

## INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

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: , anyja neve: , akik: 6300 Kalocsa, Széchenyi út 33. 2a., személyi azonosító jele: , adóazonosító jele: aki személyazonosságát előttem a számú személyi igazolvánnyal igazolta – **haszonélvezeti jog jogosultja**, a továbbiakban: mint **Eladók**,  
másrészről **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 a Moravec Zoltán Eladó 1/1 arányú tulajdonában áll a **Réde, zártkert 3553 helyrajzi szám** alatt nyilvántartott, 1073 m<sup>2</sup> térmértékű, 3,36 AK értékű „szőlő és gazdasági épület” művelési ágú, amelyen egy kb. 28 m<sup>2</sup> nagyságú tároló, 16 m<sup>2</sup> nagyságú tároló pincével található (a továbbiakban: **Felépítmény**) található, valamint 1441 m<sup>2</sup> térmértékű, 3,88 AK értékű „gyümölcsös” művelési ágú zártkerti ingatlan, összesen 2514 m<sup>2</sup> térmértékű, 7,24 AK értékű ingatlan (a továbbiakban: **Ingatlan1**). Az ingatlanra Moravec Zoltánné javára holtig tartó haszonélvezeti jog van bejegyezve. 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 Eladó 1/1 arányú tulajdonában álló 1.) pontban körülírt Ingatlan 7.000.000 (Hétmillió) forint vételárért, amelyből a felépítmények értéke 5.000.000 (Ötmillió) forint.

3.) Szerződő felek rögzítik, hogy Vevő a teljes vételárát, azaz az **7.000.000 (Hétmillió) forintot** a jelen adásvételi szerződésnek az illetékes mezőgazdasági és igazgatási szerv hatósági jóváhagyásának kézhezvételét követően - **8 napon belül** - fizeti meg az Eladók részére, oly módon, hogy **Moravec Zoltánnak 5.600.000 (Ötmillió-hatszázezer) forintot az Eladó rendelkezése alatt álló a 11773322-50697191 számú bankszámlaszámára, Moravec Zoltánnak 1.400.000 (Egymillió-négyszázezer) forintot Moravec Zoltán rendelkezése alatt álló, 11773322-50697191 számú bankszámlaszámára utalja át, amelynek elmaradása – ha a felek másként nem állapodnak meg - jelen szerződés felbontását eredményezi. A haszonélvezeti jog ellenértéke az Itv. alapján 1.400.000 Ft. Moravec Zoltánné a fenti számlaszámra történő banki utalást saját kezhez történő teljesítésnek fogadja el.**

4.) Szerződő felek kijelentik, tudomásuk van azon tényről, hogy jelen jogügylet tárgyát képező Ingatlan a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. 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 igényrel nem léphet fel, de amennyiben jogos igény előfordul, ezeknek a kielégítését magára vállalja.

2020. június 19.

Moravec Zoltán  
eladó

Moravec Zoltánné  
eladó, haszonélvező

Pölöskei Józsefné  
vevő

Dr. Zsikla György Dániel  
Dr. Zsikla György Dániel ügyvéd  
2900 Komárom, Klapka utca 11.  
Adószám: 72975630



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

*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 tudomásul 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 tudomásul 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 és holtig tartó haszonélvezeti jogának 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 és haszonélvezeti jog 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 okiratszerkesztő 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 tudomásul 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 tudomásul 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 tehették meg.

15.) Szerződő felek tudomásul veszik, hogy – *figyelemmel a Földforgalmi tv. 58. § (1b) bekezdésére* – a haszonbérleti szerződés időtartama nem hosszabbítható meg, ha az adott földrészlet 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 eleget tesz 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.

Moravecz Zoltán  
eladó

Moravecz Zoltáné  
eladó, haszonélvező

Pölöskei Józsefné  
vevő

Dr. Zsikla György Dániel  
ügyvéd  
2900 Komárom, Klapka Gy. út 35.  
Dr. Zsikla György Dániel  
ellenjegyző ügyvéd



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 visszterhes 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 irányadóak.

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 képviseletre, 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 üzleti akaratukkal mindenben megegyezőt, minden kényszerből, tévedésből, 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.

Moravecz Zoltán  
eladó

Moravecz Zoltán  
eladó, hasznélvező

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

ZARADÉK:

A KORMÁNYZATI PORTÁLON VALÓ KÖZZÉTÉTEL IDEJE: 2026. 08. 12.

KÖZLÉS NAPJA: 2026. 08. 13. AZ ELŐVÁSÁRLÁSI JOGNYILATKOZAT MEGTÉTELEIRE

NYITVA ÁLLÓ 30 NAPOS HATÁRIDŐ UTOLSÓ NAPJA: 2026. 09. 11.

E HATÁRIDŐ JOGVESZTŐ! LEVÉTEL NAPJA: 2026. 09. 14.

2026.06.19.

