

INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

Komárom-Egyetemi Városi Kormányhivatal	
Földhivatali Főosztály	
Földhivatali Koordinációs Osztály	
Dátum: 2026. JÚN. 28.	57/285/2
Előírás:	Melléklet:

amely létrejött egyrészről **Moravec Zoltán** (születési családi és utóneve: Moravec Zoltán, született: _____, anyja neve: _____, lakik: 6332 Uszód, Szabadság utca 43., személyi azonosító jele: _____, adóazonosító jele: _____, aki személyazonosságát előttem a _____ számú személyi igazolvánnyal igazolta - **Eladó**,
Moravec Zoltánné (születési családi és utóneve: _____, született: _____, neve: _____, lakik: 6332 Uszód, Szabadság utca 43., személyi azonosító jele: _____, lóazonosító jele: _____, aki személyazonosságát előttem a _____ számú személyi igazolvánnyal igazolta - **Eladó**, a továbbiakban: mint **Eladók**,
 másrészt **Pölöskei Józsefné** (születési családi és utóneve: _____, született: _____, anyja neve: _____, lakik: 2886 Réde, Kossuth Lajos utca 25., személyi azonosító jele: _____, adóazonosító jele: _____), aki személyazonosságát előttem a _____ sz. személyi igazolvánnyal igazolta - **Vevő**, a továbbiakban, mint **Vevő** között az alulírott napon és helyen az alábbi feltételek szerint:

- 1.) Szerződő felek rögzítik, hogy az Moravec Zoltán 1/2 arányú és Moravec Zoltánné 1/2 arányú közös tulajdonában áll a **Réde, zártkert 3549/2 helyrajzi szám** alatt nyilvántartott, 2423 m² térmértékű, 2,28 AK értékű „szántó” művelési ágú (minőségi osztály 6) ingatlan (a továbbiakban: **Ingatlan1**). A 2026. június 18. napján kiállított e-hiteles tulajdoni lap másolat-szemle szerint az Ingatlan1 egyebekben tehermentes és a tulajdoni lapon elintézetlen széljegy nem található.
- 2.) A fentiek előrebocsátása után az Eladók eladják a Vevő pedig megtekintett állapotban megvásárolja az Eladók közös tulajdonában álló 1.) pontban körülírt Ingatlan 1/1 tulajdoni hányadát 3.000.000 (Hárommillió) forint vételárért.
- 3.) Szerződő felek rögzítik, hogy Vevő a teljes vételárát, azaz az **3.000.000 (Hárommillió) forintot** a jelen adásvételi szerződésnek az illetékes mezőgazdasági és igazgatási szerv hatósági jóváhagyásának kézhezvételét követően - **8 napon belül** - fizeti meg az Eladók részére banki utalással, oly módon, hogy **Moravec Zoltán** rendelkezése alatt álló 11773322-50697191 számú bankszámlaszámára **3.000.000 (Hárommillió) forintot** utal, amelynek elmaradása - ha a felek másként nem állapodnak meg - jelen szerződés felbontását eredményezi. Moravec Zoltánné a fenti utalást, fizetést elfogadja saját kézhez történő teljesítésnek.
- 4.) Szerződő felek kijelentik, tudomásuk van azon tényről, hogy jelen jogügylet tárgyát képező Ingatlan a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXII. törvény (továbbiakban: Földforgalmi tv.) 5. § 17. pontjában megjelölt mező-, erdőgazdasági hasznosítású földnek (továbbiakban: **föld**) minősül.
- 5.) Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a birtokátruházásra a Vevő tulajdonjogának bejegyzését követő 15 napon belül kerül sor. A birtokátruházás időpontjáig az Eladó, az ezt követő időben pedig a Vevő húzza az adásvétel tárgyát képező Ingatlan hasznait, illetőleg viseli annak fenntartásával kapcsolatos költségeket, kiadásokat, továbbá a kárveszélyt.
- 6.) Vevő az Ingatlan megtekintette, műszaki és jogi vonatkozásait, a tulajdoni lap másolat adatai alapján ingatlan-nyilvántartási helyzetét megismerte. Eladó kijelenti, hogy az Ingatlan tulajdonságairól a legjobb tudomása szerint adott tájékoztatást és ismeretei szerint nincs olyan körülmény vagy jog, amely a Vevőt az Ingatlan rendeltetésszerű használatában megakadályozná, vagy korlátozná.
- 7.) Eladó az 1.) pontban körülírt Ingatlan per-, teher- és igénymentességéért szavatol. Eladó kijelenti, hogy nem áll fenn olyan körülmény, amely az Ingatlan rendeltetésszerű használatát akadályozná vagy hátrányosan befolyásolná. Eladó korlátlan felelősséget vállal azért, hogy az 1.) pontban körülírt Ingatlan jelenleg nem képezi végrehajtás tárgyát, nem áll bírói zár alatt, továbbá adó, vagy adójellegű, illetve egyéb, az ingatlan-nyilvántartásból ki nem tűnő teher, használati jog, tartozás nem terheli és a birtokba adás során sem fogja.
- 8.) Eladó a fentiekben túl szavatosságot vállal azért is, hogy harmadik személynek nincsen az ingatlan-nyilvántartáson kívüli követelése, vagy bármely más joga a szerződés tárgyát képező Ingatlan tekintetében. Eladó kijelenti, hogy mindezek értelmében a Vevővel szemben harmadik személy tulajdoni, kártérítési, illetve egyéb igényvel nem léphet fel, de amennyiben jogos igény előfordul, ezeknek a kielégítését magára vállalja.
- 9.) Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy jelen adásvételi szerződést - a szerződő felek aláírásától számított **8 (nyolc) napon belül** - a Földforgalmi tv. 21. § (1) bekezdése alapján megküldi a mezőgazdasági igazgatási szerv részére jóváhagyás céljából. Abban az esetben, ha a mezőgazdasági igazgatási szerv nem tagadja meg az adásvételi szerződés jóváhagyását, akkor - a

