Dr. Németh Gyula Ügyvédi Irodája
8174 Balatonkenese, Bagolyvár utca 8.
E-mail: nemethgyuladr@nemethgyuladr.hu
Telefon: 06-30-9575-963
Kasz: 36066191

Fejér Vármegyei Kormányhivatal Földhivatal Főosztály Földhivatal Osztály 1.
Iktatás dátuma: 2026 NOV 18. Iktatószám: 9595

Adásvételi Szerződés

amely egyrészről
E/1. Kajári Katalin szül: [redacted], adóaz.: [redacted] magyar állampolgár, Lakcím: 5741 Kétegyháza, Verőfény u. 15.)
a **vételár tárgya** tulajdoni hányad:

- **Lajoskomárom 0108/5 hrsz.**-ú, 4.9187 ha összterületű {138,92 Ak értékű} – szántó művelési ágú, külterületi - ingatlanban E/1. Eladó bejegyzett tulajdoni hányada (II/6., 2026.): 205/278, amelynek megfelelő terület 3,6270 ha és ennek aranykorona értéke 102,44 AK.
  Az adásvétellel érintett ingatlanban **Vevő tulajdonostárs** {tulajdoni lap II. /5 alatt jegyezve}
  A vétel tárgya tulajdoni hányadnak megfelelő terület regisztrált földhasználója Béczi Zoltán 2028.12.31-ig, 260.000,- Ft/év díjtétel mellett.
  A tulajdoni hányad **vételára: 10.155.600.- Ft,** melynek
  teljesítési helye E/1. Eladó [redacted] számú bankszámlája, amelyre átutalással teljesít Vevő.

mint **Eladó**
másrészről
V/1. Csepregi Péter született [redacted] (születési hely, idő [redacted] személyi száma: [redacted], adóazonosító jel: [redacted] lakcím: 8136 Lajoskomárom, Ozorai u. 25/B, magyar állampolgár; Földműves nyilvántartási száma: Sárbogárdi Járási Földhivata [redacted] Nemzeti Agrárgazdasági Kamarai nyilvántartási száma [redacted] számon nyilvántartott őstermelők családi gazdaságának tagja, FELIR azonosító: [redacted] Őstermelői tevékenységének azonosító száma: [redacted] a regisztrációs száma: [redacted] nyilvántartott családi gazdasági tagságom az Ftv.18.§ (4) a) pontja szerinti elővásárlói pozíciót alapozza meg)
mint **Vevő** között jött létre az alábbi tartalommal:
{Felek kijelentik, hogy a feltüntetett személyes adataik valamennyi eljáró hatóság, hivatal, pénzintézet részéről való adekvát, cél szerint kezeléséhez az ügylet teljesülése érdekében értelemszerűen hozzájárulnak}

1. **A szerződés tárgya**
   Szerződő felek az ingatlan-nyilvántartás adatai alapján rögzítik, hogy az Eladó személyes adatainál egyedi azonosításra alkalmas módon a releváns paraméterekkel definiált ingatlani tulajdoni hányad az adásvétel tárgya.
   A vétel tárgya tulajdoni hányad tehermentes, a vonatkozó tulajdoni lapon elintézetlen széljegy nem szerepel, s a tulajdoni lap tartalma a tulajdonostárs Vevő előtt is ismert.

2. **Az adásvétel, a vételár**
   1. Eladó a Ptk. 6:215.§ felhívásával eladja, a Vevő pedig jelenlegi megtekintett állapotában, az ismert paraméterekkel, "Úgy amint az áll" megvásárolja az 1. pontban a személyi adatoknál feltüntetett adatokra hivatkozással azonosított ingatlani tulajdoni hányadot, az ugyanott feltüntetett vételár ellenében.
   2. Az okiratszerkesztő ügyvéd tájékoztatja Feleket, így előttük ismert a 2013. évi CCXII. törvény - a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról - 8. §-nak rendelkezése: „A Földforgalmi törvény 36. § (1) bekezdésében foglalt esetek kivételével a föld tulajdonjogának átruházása esetén a szerződésben szereplő ellenértéket banki átutalással vagy ügyvédi letét alkalmazásával kell teljesíteni. A felek ettől eltérő megállapodása semmis."
   Ezért Felek az Eladó személyi adatainál megjelölt bankszámlát jelölik meg a teljesítés helyéül.
   3. Eladó kérésére a vételár a személyes adatainál meghatározott, teljesítés helyeként megjelölt bankszámlára, a mezőgazdasági igazgatási szerv részéről hozott, a jogügylet jóváhagyásáról rendelkező határozat kézbesítését követő 10 napon belül átutalandó/teljesítendő.

