

Kormányzati portálon történő közzététel napja: 2026.08.04.
Az elővásárlásra jogosult jognyilatkozatának
meglételére nyitva álló 30 napos határidő

első napja: 2026.08.05.
utolsó napja: 2026.09.03.

dátum, aláírás: 2026.08.04.

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

Komárom-Esztergom Vármegyei Kormány	
Földhivatali Főosztály	
Földhivatali Koordinációs Osztály	
Iktatás id.:	2026. JÚN. 29.
Ikt. szám:	541301
Fiórat:	Melléklet:

Muk István születési név: letési hely:
születési idő: napja, anyja neve: személyi
azonosító óazonosító jel állampolgárság:
magyar, szem.ig.szám: akcím:
) - mint eladó

Muk István születési név: Muk István (születési hely:
anyja neve: személyi azonosító:
....., adóazonosító jel: állampolgárság: magyar,
szem.ig.szám: lakcím:
) - mint eladó

Mészáros Zoltánné születési név: (születési hely:
születési idő: napja, anyja neve: személyi
azonosító adóazonosító állampolgárság:
magyar, szem.ig.szám:
) - mint eladó - továbbiakban: Eladók

másrészről: Palák József László születési név: f László (születési hely:
a, születési idő: napján, anyja neve:
személyi azonosító óazonosító jel:
szem.ig.szám: állampolgárság: magyar, lakcím:
) - mint vevő - továbbiakban: Vevő -

között az alulírott helyen és napon az alábbi feltételekkel:

1. Az adásvétel tárgya.

- 1.1. Eladók a 2026. június 22. napján az illetékes földhivaltól kikért hiteles tulajdonilap-másolat szemlével igazolják, hogy a vértesszőlősi 1153 hrsz-ú, 1133 m² területű, 3. minőségi osztályú, 1,97 AK értékű „kert” megnevezésű zártkerti ingatlan az alábbi arányú tulajdonosai:
Muk István (sz.: 1941) 4/6
Mészáros Zoltánné 1/6
Muk István (sz.: 1969.) 1/6
- 1.2. Az ingatlant terheli az E.ON Zrt. javára bejegyzett 118m² területre vonatkozó vezetékgjog.
Az ingatlant illeti a Vértesszőlősi zártkert 1151 hrsz.-ú ingatlant terhelő átjárási szolgalmi jog.
Eladók kijelentik, hogy az ingatlan víz, villany közművel rendelkezik. Eladók kijelentik, hogy a földterületen egy 19 m² felépítmény is áll, mely 7.000.000,- forint (azaz hétmillió forint) értéket képvisel.
- 1.3. Eladók nyilatkoznak, hogy a tulajdoni lapon található adatok a valóságnak megfelelnek, nincs tudomásuk olyan jogokról, kötelezettségekről, tényekről, illetve ezekre vonatkozó bejegyzés iránti kérelmekről, amelyek a tulajdoni lapon felvezetésre nem kerültek.

2. Adásvételi megállapodás.

Eladók eladják az 1. pontban feltüntetett ingatlant /továbbiakban: Ingatlan/, Vevő pedig 1/1 arányban megvásárolja azt.

3. Vételár.

- 3.1. Szerződő felek az adásvétel tárgyát képező ingatlan vételárát kölcsönösen 9.500.000,-forint azaz kilencmillió ötszázezer forint összegben állapítják meg.

Muk István (1941) eladó Muk István (1969) eladó Mészáros Zoltánné eladó Palák József László vevő Dr. Diószegi Mónika ügyvéd
Kasz.: 36086371

Dr. Diószegi Mónika
Ügyvéd
2890 Tata, Ady Endre u. 75.
Adószám: 91588746-1-31
Bank: 11740047-27103333

3.2. Szerződő felek kijelentik, hogy a megegyezésük szerinti vételár az ingatlan forgalmi értékének megfelel, ezért a szolgáltatás és ellenszolgáltatás értékének aránytalanságára hivatkozással a szerződést egyik fél sem támadja meg, a megtámadási jogot a Ptk.6:98.§ (2) bekezdés alapján kizárják.

