

Telekalakítással vegyes adás-vételi szerződés

amely létrejött egyrészről **Esztergom Megyei Jogú Város Önkormányzata** (Székhelye: 2500 Esztergom, Széchenyi tér 1., Képviseli: Hernádi Ádám polgármester, nyilvántartó szerv: Magyar Államkincstár, PIR törzskönyvi azonosító: Adószám: Statisztikai számjele:), **mint eladó** (a továbbiakban: eladó) másrészről

Gyurics Péter Gyula sz.n. Gyurics Péter Gyula (anyja neve: születési hely, idő: szem.szám: , szig.szám: adóazonosító jel: állampolgársága: i földműves nyilvántartási szám: 2500 Esztergom, Hosszúvölgy utca 5. szám alatti lakos, **mint vevő** / a továbbiakban: vevő / között a mai napon az alábbi célból és feltételekkel:

1./ Szerződő felek egyezően rögzítik, hogy a hatályos tulajdoni lap másolat szerint eladó az alábbi ingatlan tulajdonosa, az itt megjelölt tulajdoni arányban:

- Eladó 1/1-ed hányadú tulajdonát képezi az Esztergom zártkert 9820 helyrajzi szám alatt felvett összesen 7415 m² négyzetméter alapterületű szántó (k.fill: 11.57, min.o.: 5) megnevezésű ingatlan.

A szerződő felek egyezően rögzítik, hogy eladó Esztergom Megyei Jogú Város Polgármesterének 78/2026 (III.25.) sz. határozatával engedélyezte az előzőekben megjelölt ingatlan 2367 m² nagyságú részének az értékesítését a Maczák Tamás okleveles építőmérnök, földmérő által készített 48/2025 munkaszámú változási vázrajz alapján.

2./ Szerződő felek a Maczák Tamás ingatlan rendező földmérő által készített és az Esztergomi Körzeti Földhivatal által 2025.12.05-én záradékolt, 48/2025 munkaszámú változási vázrajz alapján a 384/2016. (XII. 02.) Korm. rendelet 21. § (5) bek. eb) pontja alapján telekalakítási (telekfelosztás) eljárás megindítását határozták el.

A telekalakítást KEM Kormányhivatal 801086/2026 számú határozatával engedélyezte, ahhoz hozzájárult. A határozat KEM Kormányhivatal 801086/5/2026 számú határozata szerint 2026. május 29-én véglegessé vált.

3./ A felek a telekalakítást - annak terepi kitűzését is megtekintve - elfogadták, mely telekalakítással és fenti tulajdon átruházással összefüggésben a telekalakítást követően az ingatlanok adatai – és a tulajdoni hányadok - az alábbiak szerint változnak ill. az alábbi új ingatlanok jönnek létre:

Telekalakítás utáni állapot:

- az Esztergom zártkert 9820/2 helyrajzi szám alatt felvett összesen 5048 m² négyzetméter alapterületű szántó (k.fill: 7.87, min.o.: 5) megnevezésű ingatlan tulajdonosa 1/1-ed hányadban Esztergom Megyei Jogú Város Önkormányzata.

- az Esztergom zártkert 9820/1 helyrajzi szám alatt felvett összesen 2367 m² négyzetméter alapterületű szántó (k.fill: 3.69, min.o.: 5) megnevezésű ingatlan tulajdonosa 1/1-ed hányadban Gyurics Péter.

4./ Szerződő felek megállapodnak továbbá abban, hogy a vevő a jelen szerződés keretében megvásárolja eladótól az eladó tulajdonát képező, Esztergom 9820 hrsz-ú szántó megnevezésű ingatlan 2367 m² nagyságú területet, amely az ingatlan 2367/7415-öd tulajdoni hányadát testesíti meg – és amely a telekalakítást követően az Esztergom zártkert 9820/1 helyrajzi számú önálló ingatlanként kerül kialakításra -, a felek által kölcsönösen kialakított mindösszesen bruttó 7.890.000,-Ft azaz hétmillió-nyolcszázkilencvenezer forint vételárért.