Komárom, 2026. június 19.

Moravec Zoltán
c. adó

Moravec Zoltánné
eladó

Pölöskei Józsefné
vevő

Dr. Zsika György Dániel
ellenjegyző ügyvéd
Dr. Zsika György Dániel
ügyvéd
2900 Komárom, Klapka Gy. út 35.
Adószám: 72975640-1-31

Földforgalmi tv. 20. §-ban foglalt esetek kivételével - végzésben megállapítja a szerződés közzétételre való alkalmasságát és hivatalból elrendeli a szerződés közzétételét. Szerződő felek tudomásul veszik, hogy a közzétételre való alkalmasság megállapítása nem minősül az adásvételi szerződés hatósági jóváhagyásának.

10.) Szerződő felek tudomással bírnak azon tényről, hogy jelen adásvételi szerződés tárgyát képező Ingatlan vonatkozásában, a Földforgalmi tv. 18. §-a alapján, az ott meghatározott sorrendben *elővásárlási jog* áll fenn. Szerződő felek kijelentik, tudomásuk van azon körülményről is, hogy bármely elővásárlásra jogosult vételi ajánlatot elfogadó nyilatkozata esetén, az adásvétel az Eladó és az elővásárlási jogot gyakorló jogosult között létrejön, jelen szerződés pedig hatályát veszti.

11.) Felek tudomással bírnak arról, hogy a Földforgalmi törvényben foglaltak szerint a jelen szerződés az illetékes mezőgazdasági és igazgatási szerv hatósági jóváhagyásához kötött, amelynek értelmében az adásvételi szerződést a mezőgazdasági igazgatási szerv akkor látja el záradékkal, ha az megfelel a hatályos jogszabályokban írt feltételeknek.

