

Ért.: 2026.03.05.
Cs/409/2026.

Adásvételi szerződés



Amely létrejött egyrészről :

Csűrös Sándor (születési név: Csűrös Sándor, születési hely és idő: (),
, anyja születési neve: , személyi igazolvány száma: , személyi azonosítója:
, adóazonosító jele: , tartózkodási helye: 2030 Érd, Boldizsár utca 7.) 8417

Csetény, Deák F. utca 9. szám alatti lakos, bankszámla szám:

mint eladó, továbbiakban : **eladó/**

Másrészről

Neukum Zoltán, született: Neukum Zoltán (8053 Bodajk, Kossuth Lajos u. 23. anyja neve:

személyazonosító: , szül.: , adóazonosító jel:

),

mint **vevő**

között alulírott napon és helyen, az alábbi feltételek mellett :

1. Szerződő felek megállapodnak, hogy eladó - a vevő alábbi tartalom mellett tett vételi ajánlatát elfogadva - eladja, a vevő pedig megvásárolja tőle a

1.1. Csetény külterület **0130/10 hrsz-ú**, 7,6485 ha területű, 134,20 Ak ktj-ű, szántó művelési ágú külterületi termőföldingatlan II/15. sorszám alatti 14118/80772 -ed tulajdoni hányadát - 1 604 280.- ft,

1.2. Csetény külterület **0137/7 hrsz-ú**, 1,0380 ha területű, 19,37 Ak ktj-ű, szántó művelési ágú külterületi termőföldingatlan II/4. sorszám alatti 1/1 tulajdoni hányadát - 1 245 600.- ft,

1.3. Csetény külterület **0184/14 hrsz-ú**, 4,8538 ha területű, 139,3 Ak ktj-ű, szántó művelési ágú külterületi termőföldingatlan II/19-20. sorszám alatti, összesen 1709/13430 -ed tul. h-át - 741 240 - ft,

1.4. Csetény külterület **024/51 hrsz-ú**, 10,9451 ha területű, 238,46 Ak ktj-ű, szántó művelési ágú külterületi termőföldingatlan II/38. sorszám alatti 2598/146994-ed tulajdoni hányadát - 232 080.- ft,

(a továbbiakban eddigiek együtt: ingatlan) az általa ismert állapot szerint.

1.1. Vevő kijelenti, hogy az ingatlanok tekintetében a 2013. évi CXXII. tv. 18 § /1/ bekezdésének e) pontja szerint elővásárlási joggal rendelkezik, mint olyan földműves, 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.

Vevő a Fejér Megyei Kormányhivatal Móri Járási Hivatala Földhivatali Osztályának

sz. határozatával nyilvántartásba vett – földműves, agrárkamarai nyilvántartási száma:

2. Szerződő felek a fentiek szerint részletesen körülírt ingatlanok összesített vételáraként összesen kölcsönösen kialakított, **3 823 200.-**, azaz hárommillió nyolcszázhuszonháromezer kétszáz forint vételárösszeget állapítanak meg, amelyet vevő a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyó határozatának kézhezvételétől számított 15 napon belül fizet meg eladónak a nevével megjelölt bankszámlájára történő banki átutalással.

3. Eladó jogszavatossággal tartozik vevő irányában az adásvétel tárgyát képező ingatlan per, igény- és tehermentességéért.

3.1. Felek rögzítik, hogy a 0184/14 hrsz-ú ingatlan II/19-20. sorszámú, jelen adásvétel tárgyát képező tulajdoni hányadokra vonatkoztatva a szerződéskötéskor III/4. sorszám alatt szerepel a Cseke István jogosult javára 400 000 000 FT összegre bejegyzett jelzálogjog és III/5. sorszám alatt szerepel a Körmendy-Kocsis Dénes jogosult javára 100 000 000 FT összegre bejegyzett jelzálogjog.

Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy az ingatlant ezen terhelések alól a kifüggesztett adásvételi szerződés levételének napjáig tehermentesíti, azt vevő felé tiszta tulajdoni lappal igazolja, ami egyben a 2. pontban meghatározott vételár részére történő kifizetésének is feltételét képezi.

Neukum Zoltán
vevő

Csűrös Sándor
eladó

4. Felek a vételár teljes kifizetésével egyidőben feltétlenül és visszavonhatatlanul hozzájárulnak és közösen kérik, hogy a teljes vételár megfizetése esetén az eladó tulajdonjogának törlése mellett a vevő javára a tulajdonjog adásvétel jogcímén kerüljön bejegyzésre az ingatlan-nyilvántartásba az 1.1.-1.4. pontokban körülírt ingatlanhányadokra.

