



Dr. Nagy Gábor ügyvéd

1071 Budapest, Damjanich utca 42. I. emelet 7. Telefon: +36-1-351-1750
Email: drnagygaborugyved@gmail.com Erste Bank Hungary Zrt.: 11600006-00000000-97962339

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről:

Domokos György Béla (születési neve: Domokos György Béla, születési hely és idő:

., anyja születési neve: , személyi azonosítója:

, személyazonosító igazolványának száma: , adóazonosító jele:

lakóhelye: 1071 Budapest, Damjanich utca 36. 1. épület 3. emelet 2/A.) a

továbbiakban **eladó** és másrészről:

Kómár Ferenc István (születési neve: Kómár Ferenc István, születési hely és idő:

, anyja neve: , személyazonosító igazolványának száma:

személyi azonosítója: adóazonosító jele: lakóhelye:

2360 Gyál, Károlyi Mihály utca 59., agrárkamrai nyilvántartási száma:) a

továbbiakban **vevő** között a következő, kölcsönösen megállapított feltételek mellett:

1.

Az eladó kijelenti, hogy **1/1 arányú, kizárólagos tulajdonát képezi a Hévízgyörk zártkert 3841 helyrajzi szám alatt felvett 1435 m2 alapterületű, „szántó” művelési ágú, 7 minőségi osztályba sorolt, 0,7 kataszteri jövedelemmel feltüntetett ingatlan.**

2.

Az eladó tájékoztatja a vevőt, hogy az ingatlan tulajdoni lapjának III. részén az alábbi bejegyzések szerepelnek:

- III/1. sorszám alatt alatti: 39033/1994.05.04. határozat szerint: önálló szöveges bejegyzés, keletkezett a 3685/2 hrsz. megosztásából.

- III/2. sorszám alatt: 54912/2008/2007.11.28. sorszám alatt önálló szöveges bejegyzés:

TIGÁZ-DSO Földgázelosztó Kft. gázvezeték szolgalmi jog bejegyzése iránti kérelme elutasítva.

- Az ingatlant III/4. sorszám alatt: 68954/2009.12.15. sorszám alatt a TIGÁZ-DSO Földgázelosztó Kft. (4200 Hajdúszoboszló, Rákóczi út 184.) jogosult javára - az ingatlanból 45 m2 területre gázvezetés biztosítására - bejegyzett **vezetékjog terheli.**

3.

Az eladó a jelen okiratban foglaltakon kívül kifejezett szavatosságot vállal az ingatlan per-
teher- és igénymentességéért.

4.

Az eladó a jelen okirat 1. pontjában részletesen megjelölt ingatlan 1/1 tulajdoni hányadát eladja, a vevő pedig annak 1/1 részét megvásárolja a kölcsönösen kialakított 2.300.000.- Ft, azaz kettőmillió-háromszázezer forint vételárért.

Budapest 2026. július 7.

(

Domokos György Béla
eladó

Kómár Ferenc István
vevő

A jelen adásvételi szerződést készítette és ellenjegyezte dr. Nagy Gábor ügyvéd, a NAGY-KOZÁK és PÁTZAY ÜGYVÉDI IRODA tagja
(1071 Budapest, Damjanich utca 42. I/7., KASZ: 36065884) Budapest, 2026. július 7-én.
Ellenjegyzem:



A szerződő felek kijelentik, hogy az ingatlan értéke, illetve a kialakult vételár összege egymással arányos, a Ptk. 6:90. §, 6:91. §, 6:98. § alapján lemondanak a szerződés tévedés, megtévesztés és jogellenes fenyegetés, valamint annak feltűnő értékaránytalanság alapján történő megtámadási jogáról.

5.

Domokos György Béla eladó elismeri és hitelt érdemlően nyugtázza, hogy **Kómár Ferenc István vevő** a jelen adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg - Domokos György Béla eladó **OTP Bank Nyrt. által vezetett, 11773078-05297935** számú lakossági folyószámlára történő átutalással - megfizette részére a teljes 2.300.000.-Ft, azaz kétmillió-háromszázezer forint vételárát.

