Lepsényi Polgármesteri Hivatal
Dr. Szűts Dóra Katalin jegyző

Kifüggesztés napja: 2026. [illegible].
Nyilatkozattételi határidő: 2026. 11. 11 - 2026. 12. 10-ig. Jog
Az elektronikus közzététel megtörtént.

A felhasználót a dokumentumhoz rendelte:
Idomsoft Zrt.

2026 NOV 06. 3982

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

mely létrejött egyrészről: **DR. SZALAY TAMÁS KÁROLY** (születési családi és utónév: anyja neve: születési hely, idő: t, ., lakcím: 8226 Alsóörs, Blaha Lujza utca 2. földszint 2. a., szem. ig. sz.: (adóazonosító jel: , személyazonosító jel: magyar állampolgár, mint eladó (a továbbiakban: **Eladó**),

másrészről: **NÉMETH ZOLTÁN TIBOR** (születési név:] születési hely és idő: ,).; anyja neve: Tóth Zsuzsanna; lakcíme: 8132 Lepsény, Jókai utca 24/C.; személyi igazolvány száma: lakcímkártya száma: személyi száma: adóazonosító jele:], agrárkamarai azonosító: , magyar állampolgár, mint vevő (a továbbiakban: **Vevő**) között, a mai napon és helyen az alábbi feltételekkel:

1. Az eladó eladja a vevő részére a kizárólagos tulajdonát képező, a **Fejér Megyei Kormányhivatal által Lepsény, Zártkert, 1720/3** helyrajzi számon nyilvántartott, 2231 m2 nagyságú, két alrészletből álló (a alrészlet: Szőlő / és gazdasági épület, 4 osztály, 1200m2, 4,8 AK értékű, b alrészlet: Kert, 4 osztály, 1031m2, 3,76 AK értékű) zártkerti ingatlanát (a továbbiakban: **Ingatlan**) vevő által megtekintett és megismert állapotban, a vevő javára, 1/1 tulajdoni hányadban, a kölcsönösen kialkudott **18.000.000,- Ft, azaz tizennyolcmillió forint** vételárért. Szerződő Felek egyezően rögzítik, hogy az Ingatlan teljes vételárát **18.000.000,- Ft-ban, azaz tizennyolcmillió forintban** határozták meg, amely vételárat a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló **2013. évi CXXII. törvény (Földforgalmi tv.) 8/A. § (3) bekezdésében** foglalt rendelkezéseknek megfelelően az alábbiak szerint bontják meg: az Ingatlan földterületének ellenértékét **4.000.000,- Ft-ban, azaz négymillió forintban**, az Ingatlanon található szőlőültetvény ellenértékét **500.000,- Ft-ban, azaz ötszázezer forintban**, míg az Ingatlanon található gazdasági épület mint felépítmény ellenértékét **13.500.000,- Ft-ban, azaz tizenhárommillió-ötszázezer forintban** határozzák meg. Hasznait növelő agrotechnikai létesítmény nem található. Szerződő Felek kifejezetten rögzítik, hogy a vételár fentiek szerinti megbontása nem eredményezi az adásvétel tárgyának, illetve a vételárnak az oszthatóságát. Az Ingatlan földterülete, a rajta található szőlőültetvény, valamint a felépítmény a jelen adásvételi szerződés alkalmazásában egységes és oszthatatlan ügyleti tárgyat képeznek, amelyek kizárólag együttesen, a teljes 18.000.000,- Ft, azaz tizennyolcmillió forint összegű vételár ellenében kerülnek értékesítésre.
2. Eladó az 1. pontban megjelölt ingatlannal kapcsolatosan az alábbiak szerint tájékoztatja a Vevőt:

   A tulajdoni lap tanúsága alapján az ingatlan tehermentes.

   Az Ingatlanon található felépítmény műszaki állapotát mindkét fél teljes körűen megismerte.

Elektronikusan hitelesítve: 2026. 11. 09. 12:25:39
ELEKTRONIKUS INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS

dr. Szalay Tamás Károly — **Eladó**

Németh Zoltán Tibor — **Vevő**

Készítettem és ellenjegyzem Budapesten, 2026. október 29. napján:

Dr. Szalai Adrienn Ügyvédi Iroda

DR. SZALAI ADRIENN ÜGYVÉD
DR. SZALAI ADRIENN ÜGYVÉDI IRODA
1055 BUDAPEST, KOSSUTH LAJOS TÉR 13-15. KÖZÉPSŐ LH. V. EM. 7.
Kamarai azonosító szám: 36069146-2-41

Vevő kijelenti, hogy fenti körülményekről tudomással bír, a jogi és műszaki következményekről saját felelősségére köteles tájékozódni, és ezen körben Eladó teljes körű felelősségét – ideértve különösen a felépítmény jogszerűségével, fennmaradásával, bontási kötelezettségével, hatósági eljárásokkal vagy bármely joghátránnyal kapcsolatos felelősséget – kifejezetten kizárja.

