban, hogy az Eladó eladja, a Vevő pedig megvásárolja az 1. pontban körülírt ingatlan 1/1 tulajdoni illetőségét, akként hogy azon Vevő vétel jogcímén tulajdonjogot szerez.

3./ Szerződő felek tudomással bírnak arról, hogy az Ingatlan a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: „Földforgalmi Törvény”) 5. § 17. pontja értelmében mező-, erdőgazdasági hasznosítású földnek (a továbbiakban: „Föld”) minősül.

A Vevő kijelenti, hogy földművesnek minősül, tekintettel arra, hogy olyan természetes személy, amely megfelel a Földforgalmi törvény 5. § 7. pontjában meghatározott feltételeknek. Ezzel összefüggésben a Vevő kijelenti, hogy a Földforgalmi Törvényben foglalt rendelkezések szerinti nyilvántartásba történő felvétele a jelen szerződés megkötését megelőzően már megtörtént az illetékes földhivatalnál 520025/2026.07.22. számú határozattal.

A Felek tudomással bírnak arról, hogy a Földforgalmi Törvény 7. § (1) bekezdése értelmében a jelen szerződés érvényességéhez a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyása (a továbbiakban: „Jóváhagyás”) szükséges.

A Vevő a Földforgalmi Törvény 13. § (1) bekezdésében foglaltakra tekintettel kötelezettséget vállal arra, hogy az ingatlan használatát 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) bekezdésében meghatározott esetek kivételével – más célra nem hasznosítja.

A Vevő a Földforgalmi Törvény 14. § (1) bekezdésében foglaltakra tekintettel kijelenti, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása.

A Vevő a Földforgalmi Törvény 14. § (2) bekezdésében foglaltakra tekintettel kijelenti, hogy vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

4./ A Vevő kijelenti, hogy az ingatlan tulajdonjogának megszerzésével a tulajdonában és a haszonélvezetében álló föld mennyisége nem haladja meg Földforgalmi Törvény 16. § (1) bekezdésében meghatározott korlátozást (földszerzési maximum).

A Vevő kijelenti, hogy az ingatlan-rész tulajdonjogának megszerzésével a birtokában álló föld mennyisége nem haladja meg Földforgalmi Törvény 16. § (2) bekezdésében meghatározott korlátozást (birtokmaximum). Vevő kijelenti, hogy nem rendelkezik részarány-tulajdonnal.

Csiri Árpád
Eladó

Fehér Balázs Bendegúz
Vevő

Ellenjegyzem: Vác, 2026. szeptember 02. napján:

/dr. Inokai Balázs ügyvéd, kamarai azonosító szám: 36062064/

Inokai Balázs

ügyvéd

Vác, Galósek u. 8-10.

5./ Szerződő felek tudomással bírnak arról, hogy a Földforgalmi Törvény 18. § (1) bekezdése alapján „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..”

Szerződő felek tudomással bírnak arról, hogy a Földforgalmi Törvény 18. § (2) bekezdése alapján „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 előállítására;
- 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.

(3) A közös tulajdonban álló föld esetében a tulajdonostárs tulajdoni hányada egészének vagy egy részének eladása esetében az (1) bekezdés b)–e) pontjában, valamint a (2) bekezdésben meghatározott földműveseket – az elővásárlásra jogosultak sorrendjében – megelőzi az adásvételi szerződés megkötésekor legalább 3 éve tulajdoni hányaddal rendelkező földműves tulajdonostárs. Házastársi közös vagyon megszüntetése esetén a 3 évbe beszámít azon időtartam is, amely alatt a közös vagyonba tartozó ingatlanrész az elővásárlási jogával élni kívánó tulajdonostárs házastársának tulajdonát képezte.

A Vevő kijelenti, hogy elővásárlásra nem jogosult földműves.