3. **Eladó szavatosságvállalása**
   1. Eladó szavatosságot vállal az adásvétel tárgyát képező tulajdoni hányad per-, teher-, és harmadik személyek igényétől való mentességéért.
   2. Eladó szavatolja vevőnek, hogy ezen adásvételi szerződés megkötésekor a vétel tárgya ingatlan megismert tulajdoni lapja és az ingatlan-nyilvántartás aktuális adattartalma azonos. A jelen szerződés aláírásának napján tett eladói nyilatkozatok a fizetési határidő esedékességéig is teljesülni fognak.

Kajári Katalin eladó	Csepregi Péter vevő	Dr. Németh Gyula
[redacted]	[redacted]	Dr. Németh Gyula Ügyvédi Irodája 8174 Balatonkenese, Bagolyvár u. 8 Azonosító: 18929926-2-19 KASZ: 36066191

Dr. Németh Gyula Ügyvédi Irodája
8174 Balatonkenese, Bagolyvár utca 8.
E-mail: nemethgyuladr@nemethgyuladr.hu
Telefon: 06-30-9575-963
Kasz: 36066191

3. Eladó kijelenti, hogy jelen szerződés polgári jogi, vagyonjogi, avagy gazdasági ügyletnek nem szolgál fedezetül, és szavatol azért, hogy a jelen ügylet nem minősül a Ptk.-ban meghatározott fedezetelvonó szerződésnek, jótáll azért, hogy nem sért szerződést, kötelezettséget, bírósági, hatósági eljárást vagy határozatot, amelyben az Eladó félként szerepelne.

4. **Birtokbaadás:**

Ezen **adásvételi szerződés** mezőgazdasági igazgatási szerv részéről történt jóváhagyását követő napon, **a fennálló haszonbérleti jogviszony keretei között lép Vevő birtokba.**

5. **Vevői nyilatkozat tulajdonszerzésről**

Vevő **kötelezettségvállalásai** és nyilatkozatai:

a Vevő kijelenti, hogy a 2013. évi CXXII. törvény (Földforgalmi törvény), valamint
a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvény (Fétv.), valamint az Inytv.vhr. rendelkezéseit ismeri, az abban foglalt előírásokat elfogadja és vállalja azok betartását.

