A felhasználót a dokumentumhoz rendelte:
Idomsoft Zrt.

Iktatás d.
2026 OKT 27. 590212

INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS
Seregélyes külterület 0333/17 hrsz.

amely egyrészről
Horváth-Csurgainé Németh Juliánna Edit (születési neve: , született: , anyja neve: személyi száma: adóazonosító jele: lakóhelye: 8000 Székesfehérvár, József Attila utca 4. 9/34., személyi igazolvány száma: , állampolgár) mint Eladó
Németh István (születési neve: , született , anyja neve: , személyi száma: adóazonosító jele: , lakóhelye: 8111 Seregélyes, Dózsa György utca 32., személyi igazolvány száma: állampolgár) mint Eladó
Vadászi Lászlóné (születési neve: , született: , anyja neve: személyi száma: adóazonosító jele: , lakóhelye: 8151 Szabadbattyán, Liget utca 36., személyi igazolvány száma: állampolgár) mint Eladó, a továbbiakban: **Eladók**

másrészről
Kajos László (születési neve: , született: , anyja neve: személyi száma: , adóazonosító jele: lakóhelye: 8111 Seregélyes, Liszt Ferenc utca 19., személyi igazolvány száma: , állampolgár, Nemzeti Agrárgazdasági Kamarai azonosító száma: E811100013498, ÖCSG tagja, az ÖCSG nyilvántartási száma: OCSG-00059724) mint Vevő, a továbbiakban: **Vevő**
-az Eladó és a Vevő együtt a továbbiakban: Felek-
között jött létre, az alulírott napon és helyen, az alábbi tartalommal:

I. Előzmény, nyilatkozatok, meghatalmazás:

1. A Felek rögzítik, hogy a Földforgalmi törvény (2013. évi CXXII. törvény, a továbbiakban: Ftv.) 5.§ 17. pontja alapján a jelen szerződés tárgyát képező **Seregélyes külterület 0333/17 hrsz.** alatti ingatlan mező- erdőgazdasági hasznosítású földnek (a továbbiakban: földek) minősül.

1.1. A Felek tájékoztatást kaptak arról, hogy a föld adásvétele esetén az Ftv. 18.§ szerinti **elővásárlási jogok** állnak fenn. Az elővásárlási jogokra tekintettel a jelen szerződés hirdetményi úton történő közzététele szükséges, amelyről az illetékes Kormányhivatal Földhivatali Főosztálya (mint mezőgazdasági igazgatási szerv) gondoskodik. A közzététel a kormányzati elektronikus felületen, továbbá a helyi önkormányzat hirdetőtábláján való kifüggesztéssel valósul meg, melynek időtartama 30 (harminc) nap. A Felek kijelentik, hogy az elővásárlásra jogosultak sorrendjére és az elővásárlási jog gyakorlásának szabályaira és eljárására vonatkozóan az okiratszerkesztő ügyvédtől tájékoztatásban részesültek.

1.2. A Felek tudomásul veszik azt is, hogy a Vevő tulajdonszerzése **hatósági jóváhagyáshoz** kötött. Az Ftv. 7.§ alapján a tulajdonjog átruházásáról szóló szerződést a mezőgazdasági igazgatási szerv hagyja jóvá. Az Ftv. 21.§ alapján a jelen szerződést -mint elfogadott vételi ajánlatot- a Felek az aláírástól számított 8 (nyolc) napon belül kötelesek a mezőgazdasági igazgatási szerv részére jóváhagyás céljából megküldeni. A Felek tisztában vannak azzal, hogy a mezőgazdasági igazgatási szerv a hozzá megküldött adásvételi szerződést először -kizárólag annak tartalma és alaki kellékei alapján- az érvényességi és hatályossági feltételeknek való megfelelőség szempontjából vizsgálja meg, illetve ellenőrzi (előzetes vizsgálat). A mezőgazdasági igazgatási szerv az okirat beérkezésétől számított 15 (tizenöt) napon belül döntést hoz a jóváhagyás megtagadásáról, vagy végzésben megállapítja a szerződés közzétételre való alkalmasságát és elrendeli annak közzétételét. Az előzetes vizsgálat alapján a jóváhagyás megtagadására akkor kerül sor, ha a szerződés a jogszabályi előírásoknak nem felel meg az Ftv. 23. § (2) bekezdés szerinti okokból.