A szerződő felek a jelen okirat aláírásával kinyilatkozzák, hogy a vételár kialakítása során figyelembe vették az A.N.ZS.Ó. Kft. értékbecslését. Az ingatlan aszfaltozott, majd kavicsszórásos úton megközelíthető.

Az ingatlan kerítéssel körbe kerített, és elektromos villanyhálózat bekötésének lehetősége biztosított. A vevő előadja továbbá, hogy a vételár kialakítása során figyelembe vette, miszerint tulajdonjoggal rendelkezik az Esztergom 9817/4 helyrajzi számú ingatlanban, amely szomszédos a vétel tárgyát képező ingatlannal.

A szerződő felek egyezően rögzítik, hogy az ingatlanon felépítmény nem található, a föld ellenértékét 7.890.000,-Ft-ban azaz hétmillió-nyolcszázkilencvenezer forintban állapították meg.

Vevő a teljes vételárat a jegyzői iratjegyzék – amely szerint érvényes elővásárlási nyilatkozat nem érkezett - átvételét követő 8 napon belül köteles banki utalással megfizetni az eladó részére akként, hogy azt eladó OTP Bank Nyrt-nél vezetett száma számlaszámára utalja át.

5./ A vevő a jelen szerződés aláírásával, míg az eladó a teljes vételár igazolt kifizetése esetén feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy a telekalakítás során létrejövő alapterület változást és új telkek létrejöttét az ingatlan nyilvántartásba „telekalakítás” (telekfelosztás) és adás-vétel jogcímén bejegyezzék – a telekalakítás előtti ingatlanokat lejegyezzék, a csatolt vázrajz alapján a telekalakítás után feltüntetett ingatlanokat kialakítsák az alábbiak szerint:

- az Esztergom zártkert 9820/2 helyrajzi szám alatt felvett összesen 5048 m² négyzetméter alapterületű szántó (k.fill: 7.87, min.o.: 5) megnevezésű ingatlanra az eladó tulajdonjogát – 1/1-ed hányadban – telekalakítás és eredeti szerzés jogcímén, továbbá
- az Esztergom zártkert 9820/1 helyrajzi szám alatt felvett összesen 2367 m² négyzetméter alapterületű szántó (k.fill: 3.69, min.o.: 5) megnevezésű ingatlanra a vevő tulajdonjogát adás-vétel és telekalakítás jogcímén az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezzék.

6./ Eladó a jelen okirat aláírásával egyidejűleg a vevő tulajdonjogának telekalakítás és vétel jogcímén történő bejegyzéséhez szükséges nyilatkozatot 4 példányban külön, ügyvéd által ellenjegyzett okiratban megadja és ügyvédi letétbe helyezi.

A letétbe vett eladói tulajdonjog bejegyzési engedélyt a teljes vételár kifizetését követően az eljáró ügyvéd nyújtja be az illetékes földhivatal részére.

Az eladó eljáró ügyvéd drsirtescsongor@gmail.com e-mail címére köteles a teljes vételár kifizetését igazolni a bejegyzési engedély benyújtása érdekében.

7./ Eladó köteles a vétel tárgyat képező 9820/2 helyrajzi számú ingatlan tulajdoni illetőséget a teljes vételár kifizetése napján vevő birtokába adni. A birtokbaadásakor átadás-átvételi jegyzőkönyv készül.

8./ Vevő a birtokbalépés időpontjától élvezzi az ingatlan hasznait és viseli annak terhét valamint a kárveszélyt.

9./ Szerződő felek büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy ingatlanszerzési ill. elidegenítési képességük korlátozva nincs.

Az eladó kinyilatkozza, hogy mo-i jogi személy, és a polgármester képviseleti jogát a 2011. évi CLXXXIX tv. 41.§ (1) bek. biztosítja, míg a vevő kinyilatkozza, hogy cselekvőképes magyar állampolgár.