Szerződő felek tudomással bírnak arról, hogy a Földforgalmi Törvény 21. § (1) bekezdése értelmében „A föld eladása esetén a földre vonatkozó, a tulajdonos által elfogadott vételi ajánlatot egységes okiratba foglalt szerződésbe (a továbbiakban: adásvételi szerződés) kell foglalni, és azt a tulajdonosnak - az (1c) bekezdésben foglalt kivétellel - a felek aláírásától számított 8 napon belül a mezőgazdasági igazgatási szerv részére meg kell küldeni jóváhagyás céljából. Ha a 23. § (1) bekezdése szerinti előzetes vizsgálat eredményeként a mezőgazdasági igazgatási szerv nem tagadja meg az adásvételi szerződés jóváhagyását, akkor - a 20. §-ban foglalt esetek kivételével - végzésben megállapítja a szerződés közzétételre való alkalmasságát és hivatalból elrendeli a szerződés közzétételét. A közzétételre való alkalmasság megállapítása nem minősül az adásvételi szerződés hatósági jóváhagyásának. Ugyanezen jogszabályhely (3) bekezdése rendelkezik továbbá arról, hogy „Az elővásárlási jog jogosultja 30 napos jogvesztő határidőn belül tehet az adásvételi szerződésre elfogadó, vagy az elővásárlási jogáról lemondó jognyilatkozatot. A nyilatkozattételi határidő az adásvételi szerződésnek a kormányzati portálon történő közzétételét követő napon kezdődik. Az elővásárlásra jogosult - ide nem értve az államot megillető elővásárlási jog esetén a Nemzeti Földalap kezeléséért felelős szervet és az önkormányzatot - a jognyilatkozatát a jegyző részére személyesen adja át. A Nemzeti Földalap kezeléséért felelős szerv, illetve az önkormányzat a jognyilatkozatát a jegyzőnek megküldi, vagy a Nemzeti Földalap kezeléséért felelős szerv, illetve az

Csiri Árpád
Eladó

Fehér Balázs
Vevő

Ellenjegyzem: Vác, 2026. szeptember 02. napján:

/dr. Inokai Balázs ügyvéd, kamarai azonosító szám: 36062064/

Dr. Inokai Balázs
ügyvéd

2600 Vác, Galósek u. 8-10.

önkormányzat képviselőjében eljáró személy átadja a jegyzőnek. Az elővásárlási jogról való lemondásnak kell tekinteni, ha az elővásárlásra jogosult az e bekezdésben meghatározott határidőn belül nem nyilatkozik."

6./ Szerződő felek az ingatlan 1/1 tulajdoni illetőségének vételárát összesen (a továbbiakban „Vételár”) 8.000.000.-Ft., azaz Nyolcmillió Forint összegben határozzák meg.

Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a Vevő a jelen szerződés aláírásakor megfizet az Eladónak **2.000.000.-Ft., azaz Kettőmillió Forint** összeget, mint vételár-részt Eladónál [] számú bankszámlájára. Eladó a fenti bankszámlára történő teljesítést saját kezéhez történő teljesítésnek ismeri el. **Eladó a vételár-rész átvételét elismeri és nyugtázza.** Felek megállapodnak, hogy a vételárból fennmaradó **6.000.000.-Ft., azaz Hatmillió Forint** összeget a Vevő a jelen szerződés Jóváhagyásáról történő tudomásszerzéstől számított 8 (nyolc) napon belül fizeti meg az Eladó részére átutalással a [] bankszámlájára. Eladó a fenti bankszámlára történő teljesítést saját kezéhez történő teljesítésnek ismeri el. Vevő előteljesítésre jogosult. Felek megállapodnak, hogy Eladó legkésőbb a teljes vételár megfizetésekor köteles az ingatlan birtokát a Vevőre átruházni. Vevő attól az időponttól szedi az ingatlan hasznait és viseli terheit. Felek megállapodnak, hogy amennyiben elővásárlásra jogosult sikeresen él az elővásárlási jogával, és a mezőgazdasági igazgatási szerv vele hagyja jóvá a szerződést, abban az esetben az Eladó köteles a Vevőnek az átvett vételár-részeket visszafizetni a szerződés Jóváhagyásáról történő tudomásszerzéstől számított 8 (nyolc) napon belül.

7./ Az Eladó az ingatlan tulajdonjogát a Vételár teljes kifizetéséig fenntartja, ezért a Vevő az ingatlan tulajdonjogát a Vételár teljes kiegyenlítése után jogosult az ingatlan-nyilvántartásba bejegyeztetni. Az Eladó a teljes Vételár átvételét külön nyilatkozattal köteles igazolni. Az Eladó a jelen adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg letétbe helyezi eljáró ügyvédnél azon írásbeli hozzájáruló nyilatkozatát (a továbbiakban: „Bejegyzési Engedély”), amelyben hozzájárul ahhoz, hogy a Vevő az ingatlan 1/1 tulajdoni illetősége tekintetében a tulajdonjogát – adásvétel jogcímén – az ingatlan-nyilvántartásban bejegyeztesse.