Horváth-Csurgainé Németh Juliánna Edit Elad	Németh István Eladó	Vadászi Lászlóné Eladó	Kajos László Vevő	Dr. Pallos István ügyvéd

1.3. Amennyiben az előzetes vizsgálat alapján a megtagadásra nem kerül sor, úgy a mezőgazdasági igazgatási szerv hivatalból elrendeli a szerződés közzétételét. A közzétételre való alkalmasság megállapítása nem minősül a szerződés hatósági jóváhagyásának.

1.4. A közzétételt (a kormányzati portálon történő megjelenés napját) követően az elővásárlási jog jogosultja 30 (harminc) napos jogvesztő határidőn belül tehet az adásvételi szerződésre elfogadó vagy az elővásárlási jogáról lemondó nyilatkozatot. Az elővásárlási jogról való lemondásnak kell tekinteni, ha az elővásárlásra jogosul a jogvesztő határidőben nem nyilatkozik.

1.5. A hirdetményi közzétételt a 474/2013. (XII. 12.) Kormányrendelet rendelkezéseinek figyelembevételével a földek fekvése szerint illetékes települési önkormányzat jegyzője végzi. A közzététel iránti kérelem a kormányzati portálon történő közzétételig vonható vissza. A közététel ajánlati kötöttséget keletkeztet az Eladók részéről. A jegyző a kifüggesztési (közzétételi) határidő leteltét követően az iratokat iratjegyzékkel együtt megküldi a földügyi igazgatási szervnek a hatósági jóváhagyási eljárás lefolytatása céljából. A földügyi igazgatási szerv a hatósági jóváhagyási eljárás keretében köteles beszerezni a helyi földbizottság állásfoglalását a Ftv. 23/A.§ rendelkezései alapján.

1.6. A Felek egyezően nyilatkozzák, hogy az okiratszerkesztő ügyvédtől az Ftv. 7.§, 21.§ és 23-30.§§ rendelkezéseiről és a jóváhagyási eljárás várható időigényéről tájékoztatásban részesültek.

2. Az Eladók a jelen okirat aláírásával megbízzák és meghatalmazzák az okiratszerkesztő Dr. Pallos István ügyvédet arra, hogy a hatósági jóváhagyás megadására irányuló eljárásban (beleértve a hirdetményi közzétételre irányuló eljárást is) az illetékes mezőgazdasági igazgatási szerv előtt, továbbá az illetékes jegyző előtt nevükben és képviseletükben eljárjon, az Eladókat ezen hatóságok előtt teljes jogkörrel képviselje. **A meghatalmazott ügyvéd a Felek által adott meghatalmazást a jelen szerződés ellenjegyzésével fogadja el.**

3. Az Eladók kötelezik magukat arra, hogy amennyiben a Vevővel azonos sorban levő elővásárlásra jogosult kíván velük szerződést kötni, akkor ők a harmadik féllel szemben a jelen szerződés Vevőjét választják és a szerződést vele kötik meg.

II. A Vevő nyilatkozatai:

4. A Vevő kijelenti, hogy magyar állampolgár, aki földszerzési korlátozásba nem ütközik. Kijelenti továbbá, hogy a Földforgalmi törvény szerint földművesnek minősül, akit a Fejér Megyei Kormányhivatal illetékes Földhivatali Osztálya az 510729/2014.05.28. számú határozattal földművesként nyilvántartásba vett.