A vételár az eladó által megjelölt **bankszámlán történő jóváírással minősül megfizetettnek**. Az eladó az ezen bankszámlára történő teljesítést saját kezeihez történő teljesítésnek ismeri el.

6.

Domokos György Béla eladó kötelezettséget vállal arra, hogy az adásvételi szerződés hatályosulásától - a mezőgazdasági igazgatási szerv véglegessé vált jóváhagyó határozatának (záradékolt szerződés) kézhez vételétől - számított 3 napon belül külön olyan, írásbeli nyilatkozatot bocsát Kómár Ferenc István vevő rendelkezésére, melyben **feltétlen és visszavonhatatlan** hozzájárulását adja ahhoz, hogy - **adásvétel jogcímén** - a **Hévízgyörk zártkert 3841 helyrajzi szám alatt nyilvántartott ingatlan 1/1 része vonatkozásában:**

- tulajdonjoga törlésre,
- a vevő tulajdonjoga pedig az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön.

7.

Az eladó a jelen okirat aláírásával egyidejűleg az előző ponttal megegyező tartalmú nyilatkozatának 6, azaz hat eredeti, okiratszerkesztő ügyvéd által ellenjegyzett példányát okiratszerkesztő ügyvédnél/letéteményesnél letétbe helyezi a vevő javára, melyet letéteményes a mezőgazdasági igazgatási szerv véglegessé vált, jóváhagyó határozatának, valamint a záradékolt adásvételi szerződés kézhez vételétől számított **3, azaz három munkanapon belül** jogosult és egyben köteles a letétből kiadni.

8.

Az eladó az ingatlan birtokát a szerződés hatályosulásáról történt tudomásszerzést követő 3 napon belül a vevőre átruházza, ezzel egyidejűleg köteles az eladó az ingatlant birtokba adni. A vevő a birtokba adás napjától viseli az ingatlannal kapcsolatban felmerülő valamennyi terhet és a másra át nem hárítható kárveszélyt.

A birtokbaadás időpontjában eladó földhasználati joga megszűnik.

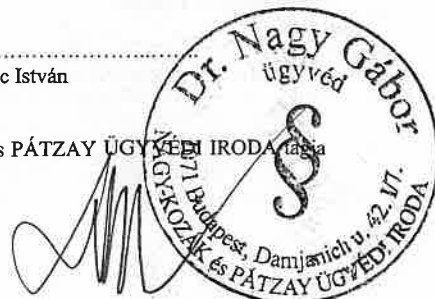
Az eladó tájékoztatja a vevőt, hogy az **ingatlanon közmű nem található**.

Budapest, 2026. július 7.

Domokos György Béla
eladó

Kómár Ferenc István
vevő

A jelen adásvételi szerződést készítette és ellenjegyezte dr. Nagy Gábor ügyvéd, a NAGY-KOZÁK és PÁTZAY ÜGYVÉDI IRODA tagja (1071 Budapest, Damjanich utca 42. I/7., KASZ: 36065884) Budapest, 2026. július 7-én.
Ellenjegyzem:



9.

Az eladó szavatosságot vállal arra, hogy:

- harmadik személynek az ingatlanon nem áll fenn az ingatlan-nyilvántartáson kívül olyan jogosultsága, amely a vevőt az ingatlan birtoklásában, használatában akadályozza, illetve korlátozza.
- nem áll fenn olyan jogosultsága, amelyből a birtokbaadást megelőző időszakból származóan a vevőnek bármilyen jogcímen fizetési kötelezettsége keletkezne.

10.

Az eladó a 2013. évi CXXII. törvény 13. § (4) bekezdése alapján tájékoztatja a vevőt arról, hogy az adásvételi szerződés tárgyát képező ingatlan **nincs harmadik személy használatában.**

11.