A Letéteményes jogosult és köteles a Bejegyzési Engedélyt azt követően az illetékes földhivatalhoz benyújtani, hogy az Eladó részére az ingatlan teljes Vételára megfizetésre került, és ezt a Letéteményes felé az Eladó, vagy a Vevő hitelt érdemlően (például teljes bizonyító erejű okiratba foglalt átvételi elismervénnyel, vagy bankszámlakivonattal) igazolta.

8./ A jelen szerződés megkötésével kapcsolatosan felmerülő visszerthes vagyonátruházási illetéket, a tulajdonjog bejegyzésének igazgatási szolgáltatási díját, továbbá az elővásárlásra jogosultak felhívásával összefüggésben felmerülő valamennyi költséget a Vevő, míg a jelen szerződés megkötésével kapcsolatban felmerülő esetleges személyi jövedelemadót az Eladó viseli. A felek az adásvétellel keletkező adó- és illetékfizetési kötelezettségükről tájékoztatást kaptak.

9./ A Felek kijelentik, hogy magyar állampolgárok.

10./ Szerződő felek a jelen szerződés aláírásával meghatalmazzák a Dr. Inokai Balázs Ügyvédet (2600 Vác, Gálcsok u. 8-10.), hogy őket a tulajdonjog bejegyzésével kapcsolatban az illetékes földhivatal előtt az ingatlan-nyilvántartási eljárásban képviselje, és a nevükben eljárjon, illetve a Jóváhagyással kapcsolatban minden hatóság és harmadik személyek előtt teljes jogkörrel őket képviselje, helyettük és nevükben teljes jogkörrel eljárjon. Ügyvéd a megbízást elfogadja. Az eljáró ügyvéd tájékoztatja a Szerződő feleket, hogy a pénzmosás és terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. számú törvény (továbbiakban: Pmt.) alapján azonosítási kötelezettség terheli az Eladó és a Vevő adatai vonatkozásában. A Szerződő felek adatai a Pmt. rendelkezései alapján jelen szerződésben kerülnek rögzítésre, a Szerződő felek adatszolgáltatása és az általuk bemutatott - személyazonosság igazolására a Pmt. szabályai szerint alkalmas - okirat alapján. Szerződő felek a jelen szerződés aláírásával büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy jelen szerződés aláírása során saját nevükben járnak el, nem közszereplők, nem kiemelt közszereplők vagy azok hozzátartozói. A Szerződő felek tudomásul veszik, hogy a szerződéses kapcsolat fennállása alatt az azonosítás során magadott adataikban bekövetkezett változásról a tudomásszerzéstől számított 5 (öt) napon belül kötelesek az eljáró ügyvédet írásban értesíteni. Szerződő felek adatait az eljáró ügyvéd a személyes adatok védelméről és közérdekű adatok nyilvánosságáról szóló törvény rendelkezései alapján, kizárólag a jelen szerződéshez kapcsolódó megbízás és a Pmt.-ben foglalt kötelezettsége teljesítése érdekében kezelheti. A Szerződő felek a személyazonosságuk és adataik igazolására szolgáló okmányait az eljáró ügyvédnek átadták és hozzájárultak ahhoz, hogy arról az ügyvéd másolatot készítsen. Felek az adatvédelmi tájékoztatót megismerték, és átvették.

11./ A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk., a Földforgalmi Törvény és a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvény vonatkozó rendelkezései az irányadók. A jelen adásvételi szerződés egyben ügyvédi tényvázlatnak, és ügyvédi letéti szerződésnek is minősül. Jelen szerződést a szerződő felek, mint szabad akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyóan aláírták.

Kelt: Vác, 2026. szeptember 02.

Csiri Árpád
Eladó

Fehér Balázs Benecguz
Vevő

Ellenjegyzem: Vác, 2026. szeptember 02. napján:

/dr. Inokai Balázs ügyvéd, kamarai azonosító szám: 36062064/

Dr. Inokai Balázs
ügyvéd

2600 Vác, Gálcsok u. 8-10.