4.1. Felek nyilatkoznak, hogy a vevő tulajdonjogának bejegyzéséhez szükséges bejegyzési engedélyt ingatlannyilvántartási eljárásra alkalmas okirati formában az ügyintéző ügyvédnél a jelen adásvételi szerződés megkötésekor letétbe helyezték azzal a rendeltetéssel, hogy a vételár megfizetésével egyidőben használható fel vevő tulajdonjogának bejegyzéséhez.

4.2. Az eladó kötelezettséget vállal arra, hogy a vételár teljes kifizetésével egyidőben a teljesítést az ügyintéző ügyvéd részére annak itoth802@gmail.com elektronikus postacímére küldött e-mail üzenetben jelzi. Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben az ügyintéző ügyvéd ezen visszajelzést a teljes vételár kifizetésétől számított 5 napon belül nem kapja meg, jogosult elfogadni a vevőtől hitelt érdemlő igazolást a folyósítás megtörténtéről, amelynek alapján az ügyintéző ügyvéd a bejegyzési engedély földhivatali benyújtására jogosult és köteles lesz.

5. Vevő az ingatlan birtokába a tulajdonjogának bejegyzésével egyidőben léphet. Eladó ezzel vevőre az ingatlan birtokát átruházza, aki ettől jogosult szedni annak hasznait, de viseli terheit is, valamint a kárveszélyt.

5.1. Eladó tájékoztatja vevőt, hogy tulajdonjog átruházásáról szóló szerződés tárgyát képező földet (tulajdoni hányadot) hatályos vagy a szerződéskötés időpontjában még hatályba nem lépett földhasználati szerződés vagy többtelehasználati megállapodás a 0130/10 és 024/51 hrsz-ek esetében nem érinti, a fennmaradó két hrsz esetében pedig oly módon érinti, hogy a csetényi 0137/7 hrsz-ú ingatlanra a La Magifi Kft. földhasználati joga került bejegyzésre 2022.06.01-től 2030.10.31. napjáig 50 000.- ft/ha/év haszonbér, és a csetényi 0184/14 hrsz-ú ingatlanra a La Magifi Kft. földhasználati joga került bejegyzésre 2020.07.13-tól 2032.09.01. napjáig 50 000.- ft/ha/év haszonbér meghatározása mellett (utóbbi ingatlanilletőség a A Fétv. 65. §-a szerint alhaszonbérletbe adva Vörös József részére 2023.05.12 -től 2029.08.31-ig.)

6. Vevő tudomásul veszi, hogy az ingatlan tulajdonjogának átszállásával kapcsolatos költségek, így különösen a tulajdonátruházás illetéke őt terheli. Az ő kötelessége ezen felül a szerződésnek ingatlannyilvántartási bejegyzés és illetékkiszabás végett történő bemutatása is.

7. Felek kijelentik, hogy magyar állampolgárok és ingatlan megszerzési, illetőleg elidegenítési képességük korlátozva egyéb módon sincs, eladó személyi jövedelemadóval kapcsolatos kötelezettségeit ismeri.

A vevő nyilatkozik, hogy a 2013. évi CXXII. tv. 5. § 7. pontjában foglalt földműves fogalomnak megfelelő, így jogosult a szerződés tárgyát képező termőföld tulajdonjogának megszerzésére.

7.1. Vevő egyben kijelenti, hogy a tulajdonában és birtokában lévő termőföld mennyisége jelen adásvétellel együtt sem haladja meg a 2013. évi CXXII. tv. 16 § /1/- /7/ bekezdésében meghatározott maximumot és részarány-tulajdonnal nem rendelkezik.

Vevő - a 2013. évi CXXII. tv. 13. §-ban foglalt rendelkezéseket megismerve - a 2013. évi CXXII. tv. 13. § /1/ és /2/ bekezdésében felsorolt törvényi kivételeken túlmenően – kötelezi magát, hogy ha a föld harmadik személy használatában áll, a föld használati jogviszonyát a használóval nem hosszabbítja meg - vállalja, hogy a föld használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig – a 2013.évi CXXII. tv. 13 § (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével - más célra nem hasznosítja.

