Elővásárlási nyilatkozattételi idő kezdete 2026. 11. 12. ..... és vége 2026. 12. 11.

Ez a határidő jogvesztő.

Közzététel napja 2026. 11. 11.

Móri Polgármesteri Hiva

ELŐADÓ: O. F. A.

IKTATVA: 2026 NOV 10. 1/33590-2/2026 LAP:

IRATTÁRJEL:

ELŐSZÁM: MELLÉKLET:

2026 OKT. 2 8

595227

A felhasználót a dokumentumhoz rendelte: Idomsoft Zrt.

INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről
Cseh Gábor (születési név: ; születési hely, idő: . .; anyja neve: lakóhely: 8060 Mór, Zrínyi utca 46.; személyi azonosító: állampolgárság: magyar), mint eladó (a továbbiakban: „***Eladó***") és
másrészről
dr. Lampert Kitti (szül. név.: szül. hely és idő: anyja szül. név: lakóhely: 8060 Mór, Deák Ferenc utca 37., személyi azonosító: állampolgárság: magyar; NAK azonosító: P000000891179), mint vevő (a továbbiakban : „**Vevő**")
- Eladó és Vevő a továbbiakban együttesen: **Felek;** Felek és haszonélvező a továbbiakban együttesen **„*Érintettek*"** - között alulírott helyen és napon az alábbi feltételekkel:

I. Szerződés tárgya

1. Felek a lekért tulajdoni lap alapján rögzítik, hogy az Eladó **1/1** arányú kizárólagos tulajdonát képezi a Fejér Vármegyei Kormányhivatalnál **Mór zártkert 5220 helyrajzi szám alatt felvett, természetben a 8060 Mór 5220 HRSZ alatt található, 855 m² alapterületű és 2,68 AK kataszteri tiszta jövedelmű, kert művelési ágú** ingatlan (a továbbiakban: az „**Ingatlan**").

II. Az ingatlan-nyilvántartás további adatai

2. Szerződő Felek megállapítják, hogy az Ingatlan lekért tulajdoni lapján elintézetlen széljegy nem szerepel.
3. Felek rögzítik, hogy az Ingatlan rendszerből lekért tulajdoni lapjának I. részén az alábbi bejegyzés található: a tulajdoni lap 1/2. sorszáma alatt: (***bejegyző határozat: 35751/1995.11.15***) a Mór, 5219 hrsz-ú ingatlant (zártkert) illetően 67 m2 útszolgalmi jog terhe került bejegyzésre.

III. Adásvételi jognyilatkozat

4. A Szerződő Felek jelen szerződés aláírásával kifejezetten megállapodnak abban, hogy Eladó az Ingatlant az összes jogi és természetes alkotórészével és tartozékaival együtt – **adásvétel jogcímen** – eladja Vevő részére, Vevő pedig az Ingatlant a megtekintett állapotban – **adásvétel jogcímén** – per-, teher-, igény- és szolgalommentesen megvásárolja 1/1 tulajdoni hányad arányában a jelen szerződés IV.7.) pontjában rögzített vételárért.
5. Felek továbbá rögzítik, hogy a Vevő kizárólag tehermentes Ingatlan megvásárlásában érdekelt.
6. Vevő kijelenti, hogy az Ingatlan vételárát a IV. fejezetben részletezetteknek megfelelően fizeti meg.

IV. Vételár teljesítésének módja

7. Felek jelen Szerződés aláírásával megállapodnak, hogy a jelen Szerződésben meghatározott **1.000.000,- Ft, azaz egymillió forint összegű Vételárat** Vevő az alábbiak szerint fizeti meg.

7.1. Vevő a vételárat **1.000.000,- Ft, azaz egymmillió forintot** (a továbbiakban: Vételár) **– utalás útján - fizeti meg Eladó részére az ERSTE BANK HUNGARY Zrt. által vezetett 11600006-00000000-77148016 számú bankszámlájára legkésőbb azt követő 15 napon belül, hogy** az V. fejezetben részletezett, jelen Felek közötti adásvételi jogügylet tekintetében **hatósági jóváhagyással ellátott adásvételi szerződés megküldésre került az okiratszerkesztő ügyvéd vagy a Felek részére és erről Vevő tudomást szerzett.**
Eladó a (teljes) Vételár összegének átvételét teljes bizonyító erejű (két tanú vagy ügyvéd által ellenjegyzett) magánokiratba foglalt módon elismerni és nyugtázni köteles.

