Fejér Vármegyei Kormányhivatal
Földhivatali Főosztály
Földhivatali Osztály 1.
Iktatás dátuma: 2026 OKT 21.
Iktatószám: 59 0.1.95

Dr. [redacted]
8000 Szék[redacted]-11. 2/207
[redacted]5716
[redacted]zám: 470.
Adószám: 53038391-1-27
Bank: 11600006-00000000-75710615

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről **Csepregi Kálmánné** [szül. neve: [redacted], an.: [redacted], személyi azonosító: [redacted], adóazonosító [redacted] lakcímig. sz.: [redacted] magyar állampolgár] 8136 Lajoskomárom, Enyingi u. 7/B. szám alatti lakos, mint **eladó** és **Csepregi Árpád** [szül. neve: [redacted], an.: [redacted], személyi azonosító: [redacted] adóazonosító jele: [redacted] szig. szám: [redacted] lakcímig. sz.: [redacted] magyar állampolgár] 8136 Lajoskomárom, Kossuth utca 7. szám alatti lakos, mint **eladó** (továbbiakban: **Eladók**),

másrészről **Fórián Sándor** [szül. neve: [redacted] an.: [redacted] személyi azonosító: [redacted] adóazonosító jel: [redacted] szig. sz.: [redacted], lakcímig. sz.: [redacted], magyar állampolgár] 2112 Veresegyház, Zsellérföldi út 50. szám alatti lakos, mint **vevő** és **Fórián Angéla** [szül. neve: [redacted] szül.: [redacted] an.: [redacted], személyi azonosító: [redacted] adóazonosító jel: [redacted], szig. sz.: [redacted] lakcímig. sz.: [redacted] magyar állampolgár] 2112 Veresegyház, Zsellérföldi út 50. szám alatti lakos, mint **vevő** (továbbiakban: **Vevők**) között a mai napon, az alábbi feltételek mellett:

1. Eladók egymás közt egyenlő (1/2-ed-1/2-ed) arányú osztatlan közös tulajdonát képezi a **Lajoskomárom 3663 hrsz-ú** 2327 m^2 alapterületű, 5.65 AK értékű, „szántó és gazdasági épület" művelési ágú **zártkerti** ingatlan.
Az ingatlant terheli 54 m^2 területnagyságra okirat és vázrajz szerinti tartalommal Lajoskomárom Nagyközség Önkormányzata javára bejegyzett vízvezetési szolgalmi jog. Az ingatlan egyebekben tehermentes.
Az ingatlannak bejegyzett használója nincs. Az ingatlant hatályos vagy a szerződéskötés időpontjában még hatályba nem lépett földhasználati szerződés vagy többlethasználati megállapodás nem érinti.

2. Eladók ezennel eladják, Vevők pedig egymás közt egyenlő (1/2-ed-1/2-ed) arányban, ismert és alaposan megtekintett állapotban megvásárolják az 1. pontban körülírt ingatlant a kölcsönösen kialkudott **7.250.000 Ft**, azaz Hétmillió-kettőszázötvenezer forint **vételár** fejében.
Felek nyilatkoznak, hogy az 1. pontban megjelölt ingatlanon ültetvény, egyebekben felépítmény vagy a földrészlet forgalmi értékét, illetve hasznait növelő agrotechnikai létesítmény nem áll.
A vételárból a gazdasági épület 6.250.000,- Ft értéket képvisel, míg a szántó 1.000.000,- Ft értéket képvisel.

3. Vevők a 2. pontban megjelölt vételárat legkésőbb jelen szerződésnek az illetékes mezőgazdasági igazgatási szerv 5. pont szerinti, jelen szerződés Vevőivel történő jóváhagyását, azaz a jóváhagyó határozatnak a jogi képviselő általi kézhezvételét követő 8 (nyolc) napon belül fizetik meg az Eladók részére egyösszegben az alábbi bontásban az alábbi bankszámlákra történő átutalással:

Csepregi Kálmánné: 3.625.000,- Ft, [redacted]
Csepregi Árpád: 3.625.000,- Ft, [redacted]

[redacted]

[redacted]rös Zsolt
[redacted]i ügyvéd
800[redacted] Budai út 9-11. 2/207.
[redacted]0/ 277-5716
[redacted]romszám: 470.
[redacted]Adószám: 53038391-1-27
Bank: 11600006-00000000-75710615