A szerződő felek kijelentik továbbá, hogy az eljáró ügyvéd által a TakaNet rendszerből beszerzett tulajdoni lap tartalmát megismerték, annak adatait a jelen jogügylet alapjául elfogadják. Szerződő Felek megállapítják, hogy az ingatlan tulajdoni lapjának II/12. és II/13. pontjában Eladó van feltüntetve tulajdonosként ½ - ½ arányú tulajdoni hányad tekintetében.

3. A vevő a fent körülírt ingatlant az ott megjelölt vételárért, 1/1 tulajdoni hányadban megveszi.

   A felek megállapodása értelmében a, **8.000.000 azaz nyolcmillió forint** vételárat a vevő az eladó részére, ezen **szerződés aláírását követő 5 munkanapon belül** köteles az eladó által megadott, eladó nevén lévő Unicredit Bank Zrt.-nél vezetett 10918001-00000192-63630008 számlaszámra történő utalással kiegyenlíteni.

   A felek megállapodása értelmében a, **10.000.000 azaz tízmillió forint** vételárat a vevő az eladó részére, ezen **szerződés aláírását követő 15 munkanapon belül** köteles az eladó által megadott, eladó nevén lévő Unicredit Bank Zrt.-nél vezetett 10918001-00000192-63630008 számlaszámra történő utalással kiegyenlíteni.

4. Az eladó -a 2. pontban foglaltak kivételével- szavatol az ingatlan per-, igény és tehermentességéért.

   Az eladó szavatol továbbá arra vonatkozóan is, hogy kívül álló harmadik személyeknek az ingatlanon semmiféle olyan jogcíme, jogosítványa nincs, mely a vevő birtoklását, használatát és rendelkezés jogát bármely mértékben korlátozná, vagy csorbítaná.

5. A szerződő felek rögzítik, hogy az eladó a törvényi előírásoknak megfelelően ezen adásvételi szerződést köteles megküldeni a föld fekvése szerinti illetékes mezőgazdasági igazgatási szerv a részére, aki a megküldött okiratok közül az adásvételi szerződést először - kizárólag annak, tartalma és alaki kellékei 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 végzésben megállapítja a szerződés közzétételre való alkalmasságát és elrendeli a szerződés közzétételét és továbbítja az illetékes települési önkormányzat jegyzőjének kifüggesztésre, melynek dokumentálása a tulajdonjog bejegyzés elengedhetetlen melléklete. (Adásvételi szerződés, melyen a kifüggesztés ténye felvezetve, valamint a jegyzői nyilatkozat.)

6. Felek rögzítik, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlan vonatkozásában elővásárlási jog illeti meg az arra jogosultakat a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013.évi CXXII. törvény 18.-22.§ alapján. Ennek megfelelően vevő a jelen okiratban foglalt nyilatkozatát, vételi ajánlatként teszi. Szerződő felek kifejezetten kijelentik, hogy tudomással bírnak a hatályos jogszabályi rendelkezésekről, ezekről eljáró ügyvédtől megfelelő tájékoztatást kaptak és ennek ismeretében kötik meg jelen szerződést.

dr. Szalay Tamás Károly
Eladó

Németh Zoltán Tibor
Vevő

Készítettem és ellenjegyzem Budapesten, 2026. október 29. napján:

dr. Szalai Adrienn Ügyvédi Iroda

DR. SZALAI ADRIENN ÜGYVÉD
DR. SZALAI ADRIENN ÜGYVÉDI IRODA
1055 BUDAPEST, KOSSUTH L. TÉR 13-15. KÖZÉPSŐ LH. V. EM. 7.
Kamarai azonosító szám: 36069117

Lajos tér 13-15.

Felek tudomással bírnak arról, hogy a hatályos jogszabályok értelmében a jelen adásvételi szerződés kifüggesztése szükséges az illetékes jegyzőnél, azt hirdetményi úton kell közölni az elővásárlásra jogosultakkal. Az elővásárlási jog jogosultja a közlés kezdő napjától számított 30 napos jogvesztő határidőn belül tehet az adásvételi szerződésre elfogadó vagy az elővásárlási jogáról lemondó nyilatkozatot.

A jegyző a 30 napos határidő elteltével megküldi az adásvételi szerződést és az esetlegesen beérkezett elővásárlási jogosultaktól származó elfogadó jognyilatkozatokat a mezőgazdasági igazgatási szerv részére, jóváhagyásra.