1. vállalom, hogy **a föld használatát másnak – tilalmazottan - nem engedem át,** azt magam használom, és ennek során eleget teszek a földhasznosítási kötelezettségemnek, továbbá vállalom, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától, illetve a tényleges, saját jogon történő használat időpontjától számítottan is 5 évig – a 13.§ (3) bekezdésben meghatározott esetek **kivételével - más célra nem** hasznosítom; {13. § (1)}; ismertek előttem a 13.§ értelmezésében a tilalmazott átengedésnek nem minősülő jogcímek; **Minthogy** a tulajdonjog átruházásáról szóló ezen szerződés tárgyát képező tulajdoni hányadnak megfelelő föld **harmadik személy használatában van, ezért** vevőként az Ftv. **13.§ (4) bekezdés szerinti**, a 13.§ (1) bekezdésére reflektáló nyilatkozatomat is megteszem, vagyis: kötelezettséget vállalok arra, hogy a fennálló földhasználati jogviszony időtartamát tilalmazottan nem hosszabbítom meg, és ennek megszűnését követő időre az (1) bekezdésben foglalt kötelezettségeket vállalom;
2. **nincs** a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő semmilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb **tartozásom** a (a továbbiakban együtt: földhasználati díjtartozás) {14. § (1) bek.}
3. velem szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások **megkerülésére irányuló jogügylet**et kötöttem, {14.§ (2) bek.}
4. földműves vevőként nyilatkozom, hogy ezen szerződés alapján történő földszerzésem a már tulajdonomban és – amennyiben ilyen van - haszonélvezetemben lévő föld területnagyságának a beszámításával a 300 hektár **földszerzési maximum**ot nem sérti, részemről a föld megszerezhető; {16. § (1)}
5. földműves vevőként nyilatkozom, hogy ezen földszerzésemet nem kívánom a 16.§ (3) bekezdésben meghatározott birtokpolitikai eszközökkel is preferált tevékenységekre alapozni, **földszerzésem azonban így sem sérti** a már birtokomban lévő földjeim területnagyságának a beszámításával **az 1200 hektáros birtokmaximumot;** {16.§ (2) bek.}
6. **részarány-tulajdonnal nem rendelkezem**;
7. A földszerzési és birtokmaximumra vonatkozó előbbi nyilatkozatom a 16.§ (5) bekezdéséből következő összeszámítási kötelezettség mellett is érvényesül, illetve teljesül; a földszerzési és birtokmaximumra vonatkozó valamennyi jogszabályi korlátozás személyemben megtartottnak minősül, ilyen korlátozást földszerzésem nem sért;
8. elfogadom és tudomásul veszem, amennyiben utólagosan elvégzett ellenőrzés során jogerősen megállapításra kerül az előző pontban tett **nyilatkozatom valótlansága**, úgy az a Büntető Törvénykönyv szerinti büntetőjogi felelősségre vonásomat, továbbá a jelen szerződés tárgyát képező termőföld területre vonatkozóan a jogsértő állapot fennállásának időtartama alatt részemre folyósított költségvetési, vagy Európai Uniós támogatásnak megfelelő **pénzösszeg visszafizetését** vonja maga után;
9. az eljáró földhivatal a személyi adataimnál jelölt számú határozatával **földművesként nyilvántartásba** vett {5. § 7.},
10. ezen adásvételi szerződés az **elfogadott ajánlatra is figyelemmel** megfelel a 21. § (1) bekezdéséből következő, a föld eladására vonatkozó **egységes okiratba foglalt szerződés**sel szemben támasztott követelményeknek, s tudomásul veszem, hogy ezen szakasz alapján az adásvételi szerződést - merthogy az (1c) bekezdésben foglalt kivétel nem áll fenn - a felek **aláírásától számított 8 napon belül** az okiratszerkesztő ügyvéden keresztül a **mezőgazdasági igazgatási szerv részére meg kell küldeni jóváhagyás céljából, mert az Ftv. 36.§-ban nevesített kivételek egyike sem áll fenn az ügylet viszonylatában.**

Kajári Katalin
[redacted]

Csepregi Péter
vevő
[redacted]

Dr. N[redacted] Gyula
[redacted]
Németh Gyula Ügyvédi Irodája
8174 Balatonkenese, Bagolyvár u. [redacted]
Adószám: 18929926-2-19
KASZ: 36066191

Dr. Németh Gyula Ügyvédi Irodája
8174 Balatonkenese, Bagolyvár utca 8.
E-mail: nemethgyuladr@nemethgyuladr.hu
Telefon: 06-30-9575-963
Kasz: 36066191

11. **elővásárlási jog:**
    - A mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (Ftv.) 5.§ 7. pontja szerinti földműveseként elővásárlási jogomat a **18. § (1) bekezdés d) pontjára alapozom,** mert olyan földműves vagyok, aki helyben lakónak minősül, továbbá;
    - nyilvántartott családi gazdasági tagságom az **Ftv.18.§ (4) a)** pont második fordulata szerinti elővásárlói pozíciót alapozza meg; {(4) Az (1) bekezdés c)–e) pontjában, valamint a (2) és (3) bekezdésben meghatározott jogosulti csoportokon belül az elővásárlásra jogosultak sorrendje a következő:

    a) legalább egy éve családi mezőgazdasági társaság tagja vagy **őstermelők családi gazdaságának tagja**.}

6. **A tulajdonjog átszállása:**

Eladó jelen szerződés aláírásával egyidejűleg nyilatkozik, hogy ezen szerződés aláírásával **feltétlen, végleges és visszavonhatatlan** hozzájárulását adja ahhoz, hogy „adásvétel" jogcímén a Vevő tulajdonjoga az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön.