Eladók a tulajdonjog átruházását, valamint a Vevők tulajdonjogának bejegyzését engedélyező, külön íven szövegezett, ügyvéd által ellenjegyzett nyilatkozatukat (**bejegyzési engedély**) 3 (három) eredeti példányban jelen szerződés aláírásával egyidejűleg a 9. pontban meghatalmazott ügyvédnél ügyvédi letétbe helyezik azzal a rendeltetéssel, hogy a teljes vételár kiegyenlítését követően az eljáró ügyvéd köteles 2 (kettő) eredeti és 1 (másolati) másolati (ügyvédi szárazbélyegző lenyomattal ellátott) bejegyzési engedélyt az illetékes földhivatalhoz benyújtani a Vevők tulajdonjogának bejegyzése érdekében.

Eladók kötelezettséget vállalnak arra, hogy a teljes vételár maradéktalan megfizetésének tényéről a vételár fenti bankszámlákon történő jóváírását követően haladéktalanul értesítik elektronikus levélben az okiratszerkesztő ügyvédet (ügyvéd e-mail címe: voroszsolt1981@gmail.com). Felek megállapodnak, hogy a teljes vételár kifizetését banki igazolással Vevők is jogosultak hitelt érdemlően igazolni eljáró ügyvéd felé az eladói értesítés elmaradása esetén az utalást teljesítő bank eredeti, cégszerűen aláírt igazolásával, mely bizonyítja, hogy az Eladók e pontban teljesítési helyként megjelölt bankszámlái javára a vételár teljesítése megtörtént. Eljáró ügyvéd a Vevők általi igazolás alapján is jogosult, valamint köteles a bejegyzési engedély benyújtására.

4. Az Eladók nyilatkoznak, hogy az 1. pontban körülírt ingatlant hátralékos köztartozás vagy egyéb tartozás nem terheli, arra harmadik személynek olyan jogosultsága vagy igénye – az 5. pontban hivatkozott törvényes elővásárlási jog kivételével – nem áll fenn, amely a Vevők tulajdonszerzését vagy birtokba lépését akadályozná vagy lehetetlenítené.

Szerződő Felek egyezően rögzítik, hogy a Vevők az 1. pontban körülírt ingatlan **birtokába** a teljes vételár megfizetésének napján jogosultak lépni. A Vevők a birtokbavételtől kötelesek viselni az ingatlan terheit, illetve a kárveszélyt, és jogosultak élvezni annak hasznait.
Az Eladók a Vevők birtokba lépését a kulcsok átadásával biztosítják. Felek a birtokbaadás napján közösen leolvassák a szolgáltatók mérőóra állásait, és a Vevők fizetési kötelezettsége ezen állásoktól kezdődik.

Felek kötelezettséget vállalnak arra, hogy közösen megteszik a szükséges átjelentéseket az illetékes közműveknél, szolgáltatóknál a birtokbaadás napjától számított 8 napon belül. Eladók kötelezettséget vállalnak arra, hogy amennyiben a fogyasztóváltozás bejelentése során valamely szolgáltató felé fizetési kötelezettségre derülne fény, úgy a tartozást a szolgáltató részére haladéktalanul megfizetik.

Az Eladók az 1. pontban körülírt ingatlan per-, igény- és tehermentes átruházásáért – az 5. pontban hivatkozott törvényes elővásárlási jog kivételével – teljes körű jogszavatosságot vállalnak.

5. Vevők kijelentik, hogy belföldi természetes személyek, és a jelen szerződésen alapuló tulajdonszerzésük nem ütközik a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: Földforgalmi tv.) 10.§ (2) bekezdésében foglalt szerzési korlátozásba.

Vevők, mint földművesnek nem minősülő belföldi természetes személyek kijelentik, hogy a birtokában álló föld területnagysága a megszerezni kívánt föld területnagyságával együtt nem haladja meg az 1 hektárt.

./.

[redacted]

Dr. Vörös Zsolt
[redacted]vény ügyvéd
8000 [redacted] Budai út 9-11. 2/207.
[redacted]/[redacted]5716
[redacted]szám: 470.
Adószám: 53038391-1-27
Bank: 11600006-00000000-75710615

Vevők vállalják, hogy a vétel tárgyát képező, 1. pontban megjelölt ingatlan 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 más célra nem hasznosítják.

Vevők nyilatkoznak arról, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásuknak teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozásuk.

Vevők kijelentik továbbá, hogy velük szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötöttek.

