

háromnapos határidővel közzététel napja: 2026.08.03.
jegyzőkönyv határidő: 2026.08.03.
jegyzőkönyv határidő: 2026.09.02.
határidő: 2026.09.02.

CSIKÓS ÜGYVÉDI IRODA
Dr. Csikós János

Komárom-Esztergom Vármegyei Kormányhivatal
Földhivatali Főosztály
Földhivatali Koordinációs Osztály

3782/2026

2026.09.06

571 029

Melléklet:

letét napja: 2026.09.03

Elektronikus közzététel megkezdése.

amely létrejött egyrészről:

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

Kovács Ferenc Antal (sz.: , szül. hely, idő: ; a.n.: szem. szám: ; szem. ig. szám: ; lakcím. ig. hat. ig. szám: adóazonosító jele: ; lakóhely: 2851 Környe, Patak utca 27.), mint eladó (továbbiakban: Eladó), és

Kovács Ferencné (sz.: , szül. hely, idő: a.n.: ; szem. szám: ; szem. ig. szám: ; lakcím. ig. hat. ig. szám: adóazonosító jele: ; lakóhely: 2800 Tatabánya, Réti utca 81. 9./1.), mint holtig tartó haszonélvezeti jogról ingyenesen lemondó fél,

valamint

Szász Attila (sz.: ; szül. hely, idő: a.n.: szem. szám: ; szem. ig. szám: ; lakcím. ig. hat. ig. szám: adóazonosító jele: ; lakóhely: 2200 Monor, Rince utca 22.), mint vevő (továbbiakban: Vevő) között, az alulírott napon és helyen az alábbiak szerint:

PREAMBULUM

Szerződő felek megerősítik a Tatabányán, 2026. május 28. napján kelt adásvételi szerződéses akaratukat a Komárom-Esztergom Vármegyei Kormányhivatal 571190/2/2026. ügyszámú határozatára tekintettel, amely a szerződés jóváhagyását megtagadta. Eladók nyilatkoznak, hogy a szerződés tárgyát képező ingatlan tekintetében tulajdonjoguk korlátozásmentesen, változatlanul fennáll, az adásvételi szerződést létre kívánják hozni.

- 1./ Eladó 1/1 arányú tulajdonában áll a **Környe Zártkert 2582 hrsz.** alatt felvett, összesen 740 m² területű, „kert / és gazdasági épület, présház” megjelölésű ingatlan. A felek az ingatlan INYER/TULLAP/20260629/12630. megrendelés számú tulajdoni lapját ismerik. Az okiratot szerkesztő ügyvéd tájékoztatja a szerződő Feleket, hogy az Ingatlanra vonatkozóan a 2026.06.29. napján lehívott E-hiteles tulajdonilap-másolat tanúsága szerint a fenti adatok az ingatlan-nyilvántartási adatokkal megegyeznek. A tulajdonilap-másolaton elintézetlen széljegy nincs.
- 2./ Az eladó eladja a személyét 1/1 arányban megillető tulajdoni hányadot, a vevő pedig 1/1 arányban megveszi az 1./ pontban körülírt ingatlant a kölcsönösen kialakított 13.500.000, - Ft, azaz tizenhárommillió-ötszázezer forint vételáron.
- 3./ Vevő a 2./ pontban megjelölt teljes vételárat, azaz 13.500.000, - Ft, azaz tizenhárommillió-ötszázezer forint összeget az alábbiak szerint teljesíti Eladó javára.
 - 3.1. Vevő 2.000.000, - Ft, azaz kétfélmillió forint összeget, mint első vételár részletet – foglalóként – 2026. május 28. napján teljesített Eladó javára Kovács Ferencné nevében az OTP Bank Nyrt. előtt vezetett számlaszámra. Eladó kijelenti, hogy a fenti bankszámlaszámra történő teljesítésre kifejezetten kéri, azt saját kezhez történő joghatályos teljesítésnek ismeri el, a számlaszám helyességét ellenőrizte. Az utalás akkor tekinthető teljesítettnek, amikor az az Eladó által megadott, fentiekben megjelölt bankszámlán jóváírásra került. Szerződő felek a foglaló megfizetését jelen szerződés aláírásával kifejezetten elismerik, nyugtázzák.