12.) Eladók a teljes vételár megfizetéséig tulajdonjogukat fenntartják. Eladók kizárólag a vételár Vevő általi *maradéktalan* megfizetésével járulnak hozzá a Vevő **1/1 arányú** tulajdonjoga *adásvétel jogcímén*, az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyeztetéséhez, az Eladók tulajdonjogának törléséhez.

Ezen felül az Eladók a jelen adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg letétbe helyezik az okiratot szerkesztő ügyvédnél azon írásbeli *feltétlen és visszavonhatatlan* hozzájáruló nyilatkozat **7 eredeti** példányát arra vonatkozóan, hogy az adásvétel tárgyát képező Ingatlanra a Vevő **1/1 arányú** tulajdonjoga *adásvétel jogcímén* az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre, illetve az Eladó tulajdonjoga törlésre kerüljön, amennyiben a Vevő a teljes vételárat *maradéktalanul* megfizette az Eladók részére, ebben az esetben az Eladók minden további feltétel és kikötés nélkül hozzájárulnak a nyilatkozat (Bejegyzési engedély) Vevő részére történő kiadásához. Eladó kötelezettséget vállal arra is, hogy a vételár *maradéktalan* megfizetését haladéktalanul, de *legkésőbb 3 napon belül* banki igazolással igazolja az okíratszerkesztő ügyvéd részére, a drsziklagyorgy@gmail.com e-mail címre megküldésével.

Szerződő felek kifejezetten rögzítik, hogy az eladói értesítés elmaradása esetén a Vevő is jogosult a vételár megfizetését hitelt érdemlően igazolni az ügyvéd felé. Szerződő felek kifejezetten rögzítik még, hogy a teljes vételár megfizetése esetén ezen nyilatkozat (Bejegyzési engedély) kiadása nem tagadható meg.

13.) Felek tudomással bírnak arról, hogy az eljáró ügyvéd a jelen adásvételi szerződés alapján az illetékes földhivatalnál a változások átvezetését a Földforgalmi törvényben meghatározott eljárások lefolytatását követően jogosult kérelmezni. Felek tudomással bírnak arról, hogy a jóváhagyást követő 30 napon belül kötelesek a jelen szerződést az illetékes földhivatal felé a szerződésben meghatalmazott jogi képviselő útján benyújtani.

14.) Szerződő felek kijelentik, hogy teljes cselekvőképességük birtokában lévő magyar állampolgárok és így az ezen okiratba foglalt jognyilatkozataikat ez okból mindenfajta korlátozás nélkül tehetik meg.

15.) Szerződő felek tudomásul veszik, hogy – *figyelemmel a Földforgalmi tv. 58. § (1b) bekezdésére* – a haszonbérleti szerződés időtartama nem hosszabbítható meg, ha az adott földrészlét tulajdoni lapjára a föld tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés ténye van feljegyezve. Szerződő felek (Eladó-Vevő) büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy nem állnak közeli hozzátartozói kapcsolatban egymással.

16.) Vevő jelen adásvételi szerződés aláírásával kijelenti, hogy a birtokában álló föld területnagysága a megszerezni kívánt földek (Ingatlanok) területnagyságával együtt nem haladja meg az **1 hektárt**. Vevő jelen adásvételi szerződés aláírásával kijelenti még, hogy részarány-tulajdonnal nem rendelkezik.

17.) Vevő – *figyelemmel a Földforgalmi tv. 13. § (1) bekezdésére* – jelen adásvételi szerződés aláírásával vállalja, hogy a föld használatát másnak nem engedi át, azt maga használja és ennek során elegendő a földhasznosítási kötelezettségének, vállalja továbbá, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig – a Földforgalmi tv. 13. § (2) bekezdésében foglalt kivétellel - más célra nem hasznosítja.

18.) Vevő – *figyelemmel a Földforgalmi tv. 14. § (1) és (2) bekezdéseire* – nyilatkozik arról, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatás teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatosan jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása (a továbbiakban együtt: földhasználati díjtartozás), valamint jelen föld megszerzését megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

Komárom, 2026. június 19.