5. A Vevő kijelenti, hogy a jelen szerződés tárgyát képező földdel együtt sincs tulajdonában 300 hektárt elérő területű föld, és a birtokában (használatában) lévő földterület a jelen földdel együtt sem éri el az 1200 hektárt. A Vevő tehát a Földforgalmi törvény 16. § rendelkezései szerinti földszerzési maximum és birtokmaximum szabályait figyelembe véve is jogosult a jelen szerződés tárgyát képező föld megszerzésére. A Vevő kijelenti, hogy föld **részarány tulajdonnal nem rendelkezik.**

6. A Felek az ingatlan-nyilvántartási adatok alapján rögzítik, hogy a szerződés tárgyát képező **föld jelenleg is a Vevő használatában áll haszonbérlet jogcímén. A földhasználati lap tanúsága szerint a földet 2018.04.24. napjától folyamatosan a Vevő használja.**
A Vevő a Földforgalmi törvény 13.§ (1) bekezdése alapján nyilatkozik, hogy az ott írt kötelezettséget vállalja. A Vevő vállalja, hogy a földet maga fogja használni, másnak nem engedi át, eleget tesz földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy a földet a tulajdonszerzéstől számított 5 (öt) évig más célra nem hasznosítja.

Horvath-Csurgainé Nemeth Julianna Edit Eladó	Nemeth Istvan Eladó	Vadászi Lászlóné Eladó	Kajos Laszlo Vevő	Dr. Pall[illegible]ván ügyvéd

* haszonbérlet 2027. december 31-ig áll fenn. * dij/ 308g búza/AK tekintet aranyban kell fizetni a bérlet alatt.

7. A Vevő a jelen okirat aláírásával nyilatkozik, hogy nincs földhasználatért járó ellenszolgáltatás teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatban jogerősen megállapított és fennálló díj, vagy egyéb tartozása. Nyilatkozik arról is, hogy a jelen szerződés megkötését megelőző 5 (öt) éven belül nem állapították meg vonatkozásában, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyeltet kötött volna.

8. A Vevő a jelen szerződés tárgyát képező föld ingatlan tekintetében a Földforgalmi törvény 18.§ (1) bekezdés bb) pontja alapján elővásárlásra jogosult, mint a földet használó olyan földműves, aki helyben lakónak minősül.

III. A szerződés tárgya, a Felek megállapodása

9. A Felek megállapítják, hogy az Eladók 1/3-1/3-1/3 arányú tulajdonát képezi a **Seregélyes külterület 0333/17 hrsz.** alatt nyilvántartott, 1 ha 7167 m^2 területű, 43,90 AK értékű, szántó megnevezésű ingatlan.

9.1. Az ingatlant a tulajdoni lapja tanúsága szerint az alábbi terhek terhelik:
- Az ÉDÁSZ Rt. jogosult javára bejegyzett vezetékjog 33469/2000/1999.08.25. bejegyző határozatszám alatt.

Egyebekben az ingatlan per, teher és minden igénytől mentes, amelyért az Eladók feltétlenül szavatolnak.

10. Az Eladók eladják, a Vevő pedig 1/1 arányban megvásárolja a fenti 9. pontban írt ingatlant, jelenlegi, megtekintett állapotában. A Vevő kijelenti, hogy az ingatlan elhelyezkedését és határait ismeri. A Vevő megerősíti, hogy előzetesen meggyőződött az ingatlan művelési ágának tényleges állapotáról.

11. A Felek az ingatlan vételárát **4.300.000 Ft-ban, azaz Négymillió-háromszázezer Forintban** határozzák meg.
A Felek kijelentik, hogy az ingatlan vételárát kölcsönös alku után állapították meg, a vételárat annak értékével arányban állónak tartják.
A Felek egyezően rögzítik, hogy az ingatlanon semmilyen felépítmény, vagy létesítmény nem található, agrotechnikai berendezés sincs.

12. A Felek egyezően megállapodnak abban, hogy a Vevő az ingatlan vételárát azt követő 15 (tizenöt) napon belül köteles megfizetni az Eladók részére egyösszegben banki átutalással, ahogy a földügyi hatóság a Vevő tulajdonszerzését jogerős határozatával jóváhagyta.
Az Eladók a vételár teljesítését tulajdoni hányadaik arányában az alábbi bankszámlájukra történő utalással kérik és kijelentik, hogy az ide történő teljesítést a vételár kezeikhez történő teljesítésének ismeri el:

Horváth-Csurgainé Németh Juliánna Edit
Németh István
Vadászi Lászlóné

A vételár az itt megjelölt számlákon történt jóváírással minősül teljesítettnek.