V. Földforgalmi törvénynek megfelelő rendelkezések

8. Felek rögzítik, hogy az Ingatlanra a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (továbbiakban Földforg. tv.) alapján az abban meghatározott személyeknek elővásárlási joguk van. Erre való tekintettel a jelen Szerződés jegyző általi közzététele és a **mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyása szükséges.** Amennyiben a hatóság a jóváhagyást nem adja meg, a jelen Szerződés hatálytalan, annak teljesítése a továbbiakban nem követelhető, egyúttal a Felek kötelezettséget vállalnak az eredeti állapot helyreállítására, különösen, de nem kizárólagosan Vevő részére visszajár a már teljesített Vételár(rész), továbbá Eladó tulajdonjoga és földhasználati jogosultsága az Ingatlan vonatkozásában fennmarad.
9. **Vevő** kijelenti, hogy a Földforg. tv. végrehajtására kiadott rendeletben meghatározott **mezőgazdasági vagy erdészeti szakirányú szakképesítéssel rendelkező és a Fejér Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Osztály 530024/2025.11.04 számú határozatával nyilvántartásba vett földműves**nek minősül.
10. Vevő kijelenti továbbá, hogy **elővásárlási jog gyakorlására a Földforg. tv. 18.§. (1) bekezdés d) pontja és 18. § (4) bekezdés b) pontja alapján, helyben lakó fiatal földműves ranghelyén jogosult.**
11. Vevő a jelen Szerződés aláírásával vállalja, hogy a föld használatát másnak nem engedi át, azt maga használja és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségnek, azon vagyoni jogot nem alapít és vállalja, hogy a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig azt – a Földforg. tv. (3) bekezdésében meghatározott esetek, kivételével - más célra nem hasznosítja. Vevő vállalja továbbá, hogy amennyiben az Ingatlan harmadik személy használatában van, úgy a fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg, és a megszűnését követő időre a jelen pontban foglalt kötelezettségeket vállalja.

12. Vevő kijelenti, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármi korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása (a továbbiakban együtt: földhasználati díjtartozás).
13. Vevő kijelenti, hogy vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.
14. Vevő kijelenti, hogy az ingatlan tulajdonjogának és birtokának megszerzésével nem éri el a már tulajdonában és használatában lévő föld területnagyságának a beszámításával 300 hektárt (földszerzési maximum), valamint a már birtokában lévő föld területnagyságának a beszámításával az 1200 hektárt (birtokmaximum).
    Vevő egyúttal tudomással bír arról, hogy amennyiben utólagos ellenőrzés során megállapítást nyer a birtokmaximumra vonatkozó nyilatkozatának valótlansága, úgy az büntetőjogi felelősségre vonást és a szerződés tárgyát képező föld használata után a részére folyósított költségvetési vagy európai uniós támogatás visszafizetési kötelezettségét vonja maga után.
15. Vevő kijelenti, hogy nem tagja családi mezőgazdasági társaságnak, sem őstermelők családi gazdaságának, továbbá nem minősül sem pályakezdő gazdálkodónak.
16. Vevő nyilatkozik, hogy a hegyközségekről szóló 2012. évi CCXIX. törvény 4. § szerint borászati termelőnek nem minősül.
17. Vevő kijelenti, hogy az ingatlan vonatkozásában részarány-tulajdonnal nem rendelkezik, és nem közeli hozzátartozója az Eladónak.
18. Vevő kijelenti, hogy a fentieket meghaladóan is megfelel a Földforg. tv. és a kapcsolódó jogszabályokban rá vonatkozó előírásoknak, valamint jelen jogügylet nem ütközik földszerzési tilalomba vagy korlátozásba.
19. Felek a jelen Szerződést a Földforg. tv. 21. § (1) bekezdése szerint 6 (hat) eredeti példányban – amelyek közül 1 (egy) példány biztonsági okmány – 8 (nyolc) napon belül megküldik az illetékes mezőgazdasági igazgatási szerv részére jóváhagyás céljából.
20. Vevő büntetőjogi felelőssége tudatában kijelenti, hogy a jelen Szerződés V.8-19. pontjaiban foglaltak a valóságnak megfelelnek.
21. Felek – a külterületi földek forgalmáról szóló jogszabályok jelentős megváltozása és a gyakorlat kialakulatlansága miatt – abban állapodnak meg, hogy az elvárható mértéket meghaladóan is, szorosan együttműködnek a Vevő tulajdonjogának és földhasználati jogosultságának az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzése érdekében. Ennek során – ha ez szükséges – nyilatkozataikat ismételten és a hatóságok által megjelölt módon és formában, haladéktalanul és minden további igény nélkül is megteszik és ezt meghaladóan is minden egyéb módon is közreműködnek az ügylet teljesedése érdekében.
22. Eladó tájékoztatja a Vevőt, hogy az ingatlan vonatkozásában haszonbérleti szerződés nem került harmadik személlyel megkötésre, így az ingatlan Eladó kizárólagos használatában van és harmadik személynek semmilyen használati jogosultsága – az ingatlan vonatkozásában - nincsen.

