

Jelhez csatolva: 7/1121-1/2026.

A közzététel napja: 2026. 02. 04.

Nyilatkozási határidő kezdő napja: 2026. 02. 05.

Nyilatkozási határidő vége: 2026. 03. 03.

Ez a határidő jogvesztő.

A levétel napja: 2026. 03. 04.

Az elektronikus közzététel megtörtént.

2026 JÚL 28.

Adásvételi szerződés

Egyrészről, **eladó:** (- továbbiakban eladó) **ad:**

Komáromi Gábor (szül:

an:

szaz:

adóaz: , szig:) 8000 Székesfehérvár Selmeci utca 36.

másrészről, **vevő:** (- továbbiakban vevő)

Zsár Ernő Tamás (szül:

, an:

szaz:

adóaz:) 8088 Tabajd Kossuth utca 62.

kötnek alulírott napon és helyen, alább meghatározott ingatlan adásvételének tárgyában, az alább részletezett feltételek szerint.

1. Tényvázlat

A fent nevezett szerződő felek együttesen megjelentek dr. Nyíran Gergely (1119. Bp. Bártfai utca 6.) ügyvéd előtt és a felek által előzetesen egyeztetett tényállás alapján, az előkészített adásvételi szerződést ismételten, együttesen alaposan és részletesen megtárgyalják, majd az együttes megbízásuk alapján eljáró ügyvéd szerkesztésében és tanácsadása mellett, az alábbiak szerint kötik meg.

1./ Az adásvétel tárgya

1.1./ (8088) Tabajd külterület 0137/18. hrsz alatti ingatlan, amely ingatlan-nyilvántartásban **Tabajd külterület 0137/18. hrsz** alatt nyilvántartott, szántó megnevezésű, összesen 1,3109 ha területű, 32,54 AK értékű **termőföld ingatlan**, eladót illető **1/1-ed arányban**.

1.2. **Terhek:** -, per-, teher-, és igénymentes, amelyet eladó szavatol.

1.3. **Az ingatlan megtekintése:** ingatlant az eladó haszonbérletjének birtokában van, vevő a helyszínen alaposan és részletesen megtekintette, a megismert, megtekintett állapot képezi az adásvétel tárgyát.

1.4./ Eladó eladja, vevő **1/1-ed arányú tulajdonszerzéssel**, megvásárolja, eladó, per-, teher-, és igénymentes tulajdonába tartozó 1.1. alatti ingatlan illetőséget, kölcsönösen kialakított és együttesen megállapított összesen **4.192.000,-Ft (négymillió-százkilencvenkétezer 66forint)** **eladási áron**, alábbi fizetési feltételek mellett.

1.5. Vevő a vételárat, a szerződés aláírásával egyidejűleg megfizeti eladó részére, **banki utalással**.

Eladó bankszámla száma: **Komáromi Gábor**,

Eladónak ezmeghaladó további vételár követelése nincs.

2./ Birtokba adás, művelés, használati jog, költségek viselése

2.1. Felek egyetértéssel rögzítik, hogy az adásvétel tárgya ingatlanra, földhasználati nyilvántartás szerint bejegyzett földhasználó: **Acsai Imre**, haszonbérlet időszaka: 2026. 05. 20. – 2031. 10. 15. haszonbérleti díj mértéke: 3.400,-Ft/AK/év

2.2. Eladó a birtokjogot, haszonbérlettel terheltén átruházza. Felek egyetértéssel rögzítik, hogy Vevő a természetben kijelölt ingatlant veszi birtokába.

2.3. Birtokátruházás hatályba lépésének napja: hatósági engedély napja.

2.4. Eladó kijelenti, hogy ingatlannak a nyilvántartáson kívüli terhe nincs.

3./ Tulajdonjog átruházása

3.1. Eladó az adásvétel tárgyának tulajdonjogát vevőre ezennel **átruházza** Tabajd külterület 0137/18. hrsz-ú ingatlanban **1/1-ed arányban**, adásvétel jogcímen.

3.2. Eladó kijelenti, hogy ezennel **végleges, feltétlen és visszavonhatatlan** hozzájárulását adja ahhoz, hogy a 4.1. pont alatti ingatlan illetőségek tulajdonjoga, vevő javára – jelen szerződés alapján, annak hatósági jóváhagyása után -, adásvétel jogcímen, **földhivatali átvezetésre kerüljön**.