A vevő kijelenti, hogy:

a) A 2013. évi CXXII. törvény 10. § (1) bekezdés alapján magyar állampolgár természetes személy.

b) A 2013. évi CXXII. törvény 16. § (1) bekezdés alapján a megszerezni kívánt föld területnagyságával együtt nem haladja meg a 300 hektárt.

c)

A 2013. évi CXXII. törvény 13. § (4) bekezdésében rögzített kötelezettségét vállalja, mely szerint: Ha a tulajdonjog átruházásáról szóló szerződés tárgyát képező föld harmadik személy használatában van, a szerző félnek kötelezettséget kell vállalnia, hogy a fennálló földhasználati jogviszony

a) időtartamát nem hosszabbítja meg, és

b) megszűnését követő időre az (1) bekezdésben foglalt kötelezettségeket - 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 (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével - más célra nem hasznosítja - vállalja.

d)

Földművesnek minősül, nyilvántartásba vétele a Pest Vármegyei Kormányhivatal előtt az számú határozat alapján megtörtént, agrárkamrai száma:

azonban a 2013. évi CXXII. törvény 18. §-a alapján őt elővásárlási jog nem illeti meg. A vevő ugyanakkor kijelenti, hogy eszmei osztatlan 724/2898, továbbá 1448/2898, mindösszesen eszmei osztatlan 2172/2898 részben tulajdonosa a jelen adásvételi szerződés tárgyát képező **ingatlannal szomszédos**, Hévízgyörk, 3842/2 hrsz alatt nyilvántartott, kivett/lakóház, zártkerti művelés alól kivett megnevezésű zártkerti ingatlannak.

e) A 109/1999. (XII.29.) FVM rendelet 68/C. §-a alapján **részarány-tulajdonnal nem rendelkezik.**

f)

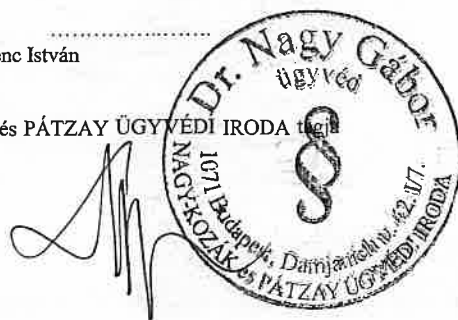
A 2013. évi CXXII. törvény 14. § (1) bekezdés alapján nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj- vagy egyéb tartozása (a továbbiakban együtt: földhasználati díjtartozás).

Budapest, 2026. július 7.

Domokos György Béla
eladó

Kómár Ferenc István
vevő

A jelen adásvételi szerződést készítette és ellenjegyezte dr. Nagy Gábor ügyvéd, a NAGY-KOZÁK és PÁTZAY ÜGYVÉDI IRODA tagja
(1071 Budapest, Damjanich utca 42. I/7., KASZ: 36065884) Budapest, 2026. július 7-én.
Ellenjegyzem:



g)

A Tv. 14. § (2) bekezdés alapján vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül **nem állapították meg**, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

h)

Az adásvételi szerződés megkötésekor a tulajdonszerzése nem haladja meg a 2013. évi CXXII. törvény 16. § (1) – (5) bekezdéseiben foglalt mértéket.

i)

A 2013. évi CXXII. törvény 10. § (1) bekezdésében, valamint a 16. § (1) bekezdésében foglaltaknak megfelel.

j)

Tudomással bír arról, hogy termőföld tulajdonjogát a már tulajdonában és a haszonélvezetében lévő terület nagyságának a beszámításával 300 hektár mértékig szerezheti meg.

k)

Az adásvételi szerződés megkötésekor a szerzése nem haladja meg a 2013. évi CXXII. törvény 16. § (1) – (5) bekezdéseiben foglalt mértéket.

12.

Az eladó kijelenti, hogy az ingatlant közteher a birtokbaadás időpontjában nem terheli. Amennyiben a birtokbaadást követően, az azt megelőző időszakra nézve harmadik személy vagy hatóság e körbe tartozó teher megfizetésének igényével él, az eladó kötelezettséget vállal arra, hogy azt haladéktalanul teljesíti.

13.

A szerződő felek rögzítik, hogy a hatályos 176/2008. (VI.30.) Korm. rendelet alapján a jogügylettel összefüggésben **energetikai tanúsítványt nem szükséges beszerezniük**.

14.