VI. A tulajdonjog átruházása – az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés

23. Eladó a jelen Szerződés aláírásával feltétlen, visszavonhatatlan és végleges hozzájárulását adja ahhoz, hogy az ingatlan vonatkozásában – adásvétel jogcímén – az illetékes ingatlanügyi hatóság (Földhivatal) a teljes vételár megfizetését és a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyását követően a tulajdonjogot Vevő javára 1/1 tulajdoni arányban az ingatlan-nyilvántartásba minden további feltétel nélkül bejegyezze Eladó 1/1 arányú és tulajdonjogának törlésével egyidejűleg (**bejegyzési engedély**). Felek célja, hogy a jogügylet eredményeképpen a Vevő 1/1 arányban az ingatlan tulajdonosává váljon.
24. Szerződő Felek megállapodása alapján, a jelen Szerződés aláírása napján Eladó ügyvédi letétbe helyezi **dr. Hajdú Sándor Lóránt** irodavezető ügyvédnél (Dr. Hajdú Sándor Lóránt és Társa Ügyvédi Iroda, székhely: H-1024 Budapest, Lövőház utca 16/A. fszt. 4., KASZ: 36061127) (továbbiakban: „**Letéteményes**") azon ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre alkalmas nyilatkozatnak (továbbiakban: „**Letéti Dokumentum**") 3 eredeti és 1 biztonsági okmányon elkészített példányát, amelyben feltétlen, kifejezett és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy a Vevő 1/1 arányú tulajdonjoga és földhasználati jogosultsága az ingatlan vonatkozásában az ingatlan-nyilvántartásba – **adásvétel jogcímén** – bejegyzésre kerüljön. A letétkezelő ügyvéd erről a Felek részére igazolást állít ki, amely igazolást eljáró ügyvéd a Vevőnek kérésére jogosult és köteles kiadni.
25. A Letéteményes kizárólag azt követő legkésőbb 3 (három) munkanapon belül jogosult és köteles felszabadítani a Letéti Dokumentumot a Vevő javára 1 (egy) példányban kérésére, továbbá 1 (egy) eredeti plusz 1 (egy) biztonsági okmányon elkészített plusz 1 (egy) másolati példányban az illetékes földhivatalba benyújtani, és ezzel Vevő tulajdonjogának bejegyzését kérni, ha a jelen Szerződés alapján a teljes Vételár megfizetésre került (jelen Szerződés IV. pontjában foglaltaknak megfelelően), és erről Eladó írásban vagy a hajdu.sandor@drhajdu.com címre küldött e-mail útján tájékoztatja Letéteményest, vagy Vevő hitelt érdemlően igazolja a teljes Vételár megfizetését Letéteményes részére. A vételár megfizetésének ilyen módon történő igazolása esetén az ügyvédi letétbe helyezett bejegyzési engedély kiadása (illetékes földhivatalhoz történő benyújtása) nem tagadható meg. A jelen Szerződés VIII.34. pontjában foglaltak teljesülése esetén Vevő helyett azon harmadik személyt kell érteni, aki vonatkozásában a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyása révén a jelen Szerződés hatályosul.
26. Amennyiben a jelen Szerződés szerinti Vételár maradéktalan megfizetése nem történik meg a jelen Szerződés IV. pontjában foglaltak szerint, akkor 2027. december 31. napján a letét megszűnik, és a Letéti Dokumentumot, annak minden példányát Eladó részére kell kiadni.