13. Az Eladók a teljes vételár kiegyenlítéséig tulajdonjogukat az ingatlanon fenntartják.
Az Eladók a jelen adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg 5 (öt) eredeti példányban aláírják és az okiratszerkesztő ügyvédnél letéti szerződés alapján letétbe helyezik azon nyilatkozatukat, amelyben végleges és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy az ingatlan tekintetében az Eladók tulajdonjoga törlésre kerüljön és a Vevő 1/1 arányú tulajdonjoga az ingatlanra vétel jogcímén az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön.

13.1. A letéteményes ügyvéd a letétbe vett bejegyzési engedélyt azt követő 3 (három) munkanapon belül jogosult és köteles az ügyvédi letétből kiadni és az illetékes Földhivatali Osztályához benyújtani a Vevő

Horváth-Csurgainé Németh Juliánna Edit Eladó	Németh István Eladó	Vadászi Lászlóné Eladó	Kajós László Vevő	ügyvéd

tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzése érdekében, miután a Földügyi Hatóságnak a Vevő tulajdonszerzését **jóváhagyó határozata rendelkezésre áll** és a teljes vételár kiegyenlítése **hitelt érdemlően igazolást nyert.**

13.2. A bejegyzési engedély kiadásával összefüggő, fentiek szerinti körülményt (a teljesítés megtörténtét) a Felek kötelesek haladéktalanul bejelenteni az okiratszerkesztő ügyvéd részére akként, hogy azt az Eladók elektronikus úton a drpallos@t-online.hu elektronikus levélcímre bejelentik, ennek elmaradása esetén pedig a Vevő az átutalásnak a 12. pontban megjelölt bankszámlákra történt tényleges teljesülését igazoló eredeti banki dokumentumoknak a letéteményes részére történő átadásával jogosult igazolni a teljesítést.

Az okiratszerkesztő ügyvéd a bejegyzési engedély fentiek szerinti letétbe vételét a jelen szerződés ellenjegyzésével igazolja.

14. A Felek kérik a Fejér Megyei Kormányhivatal illetékes Földhivatali Osztályát, hogy a Seregélyes külterület 0333/17 hrsz. alatti ingatlan vonatkozásában a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyását és a bejegyzési engedély benyújtását követően az Eladók tulajdonjogát törölni majd ezt követően a Vevő 1/1 arányú tulajdonjogát adásvétel jogcímén az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezni szíveskedjen.
A Felek rögzítik, hogy a szerződésüket a Fejér Megyei Kormányhivatal illetékes Földhivatali Osztályához a Vevő tulajdonjogának bejegyzése érdekében csak a Földügyi Hatóság jóváhagyó határozatának kézbesítését követően nyújthatják be. Amennyiben erre a bejegyzési engedély benyújtását megelőzően kerül sor, arra az esetre a bejegyzési engedély benyújtásáig a Felek a Vevő javára a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog bejegyzését kérik a tulajdoni lap III. részére az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény, továbbá annak végrehajtásáról rendelkező 179/2023. (V.15.) Korm. rendelet 20.§ 18. pontja és 45.§ rendelkezései alapján a bejegyzés hatályának kezdetére irányadó időponttól számított 6 (hat) hónapos időtartamra. **Ehhez az Eladók a jelen okirat aláírásával hozzájárulnak.**

15. A Felek a földügyi hatóság jóváhagyása megadásáig kérik, hogy az Inytv. 17.§ (1) bek. 29. pontja és a végrehajtásáról szóló 109/1999. (XII.29.) FVM r. 29/A.§ rendelkezései alapján a föld tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés benyújtása tényét a Földügyi Hatóság az ingatlan-nyilvántartásba a jelen adásvételi szerződés tárgyát képező mindkét ingatlana vonatkozásában a Vevő, mint jogosult javára jegyezze be.
A Felek kijelentik, hogy a bejegyzés tartalmáról, joghatásairól tájékoztatást kaptak (29/A.§ (2) és (3) bekezdések, 29/B.§).