10./ A jelen szerződést készítő és ellenjegyző ügyvéd tájékoztatja a Szerződő Feleket arról, hogy a jelen szerződést, mint az Eladó által elfogadott vételi ajánlatot a Földforgalmi törvény 21. § (1c) pontja alapján a szerződés aláírásától számított 8 napon belül a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat jegyzője részére meg kell küldeni. A jegyző hirdetményi úton közli az adásvételi szerződést a törvényen vagy megállapodáson alapuló elővásárlási jog jogosultjaival.

A jegyző - az e törvény végrehajtására kiadott rendeletben meghatározottak szerint - hirdetményi úton közli az adásvételi szerződést a törvényen vagy megállapodáson alapuló elővásárlási jog jogosultjaival. A jegyző a nyilatkozattételre nyitva álló határidő leteltét követő 8 napon belül a beérkezett, illetve a 21. § (4) bekezdésében meghatározottak szerint átvett jognyilatkozatokról iratjegyzéket készít.

11./ Vevő a jelen szerződés aláírásával akként nyilatkozik, miszerint vállalja, hogy a jelen szerződés tárgyat képező föld tulajdoni hányad 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 - ide nem értve a 2013. évi CXXII. törvény 13. § (3) bekezdésében meghatározott eseteket - más célra nem hasznosítja.

Eladó a jelen szerződés aláírásával akként nyilatkozik, hogy a jelen szerződés tárgyat képező ingatlan a jelen szerződés létrejöttének időpontjában nincsen harmadik személy használatában.

A vevő kötelezettséget vállal arra, hogy ha az előzőekben megjelölt föld mégis harmadik személy használatában áll, úgy a fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg, és a megszűnését követő időre a 2013. évi CXXII. törvény 13. § (1) szerint, a jelen pont első bekezdésben foglalt kötelezettségeket vállalja.

Vevő a jelen szerződés aláírásával akként nyilatkozik, hogy a jelen szerződés létrejöttének időpontjában nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatosan jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása.

Vevő kinyilatkozza továbbá, hogy vele szemben a szerzést megelőző öt éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

Vevő büntetőjogi felelőssége tudatában, az 2013. évi CXXII. Tv. 16. szakasza (1) bek. alapján nyilatkozik, hogy jelen szerződéssel tulajdonába kerülő termőföld nagysága a birtokában lévő termőföld nagyságával együtt nem haladja meg a 300 hektárt.

Vevő kinyilatkozza, hogy a 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: 2013. évi CXXII. törvény) 18. § (1) bekezdés c) pontja alapján elővásárlásra jogosult, mint helyben lakó szomszéd földműves.

A vevő jelen okirat aláírásával a 179/2023 (V.15.) Korm. rendelet 42. §. alapján kinyilatkozza, hogy részarány tulajdonnal nem rendelkezik.

12./ Az adás-vételi szerződés vagyonátruházási illetéke valamint az ingatlan átírásával kapcsolatos mindennemű költség – ideértve a szerződéskötési költségeket is - a vevőt terheli. Ugyanakkor a vevő kötelessége a jelen adás-vételi szerződésnek az előírt határidőn belül illetékkiszabás végett történő bemutatása.

Vevő jelen szerződés aláírásával kinyilatkozza, hogy mint a termőföld törvény szerinti földműves igénybe kívánja venni az Itv.26.§. (1) bek. p.) pontjában biztosított kedvezményt.

13./ A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a magyar Polgári Törvénykönyv az irányadó.

14./ A jelen Szerződés szerkesztésében és ellenjegyzésében eljáró ügyvéd tájékoztatja a Feleket, hogy a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény (a továbbiakban: „Pmt.”) alapján azonosítási kötelezettség terheli az Eladó és a Vevő adatai vonatkozásában.

Ellenjegyző ügyvéd tájékoztatja a Feleket, hogy a személyes adataik viszonylatában jogszabályi felhatalmazás alapján adatkezelőnek minősül.