VII. Birtokba lépéssel kapcsolatos rendelkezések

27. Eladó kijelenti, hogy az Ingatlant Eladó tartja birtokában, nincs harmadik személy használatában.
28. Felek megállapodnak abban, hogy **Eladó az Ingatlant a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyását és a teljes vételár megfizetését követő 5 munkanapon belül köteles Vevő kizárólagos birtokába és használatába adni**, a rendelkezésére bocsátani. Vevő a birtokba lépés időpontjától kezdve szedi az Ingatlan hasznait, és viseli terheit, valamint a kárveszélyt.
29. Eladó kijelenti, hogy rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban történik az Ingatlan birtokbaadása, mellyel egyidejűleg szavatol azért, hogy rajta kívüli, harmadik személyek nem akadályozzák, nem korlátozzák a Vevő birtokba lépését. Eladó kijelenti továbbá, hogy a jelen Szerződés aláírását követően sem tesz semmiféle olyan nyilatkozatot, cselekményt, amellyel a Vevő további tehermentes tulajdonszerzését akadályozná, illetve korlátozná
30. A Felek a birtokbaadásról átadás-átvételi jegyzőkönyvet vesznek fel, amely tartalmazza a birtokba lépés lényeges körülményeit. Eladó kötelezettséget vállal, hogy amennyiben az Ingatlan birtokbaadási időpontját követően olyan díj-, bírság-, költség vagy egyéb járulék-hátralék merül fel, amely Vevő birtokba lépését megelőző időszakra vonatkozik, úgy azt Vevő felszólítására haladéktalanul kiegyenlíti.

VIII. Vegyes rendelkezések

31. Eladó és Vevő (külön-külön) kijelenti, hogy nagykorú magyar állampolgár, jog-, és cselekvőképessége birtokában van, szerzési, szerződéskötési és elidegenítési képessége korlátozva nincs, jelen Szerződés az V. fejezet szerint jóváhagyásra szorul.
32. Felek rögzítik, hogy az épületek energetikai jellemzőinek tanúsításáról szóló 176/2008. (VI. 30.) Korm. rendelet alapján Eladó energetikai tanúsítvány adására nem köteles.
33. Felek rögzítik, hogy a szerződéssel kapcsolatban felmerülő költségek, az Ingatlan tulajdonjog átruházásának ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzése és a visszterhes vagyonátruházási illeték a Vevőt terheli.
34. Felek a jelen Szerződés elkészítésével, ellenjegyzésével a Dr. Hajdú Sándor Lóránt és Társa Ügyvédi Iroda irodavezető ügyvédjét dr. Hajdú Sándor Lóránt (székhely: 1024 Budapest, Lövőház utca 16/A. fszt. 4.) ügyvédet bízzák meg. Az eljáró ügyvéd a jelen Szerződés ellenjegyzésével a megbízást elfogadja.
Felek rögzítik, hogy az eljáró ügyvéd a jelen Szerződés aláírása előtt Felek részére a kellő mértékű tájékoztatást megadta mind a tényállás, mind az ingatlan jogi helyzete, mind pedig a Felek által viselt illeték- és adóterhekkel kapcsolatban. Felek kijelentik továbbá, hogy a jelen Szerződésben foglaltakat az adó-, illeték- és az Ingatlan tulajdonjogával kapcsolatos jogszabályok tartalmára vonatkozó részletes kioktatást követően az eljáró ügyvéddel részletesen megbeszélték, a szerződésben szereplő feltételeket az eljáró ügyvéd részükre adott kioktatása után közösen határozták meg.
35. Vevő kijelenti, hogy az Itv. 26. § (1) bekezdése p) pontja szerint illetékkedvezményt kíván igénybe venni, és kijelenti, hogy a birtokbaadástól, de legkésőbb az illetékkötelezettség keletkezését követő 12. hónap utolsó napjától, de legkésőbb az illetékkötelezettség keletkezését követő 5. év utolsó napjától - 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.
36. Eljáró ügyvéd tájékoztatja a Vevőt, hogy a fenti körülmények fennállásáról az illetéket kiszabó adóhatóságot tájékoztatnia szükséges.
37. Eljáró ügyvéd tájékoztatja a Vevőt, hogy az adóhatóság az Ingatlan forgalmi értékét a szerződésben rögzített Vételártól eltérő értékben is meghatározhatja.
38. Eljáró ügyvéd tájékoztatja a Feleket, hogy a Pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény – a továbbiakban Pmt. – alapján azonosítási kötelezettség terheli Eladó és Vevő személyének, adatainak vonatkozásában. A Felek adatai a Pmt. rendelkezése alapján jelen Szerződésben kerülnek rögzítésre, a Felek adatszolgáltatása és az általuk bemutatott, személyazonosság igazolására a Pmt. szabályai szerint alkalmas okirat bemutatása alapján. Felek jelen Szerződés aláírásával büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy jelen Szerződés aláírása során saját nevükben járnak el. Felek tudomásul veszik, hogy a szerződéses kapcsolat fennállása alatt az azonosítás során megadott adatokban bekövetkezett változásról a tudomásszerzéstől számított öt napon belül kötelesek eljáró ügyvédet írásban értesíteni. Felek adatait eljáró ügyvéd a személyes adatok védelméről és a közérdekű adatok nyilvánosságáról szóló törvény rendelkezései alapján, kizárólag a jelen Szerződéshez kapcsolódó megbízás és a Pmt.-ben foglalt kötelezettsége teljesítése érdekében kezelheti. Felek jelen Szerződés aláírásával kifejezetten hozzájárulnak ahhoz, hogy eljáró ügyvéd Eladó és Vevő személyi adatait tartalmazó okmányokról fénymásolatot készítsen, és adataikat kezelje.
39. A jelen Szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény, valamint Magyarország egyéb jogszabályainak rendelkezései az irányadóak.