A vevő a 2013. évi CXXII. tv. 13. § (1) bekezdés alapján kötelezettséget vállal arra, hogy:

- a föld használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének,
- a földet a tulajdonszerzés megszerzésének időpontjától számított 5 évig a 2013. évi CXXII. törvény 13. § (3) bekezdésében meghatározott kivételekkel más célra nem hasznosítja.

15.

A felek tudomással bírnak arról, hogy a 2013. évi CXXII. törvény 21. §-a szerint a tulajdonos által elfogadott vételi ajánlatot adásvételi szerződésbe foglalják, és azt az aláírástól számított **8 napon belül a mezőgazdasági igazgatási szerv részére meg kell küldeni jóváhagyás céljából**.

A szerződő felek tudomásul veszik, hogy a jelen szerződés **hatályosulásának feltétele** az illetékes **mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyása**.

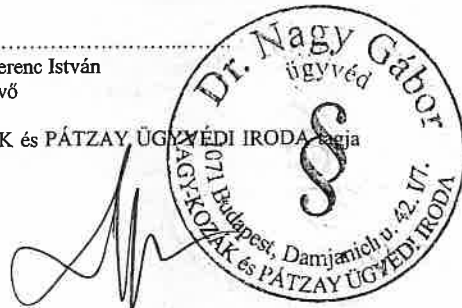
Budapest, 2026. július 7.

Domokos György Béla
eladó

Kómár Ferenc István
vevő

A jelen adásvételi szerződést készítette és ellenjegyezte dr. Nagy Gábor ügyvéd, a NAGY-KOZÁK és PÁTZAY ÜGYVÉDI IRODA tagja (1071 Budapest, Damjanich utca 42. I/7., KASZ: 36065884) Budapest, 2026. július 7-én.

Ellenjegyzem:



A mezőgazdasági igazgatási szerv a részére jóváhagyás céljából megküldött okiratok közül az adásvételi szerződést először - kizárólag annak tartalma és alaki kellékei, továbbá közhiteles nyilvántartásban szereplő adatok alapján - az érvényességi és hatályosulási feltételeknek való megfelelés szempontjából vizsgálja meg, illetve ellenőrzi.

Ha a mezőgazdasági igazgatási szerv a fenti vizsgálat és ellenőrzés alapján nem tagadta meg az adásvételi szerződés jóváhagyását, haladéktalanul megkeresi a helyi földbizottságot állásfoglalásának kiadása céljából és ezzel egyidejűleg megkeresi a föld fekvése szerint illetékes ingatlanügyi hatóságot a **föld tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés benyújtása tényének feljegyzése** érdekében.

A szerződő felek tudomásul veszik, hogy e szervek jóváhagyásának elmaradása esetén a közöttük létrejött szerződés **nem válik hatályossá** és az érvénytelen szerződés jogkövetkezményeinek alkalmazásával az eredeti állapot helyreállításának van helye. A szerződő felek kötelezettséget vállalnak arra, hogy a jóváhagyás megtagadásáról történt tudomásszerzést követő 15 napon belül elszámolnak egymással.

16.

A jelen adásvételi szerződéssel összefüggésben felmerülő visszerthes vagyonátruházási illeték és a földhivatali igazgatási szolgáltatási díj a **vevőt** terheli.

A vevő az Itv. 26. § (1) bekezdés p) pontja alapján kéri az illeték megállapítását, mely szerint **mentes** a visszerthes vagyonátruházási illeték alól a **termőföldnek a földműves általi, ellenérték fejében történő megszerzése**, feltéve, ha a birtokbaadástól, de legkésőbb az illetékkötelezettség keletkezését követő 12. hónap utolsó napjától – vagyoni értékű joggal terhelt termőföld szerzése esetén a vagyoni értékű jog megszűnésétől, megszüntetésétől, de legkésőbb az illetékkötelezettség keletkezését követő 5. év utolsó napjától – számítva 5 évig

pa) a termőföld tulajdonjogát nem idegeníti el,

pb) a termőföldön vagyoni értékű jogot nem alapít, és

pc) a termőföldet mező-, illetve erdőgazdasági tevékenység céljára hasznosítja;

17.