3.3. **Szerződés földhivatali benyújtásának feltétele: eladási ár igazolt megfizetése.** Ügyvéd mindaddig köteles a szerződés visszatartására, amíg a vételár kifizetésére igazoltan sor kerül. Erről elsősorban az eladó köteles az ügyvéd e-mail címére értesítést küldeni: **dr.nyiran@gmail.com**, Ügyvéd felelőssége, hogy a vételár igazolt kifizetéséről megbizonyosodjon.

Komáromi Gábor (eladó)

Zsár Ernő Tamás (vevő)

4./ bejelentési, engedélyezési eljárás

Vevő földműves. Földm-nyilvánt.szám:

NAK szám:

Vevő ÖCSG tagja. Száma:

Az ügylet Földforgalmi Tv, alapján elővásárlási eljárásra köteles, ezért

- eladó köteles jelen szerződést a községi hirdetőtáblán kifüggesztés érdekében az illetékes Kormányhivatal útján, a polgármesteri hivatalhoz benyújtani 4 példányban,

A felek adásvételi ügylete hatályba léptető feltétele, hogy a vevőt megelőző elővásárlásra jogosult ne jelentkezzen be, illetve ne előzze meg vevőt, a hatóság az ügyletet engedélyezze,

- Vevő elővásárlási pozíciója:

- o Földforgalmi Tv. 18. § (1) bekezdés c.) pont szerinti, több mint három éve, helyben lakó olyan földműves, aki az adásvétel tárgya ingatlanak helyben lakó szomszédja, mert tulajdonába tartozik a Tabajd külterület 0137/28. hrsz-ú ingatlan, amely szomszédos az adásvétel tárgya ingatlannal.

- o Földforgalmi 18. § (4) a.) pont szerinti legalább egy éve, őstermelő családi gazdaság tagja.

- eladó már most kijelenti, hogy azonos ranghelyű elővásárló rájelentkezése esetén, jelen szerződés vevőt választja.

5./ ügyvédi felhatalmazás

A felek felhatalmazzák a szerződést készítő és ellenjegyző dr. Nyíran Gergely ügyvédet, hogy az elővásárlásra kifüggesztés, a hatósági engedélyezés, és a tulajdonjog bejegyzése iránti eljárásokban a Polgármesteri Hivatal, a Földhivatal, NAV, valamint a Mezőgazdasági Igazgatási Szervezet előtt, teljes joggal képviselje, valamint a szerződés rendelkezései szerinti letéteket kezelje. Felek egyetértően rögzítik, hogy a szerződést egyben tényvázlatnak is tekintik. *Ügyvéd a meghatalmazást elfogadja.*

6./ Vevő termőföld szerzési nyilatkozatai

6.1. Személyi tulajdonszerzési jogosultság (Földforgalmi Tv. 7. §)

Olyan magyar állampolgár földműves vagyok, aki a tulajdonszerzés tárgyát, jelen ügylettel, hatósági engedélyezés mellett jogosult vagyok megszerezni.

6.2. Birtokméret tulajdonszerzési jogosultság (Földforgalmi Tv. 16. §)

A jelen szerződésben megnevezett termőföld tulajdonjogát megszerezni jogosult vagyok. A már tulajdonomban és a hasznélvezetemben lévő föld területnagyságának a beszámításával a 300 hektár mértéket nem haladom meg, jelen ügylet során történő szerzéssel együtt sem. A megvásárolni kívánt földdel együtt sem lépek túl a birtokmaximumot (300 ha). Tulajdonszerzésem nem sérti a 109/1999. (XII. 29.) FVM rendelet 68/C. § szerinti részarányai tulajdonszerzési korlátozást, mert a tulajdonomban álló részarány-tulajdon összesített aranykorona értéke mennyiségének huszada és már tulajdonában és hasznélvezetében álló, továbbá megszerzésre kerülő földterület hektárban kifejezett térmértékének együttes összege nem több mint 300.

6.3. Földhasználati tulajdonszerzési nyilatkozat (Földforgalmi Tv. 13. § (1) és (4) bekezdés)

Vállalom, hogy a föld használatát másnak nem engedem át, azt magam fogom használni a Ftv. 13. § (2) bekezdés szabályai szerint, és ennek során eleget teszek a földhasznosítási kötelezettségnek, továbbá vállalom, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig - a (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével - más célra nem hasznosítom. Vállalom, hogy a fennálló földhasználati jogviszony megszűnése után annak időtartamát nem hosszabbítom meg, és megszűnését követő időre a 13. § (1) bekezdésben foglalt kötelezettségeket vállalom, a (2) bekezdésben foglalt megengedő feltételek mellett.