IX. Ügyvédi meghatalmazás

40. A Felek **jelen szerződés aláírásával** egyúttal megbízzák és **meghatalmazzák** a Dr. Hajdú Sándor Lóránt és Társa Ügyvédi Iroda (székhely: 1024 Budapest, Lövőház utca 16/A. fszt. 4.) képviseletében eljáró **dr. Hajdú Sándor Lóránt ügyvédet** (KASZ: 36061127), hogy képviseletüket a jelen Szerződéssel kapcsolatos (beleértve annak elővásárlási jogokkal kapcsolatos, a Magyar Állam előtti, a Magyar Nemzeti Földalapkezelő előtti, a

települési önkormányzat Jegyzője előtti, a mezőgazdasági igazgatási szerv előtti (különösen jóváhagyási eljárásban), a helyi földbizottság, valamint az illetékügyi (különösen NAV B400 adatlap), földhivatali ügyintézését is) eljárásban ellássa, azzal, hogy e meghatalmazás - szükség szerint - kiterjed az illetékes hatóságnál lévő irataiba történő betekintésre és hiteles másolatban történő megrendelésére is. A meghatalmazott a jelen okirat ellenjegyzésével a meghatalmazást elfogadja.

Jelen szerződést, mely 4 (négy) oldalon, 6 (hat) egymással teljesen megegyező példányban géppel írva készült, Felek elolvasás (melyre az eljáró ügyvéd felhívta őket) és kölcsönös értelmezés után, mint **akaratukkal mindenben megegyezőt** írták alá.

Mór, 2026. október 25.

.....
Cseh Gábor
Eladó

.....
dr. Lampert Kitti
Vevő

A jelen ingatlan adásvételi szerződést **készítettem és ellenjegyzem** azzal, hogy **Cseh Gábor és dr. Lampert Kitti** vonatkozásában az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény 44. § (1) bekezdés b)-d) pontja szerinti körülmények tanúsítása **dr. Csercser Dávid János, ügyvédjelölt** (KASZ: 36084134) eljárásán alapul.

Mór, 2026. október 25.

.....
dr. Csercser Dávid János
Ügyvédjelölt
Dr. Hajdú Sándor Lóránt és Társa Ügyvédi Iroda
KASZ: 36084134

Budapest, 2026. október 26.

dr. Hajdú Sándor Lóránt
ügyvéd
KASZ: 36061127
Dr. Hajdú Sándor Lóránt és Társa Ügyvédi Iroda
székhely: 1024 Budapest, Lövőház utca 16/A. fszt. 4.

Dr. Hajdú Sándor Lóránt és Társa Ügyvédi Iroda
1024 Budapest, Lövőház utca 16/A. fszt. 4.
Dr. Hajdú Sándor Lóránt
ügyvéd
KASZ: 36061127
Tel.: +36202887514