Ugyancsak tájékoztatja a Feleket, hogy a szerződésben foglalt személyes adatokat az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény 53. § (5) bekezdésével összhangban 10 (tíz) évig őrzi meg. A Szerződő felek adatai a Pmt. rendelkezései alapján jelen szerződésben kerülnek rögzítésre, a Szerződő felek adatszolgáltatása és az általuk bemutatott, személyazonosság igazolására a Pmt. szabályai szerint alkalmas okiratok alapján. Szerződő felek büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy jelen szerződés aláírása során saját nevükben járnak el. Szerződő felek tudomásul veszik, hogy a szerződéses kapcsolat fennállása alatt az azonosítás során megadott adatokban bekövetkezett változásról a tudomásszerzéstől számított 5 (öt) napon belül kötelesek eljáró ügyvédet írásban értesíteni.

Szerződő felek adatait eljáró ügyvéd kizárólag a jelen szerződéshez kapcsolódó megbízás és a Pmt-ben foglalt kötelezettsége teljesítése érdekében kezelheti.

Szerződő felek jelen szerződés aláírásával kifejezetten hozzájárulnak ahhoz, hogy Szerződő felek személyi adatait tartalmazó okmányokról fénymásolatot készítsen, adataikat kezelje, vonatkozásukban a JÜB ellenőrzést elvégezze.

Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy a jelen szerződéssel összefüggő valamennyi olyan jognyilatkozatukat, amelyhez joghatás fűződik, egymással írásban, a jelen szerződésben foglalt lakeímre címzett ajánlott és tértivevényes levélküldemény vagy személyes átadás útján közlik.

A jelen szerződés, - mely öt számozott oldalból áll - nyolc egymással szószerint megegyező eredeti példányban készült, amelyet a felek - elolvasás és értelmezés után, mint akaratukkal és nyilatkozatukkal mindenben megegyezőt- valamennyi oldalt szignózva -, jóváhagyólag aláírták.

Szerződő felek jelen szerződés elkészítésével és ügyvédi ellenjegyzésével megbízzák a dr. Szirtes Csongor ügyvédet / 2500 Esztergom, Szent T. u. 1/a., KASZ száma:36069665 /, aki a megbízást a jelen okirat ellenjegyzésével is elfogadja. A megbízás kiterjed az illetékes hatóságok (Földhivatal, NAV, Kormányhivatal, Mezőgazdasági igazgatási szerv stb...) előtti képviseletre is.

Felek jelen szerződést kizárólag annak utolsó oldalán írják alá, figyelemmel arra, hogy az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény 43. § (4) bekezdése alapján az ellenjegyző ügyvéd jelen szerződést úgy fűzi össze, hogy az az okirat sérelme nélkül nem megbontható.

Esztergom, 2026. "09.10." "

Esztergom Megyei Jogú Város Önkormányzata
Eladó
képv.: Hernádi Ádám polgármester

Gyurics Péter Gyula
Vevő

Ellenjegyzem Esztergomban 2026. "09.10." "

DR. SZIRTES CSONGOR ügyvéd
Iroda: 2500 Esztergom, Szent T. u. 1/A.
L 3

Telefon: 53/403-423
Fax: 56-30 282-3548

<u>Jegyzői ellenjegyzés:</u> dr. Hajdu Boglárka jegyző Esztergom, 2026. "09.10."	<u>Pénzügyi ellenjegyzés:</u> Gál Judit osztályvezető Esztergom, 2026. "09.10."	<u>Jogi Szakvélemény:</u> dr. Kósa-Monostori Petra jogi tanácsintéző Esztergom, 2026. "09.10."	<u>Stratégiai és Fejlesztési Főosztály szakvélemény:</u> Berek Eleonóra főosztályvezető Esztergom, 2026. "09.10."
---	--	---	--

Esztergom Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala Kormányportálán közzététele 30. nappal az alábbiak szerint: Közzététel napja: 2026.08.11. Nyilatkozattételi határidő első napja: 2026.08.12. Nyilatkozattételi határidő utolsó napja: 2026.09.10. mely határidő jogvesztő. Levétel napja: 2026.09.11. P.H. aláírás