Okiratszerkesztő ügyvéd büntetőjogi és polgári jogi következmények terhével vállal kötelezettséget arra, hogy a tulajdonjog Vevő javára történő bejegyzését eredményező okiratokat az ügylet jóváhagyásáról rendelkező, a mező gazdasági igazgatási szerv részéről hozott határozat átvételét követően a vételár megfizetése – teljesítése - esetén nyújtja be az illetékes földhivatalhoz.

7. **Vegyes rendelkezések**

1. Az okiratszerkesztő ügyvéd Felek személyazonosságát személyi (okmányukból) igazolványukból aggálytalanul megállapította.
2. A jelen tulajdonszerzéssel kapcsolatban felmerülő költségek és illetékek, az igazgatási szolgáltatási díj megfizetése Vevőt terheli.
3. Szerződő felek kijelentik, hogy **magyar állampolgárok**, szerződéskötési, valamint elidegenítési és szerzési képességük korlátozva nincs, nyilatkozataikhoz hatósági engedélyre, vagy harmadik személy hozzájárulására a Földforgalmi Tv-ből következő jóváhagyást meghaladóan nincs szükség.
4. Felek ezen szerződés aláírásával meghatalmazzák Dr. Németh Gyula Ügyvédi Irodáját (8174 Balatonkenese, Bagolyvár utca 8.; Kamarai regisztrációs szám: 19-018477, KASZ: 36066191), hogy a biztonsági okmányra nyomtatott szerződéses példányt és másik három aláírt okiratot az aláírástól számított 8 napon belül az Ftv. szerint küldje el az adekvát eljárás – a jóváhagyás, előtte a kifüggesztésre való alkalmasság megállapításának - kezdeményezése érdekében. Az ehhez kapcsolódó formanyomtatványt és egyéb szükséges iratot nevükben, és helyettük aláírja.
5. Eladót az eredeti szerzés és az elidegenítés időpontjára figyelemmel **Szja** fizetési kötelezettség akkor terheli, ha az Szja. tv szerint jövedelme keletkezett, jellemzően, ha a vételár meghaladja a szerzéskor az illeték alapjául meghatározott forgalmi értéket, függetlenül attól, hogy az illeték ténylegesen megfizetésre került-e.
6. Vevő előtt ismert, hogy legkésőbb az illeték(előleg)fizetési kötelezettség teljesítéséről rendelkező fizetési meghagyás átvételétől számított 15 napon belül kell nyilatkoznia - amennyiben az ezen adásvételi szerződésben megtett nyilatkozat ellenére erre felhívják - a NAV eljáró igazgatóságához, hogy személyében az **illetékmentességet megalapozó körülmények fennállnak.**
7. A nyilatkozatban írt, s az illetékmentes szerzést megalapozó körülmény teljesülését a NAV részére igazolni kell. Előbbiek hiányában az általános szabályok szerint kell az illetéket megfizetni.
8. Vevő az illetékmentességet fogja kérelmezni a NAV eljáró illetékes szervétől, mert személyében, illetve az ügylet viszonylatában a jogszabályi feltételek teljesülnek. Az **ezzel összefüggő esetleges későbbi eljárásban képviseletére az okiratszerkesztő ügyvédnek meghatalmazást ad**, melyet ő ellenjegyzésével elfogad.

   Vevő előtt ismertek a hatályos Itv.26.§ (1) p) pontjának, a (18) bekezdésnek, a (18a) bekezdésének a rendelkezései.