A felek a foglaló jogi természetével tisztában vannak. Tudomásul veszik, hogy ha a szerződés a vevő érdekkörében felmerült okból meghiúsulna, úgy a foglalót elveszíti, Eladó érdekkörébe eső meghiúsulás esetén pedig eladó a foglaló kétszeresét köteles visszafizetni. A foglaló amennyiben a szerződés teljesedésbe megy át, egyben vételár részletként kerül beszámításra.

- 3.2. Vevő további 11.500.000, - Ft, azaz tizenegymillió-ötszázezer forint összeget, mint második, egyben utolsó vételár részletet a szakigazgatási szerv jóváhagyásának kézhezvételét követő 5 napon belül, de legkésőbb 2026. augusztus 15. napján banki átutalás útján teljesíti Eladó javára Kovács Ferencné nevében az OTP Bank Nyrt. előtt vezetett számlaszámra. Eladó kijelenti, hogy a fenti bankszámlaszámra történő teljesítést kifejezetten kéri, azt saját kezhez történő joghatályos teljesítésnek ismeri el, a számlaszám helyességét ellenőrizte. Az utalás akkor tekinthető teljesítettnek, amikor az az Eladó által megadott, fentiekben megjelölt bankszámlán jóváírásra került. Eladó a vételár részlet megfizetésének tényéről köteles az eljáró ügyvédet a e-mail címre megküldött elektronikus levél útján 24 órán belül tájékoztatni a e-mail címről, vagy ennek elmaradása esetén vevő is eredeti banki bizonylat bemutatásával igazolhatja a befizetés tényét.