Moravec Zoltán
Eladó

Moravec Zoltanne
Eladó

Pölöskei Józsefné
Vevő

Dr. Zsilda György Dániel
Ellenjegyző ügyvéd

Dr. Zsilda György Dániel
Ügyvéd

2900 Komárom, Klapka Gy. út 35.
Adószám: 72975640-1-31

19.) Jelen szerződés megkötésével, a tulajdonosváltásnak az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzésével kapcsolatos költségek, az adásvételi szerződés földhivatali benyújtása, a földhivatali igazgatási-szolgáltatási díj megfizetése, valamint a visszerhes vagyonszerzési illeték a Vevőt terheli. Eladó tudomással bír arról a tényről, hogy jelen adásvételi szerződésben

foglalt Ingatlan tulajdonjoga átruházásából származó jövedelemmel összefüggésben a tárgy évi személyi jövedelemadó bevallás során adóbevallást kell benyújtania az illetékes adóhatósághoz.

20.) Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény és a Földforgalmi törvény rendelkezései az irányadók.

21.) Felek a jelen okiratot az adásvételi szerződés elkészítésére vonatkozó ügyvédi megbízásnak is tekintik és egyidejűleg megbízást adnak **dr. Zsikla György Dániel ügyvédnek** (székhely: 2900 Komárom, Klapka György út 35., KASZ szám: 36071768 - Komárom-Esztergom Vármegyei Ügyvédi Kamara) az adásvételi szerződés földhivatali benyújtásával, az eB400-as NAV adatlap benyújtásával, a mezőgazdasági igazgatási szerv előtti, valamint a földhivatali eljárásban való képviseletükre, amely képviselet a mezőgazdasági igazgatási szerv, illetve a földhivatal által hozandó határozat és mellékletei átvételeire is kiterjed. Az eljáró ügyvéd jelen szerződés ellenjegyzésével a meghatalmazást is magában foglaló megbízásokat elfogadja és nyilatkozik arról, hogy a megbízásokat ellátja.

22.) Jelen adásvételi szerződés 9 eredeti egyező példányban - melyből 1 példány biztonsági kellelkel rendelkező okmány - készült, melyet a felek - értelmezés és hangos felolvasás után - mint ügyleti akaratukkal mindenben megegyezőt, minden kényszerből, tévedéstől, befolyástól és kényszerítéstől mentesen, az alulírott helyen és időben - a jelen okiratot készítő és ellenjegyző ügyvéd előtt - saját kezűleg, helybenhagyólag aláírták. Felek jelen szerződés aláírásával kijelentik, hogy a szerződés egy-egy eredeti, aláírt példányát az okiratszerkesztő ügyvédtől átvették.

Komárom, 2026. június 19.

Moravec Zoltán
eladó

Moravec Zoltánné
eladó

Pölöskei Józsefné
vevő

Jelen szerződést elkészítettem és az aláírásokkal egyidejűleg ellenjegyzem.

Komárom, 2026. június 19.

Dr. Zsikla György Dániel
ügyvéd
2900 Komárom, Klapka Gy. út 35.
Adószám: 72975640-1-31

Dr. Zsikla György Dániel
2900 Komárom, Klapka György út 35.
KASZ: 36071768

ZÁRADÉK:

A KORMÁNYZATI PORTÁLON VALÓ KÖZZÉTÉTEL IDEJE: 2026.08.12.

KÖZLÉS NAPJA: 2026.08.13. AZ ELŐVÁSÁRLÁSI JOGNYILATKOZAT MEGTÉTELEKE

NYITVA ÁLLÓ 30 NAPOS HATAKIDŐ UTOLSÓ NAPJA: 2026.09.11.

E HATAKIDŐ JOGVESZTŐ! LEVÉTEL NAPJA: 2026.09.14.

General principles of the
theory of the
state of the
state of the
state of the

103