   Vevő a (18a) bekezdés ismeretében kijelenti, hogy az (1) bekezdés *p)* pontja szerinti feltételek – teljesülése esetén ezek - fennállásáról és vállalásáról legkésőbb a fizetési meghagyás jogerőre emelkedéséig, véglegessé válásáig **nyilatkozik** az állami adóhatóságnál, valamint a mentességhez szükséges esetleges további nyilatkozatokat pedig beszerzi.

[redacted]
Kajári Katalin
eladó

[redacted]
Csepregi Péter
vevő

Dr. [redacted] Gyula
Ügyvédi Irodája
8174 Balatonkenese, Bagolyvár u. 8.
Adószám: [redacted]-2-19
KASZ: 36066191

Dr. Németh Gyula Ügyvédi Irodája
8174 Balatonkenese, Bagolyvár utca 8.
E-mail: nemethgyuladr@nemethgyuladr.hu
Telefon: 06-30-9575-963
Kasz: 36066191

8. **GDPR informatikai tájékoztatás**:
   1. 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 célból rendelkezhet**. Az adatok kizárólag az ingatlan-nyilvántartási és az ahhoz kapcsolódó eljárásban használhatók fel, és a jogszabályban előírt irattárazási ideig tárolhatók.
   2. 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 kezelése 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.
   3. Felek a jelen Szerződés aláírásával kifejezetten hozzájárulnak ahhoz, hogy a Szerződést készítő és ellenjegyző ügyvéd a **pénzmosás** és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény (a továbbiakban: Pmt.) rendelkezései alapján a **személyazonosságuk igazolására** átadott okiratokról (személyi igazolvány, lakcímkártya, adókártya) a szerződést kötő Felek azonosítása érdekében **fénymásolatot készítsen** és azokat a jogszabályban előírtak szerint **nyilvántartsa**. A Felek adatait az eljáró ügyvéd az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény rendelkezései alapján, kizárólag jelen Szerződéshez kapcsolódó megbízás és a Pmt.-ben foglalt kötelezettség teljesítése érdekében kezelheti.

9. **Jogi képviselet**
   Szerződő felek jelen okirat elkészítésével, ellenjegyzésével, a jogügylethez kapcsolódó, abból következő okiratok, nyilatkozatok, kérelmek – pld. jóváhagyás iránti kérelem/kifüggesztési kérelem - adatlapok, (B400, stb.) formanyomtatványok aláírásával, valamint a Földhivatal előtti eljárással, Vevő az illetékmentes szerzéssel összefüggő NAV-os eljárásban is **Dr. Németh Gyula Ügyvédi Irodáját** (8174 Balatonkenese, Bagolyvár utca 8., Kamarai regisztrációs szám: 19-018477, KASZ: 36066191) bízzák/hatalmazzák meg.
   A meghatalmazás értelemszerűen kiterjed a szerződésben esetlegesen előforduló személyes adatokat érintő-, az ingatlan státuszához kapcsolódó a területekre és egyéb adatokra vonatkozó szám és névelírások pontosítására a vonatkozó jogszabályi rendelkezések megtartásával. Az okiratszerkesztő ügyvéd jelen okirat aláírásával a meghatalmazás elfogadását is igazolja. Szerződő felek kijelentik, hogy a jelen okiratot egyben ügyvédi megbízási szerződésnek is tekintik, tekintettel arra, hogy az okirat a nyilatkozataikat és akaratukat helyesen tartalmazza.

Szerződő felek a jelen ingatlan adásvételi szerződést megértették, az abban foglaltakat akaratukkal mindenben megegyezőnek találták, ezért ezt ennek jeléül jóváhagyólag írják alá.

[redacted]
eladó
Lajoskomárom, 2026.11.06.

[redacted]
vevő
Lajoskomárom, 2026.11.06.

Dr. Németh Gyula
Ügyvédi Irodája
8174 B[redacted]agolyvár u. 8.
A[redacted]26-2-19
[redacted]6191

Dr. Németh Gyula
ügyvéd
Dr. Németh Gyula Ügyvédi Irodája
Készítettem és ellenjegyzem, Lajoskomárom, 2026.11.06.

Kaján Katalin
eladó

Csepregi Péter
vevő

Dr. Németh Gyula