7. A felek megállapodása értelmében az eladó a teljes vételár megfizetésétől számított 3 munkanapon belül a vevő birtokába adja az ingatlant, a vevő pedig birtokba veszi azt.
8. Az eladó a teljes vételár kifizetésével egyidejűleg külön íven szerkesztett nyilatkozatban foglalt feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy az 1. pontban körülírt ingatlan tulajdonjogát a vevő javára, 1/1 tulajdoni hányadban, adásvétel jogcímén az ingatlan nyilvántartásba bejegyezzék.

   A felek megállapodása értelmében az eladó a hozzájáruló nyilatkozatát ezen adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg aláírja és a szerződést szerkesztő ügyvédnél letétbe helyezi azzal, hogy a letéteményes ügyvéd ezen nyilatkozatot akkor jogosult és köteles a földhivatalhoz benyújtani, amikor az adásvétel jogerős engedélyezése megtörtént, valamint a vevő a teljes vételárat az eladó részére hiánytalanul megfizette és ezt a tényt a felek (az eladó és a vevő is) igazolják 3 napon belül a letéteményes ügyvéd felé.

   Amennyiben az eladó 3 napon belül az igazolási kötelezettségének nem tesz eleget, úgy a vevő általi hitelt érdemlő banki igazolás alapján, a hozzájáruló nyilatkozatot a letéteményes ügyvéd jogosult az illetékes földhivatalhoz benyújtani.

   Ezen szerződést szerkesztő ügyvéd ezen szerződés ellenjegyzésével a hozzájáruló nyilatkozat letétbe helyezésének tényét is igazolja, valamint elfogadja a megbízást.
9. Ezen szerződéssel járó minden eljárási illeték és költség (ügyvédi munkadíj, földhivatali bejegyzési költség, tulajdoni lap stb.) a vevőt terheli.
10. Szerződő felek kijelentik, hogy magyar állampolgárok és szerződéskötési joguk, valamint a vevő szerzési joga korlátozva nincs. A vevő kijelenti, hogy a 2013. évi CXXII. tv. 10. és 16. §-ában foglaltakra tekintettel nem esik szerzési korlátozás alá.

    A vevő nyilatkozik, hogy a 2013. évi CXXII. tv. 5.§ 7. pontja alapján földművesnek minősül és az illetékes Kormányhivatal a földműves nyilvántartásba 5 számon bejegyezte.

    A vevő kijelenti, hogy elővásárlásra nem jogosult.
11. A vevő a 2013. évi CXXII. tv. 13. §-a alapján kijelenti és vállalja, hogy a föld használatát másnak nem engedi át, azt maga használja és ennek során eleget tesz a föld hasznosítási kötelezettségének, vállalja továbbá, hogy a vétel tárgyát képező földet tulajdonszerzése időpontjától számított 5 évig ,-(3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével - más célra nem hasznosítja.

    Ugyanezen törvény 14. §. 1) bek. alapján nyilatkozza továbbá, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi

dr. Szalay Tamás Károly
Eladó

Németh Zoltán Tibor
Vevő

Készítettem és ellenjegyzem Budapesten, 2026. október 29. napján:

DR. SZALAI ADRIENN ÜGYVÉD
DR. SZALAI ADRIENN ÜGYVÉDI IRODA
1055 BUDAPEST, KOSSUTH L. TÉR 13-15. KÖZÉPSŐ LH. V. EM. 7.
Kamarai azonosító szám: 36069117
Adóazonosító jel: 8460192 V/7.
Irodaszám: 18269646-2-41

Ügyvédi Iroda
Kossuth Lajos tér 13-15.

földhasználattal kapcsolatos, jogerősen megállapított és fennálló díj, vagy egyéb tartozása. Azaz nincs földhasználati díj tartozása.

Vevő 2013.évi CXXII. törvény 14. §. 2.) bek. megfelelően kijelenti, hogy vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

Vevő 2013.évi CXXII. törvény 15. §-nak megfelelően nyilatkozik, hogy nem minősül pályakezdő gazdálkodónak.

Felek nyilatkoznak, hogy az Ingatlant földhasználati szerződés vagy többlethasználati megállapodás nem érinti.

A vevő nyilatkozik továbbá az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény végrehajtásáról szóló 179/2023. (V. 15.) Korm. rendelet (Inytv. Vhr.) 42. §-a alapján, hogy nem rendelkezik részarány tulajdonnal.