Vállalom, hogy a földműves minősítésnek megfelelésben változás, a következő években sem várható. Elfogadom, és tudomásul veszem, ha utólagos ellenőrzés során jogerősen megállapításra kerülne a nyilatkozatom valótlanúsága, az büntetőjogi felelősségre vonást, és az érintett földek után a jogsértő állapot fennállásának időtartama alatt a részemre folyósított költségvetési vagy európai uniós támogatásnak megfelelő összegű pénzüsszeg visszafizetését vonja maga után.

6.4. Kizárási tulajdonszerzési nyilatkozat (Földforgalmi Tv. 14. § (1) bekezdés)

Kijelentem, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozásom.

Komáromi Gábor (eladó)

Zsár Ernő Tamás (vevő)

6.5. Kizárási tulajdonszerzési nyilatkozat (Földforgalmi Tv. 14. § (2) bekezdés)

Kijelentem, hogy velem szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötöttem.

7./ egyéb rendelkezések

7.1./ Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekre a Polgári Törvénykönyv, a Termőföldről szóló, valamint az Ingatlan nyilvántartásról szóló törvények rendelkezései az irányadók.

7.2. Adatkezelés: Eljáró ügyvéd tájékoztatja a szerződő feleket, hogy az ügyvédekről szóló 2017. évi LXXVIII. Törvény alapján a Felek, illetve a képviselőjükben eljáró személyek vonatkozásában az eljáró ügyvéd megkeresheti nyilvántartási adatokkal való egyezőségének és érvényességének megállapítása céljából a személyi adat- és lakcímnnyilvántartás, a járművezetői engedély-nyilvántartás, az útiokmány-nyilvántartás vezető vagy a központi idegenrendészeti nyilvántartás (a továbbiakban ezen alcím alatt együttesen: nyilvántartás) adatait feldolgozó hatóságokat. Ennek kapcsán Felek adatai jelen szerződésben kerülnek rögzítésre, a Felek adatszolgáltatása és az általuk bemutatott, személyazonosság igazolására alkalmas okirat bemutatása alapján.

7.3. Felek jelen szerződés aláírásával kifejezetten hozzájárulnak ahhoz, hogy eljáró ügyvéd a Felek személyi adatait tartalmazó okmányaikról fénymásolatot készítsen, adataikat kezelje, továbbá - szükség esetén - az ügyvédekről szóló 2017. évi LXXVIII. Törvényben foglaltak szerint adataikat a központi nyilvántartásokban ellenőrizze. Felek tudomásul veszik, hogy a szerződéses kapcsolat fennállása alatt az azonosítás során megadott adatokban bekövetkezett változásról 5 (öt) napon belül kötelesek az eljáró ügyvédet írásban értesíteni.

7.4. A pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról 2017. évi LIII. Törvény rendelkezéseinek betartása: szerződő felek egyetértéssel járulnak hozzá személyazonosító okmányaik ellenőrzéséhez, ügyvéd által történő másolásához, archiválásához, eladó kijelenti: értékesített ingatlan a saját tulajdona, nem esnek fent nevezett törvény hatálya alá, vevő kijelenti, hogy a vételár az Ő tulajdona nem esik a fent, nevezett törvény hatálya alá.

7.5. A felek kölcsönösen kötelezik magukat arra, hogy a szerződéskötés és annak teljesítése során együttműködésre fognak törekedni. Az esetlegesen felmerülő nézeteltéréseket legalább egyszer megismételt egyeztetéssel törekszenek rendezni.

7.6. A szerződő felek megállapodnak abban, amennyiben jelen szerződés valamely fontos kérdésről nem rendelkezik, a kérdés rendezésénél olyan megoldást kötelesek alkalmazni, amely a szerződő feleknek a szerződés tárgyára vonatkozó fenti megállapodásaiból, illetve az a Ptk. vagy az Inyvtv. és a Földforgalmi Tv, rendelkezéséből okszerűen következik.

7.7. Felek jelen szerződést együttes elolvasás és értelmezés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt írják alá. Felek együttesen kérik a szerződés egy példányának – személyes adataik egy részének törvény szerinti eltakarásával - közzétételét a községi hirdetőtáblán.

Kelt: Tabajd, 2026. 07. 24.

Komáromi Gábor (eladó)

Zsár Ernő Tamás (vevő)

A felek fenti szerződését hitelesítem és ellenjegyzem.

Dr. Nyírák Gergely ügyvéd, KASZ:36066385

Kelt: Tabajd, 2026. 07. 24.