Kormányzati portálon történő közzétételnapja: 2026.11.26.
Levétel:
Elővásárlási ajánlattételi határidő kezdete: 2026.11.27.
vége: 2026.12.28.
Ez a határidő jogvesztő!

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

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

2026 NOV 18.

9300

amely egyrészről
Sulák-Sándor Márta szül: (Szül: a.n.: , adóaz.: , sz. az.: , magyar állampolgár, Lakcím: 8136 Lajoskomárom Táncsics utca 7.

A vételár tárgya tulajdoni hányad:

- **Szabadhídvég 058/88 hrsz.-ú**, 0,5396 ha területű 13,70 AK értékű külterületi, szántó, fásított terület művelési ágú ingatlanban az Eladó II/15. szám alatt jegyzett 3357432/31846230 tulajdoni hányada, amelynek megfelelő terület: 0,0568 ha (1,44 Ak)
  A tulajdoni hányad **vételára: 142.000- Forint**

- **Mezőszilas 0388/15 hrsz.-ú,** 13,5752 ha területű 374,42 AK értékű külterületi, szántó művelési ágú ingatlanban az Eladó II/45. szám alatt jegyzett 12441/449376 tulajdoni hányada, amelynek megfelelő terület 0,3758 ha (10,36 Ak)
  A tulajdoni hányad **vételára: 939.500- Ft**

A **vételárak összegének, az 1.081.500 Ft**-nak a **teljesítés helye az Eladó bankszámlaszáma:**

mint **ELADÓ**
másrészről

Csepregi Péter sz: (8136 Lajoskomárom, Ozorai u. 25/B, An: , Szül.: Sza: . Adóazonosító jel: , Szig.sz: , magyar állampolgár; a regisztrációs száma: nyilvántartott családi gazdasági tagságom az Ftv.18.§(4) a) pontja szerinti elővásárlói pozíciót alapozza meg; Adószám: ; Nemzeti Agrárgazdasági Kamarai nyilvántartási szám: földműves nyilvántartási száma: Sárbogárdi Járási Földhivatal állampolgársága: magyar),
mint **VEVŐ**
{ Felek kijelentik, hogy a feltüntetett személyes adataik valamennyi eljáró hatóság, hivatal, pénzintézet részéről való adekvát, cél szerint kezeléséhez az ügylet teljesülése érdekében értelemszerűen hozzájárulnak }
között jött létre az alábbi tartalommal:

1. **A szerződés tárgya**
   Szerződő felek az ingatlan-nyilvántartás adatai alapján rögzítik, hogy az Eladó személyes adatainál egyedi azonosításra alkalmas paraméterekkel meghatározott vétellel érintett ingatlanokban Eladó az ugyanott megjelölt, a vétel tárgyát képező tulajdoni hányaddal rendelkezik.
   Az ingatlan tulajdoni lapján elintézetlen széljegy nem szerepel; a tulajdoni hányad tehermentes, tulajdoni lap tartalma Vevő előtt is ismert, a tulajdoni hányadnak megfelelő terület használatára jogosult harmadik személy bejegyzett földhasználó nincs.

2. **Az adásvétel, a vételár**
   - 2.1. 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 személyes adatoknál paraméterezett ingatlani tulajdoni hányadokat az ott írt vételár ellenében.
     Eladó kérésére a vételárat Vevő a teljesítés helyeként megjelölt eladói **bankszámlára**, teljesíti a mezőgazdasági igazgatási szerv részéről hozott, a jogügylet jóváhagyásáról rendelkező határozat kézbesítését követő 10 napon belül.

I. Eladó szavatosságvállalása

1. Eladó szavatosságot vállal az adásvétel tárgyát képező ingatlani tulajdoni hányad per-, teher-, és harmadik személyek igényétől való mentességéért.
2. Eladó szavatolja vevőnek, hogy ezen adásvételi szerződés megkötésekor az 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.