Vevő - a 2013. évi CXXII. tv. 14. §-ban foglalt rendelkezéseket megismerve - felelőssége tudatában nyilatkozik, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása és vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

Neukum Zoltán
vevő

Csűrös Sándor
eladó



7.2. Felek rögzítik, hogy a jogügylet a 2013. évi CXXII. tv. 20 §-ában foglaltak alapján nem mentesített az elővásárlási jogra történő felhívás és hatósági jóváhagyás alól. Eladó a szerződés keltétől számított 8 napon belül köteles a jelen, egységes okiratba foglalt adásvételi szerződést a mezőgazdasági igazgatási szerv részére megküldeni jóváhagyás céljából. Eladó ebben a körben is teljes körűen meghatalmazza képviselőre az ügyintéző ügyvédet, aki a meghatalmazást ellenjegyzésével elfogadja.

7.3. Szerződő felek megállapítják, hogy a 2013. évi CXXII. tv. 18. § rendelkezései szerint lehet a vevőt az elővásárlási jog tekintetében megelőző jogosult, melyre tekintettel megállapítják, hogy jelen szerződés az elővásárlási jog gyakorlására nyitva álló határidő lejártát követően, akkor lép hatályba, amennyiben elővásárlásra jogosult elővásárlási jogát nem gyakorolja, nyilatkozataikhoz azonban a felek kötve vannak.

Eladó kijelenti, hogy amennyiben a közzététel során a vevővel azonos ranghelyen álló elővásárlásra jogosult előírás szerinti elfogadó nyilatkozatot tesz, abban az esetben is az eredeti vevővel kíván szerződést kötni.

Eladó kijelenti, hogy személyi jövedelemadóval kapcsolatos kötelezettségeinek tudatában van.

/Eladó tulajdonszerzésének időpontja csak a 0137/7 hrsz-ú ingatlan tekintetében 5 éven belüli, így SZJA bevallási kötelezettsége csak ezen ingatlan tekintetében áll fenn./

7.4. Eladó nyilatkozik, hogy tudomása szerint az adásvétel tárgyát képező föld fekvése szerinti önkormányzat a helyi önazonosság védelméről szóló 2025. évi XLVIII. tv. és a végrehajtására kiadott 240/2025.(VII.31.) Korm rendelet szerint rendeletben elővásárlási jogot nem alapított. Vevő nyilatkozik, hogy nem minősül a helyi önazonosság védelméről szóló 2025. évi XLVIII. tv. 3 § a) pontja szerinti betelepülőnek, miután a céltelepülésen évek óta rendelkezik ingatlannal.

Felek rögzítik végül, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlanon nem került sor a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. tv. 127 §-a szerinti elővásárlási jog alapítására.

8. Szerződő felek ezennel megbízzák és meghatalmazzák a 8420 Zirc Békefi Antal u. 42. sz. alatti székhelyű Dr Tóth István Ügyvédi Irodát, dr. Tóth István ügyvéd ügyintézője mellett az adásvételi szerződés megszerkesztésével és ellenjegyzésével, a jelen szerződésben foglaltak realizálása érdekében eladó tulajdonjogának törlése és vevő tulajdonjogának bejegyzése során földhivatal előtti képviselőjükkel, továbbá vevő képviselőjében a B400 E típusú adatlap NAV-hoz történő benyújtásával, egyben jelen szerződés rendelkezéseit ügyvédi tényvázlatként is elfogadják.

A bonyolító ügyvédi iroda a megbízást a képviselőjében eljáró ügyintéző ügyvéd ellenjegyzésével elfogadja.

Jelen, ügyvéd által szerkesztett szerződést megmagyarázás és kölcsönös értelmezés után, mint akaratunkkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag írtuk alá.

Zirc, 2026. február 16.

Neukum Zoltán
vevő

Csűrös Sándor
eladó

Ellenjegyzem : dr. Tóth István ügyvéd
Zirc, 2026.02.16.
Ügyvédi igazolvány száma: Ü-101613.
Veszprém Megyei Ügyvédi Kamara
Kamarai azonosító szám: 36070413.,
Kamarai nyilvántartási száma : 19-018581

Záradék:

A Kormányzati Portálon történő közzététel időpontja: 2026.03.05.

A közlés kezdőnapja: 2026.03.06.

Az elővásárlásra/előhaszonbérletre jogosult jognyilatkozatának megtételére nyitva álló 30. napos határidő első napja: 2026.03.06., utolsó napja: 2026.04.05. Ez a határidő jogvesztő.

Az elektronikus közzététel megtörtént!

A kifüggesztés levételének időpontja: 2026.04.08.

Csetény, 2026. március 5.