4. Vételár megfizetése.

4.1. Szerződő felek egyezően kijelentik, hogy Vevő a jelen szerződés aláírását megelőzően – az Eladók által megjelölt, Mészáros Zoltánné eladó OTP Banknál vezetett, 11773401-00498117 számú bankszámlájára történő utalással - kifizetett **500.000,-Ft-ot**, azaz ötszázezer forintot, melyet a jelen szerződés megerősítéseként foglalónak tekintenek. Eladók ezen összeg átvételét, jelen szerződés aláírásával is elismerik és nyugtázzák.

Szerződő felek kijelentik, hogy a foglaló szabályait a szerződést készítő ügyvédtől megismerték. (Ptk.: 6:185.§ „(2) Ha a szerződést teljesítik, a tartozás a foglaló összegével csökken. Ha a szerződés teljesítése olyan okból hiúsul meg, amelyért egyik fél sem felelős, vagy mindkét fél felelős, a foglaló visszajár.(3) A teljesítés meghiúsulásáért felelős fél az adott foglalót elveszti, a kapott foglalót kétszeresen köteles visszatéríteni.(4) A foglaló elvesztése vagy kétszeres visszatérítése a szerződésszegés következményei alól nem mentesít. A kötbér és a kártérítés összege a foglaló összegével csökken.)

Szerződő felek megerősítik, hogy a foglaló szabályai kizárólag akkor kerülnek alkalmazásra, ha a szerződés meghiúsulásáért valamelyik fél felelős. Rajtuk kívülálló ok (pl. elővásárlásra jogosult lép a vevő helyébe, szerződés jóváhagyásának megtagadása esetén) nem ad alapot a foglaló szabályainak alkalmazására.

Eladók kötelezik magukat arra, hogy amennyiben a Vevő helyére elővásárlásra jogosult lép, vagy a hatóság jóváhagyásának megtagadására kerül sor- úgy ezen összeget Vevő részére a Vevő által megjelölt, az OTP Banknál vezetett 11773401-01203457-00000000 számú bankszámlára – elővásárlásra jogosult személyt jóváhagyó hatósági határozat, vagy hatósági elutasító határozat tudomására jutásától számított - 5 munkanapon belül utalással visszafizetik.

4.2. A vételárból így fennmaradó **9.000.000,-forint** (azaz kilencmillió forint) vételárrészt a Vevő a kifüggesztési-, illetve hatósági jóváhagyási eljárás - számára kedvező - befejezését tartalmazó határozat kézhezvételétől számított **5 munkanapon belül** az Eladók bankszámlájára történő **átutalással** fizetik meg az alábbiak szerint.

Muk István (sz.: 1969) eladó részére 7.000.000,- forintot (azaz hétmillió forintot) az eladó OTP Banknál vezetett 11773401-01475889 számú bankszámlájára

Mészáros Zoltánné eladó részére 2.000.000,- forintot (azaz kétfélmillió forintot) az eladó OTP Banknál vezetett 11773401-00498117 számú bankszámlájára.

Eladók kötelezik magukat, hogy a vételár átvételéről teljes bizonyító erejű átvételi elismervényt írnak alá, melynek egy példányát 3 napon belül a szerződést készítő ügyvéd rendelkezésére bocsájtják.

5. Birtokátruházás.

Eladók az ingatlan birtokát a vételár kifizetésével egyidejűleg ruházzák át a Vevőre, aki attól az időponttól élvezni annak hasznait és viseli tereit, valamint a kárveszélyt.

Az ingatlan birtokba adásáig Eladók vállalják az ingatlan megóvását, az esetlegesen bekövetkező károk helyreállítását.

6. Elővásárlási jogosultság.

Vevő kijelenti, hogy földművesnek nem minősülő természetes személy, a Földtörvény 18. §-ában megjelölt elővásárlásra jogosultak körébe nem tartozik.

Muk István (1941) eladó Muk István (1969) eladó Mészáros Zoltánné eladó Palák József László vevő Dr. Diószegi Mónika ügyvéd
Kasz.: 36086371

Dr. Diószegi Mónika
Ügyvéd
2890 Tata, Ady Endre u. 75.
Adószám: 91588746-1-31
Bank: 11740047-27103333

9.3. Eladók kötelezettséget vállalnak arra, hogy a birtokba adásáig, illetve a tulajdonjog bejegyzéséig az ingatlan jelenlegi állapotát, jogi állapotát megőrzik, továbbá tudomásul veszik, hogy az ingatlant nem terhelhetik meg, nem idegeníthetik el, azt jelen állapotában kötelesek megőrizni.