Sulák-Sándor Márta Csepregi Péter Dr. Németh Gyula

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

II. Birtokbaadás:

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

III. Vevői nyilatkozat tulajdonszerzésről

Vevő **kötelezettségvállalásai** és nyilatkozatai:

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 számított 5 évig – a 13.§ (3) bekezdésben meghatározott esetek **kivételével - más célra nem** hasznosítom; {13. § (1)}
2. a szerződés tárgyát képező tulajdoni hányadnak megfelelő föld **nincs harmadik személy használatában, ezért** vevőként az Ftv. **13.§ (4) bekezdés szerinti**, a 13.§ (1) bekezdésére reflektáló nyilatkozat megtételét nem várja el a törvény;
3. **nincs** a földhasználatért járó ellenszolgáltatás teljesítéséből eredő semmilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb **tartozásom** a (a továbbiakban együtt: földhasználati díjtartozás){14. § (1) bek.}
4. velem szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások **megkerülésére irányuló jogügylet**et kötöttem, {14.(2) bek.}
5. földműves vevőként nyilatkozom, hogy ezen szerződés alapján történő földszerzésem a már tulajdonomban és haszonélvezetemben (termőföldre vonatkozóan haszonélvezeti jogom nincs) lévő föld területnagyságának a beszámításával a 300 hektár **földszerzési maximum**ot nem sérti, részemről a föld megszerezhető; {16. § (1)}
6. 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.}
7. **részarány-tulajdonnal nem rendelkezem**;
8. 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;
9. 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;
10. az eljáró földhivatal a személyi adataimnál jelölt számú határozatával **földművesként nyilvántartásba** vett{5. § 7.},
11. 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.
12. **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 lakáshasználata helye vagy a mezőgazdasági üzemközpontja 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 legfeljebb 20 km távolságra van, továbbá

Sulák-Sándor Márta Csepregi Péter Dr. Németh Gyula

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

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**, }

IV. 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 mezőgazdasági igazgatási szerv részéről hozott határozat átvételét követően a vételár megfizetése – teljesítése - esetén nyújtja be az illetékes földhivatalhoz.

V. 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. Eladó ezen szerződés aláírásával meghatalmazza Dr. Németh Gyula Ügyvédi Irodáját, hogy a biztonsági okmányra nyomtatott szerződéses példányt és másik három aláírt okiratot az láírástól 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 nevében, és helyette aláírja.
   Eladót a szerzés és az elidegenítés időpontjára figyelemmel **Szja** fizetési kötelezettség csak akkor terheli, ha a NAV részéről a szerzéskor és az eladáskor az illetékkiszabás alapjául elfogadott/meghatározott forgalmi érték differenciája pozitív, vagyis eladónak jövedelme keletkezett.
5. Vevő előtt ismert, hogy legkésőbb az illeték(előleg)fizetési kötelezettség teljesítéséről rendelkező fizetési meghagyás átvételétől számított 15 napon belül kell nyilatkoznia a NAV eljáró igazgatóságához, hogy személyében az **illetékmentességet megalapozó körülmények fennállnak.**
6. 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 az esetben fogja kérelmezni a NAV eljáró illetékes szervétől, ha és amennyiben 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 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. Szerződő felek rögzítik, hogy az osztatlan közös tulajdonú ingatlan használati rendjével vevő tisztában van, annak megfelelő használatra jogosult.

VI. 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

Sulák-Sándor Márta Csepregi Péter Dr. Németh Gyula

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

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.

VII. 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, 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.

Lajoskomárom, 2026. 11. 06.

Dr. Németh Gyula
Ügyvédi Irodája
8174 Balatonkenese, Bagolyvár u. 8.
Adószám: 18829[illegible]-2-19
KASZ: 36066191

Sulák-Sándor Márta	**Csepregi Péter**	**Dr. Németh Gyula**
eladó	vevő	ügyvéd
		Dr. Németh Gyula Ügyvédi Irodája
		Készítettem és ellenjegyzem.
		Lajoskomárom, 2026. 11. 06.