A szerződő felek tudomással bírnak a Földforgalmi tv. 18-20.§-aiban foglalt elővásárlási jogokról.
Az Eladóknak jelen adásvételi szerződést – a felek aláírásától számított 8 napon belül – a mezőgazdasági igazgatási szerv részére meg kell küldeni jóváhagyás céljából.

Az adásvételi szerződésnek az elővásárlásra jogosultakkal történő közlése érdekében a szerződést négy eredeti példányban kell benyújtani a mezőgazdasági igazgatási szervhez, amelyek közül egy példánynak a Földforgalmi törvény 8. §-a szerinti, és a Földforgalmi törvény végrehajtására kiadott rendeletben meghatározott biztonsági kellékekkel rendelkező papíralapú okmányon (biztonsági okmány) kiállítottnak kell lennie.
Az adásvételi szerződéshez csatolni kell az elővásárlási jogosultságot bizonyító okiratokat, kivéve, amelyet közhiteles nyilvántartásnak tartalmaznia kell.

A mezőgazdasági igazgatási szerv a részére jóváhagyás céljából megküldött okiratok közül az adásvételi szerződést először – kizárólag annak tartalma és alaki kellékei, továbbá közhiteles nyilvántartásban szereplő adatok alapján – az érvényességi és hatályosulási feltételeknek való megfelelőség szempontjából vizsgálja meg, illetve ellenőrzi. A mezőgazdasági igazgatási szerv az okiratok beérkezésétől számított 15 napon belül döntést hoz az adásvételi szerződés jóváhagyásának a megtagadásáról, vagy – a Földforgalmi tv. 20. §-ban foglalt esetek kivételével – végzésben megállapítja a szerződés közzétételre való alkalmasságát és elrendeli a szerződés közzétételét, valamint ezzel egyidejűleg megkeresi a föld fekvése szerint illetékes ingatlanügyi hatóságot a föld tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés benyújtása tényének feljegyzése érdekében.

Ha az előzetes vizsgálat eredményeként a mezőgazdasági igazgatási szerv nem tagadja meg az adásvételi szerződés jóváhagyását, akkor – a Földforgalmi tv. 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.

A mezőgazdasági igazgatási szerv a fenti döntését közli az eladókkal, az adásvételi szerződés szerinti vevővel, valamint az adásvételi szerződést megküldi a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat jegyzőjének. A jegyző – a Földforgalmi törvény végrehajtására kiadott rendeletben meghatározottak szerint – hirdetményi úton közli az adásvételi szerződést a törvényen vagy megállapodáson alapuló elővásárlási jog jogosultjaival.

./.

[redacted]

[redacted]

egyéni ügyvéd
8000 Székesfehérvár, Budai út 9-11. 2/207
Mobil: [redacted]
Kamarai [redacted]
Adószám: [redacted]
Bank: 11600006-00000000-75710615

Az adásvételi szerződés hirdetményi úton történő közlése az elektronikus tájékoztatási rendszer keretében működő kormányzati honlapon (kormányzati portál) történő közzététellel valósul meg. A szerződés tájékoztató jelleggel a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat polgármesteri hivatala hirdetőtábláján is kifüggeszthető az elektronikus közzététellel megegyező időtartamra.

Eladók kijelentik, hogy megállapodáson, illetve más törvényen alapuló elővásárlásra jogosult nincs az 1. pontban körülírt ingatlan vonatkozásában.

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

A más jogszabály alapján elővásárlásra jogosult is a fenti határidőn belül és a fentiek szerint tehet elfogadó jognyilatkozatot.

Vevők kijelentik, hogy őket az 1. pontban körülírt ingatlanra a Földforgalmi törvény alapján nem illeti meg elővásárlási jog.

Felek tudomással bírnak továbbá arról, hogy jelen szerződés **érvényességi és hatályossági feltétele**, hogy jelen szerződést a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyja.
A jegyző a nyilatkozattételre nyitva álló határidő leteltét követő 8 napon belül a beérkezett, illetve az átvett jognyilatkozatokról iratjegyzéket készít, és azt az adás-vételi szerződés eredeti példányával, valamint a jognyilatkozatokkal és a kormányzati portált működtető szervezet által a közzétételről és a levételről küldött igazolással együtt megküldi a mezőgazdasági igazgatási szerv részére.
Vevők kijelentik, hogy nem rendelkeznek részarány-tulajdonnal.