- 4./ *Jelenlevők tudomásul veszik, hogy jelen szerződés érvényességének feltétele, hogy jelen szerződést az illetékes Vármegyei Földhivatali Főosztály a lefolytatandó eljárásában jóváhagyja. Amennyiben a szakigazgatási szerv a jóváhagyást megtagadja, vagy elővásárlásra jogosult lép fel az ügyben, úgy az eredeti állapot helyreállítása szükséges akként, hogy a vevő részére a megfizetett vételár visszafizetésre kerül a felek tudomásra jutásától számított 10 napon belül, melyet valamennyi fél kifejezetten kér és elfogad. Vevő megértette, hogy értéknövelő beruházást csak saját kockázatára végezhet a jóváhagyás kézhezvételéig. Felek utasítják eljáró ügyvédet, hogy a jelen szerződés 3. és 4. pontjának együttes teljesítését követően nyújthatja be jelen okiratot a tulajdonjog átvezetése érdekében az illetékes földhivatali osztály részére.*
- 5./ A felek rögzítik, hogy az ingatlan birtokba adása a teljes vételár megfizetését követő legkésőbb 5 naptári napon belül esedékes, melyről külön jegyzőkönyvet vesznek fel. Vevő a birtokba adástól kezdődően viseli az ingatlan terheit és húzza hasznait. Szerződő felek rögzítik, hogy a jelen szerződés tárgyát képező ingatlant vevő megtekintette, és eladó az ingatlan minden lényeges sajátosságáról a szerződéskötést megelőzően részletesen tájékoztatta a vevőt. Eladó kijelenti, hogy az ingatlan rejtett hibájáról tudomása nincs.
- 6./1. A felek rögzítik, hogy az ingatlan tulajdoni lapjának III/1. részén 53401/2004.12.16. szám alatt Kovács Ferencné javára épület létesítése (présház) bejegyzés található, III/2. részén 48478/2011.12.19. szám alatt Kovács Ferencné javára holtig tartó haszonélvezeti jog van bejegyezve (utalás: II/7.) van bejegyezve, melyről nevezett jelen szerződés aláírásával kifejezetten és visszavonhatatlanul, ingyenesen lemond.
- 6./2. Az eladó a fentiekén túlmenően szavatosságot vállal az 1./ pontban megjelölt ingatlan per-, teher-, költség-, és igénymentességéért. Eladó szavatolja, hogy az ingatlan vonatkozásában semminemű adó-, illetve egyéb köztartozás nem áll fenn és az ingatlant egyéb, az ingatlan-nyilvántartásba be nem jegyzett, illetve be nem jegyezhető teher sem terheli.
- 7./ Vevő kijelenti a 2013. évi CXXII. törvény 13. § (1) bekezdése alapján, hogy a föld használatát – a 2013. évi CXXII. törvény által biztosított rendelkezések kivételével – 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. 13. § (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével – más célra nem hasznosítja.
- 8./ Vevő kijelenti a 2013. évi CXXII. törvény 14. § (1) bekezdése alapján, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása (a továbbiakban együtt: földhasználati díjtartozás).
- 9./ Vevő kijelenti a 2013. évi CXXII. törvény 14. § (2) bekezdése alapján, hogy a szerzést megelőző 5 éven belül nem került részére megállapításra, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.
- 10./ Vevő kijelenti, hogy a jelen adásvételi szerződésben rögzített szerzése által a tulajdonában lévő föld mértéke nem haladja meg a 2013. évi CXXII. törvény 16. § (1) bekezdése által biztosított 300 ha földszerzési maximumot, illetve a 2013. évi CXXII. törvény 16. § (2) bekezdése által biztosított 1200 ha birtokszerzési maximumot sem.
- 11./ Szerződő felek egyetértéssel rögzítik, hogy az ingatlan vonatkozásában jelen szerződést – a 2013. évi CXXII. törvény, valamint a 2013. évi CCXII. Törvény által szabályozott jogok érvényesítése érdekében, a 474/2013. kormányrendelet által szabályozott eljárási rendben – meg kell hirdetni az elővásárlásra jogosultak részére. Felek megállapítják, hogy *Vevő elővásárlásra nem jogosult.*
- 12./ Vevő kijelenti a 179/2023. (V. 15.) Korm. rendelet - az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény végrehajtásáról – 42. § alapján, hogy részarány tulajdonnal nem rendelkezik. Vevő kijelenti, hogy a tulajdonában álló részarány-tulajdon összesített aranykorona értéke mennyiségének huszada és a megszerzésre kerülő földterület hektárban kifejezett termértékének együttes összege nem több mint 300.
- 13./ A 2013. évi CXXII. törvény 15/A. § (1) bekezdése alapján eladó nyilatkozik, hogy az 1./ pontban megjelölt ingatlant földhasználati szerződés vagy többtelehasználati megállapodás nem érinti. Eladó nyilatkozik, hogy a 2013. évi CXXII. törvény 8/A. § (1) pontja alapján az ingatlanon nem található ültetvény, rajta 1 db felépítmény áll (présház és szerszám tároló), amelynek értéke összesen 6.000.000, - Ft, amely a vételár részét képezi. Az ingatlanon annak hasznait növelő agrotechnikai létesítmény nem áll.
- 14./ Jelen szerződő felek kijelentik, hogy eladó és holtig tartó haszonélvezeti jogról ingyenesen lemondó fél cselekvőképes nagykorú magyar állampolgárok, míg vevő cselekvőképes kettős román-magyar nagykorú állampolgár. Felek jelen szerződés megkötésében semmilyen jogszabályi korlátozás alá nem esnek.

5./ Jelen szerződés költsége és illetéke vevő által fizetendő.

