zaradék:
- lecsapgetési napja: 2026. 11.25.

Ez a határidő jogvesztő!

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

- elővásárlási nyilatkozat tételi határidő kezdete: 2026. [illegible]

2026 NOV 18.

95568

Adásvételi Szerződés

- elővásárlási nyilatkozattételi határidő vége: 2026. 12. 28.

amely egyrészről

E/1. Toronyi Dávid Péter szül: Toronyi Dávid Péter [illegible], magyar állampolgár, Lakcím: 1149 Budapest, 14., Nagy Lajos Király útja 212-214. 3. em. 14 a.) 1213 Budapest 21. ezeal Ishdi út. 3/1

- lecsapási napja:

a vételár tárgya tulajdoni hányad:

- **Mezőkomárom 0119/26 hrsz.**-ú, összesen 2.5588 ha területű – külterületi, szántó művelési ágú -, ingatlan E/1. Eladó tulajdonában álló 1/2-ed tulajdoni hányada (II/3. alatt, a szerzés éve: 1999.), amelynek megfelelő terület 1,2794 ha és ennek aranykorona értéke 31 AK.
  A tulajdoni hányad **vételára: 2.942.620, - Ft,** melyet Vevő az E/1. Eladó kérésének megfelelően az E/1 Eladó [illegible] számú bankszámlájára történő átutalással teliesít;

MK/936-1/2026

E/2. Toronyi Krisztián szül: Toronyi Krisztián [illegible], magyar állampolgár, Lakcím: 1162 Budapest 16, Csömöri utca 307.)

a vételár tárgya tulajdoni hányad:

- **Mezőkomárom 0119/26 hrsz.**-ú, összesen 2.5588 ha területű – külterületi, szántó művelési ágú -, ingatlan E/2. Eladó tulajdonában álló 1/2-ed tulajdoni hányada (II/2. alatt, a szerzés éve: 1999.), amelynek megfelelő terület 1,2794 ha és ennek aranykorona értéke 31 AK.
  A tulaidoni hányad **vételára: 2.942.620, - Ft,** melyet Vevő az E/2. Eladó kérésének megfelelően az E/2 Eladó [illegible] számú bankszámlájára történő átutalással teljesít;

mint **Eladók** {a továbbiakban Eladó alatt értelemszerűen és szükség szerint mindahány eladót érteni kell}, valamint másrészről

V/1. Csepregi Attila Gergely született Csepregi Attila Gergely [illegible], Lakcím: 8136 Lajoskomárom, Ozorai utca 25/B: magyar állampolgár; földműves nyilvántartási száma: FMKH Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 3. [illegible] emzeti Agrárgazdasági Kamarai nyilvántartási száma: [illegible] számon nyilvántartott őstermelők családi gazdaságának tagja; FELIR azonosító: [illegible]; Őstermelői tevékenységének azonosító száma: [illegible]

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}

Elektronikusan hitelesítve: 2026.11.23. 14:39:42 ELEKTRONIKUS INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS

1. **A szerződés tárgya**
   Szerződő felek a Takarnet rendszerből lekért tulajdoni lap alapján rögzítik, hogy
   1.1. a **Mezőkomárom 0119/26 hrsz-ú**, összesen 2,5588 ha területű, összesen 62 AK értékű „szántó" művelési ágú külterületi ingatlanban Eladók - személyi adatainál feltüntetett arányú - tulajdoni hányada, vagyis összesen az ingatlan 1/1-ed tulajdoni illetősége, melynek vételára összesen: 5.885.240,- Ft.
   A vétel tárgya ingatlanhányadok regisztrált földhasználója 2026.12.31.-ig 75.000.-FT/ha/év díjtétel mellett a Lajoskomáromi Győzelem Kft..
2. **Az adásvétel, a vételár**
   1. Eladók a Ptk. 6:215.§ felhívásával eladják, a Vevő pedig jelenlegi megtekintett állapotában, az ismert paraméterekkel, "Úgy amint az áll" megvásárolja az 1. pontban nevesített ingatlanhányadokat – a vétel tárgya „egész" ingatlant - az ott meghatározott vételár ellenében.
   2. Szerződő Felek a 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és az átmeneti szabályokról szóló, a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról rendelkező 2013. évi CCXII. törvény ismeretében banki átutalással való teljesítésben állapodnak meg, s az Eladók személyi adatainál megjelölt bankszámlákat jelölik meg a teljesítés helyéül. (8.§)
   3. A vételár Eladók személyes adataiknál meghatározott, teljesítés helyeként megjelölt bankszámlákra, a mezőgazdasági igazgatási szerv részéről hozott, a jogügylet jóváhagyásáról rendelkező határozat kézbesítését követő 30 napon belül teljesítendő/utalandó át.

3. **Eladók szavatosságvállalása**
   1. Eladók szavatosságot vállalnak az adásvétel tárgyát képező tulajdoni hányad per-, teher-, és harmadik személyek igényétől való mentességéért.
   2. Eladók szavatolják vevőnek, hogy ezen adásvételi szerződés megkötésekor a vétel tárgya ingatlanhányadok 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.