16. Arra a nem várt esetre, ha a Vevő tulajdonszerzéséhez a mezőgazdasági igazgatási szerv a jóváhagyást megtagadná, vagy a Vevőt megelőző elővásárlásra jogosult gyakorolná elővételi jogát és a földügyi hatóság az elővásárlásra jogosult tulajdonszerzéséhez adná meg jóváhagyását, ezen körülmények bármelyikét a Felek egymás viszonylatában a jelen szerződés bontó feltételének tekintik azzal, hogy a szerződés a Felek között azt követő napon veszíti végleg hatályát, amikor a mezőgazdasági igazgatási szerv határozata véglegessé válik.

17. A Felek rögzítik, hogy az ingatlant haszonbérleti szerződés alapján a Vevő használja, így a Feleknek a birtokba adásról gondoskodniuk nem kell.
Az Eladók kijelentik és szavatolják, hogy az ingatlanra a fentiekben ismertetett jogszabályokon kívül más jogszabály, illetve megállapodás alapján harmadik személynek elővásárlási, vagy vételi joga nincs, az ingatlanra vonatkozóan másnak semmilyen jogot nem engedett, azt az ingatlan-nyilvántartásba be nem jegyzett, vagy be nem jegyezhető teher sem terheli. Az Eladók vállalják, hogy a Földügyi Hatóság jóváhagyásának beszerzéséig az ingatlant meg nem terhelik, azokra senkinek semmilyen jogot nem engednek.

18. A Felek tudomásul veszik az eljáró ügyvéd tájékoztatását a jogügylettel kapcsolatos joghatások, különösen a tulajdonjog átszállása, a földhasználat bejelentési kötelezettsége, továbbá az ügyletből fakadó,

Horváth-Csurgaine Julianna Edit Eladó	Németh István Eladó	Vadászi Lászlóné Eladó	Kajos László Vevő	Dr. Pallos vé

az adó- és illetékszabályokkal összefüggő adatszolgáltatási kötelezettségükre vonatkozó, a jogügylettel kapcsolatos valamennyi joghatás tekintetében.

18.1. A Vevő az illeték mértékével és a vonatkozó szabályokkal tisztában van, tudomással bír arról, hogy az illeték alapját a NAV Illeték-főosztályának értékbecslése állapítja meg.
A Vevő kijelenti, hogy a hatályos Itv. 26. § (1) bek. p) pontja szerint a jelen szerződéssel megvásárolt termőföld tekintetében vállalja, hogy annak birtokba adásától számítva 5 évig

- a termőföld tulajdonjogát nem idegeníti el,
- a termőföldön vagyoni értékű jogot nem alapít, és
- a termőföldet mező-, illetve erdőgazdasági tevékenység céljára hasznosítja.

A Vevő kéri a NAV illetékes osztályát az Itv. 26. § (1) bek. p) pontja szerinti mentesség megadására.

18.2. Az Eladók elismerik, hogy tájékoztatást kaptak az ingatlan eladásából származó jövedelemre vonatkozó adóbevallási szabályokról (Szja. törvény 59-64.§§), tisztában vannak a jövedelem mibenlétével, számításának módjával, az esetleges adó mértékével és esedékességével.

18.3. A Felek a fenti tájékoztatást megértették, adóbevallási és illetékfizetési kötelezettségüknek önállóan kívánnak eleget tenni.

19. A jelen adásvételi szerződés megkötésével felmerülő költségeket, így különösen a jogi képviselő által lekért tulajdoni és földhasználati lap költségét, valamint az ingatlan-nyilvántartási kérelem igazgatási szolgáltatási díját és az okiratszerkesztés, valamint a hatóságok előtti képviselet ügyvédi megbízási díját teljes egészében a Vevő viseli.

20. A Felek kijelentik, hogy mindannyian cselekvőképes devizabelföldi magyar állampolgárok, szerződéskötési képességüket jogszabály, vagy bírói ítélet nem korlátozza. A Felek részéről az elidegenítést, illetve a tulajdonszerzést jogszabályi rendelkezések nem akadályozzák és nem korlátozzák.

21. A jelen adásvételi szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyv, a Földforgalmi törvény és a vonatkozó magyar jogszabályok rendelkezései az irányadók.