16./ Eljáró ügyvéd tájékoztatja feleket, hogy a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló törvény Pmt. (2007. évi CXXXVI törvény) alapján azonosítási kötelezettség terheli a felek adatai vonatkozásában. A felek adatai a Pmt. rendelkezései alapján kerülnek rögzítésre a szerződésben a felek adatszolgáltatása az általuk bemutatott, a személyazonosság igazolására a Pmt. szabályai szerint alkalmas okirat bemutatása alapján. Felek jelen szerződés aláírásával büntetőjogi felelősségük teljes tudatában kijelentik, hogy a szerződés aláírása során saját nevükben járnak el. A felek jelen okirat aláírásával kifejezetten hozzájárulnak ahhoz, hogy eljáró ügyvéd a személyi adataikat tartalmazó okmányairól fénymásolatot készítsen és adataikat kezelje. A 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 elkészítésével a CSIKÓS Ügyvédi Iroda-t (székhely: 2800 Tatabánya, Bárdos lkp. 1/C fsz.3. - eljáró ügyvéd: Dr. Csikós János) bízták meg. Szerződő felek jelen szerződés aláírásával egyidejűleg felhatalmazzák Dr. Csikós János ügyvédet, hogy az illetékes Földhivatali Osztály és a Nemzeti Adóhatóság előtt a tulajdonjog átvétele során, a jóváhagyási eljárás során az illetékes jegyző és Földhivatali Főosztály előtt nevükben és képviselőjükben teljes jogkörrel eljárjon. A meghatalmazás nem terjed ki a földhivatali és illetékhivatali határozatok felek nevében történő átvételére. Eljáró ügyvéd a szerződés aláírásával a meghatalmazást elfogadja.

17./ Szerződő felek együttesen feltétlenül és visszavonhatatlanul hozzájárulnak és közösen kérik a Komárom-Esztergom Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 4.-t (Tatabánya), hogy a Környe Zártkert 2582 hrsz. alatt felvett, összesen 740 m² területű, „kert / és gazdasági épület, présház” megjelölésű ingatlanra vonatkozóan Kovács Ferenc Antal eladó 1/1 arányú tulajdonjogát törölni, Szász Attila vevő 1/1 arányú tulajdonjogát pedig – adásvétel jogcímén – az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezni szíveskedjenek.

Továbbá szerződő felek együttesen feltétlenül és visszavonhatatlanul hozzájárulnak és közösen kérik, hogy az ingatlan vonatkozásában Kovács Ferencné javára bejegyzett holtig tartó haszonélvezeti jogot törölni szíveskedjenek jelen szerződés 6./1. pontjára való figyelemmel.

18./ Ezen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk. adásvételre vonatkozó szabályai az irányadók. A felek jelen szerződést egyben tényválatnak is elismerik, elfogadják, mivel szerződéses akaratukat megfelelően tartalmazza. Felek rögzítik, hogy a jelen Szerződés ellenjegyzése az Ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény 43. § (4) bekezdése alapján akként történik, hogy a Szerződést ellenjegyző ügyvéd az okirat lapjait úgy fűzi össze, hogy az az okirat sérelme nélkül ne legyen megbontható.

Az előzőekben 2 lapon, 3 oldalon, 18 pontban szerkesztett adásvételi szerződést, mint az akaratunkkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag aláírtuk, annak 1-1 példányát átvettük.

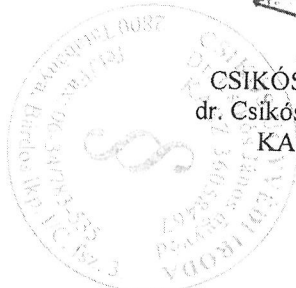
Tatabánya, 2026. június 29.

Kovács Ferenc Antal
Eladó

Kovács Ferencné
Holtig tartó haszonélvezeti jogról
ingyenesen lemondó fél

Szász Attila
Vevő

Alulírott dr. Csikós János ügyvéd az előzőekben 2 lapon, 3 oldalon, 18 pontban szerkesztett adásvételi szerződést készítettem és ellenjegyzem Tatabányán, 2026. június 29. napján:



CSIKÓS Ügyvédi Iroda
dr. Csikós János – ügyvéd
KASZ: 36058467