10. Tulajdonjog bejegyzési engedély.

Eladók a vételár kifizetésével egyidejűleg külön tulajdonjog bejegyzési engedélyben feltétel nélkül, visszavonhatatlanul hozzájárulnak ahhoz, hogy - tulajdonjoga törlése mellett - a vértesszőlősi 1153 hrsz-ú ingatlanra vonatkozóan Palák József László Vevő tulajdonjoga adásvétel jogcímén, 1/1 arányban az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzést nyerjen. Eladók a tulajdonjog bejegyzési engedélyt 4 példányban írják alá, amelyből egy példány biztonsági papíron készül.

11. Költségviselés.

Vevő tudomásul veszi, hogy az adásvételi szerződés megkötésével felmerülő költségeket, továbbá a visszerthes vagyonszerzési illetéket és az ingatlan-nyilvántartási eljárási díjat ő viseli.

12. Ügyvédi megbízás, meghatalmazás.

Felek az adásvételi szerződés elkészítésével és ellenjegyzésével, valamint a KEV Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 4. (Tatabánya) előtti eljárásban való képviseléssel Dr. Diószegi Mónika (2890 Tata, Ady Endre utca 75. sz., KASZ: 36086371) ügyvédet bízták meg, aki a megbízást a szerződés ellenjegyzésével elfogadta. Megbízák továbbá az eljáró ügyvédet, hogy az ONYA felületen a B400E adatlapot kitöltse és azt a NAV részére elektronikusan nyújtsa be.

Vevő meghatalmazza nevezett ügyvédet az adásvételi szerződés jóváhagyásában közreműködő szervek, hatóság előtti eljárásban való képviselőre is. Felek a jelen megbízást ügyvédi meghatalmazásnak is tekintik.

13. Egyéb rendelkezések.

13.1. Szerződő felek kijelentik, hogy rendelkezési-, illetve tulajdonszerzési jogukban nem korlátozott, cselekvőképessé magyar állampolgárok.

13.2. A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk., valamint a földforgalmi törvény, illetve a termőföld értékesítésével összefüggő egyéb hatályos jogszabályok rendelkezései az irányadók.

13.3. Szerződő felek kijelentik, hogy a szerződést készítő ügyvéd a 2017. évi LIII. törvényben foglaltaknak megfelelően személyazonosságuk vizsgálatát a személyazonosításra szolgáló okmányaik alapján elvégezte. Hozzájárulnak ahhoz, hogy ezen okmányaikról (személyazonosító igazolvány, lakcímet igazoló hatósági igazolvány, adóigazolvány) az ügyvéd másolatot készítsen. Elérhetőségük érdekében telefonszámukat, illetve e-mail címüket is az ügyvéd rendelkezésére bocsátják.

Az ellenjegyző ügyvéd a Felek adatait csak a vonatkozó európai és nemzeti - adatvédelmi jogszabályi rendelkezéseknek megfelelően kezelheti, azokról nyilvántartást vezethet, a megbízásnak megfelelő célra felhasználhatja, a hatóságok rendelkezésére bocsáthatja, őrizheti, feltételek fennállása esetén törölheti. Szerződő felek hozzájárulnak ahhoz, hogy a jelen szerződésben foglalt adataikat az ügyvéd a szerződés okiratba foglalásával, valamint az ellenjegyzéssel kapcsolatos tevékenysége során használja fel. Tudomásul veszik, hogy az adataikat tartalmazó szerződés 10 példányban készül, ebből 1 pld. biztonsági papíron.

Szerződő felek a jelen szerződést elolvasták és azt, mint akaratukkal egyezőt, a jelenlévő ügyvéd előtt jóváhagyólag aláírták.

Vértesszőlős, 2026. június 24.

Muk István (1941) eladó Muk István (1969) eladó Mészáros Zoltánné eladó Palák József László vevő

Ellenjegyzem: Vértesszőlős, 2026. június 24.