12. Ezen szerződésben nem szabályozott kérdésekben irányadó 2013. évi CXXII. törvény és a Ptk. adásvételre vonatkozó rendelkezései.
13. Ezen szerződés aláírásával egyidejűleg a felek meghatalmazzák a Dr. Szalai Adrienn Ügyvédi Irodát (1055 Budapest, Kossuth Lajos tér V. em. 7., KASZ: 36069117, eljáró ügyvéd: dr. Szalai Adrienn ügyvéd) a szerződés szerkesztésére, ellenjegyzésére és bejegyeztetésére, az illetékes földhivatal, az illetékes mezőgazdasági igazgatási szerv (Fejér Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály, Földhivatali Osztály 1.), és a föld fekvése szerint illetékes Önkormányzat Jegyzője előtti eljárásra. A meghatalmazott ügyvéd ellenjegyzésével a meghatalmazást elfogadja.
14. A szerződő felek ezen szerződés aláírásával egyidejűleg elismerik, hogy ezen szerződéssel kapcsolatos minden lényeges körülményről és feltételről a szerződést szerkesztő ügyvéd őket kioktatta és tájékoztatta, és ezen szerződés egyidejűleg ügyvédi tényvázlatnak is megfelel.
15. Felek tudomásul veszik, az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény (Inytv.) és a végrehajtásáról szóló 179/2023. (V. 15.) Korm. rendelet (Inytv. Vhr.) 2025. 01. 15-i hatálybalépésével összefüggő átmeneti rendelkezésekre figyelemmel és a joggyakorlat hiányára, hogy ezen szerződés kiegészítésére ill. módosítására kerülhet sor. Felek kifejezetten kötelezettséget vállalnak arra, hogy az illetékes földhivatal esetleges ilyen irányú határozata alapján a szükséges jognyilatkozatokat, esetleges módosításokat haladéktalanul megteszik.
16. Szerződő felek tudomással bírnak a pénzmosás és terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvényben rögzített rendelkezésekről, mely szerint az eljáró jogi képviselőt a szerződő felek tekintetében azonosítási kötelezettség terheli, mely kötelezettségnek eljáró ügyvéd úgy tesz eleget, hogy felek személyes hatósági igazolványait megtekinti, és azokról fénymásolatot készít, mely megtekintéshez és fénymásolat készítéshez szerződő felek jelen szerződés aláírásával egyidejűleg hozzájárulnak.
17. 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

dr. Szalay Tamás Károly
Eladó

Németh Zoltán Tibor
Vevő

Készítettem és ellenjegyzem Budapesten, 2026. október 29. napján:

Dr. Szalai Adrienn Ügyvédi Iroda
1055 Budapest, Kossuth Lajos tér 13-15

DR. SZALAI ADRIENN ÜGYVÉD
DR. SZALAI ADRIENN ÜGYVÉDI IRODA
1055 BUDAPEST, KOSSUTH L. TÉR 13-15. KÖZÉPSŐ LH. V. EM. 7.
Kamarai azonosító szám: 36069117

célból rendelkezhet. Az adatok kizárólag az ahhoz kapcsolódó eljárásban használhatók fel, és a jogszabályban előírt irattárazási 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 kezdése ellen, valamint a joga van az adathordozhatósághoz. Joga van a hozzájárulása bármely időpontban történő visszavonásához, amely nem érinti a visszavonás előtt a hozzájárulás alapján végrehajtott adatkezelés jogszerűségét.

Ezen szerződést a felek elolvasás és értelmezés után, mint akaratukkal mindenben egyezőt, az alulírott és ellenjegyző ügyvéd jelenlétében helybenhagyólag aláírták.

A jelen 5 oldalas szerződés 9 eredeti példányban készült, 2 példány biztonsági papíron. Eladó, Vevő jogosult 1-1 példányra és a jelen szerződést készítő és ellenjegyző ügyvéd 7 példányt vett át.

E Szerződés letéti rendelkezéseit és azzal kapcsolatos megbízást elfogadom és kijelentem, hogy a letétet annak megfelelően kezelem:

dr. Szalai Adrienn ügyvéd
Letéteményes

Kelt: Budapest, 2026. október 29.

Lepsényi Polgármesteri Hivatal
Lepsény

Érkezett: 2026 NOV 09	Iktatva: 2026 NOV. 09
Érkezési azonosító: 5054	Iktatószám: 2/2145-2/2026
Példány: Orig 7	Melléklet:

dr. Szalay Tamás Károly
Eladó

Németh Zoltán Tibor
Vevő

Készítettem és ellenjegyzem Budapesten, 2026. október 29. napján:

dr. Szalai Adrienn Ügyvédi Iroda

DR. SZALAI ADRIENN ÜGYVÉD
DR. SZALAI ADRIENN ÜGYVÉDI IRODA
1055 BUDAPEST, KOSSUTH L. TÉR 13-15. KÖZÉPSŐ LH. 4. EMELET 13-15.
Kamarai azonosító szám: 36069117