6. Felek, így az Eladók jelen szerződés aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy az 1. pontban körülírt ingatlanra a tulajdonjog a Vevők nevére és javára, 1/2-ed-1/2-ed arányban adásvétel jogcímén – a bejegyzési engedély földhivatali benyújtását követően – az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön.

Eladók a vételár teljes kifizetéséig a **tulajdonjogukat fenntartják**.

Eladók feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy az 1. pontban körülírt ingatlanra a tulajdonjog fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog a Vevők javára az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön jelen adásvételi szerződés ingatlanügyi hatósági [Fejér Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 3. (7000 Sárbogárd, Hősök tere 17.)] benyújtásától számított 3 hónapos határidő elteltéig.

./.

[redacted]

7. Felek kijelentik, hogy cselekvőképes magyar állampolgárok, szerződéskötési képességükben korlátozva nincsenek.

8. Jelen szerződés megkötésével, valamint a tulajdonjog-változással járó valamennyi költség és illeték a Vevőket terheli.
Az Eladók a személyi jövedelemadó bevallási kötelezettségük körében kijelentik, hogy a vétel tárgyát képező ingatlant már több mint az irányadó 5 éven túl szerezték.

9. Szerződő Felek a jelen adásvételi szerződés elkészítésére, ellenjegyzésére, ill. a mezőgazdasági igazgatási szerv hatósági jóváhagyása iránti, valamint az ingatlan-nyilvántartási eljárásban való képviseletükre és az ügyben érintett valamennyi hatóság [jegyző, Fejér Megyei Kormányhivatal, Agrárkamara, stb.], továbbá a vagyonszerzés NAV részére történő bejelentésére megbízást adtak **dr. Vörös Zsolt egyéni ügyvédnek** (8000 Székesfehérvár, Budai út 9-11. 2. em. 207.). A jelen meghatalmazás kiterjed arra, hogy az ügyvéd az ingatlan, vagy az azzal kapcsolatos jog megszerzését bejelentse illetékkiszabásra a NAV részére, de az illeték kiszabásával kapcsolatos adóhatósági eljárás során történő jogi képviseletre azonban nem. A fenti megbízást az ügyvéd elfogadta.

Szerződő felek, valamint az eljáró ügyvéd az okirat aláírásával tanúsítják, hogy az eljáró ügyvéd a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény és az eljáró ügyvéd pénzmosási szabályzatában foglaltaknak megfelelően a feleket és képviselőiket azonosította és azt dokumentálta, továbbá a felek igazolják, hogy a hozzájárulásukat adták ahhoz, hogy a személyazonosságukat az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvényben, valamint a vonatkozó jogszabálynak megfelelően az eljáró ügyvéd ellenőrizhesse, mely hozzájárulás megadása előtt az eljáró ügyvéd tájékoztatta a feleket és képviselőiket az ellenőrzés kötelező voltáról, céljáról, módjáról és tartalmáról, az ügyvédi közreműködés megtagadásának kötelezettségéről és a bejelentési kötelezettségről, valamint az ellenőrzés során megismert adatok kezeléséről.
Felek kijelentik, hogy teljeskörű ügyvédi kioktatásban részesültek a jelen jogügyletre vonatkozó szabályokról [Ptk., Földforgalmi tv., Itv., 2021. évi C. tv. stb.]. Jelen szerződést ennek alapján a felek egyúttal ügyvédi tényvázlatnak is tekintik.
Jelen adásvételi szerződés egymással szószerint megegyező 9 (kilenc) példányban készült, melyet Szerződő felek annak elolvasása és értelmezése után, mint jogügyleti akaratukkal mindenben megegyezőt, sajátkezűleg, helybenhagyólag aláírták. Szerződő felek kijelentik, hogy jelen szerződés 1 eredeti példányát a mai napon átvették.

Lajoskomárom, 2026. október 16.

[redacted]

Csepregi Kálmánné
eladó

Csepregi Árpád
eladó

[redacted]

Fórián Sándor
vevő

Fórián Angéla
vevő

Készítettem és **ellenjegyzem**:
Lajoskomárom, 2026. október 16.
Kamarai Azonosító Szám: 36071522

Dr. Vörös Zsolt
[redacted]
ügyvéd
8000 Szé[redacted] út 9-11. 2/207
M[redacted]7-5716
Kamarai [redacted]szám: 470.
Adószám: [redacted]8391-1-27
Bank: 11600006-00000000-75710615