22. A Felek a jelen adásvételi szerződéssel kapcsolatos esetleges jogvitájukat igyekeznek peren kívül rendezni, melynek sikertelensége esetén, hatáskörtől függően a Székesfehérvári Járásbíróság, illetve a Székesfehérvári Törvényszék kizárólagos illetékességét kötik ki.

23. A Felek a jelen adásvételi szerződés elkészítésével és ellenjegyzésével, valamint a Fejér Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Osztálya előtti eljárásban való képviselet ellátásával közösen megbízzák a Dr. Pallos István Ügyvédi Irodát (8000 Székesfehérvár, Berényi út 1/f, tel.: 22/500-549) Dr. Pallos István ügyvéd (KASZ: 36066712) ügyintézésével. A fenti megbízás az adóhatóság és más hatóság előtti képviseletre nem terjed ki.
Az okiratszerkesztő ügyvéd a Felek részéről adott meghatalmazást a jelen okirat ellenjegyzésével fogadja el.

24. Az okiratszerkesztő ügyvéd tájékoztatja a Feleket, hogy a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló törvény (a továbbiakban: Pmt.) alapján azonosítási kötelezettség terheli a Felek adatai vonatkozásában. A Felek adatai a Pmt. rendelkezései alapján a jelen szerződésben kerülnek rögzítésre, a Felek adatszolgáltatása és az általuk bemutatott, személyazonosság igazolására a Pmt. szabályai szerint alkalmas okirat bemutatása alapján. A Felek a jelen szerződés aláírásával kifejezetten hozzájárulnak ahhoz, hogy az okiratszerkesztő ügyvéd a személyi adataikat tartalmazó okmányaikról fénymásolatot készítsen és adataikat a jogszabályi kötelezettségekkel összhangban meghatározatlan ideig kezelje. A Felek tájékoztatást kaptak arról, hogy hozzájárulásuk visszavonható, de erre az okiratszerkesztő ügyvédnek bizonyítható módon küldött írásos nyilatkozattal van csak lehetőség.

A Felek kijelentik, hogy a jelen szerződés megkötésekor saját nevükben járnak el. Kijelentik továbbá, hogy nem minősülnek kiemelt közszereplőnek, vagy ilyen személy hozzátartozójának.

25. A Felek kijelentik, hogy a jelen szerződés, szerződési akaratukat és nyilatkozataikat mindenre kiterjedően és helyesen tartalmazza, melyre figyelemmel azt ügyvédi tényvázlatként is elismerik és elfogadják. Az ügylet egyszerűségére tekintettel külön *tényvázlat felvételét nem kérik*. Az okiratszerkesztő ügyvéd megbízása a Vevő tulajdonjogának bejegyzéséig tart.

A Felek tudomásul veszik, hogy a jelen okiratba foglalt nyilatkozataik és tényállításaik valóságtartalmáért a Felek maguk felelősek, az okiratszerkesztő ügyvéd kizárólag a közhiteles nyilvántartásokban rendelkezésre álló információkat tudja ellenőrizni, ezért a Felek szerződésben tett nyilatkozataiért felelősséget nem vállal. **A jelen okirat az ellenjegyzést követően rendelkezést nem tartalmaz.**

kelt: Székesfehérvár, 2026. október 26.

Horváth-Csurgainé Németh Julianna Edit
Eladó

Németh István
Eladó

Vadászi Lászlóne
Eladó

Kajos László
Vevő

Szerkesztettem és ellenjegyzem:
kelt: Székesfehérvár, 2026. október 26.
Dr. Pallos István ügyvéd
KASZ: 36066712

Kifüggesztés napja: 20 26. 11. 02.
Elővásárlási nyilatkozattételi határidő kezdete: 20 26. 11. 03.
Elővásárlási nyilatkozattételi határidő vége: 20 26. 12. 02.
Ez a határidő jogvesztő.
Levétel napja: 20.....
Fejér

P.H. SZÉKESFEHÉRVÁR NAGYKÖZSÉG JEGYZŐJE 6.

Horváth-Csurgainé Németh Julianna Edit Eladó	Németh István Eladó	Vadászi Lászlóné Eladó	Kajos László Vevő	Dr. Pallos István ügyvéd