Dr. Diószegi Mónika ügyvéd, KASZ: 36086371

Dr. Diószegi Mónika

ügyvéd

2890 Tata, Ady Endre u. 75.4

Adószám: 91588746-1-31

Bank: 11740047-27103333

7. Jávahagyási, kifüggesztési eljárás.

7.1. Eladók a jelen adásvételi szerződést a 2013. évi CXXII. tv. 21. §. (1) bekezdésében foglaltaknak megfelelően 8 napon belül kötelesek a megyei mezőgazdasági igazgatási szerv /továbbiakban: **Hatóság/** részére megküldeni javahagyás céljából. */Amennyiben az előzetes vizsgálat eredményeként a Hatóság az adásvételi szerződés javahagyását nem tagadja meg, úgy végzésben megállapítja a szerződés közzétételre való alkalmasságát és elrendeli a szerződés közzétételét./*
Döntését közli a szerződés szerinti eladókkal, vevővel, valamint közzététel végett az illetékes önkormányzat jegyzőjével. A közzétételi eljárást követően a jegyző a szerződést - a jogszabályban meghatározott mellékletekkel együtt - megküldi a Hatóság részére, mely a javahagyási eljárást lefolytatja és határozatot hoz./

7.2. Amennyiben a Földforgalmi törvény szerinti elővásárlásra jogosultak az adásvételi szerződésre elfogadó nyilatkozatot nem tesznek, úgy az adásvétel tárgyát képező ingatlan tulajdonjoga a Vevő javára kerül az ingatlan nyilvántartásba bejegyzésre.

8. A 2013. évi CXXII. tv. által kötelezően előírt vevői nyilatkozatok.

8.1. Szerződő felek nyilatkoznak, hogy részarány-tulajdonnal nem rendelkeznek.

8.2. Vevő vállalja, hogy a megszerzett föld használatát másnak nem engedi át, azt maga használja és ennek során eleget tesz földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig más célra nem hasznosítja. (2013. évi CXXII. tv. 13. § (1) bek.)

8.3. Vevő nyilatkozik, hogy őt **földhasználati díjtartozás nem terheli**, továbbá a földszerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött. (2013. évi CXXII. tv. 14. § (1) és (2) bek.)

8.4. Vevő nyilatkozik, hogy a birtokában álló föld területnagysága a jelen szerződéssel megszerezni kívánt föld területnagyságával együtt nem haladja meg az 1 hektárt. /2013. évi CXXII. tv. 10.§.(2) bek./

9. Eladói tájékoztatás, szavatosság.

9.1. Eladók kijelentik, hogy a Vevőt tájékoztatták az értékesített ingatlannal kapcsolatos lényeges körülményekről, víz és villany közmű tartozás az ingatlanon nincs. Vevő nyilatkozik, hogy az ingatlant ismeri, az Eladók tájékoztatását tudomásul vette, az ingatlant a szerződés teljesítéseként a jelen állapotában elfogadja.

9.2. Eladók kijelentik és szavatolnak azért, hogy az értékesített ingatlan:

- per-, igény-, és a vezetékJogon, átjárási szolgalmi jogon túl tehermentes, továbbá az ingatlan-nyilvántartáson kívül sincs olyan jog, vagy követelés, amely annak békés tulajdonba vételét akadályozná,
- a tulajdoni lapon kívüli személy által nem korlátozott és azt harmadik személy semmilyen jogcímen nem használhatja,
- ellene végrehajtási eljárás nincs folyamatban, az adásvétel tárgyát biztosítékként nem ajánlotta fel, továbbá semmilyen olyan – a Vevővel nem közölt- körülményről nincs tudomásuk, amely a Vevő tehermentes tulajdonszerzését, birtokban maradását, illetve az ingatlan rendeltetésszerű használatát akadályozná vagy hátrányosan befolyásolná,
- harmadik személynek nincs az ingatlan-nyilvántartáson kívül fennálló további joga vagy követelése az ingatlan tekintetében, mindezek értelmében a Vevővel szemben harmadik személy tulajdoni vagy kártérítési, illetve egyéb igénnyel nem léphet fel,
- az ingatlannal kapcsolatosan semmilyen bírósági vagy hatósági eljárás nincs folyamatban, illetve nem fenyeget és nincs tudomása olyan tényről, amely ilyen eljárások későbbi megindítását eredményezné.

Muk István(1941) eladó Muk István (1969) eladó Mészáros Zsuzsanna eladó Palák József László vevő Dr. Diószegi Mónika ügyvéd
Kasz.: 36086371

Dr. Diószegi Mónika
ügyvéd
2890 Tata, Ady Endre u375.
Adószám: 91588746-1-31
Bank: 11740047-27103333