Dr. Németh Gyula Ügyvédi Irodája 8174 Balatonkenese, Bagolyvár u. 8 Adószám: 18929926-2-19 KASZ: 36066191

Toronyi Dávid Péter eladó	Toronyi Krisztián eladó	Csepregi Attila Gergely vevő

3. Eladók kijelentik, hogy jelen szerződés polgári jogi, vagyonjogi, avagy gazdasági ügyletnek nem szolgál fedezetül, és szavatolnak azért, hogy a jelen ügylet nem minősül a Ptk.-ban meghatározott fedezetelvonó szerződésnek, jótállnak azért, hogy nem sért szerződést, kötelezettséget, bírósági, hatósági eljárást vagy határozatot, amelyben az Eladók félként szerepelnének.

4. **Birtokbaadás:**

Ezen adásvételi szerződés mezőgazdasági igazgatási szerv részéről történt jóváhagyását követő napon lép Vevő birtokba a földhaszonbérleti szerződés keretei között.

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 jogügyletet** kötöttem, {14.§ (2) bek.}
4. földműves vevőként nyilatkozom, hogy ezen szerződés alapján történő földszerzésem a már tulajdonomban és haszonélvezetemben lévő föld területnagyságának a beszámításával a 300 hektár **földszerzési maximumot** 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 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 szerződéssel** 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.**
11. **elővásárlási jog:** a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (Ftv.) 5.§ 7. pontja szerinti földművesként elővásárlási jogomat a **18. § (1) bekezdés e) pontjára** alapozom, mert olyan földműves vagyok, akinek az **életvitelszerű lakáshasználatának helye... legalább 3 éve olyan Magyarország területén fekvő településen van,** amelynek közigazgatási határa az adás-vétel tárgyát képező föld fekvése szerinti település közigazgatási határától közúton vagy közforgalom elől el nem zárt magánúton

Toronyi Dávid Péter
eladó

Toronyi Krisztián
eladó

Csepregi Attila Gergely
vevő

Dr. Németh Gyula
Ügyvédi Irodája
Dr. Németh Gyula
8174 Balatonkenese, Bagolyvár u. 8.
Adószám: 18929926-2-19
KASZ: 36066191

legfeljebb 20 km távolságra van; nyilvántartott családi gazdasági tagságom az **Ftv.18.§ (4) a)** pontja 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:**
Eladók jelen szerződés aláírásával egyidejűleg nyilatkoznak, hogy ezen szerződés aláírásával **feltétlen, végleges és visszavonhatatlan** hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy a személyi adataiknál nevezett tulajdoni hányadokra „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 mezőgazdasági 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 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 (8200 Veszprém, Jutasi út 21.; 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. Eladókat a szerzés és az elidegenítés időpontjára figyelemmel Szja fizetési kötelezettség a szerzéshez viszonyítottan öt éven túli értékesítés miatt nem terheli.
6. Vevő előtt ismert, hogy legkésőbb az illeték(előleg)fizetési kötelezettség teljesítéséről rendelkező fizetési meghagyás átvételétől számított 15 napon belül – szükség szerint „ismételten" – nyilatkoznia kell a NAV eljáró igazgatóságához, hogy személyében az **illetékmentességet megalapozó körülmények fennállnak.** 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.
7. Vevő az illetékmentességet kérelmezni a NAV eljáró illetékes szervétől, hisz 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.

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

Toronyi Dávid Péter
eladó

Toronyi Krisztián
eladó

Csepregi Attila Gergely
vevő

Dr. Németh Gyula Ügyvédi Irodája
8174 Balatonkenese, Bagolyvár u. 8
Adószám: 18929926-2-19
KASZ: 36066191

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, és Vevő az illetékmentes szerzéssel összefüggő NAV-os eljárásban a **Dr. Németh Gyula Ügyvédi Irodáját** (8174 Balatonkenese, Bagolyvár utca 8., Kamarai regisztrációs szám: 19-018477, KASZ: 36066191) bízzák/hatalmazzák meg.

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.

Toronyi Dávid Péter
eladó
Lajoskomárom, 2026.11.06

Toronyi Krisztián
eladó
Lajoskomárom, 2026.11.06

Csepregi Attila Gergely
vevő
Lajoskomárom, 2026.11.06

Készítettem és ellenjegyzem:
Lajoskomárom, 2026.11.06

Dr. Németh Gyula
Ügyvédi Irodája
8174 Balatonkenese, Bagolyvár u. 8.
Adószám: 18929926-2-19
KASZ: 36066191
Dr. Németh Gyula
ügyvéd (Kasz:36066191)
Dr. Németh Gyula Ügyvédi Irodája

Toronyi Dávid Péter
eladó

Toronyi Krisztián
eladó

Csepregi Attila Gergely
vevő

Dr. Németh Gyula