A szerződő felek kijelentik, hogy nagykorú, cselekvőképes magyar állampolgárok, akiknek szerződéskötési képessége semmiféle kizárás vagy korlátozás alá nem esik.

18.

A szerződés teljesítése érdekében a felek együttműködési kötelezettséget vállalnak.

19.

Ellenjegyző ügyvéd tájékoztatja a feleket arról, hogy a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. tv. alapján azonosítási kötelezettség terheli vonatkozásukban. A felek adatainak rögzítése az általuk bemutatott személyazonosság és lakcím igazolására a törvény szabályai szerint alkalmas okiratok bemutatása és JÜB rendszeren keresztüli ellenőrzése alapján történik. A felek

Budapest, 2026. július 7.

Domokos György Béla
eladó

Kómár Ferenc István
vevő

A jelen adásvételi szerződést készítette és ellenjegyezte dr. Nagy Gábor ügyvéd, a NAGY-KOZÁK és PÁTZAY ÜGYVÉDI IRODA tagja (1071 Budapest, Damjanich utca 42. I/7., KASZ: 36065884) Budapesten, 2026. július 7-én.
Ellenjegyzem:



kijelentik, hogy amennyiben a jelen szerződéses kapcsolat fennállása alatt, az azonosítás során megadott adatokban változás áll be, arról ellenjegyző ügyvédet haladéktalanul értesítik.

A felek kifejezetten hozzájárulnak ahhoz, hogy a személyi adataikat és lakcímüket tartalmazó okmányokról az ellenjegyző ügyvéd másolatot készítsen és adataikat kezelje.

Az ellenjegyző ügyvéd az adatokat kizárólag a jelen szerződéshez kapcsolódó megbízás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló törvény alapján kezelheti.

20.

A felek kijelentik, hogy az ellenjegyző ügyvéd előzetesen tájékoztatta őket a Magyar Ügyvédi Kamara a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló, 10/2019. (VI.24.) MÜK. szabályzatban foglalt kötelezettségeiről, különösen a felek JÜB rendszeren keresztüli ellenőrzéséről és átvilágításáról, valamint bejelentési kötelezettségéről.

21.

A szerződő felek rögzítik, hogy az adásvételi szerződéssel kapcsolatban felmerülő visszterhes vagyonaátruházási illetéket, földhivatali igazgatási szolgáltatási díjat, valamint az ügyvédi munkadíjat a vevő köteles megfizetni.

22.

A szerződő felek a jelen adásvételi szerződés megszerkesztésére és ellenjegyzésére, a járulékos mezőgazdasági igazgatási szerv, valamint a földhivatal előtti eljárások lefolytatására a NAGY-KOZÁK és PÁTZAY ÜGYVÉDI IRODÁNAK adnak megbízást és meghatalmazást (1071 Budapest, Damjanich utca 42. I/7., személyes eljárásra jogosult: dr. Nagy Gábor ügyvéd, KASZ: 36065884), aki a megbízást és meghatalmazást a jelen okirat ellenjegyzésével elfogadja.

23.

A szerződő felek a jelen okiratot, mint valódi és végleges ügyleti akaratukkal mindenben megegyezőt, elolvasás után, helybenhagyólag aláírják.

A kormányzati portálon történő közzététel időpontja: 2026.08.05.

Elővásárlásra / előhaszonbérletre jogosultak jognyilatkozatának megtételére nyitva álló határidő első napja: 2026.08.06.

A határidő utolsó napja: 2026.08.07.

A FENTI HATÁRIDŐ JOGVESZTŐI

A kormányzati portálról történő levétel napja:

Hévízgyörk, 2026. aug. 5.



Budapest, 2026. július 7.

Domokos György Béla
eladó

Kómár Ferenc István
vevő

A jelen adásvételi szerződést készítette és ellenjegyezte dr. Nagy Gábor ügyvéd, a NAGY-KOZÁK és PÁTZAY ÜGYVÉDI IRODA tagja (1071 Budapest, Damjanich utca 42. I/7., KASZ: 36065884) Budapesten, 2026. július 7-én.

Ellenjegyzem:

