

Földhivatali Főosztály	
Földhivatali Koordinációs Osztály	
2026 JUN. 13	1
571 209	
Melléklet	

Komárom-Esztergom Vármegyei Kormányhivatal	
Földhivatali Főosztály	
Földhivatali Koordinációs Osztály	
adás id.:	2026 JUN. 09
t. szám:	571 209
írat:	Melléklet:
ev. tájékoztató:	

melyet kötöttek

egyrésztől **BÁKÁNY FERENC** (születési neve:

„ an.: „, szem.szám: „, adóazonosító jele: „ magyar állampolgár) 2851 Környe, Vértesséki Üdülőkörút út 1. szám alatti lakos, mint **Eladó** (a továbbiakban: **Eladó**),

másrésztől **SZABÓ ENDRE** (születési neve. helve. ideje: „, anyja neve: „

személyi azonosító: „ adóazonosító jele: „, magyar állampolgár,

földműves nyilv. száma: „, NAK azonosító: „ 2851 Környe, Szabadság

utca 21. szám alatti lakos, szám alatti lakos, mint **Vevő** (a továbbiakban: **Vevő**, **Eladó** és **Vevő** a továbbiakban

együttesen: **Felek** vagy **Szerződő felek**)

az alulírott helyen és napon az alábbi feltételekkel.

1./ Eladó 1/1 arányú kizárólagos tulajdonát képezi a Komárom-Esztergom Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 4. (Tatabánya) által **Környe külterület 0578/1. hrsz.** alatt nyilvántartott, 3, ha 1126 nm ha alapterületű, „erdő” megnevezésű ingatlan (a továbbiakban: **Ingatlan**).

A fent nevezett ingatlant az alábbi terhek terhelik:

- 2616/1975.09.22. határozattal bejegyzett bányaszolgalmi jog a MOL Magyar Olaj és Gázipari Nyrt. (jogosult címe: 1117 Budapest, XI. ker. Dombóvári út 28.) javára.
- 40883/2000.08.09. határozattal bejegyzett vezetékgazdálkodási jog az E.ON Észak-Dunántúli Áramhálózati Zrt. (Jogosult címe: 9027 Győr, Kandó Kálmán utca 11-13.) javára 120 kV-os légvezeték a vázrajzon feltüntetett nyomvonalon.
- 43140/2011.09.23. határozattal bejegyzett vezetékgazdálkodási jog az E.ON Észak-Dunántúli Áramhálózati Zrt. (Jogosult címe: 9027 Győr, Kandó Kálmán utca 11-13.) javára 20 kV-os légvezeték és földkábeles hálózatra, oszloptranzformátorok és a biztonsági övezet által érintett, valamint a tartószerkezetek által elfoglalt vázrajz szerint 1572 m² területre (3665-2/2011).
- 31642/2/2012.01.16. határozattal bejegyzett vezetékgazdálkodási jog az E.ON Észak-Dunántúli Áramhálózati Zrt. (Jogosult címe: 9027 Győr, Kandó Kálmán utca 11-13.) javára 35 kV-os közcélú légvezeték a vázrajz szerint 708 m² területre.

Eladó jelen Szerződés aláírásával anyagi és büntetőjogi felelőssége teljes tudatában kijelenti, hogy az ingatlan-nyilvántartásban fellelhető adatok a mai napon a valósággal mindenben megegyeznek, azon sem ő, sem pedig a felhatalmazása alapján harmadik személyek változtatásokat nem kezdeményeztek.

2./ Eladó jelen szerződés 1./ pontjában körülírt Ingatlanban fennálló 1/1 arányú tulajdoni hányadát a jelen Szerződés rendelkezéseinek megfelelően adásvétel jogcímén Vevőre átruházza akként, hogy Szabó Endre vevő kizárólagosan, 1/1 tulajdoni arányban szerez tulajdonjogot az Ingatlanban.

3./ Vevő az 1./ pontban megjelölt Ingatlant az általa ismert és megtekintett állapotban adásvétel jogcímén megvásárolja. Eladó akként nyilatkozik, hogy az Ingatlannak az Eladó tulajdoni hányadára vonatkozóan bejegyzési vagy törlési eljárás az ingatlan-nyilvántartásban nincs folyamatban, ilyen eljárásról vagy az Ingatlant érintő jognyilatkozatról nincs tudomása.

Eladó szavatol az Ingatlan per-, teher- és igénymentességéért - az 1. pontban nevezett terheken túl - illetve Vevő korlátozásmentes tulajdonszerzéséért.

Eladó kijelenti, hogy az ingatlannal kapcsolatban köztartozása és ezzel egy tekintet alá eső egyéb tartozása nem áll fenn.

Eladó szavatol azért, hogy harmadik személynek nincs olyan joga vagy követelése – ideértve a függő hatályú követeléseket is – amely vevő háborítatlan tulajdonszerzését akadályozná vagy kizárná.

Eladó a szavatossági felelősség körében kijelenti, hogy az ingatlan rendeltetésszerű használatra alkalmas, valamint, hogy a jelen adásvétel tárgyát képező ingatlan jogszerű és 1/1 arányú tulajdonát képezi.

Bákány Ferenc
eladó

Szabó Endre
vevő

Dr. Tóth Diána
ügyvéd

Eladó szavatol azért, hogy a jelen szerződés megkötése és teljesítése nem sért semmilyen szerződést, kötelezettséget, bírósági ítéletet vagy végzést, amelyben az Eladó félként szerepel, vagy amely az Eladó vagyonára vonatkozóan kötelező rendelkezést tartalmaz, valamint nem sért semmilyen jogszabályt vagy rendelkezést, amely az Eladóra vonatkozik.

Eladó kijelenti, hogy az adásvétel tárgyát képező tulajdoni hányadon másnak – ingatlan-nyilvántartásban, illetve azon kívül – nincs tulajdonjoga. Eladó szavatol továbbá azért, hogy tárgyi tulajdoni hányadát hitelezői vagy családügyi igény nem terheli.

4./ Szerződő Felek az 1./ pontban körülírt Ingatlan vételárát egybehangzóan kölcsönösen kialakítottan összesen 10.000.000,- (Tízmillió) forintban állapítják meg.

Felek rögzítik, hogy az ingatlanon ültetvény, hasznait növelő agrotechnikai létesítmény nem található.

5./ Szerződő Felek a vételár megfizetése körében kifejezetten akként állapodnak meg, hogy Vevő jelen szerződés aláírásával egyidejűleg a teljes vételárát (10.000.000,- Ft) utalással megfizeti Eladó részére, a saját nevén nyilvántartott, MBH Bank Nyrt.-nél vezetett, számú számlaszámra, közleményben „Környe külterület 0578/1. hrsz. vételár” megjelöléssel.

Szerződő felek megállapodnak, Eladó vállalja, hogy amennyiben a mezőgazdasági szakigazgatási szerv jelen szerződést bármely okból nem hagyja jóvá, abban az esetben a tudomásszerzéstől számított 8 munkanapon belül elszámol a vevővel, és a teljes vételárát visszautalja részére.

Eladó a teljesítés ezen módjához kifejezett hozzájárulását adja, azt a saját kézhez való teljesítésnek ismeri el, a bankszámlaszám helyességét ellenőrizte.

Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy a jelen pont szerinti utalás bankszámláján történt jóváírását követően ennek tényéről haladéktalanul írásban értesíti ellenjegyző ügyvédet a e-mail címen a email címről, ennek elmaradása esetén pedig vevő jogosult az utalással történő teljesítés igazolására (eredeti banki igazolással).

5.3. A jelen szerződés hatályba lépésének napja az a nap, amely napon Környe község jegyzőjétől, a kifüggesztés határidejének leteltével, az annak eredményét tartalmazó iratjegyzék, illetőleg a mezőgazdasági szakigazgatási szervtől a záradékolt szerződéspéldányok megérkeznek.

Szerződő felek tudomásul veszik, hogy az érdekeltekkel való közlés napja az elektronikus tájékoztatási rendszer keretében működő kormányzati honlapon történő közzétételt követő nap.

Az elővásárlás jogosultja a közlés kezdő napjától számított 30 napos jogvesztő határidőn belül tehet az adásvételi szerződésre elfogadó vagy az elővásárlási jogról lemondó nyilatkozatot.

5.4. Szerződő felek kijelentik, hogy a vételár meghatározására a piaci viszonyok pontos ismeretében, a tulajdoni illetőség értékét befolyásoló minden lényeges körülmény figyelembevételével, közös megegyezés alapján került sor. Szerződő felek kijelentik továbbá, hogy a vételárát kifejezetten értékarányosnak tekintik, ezért a jelen szerződés aláírásával a szerződésnek a vételár aránytalanságán alapuló megtámadási jogukról lemondanak.

5.5. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a teljes vételár megfizetésének **5 (öt) napot meghaladó késedelmre** esetén az **eladó egyoldalú elállásra válik jogosulttá.**

6./ Szerződő felek rögzítik, hogy Vevő a mezőgazdasági szakigazgatási szervtől a záradékolt szerződéspéldányok megérkezését követő 5 napon belül lép az ingatlan birtokába.

7./ Szerződő felek rögzítik, és kijelentik, hogy a tárgyi erdő tulajdon nincs erdőbirtokossági társulat használatában, és erdőbirtokossági társulathoz nem tartozik.

Bákány Ferenc
eladó

Szabó Endre
vevő


Dr. Tóth Diána
ügyvéd

8./ Vevő a jelen szerződés aláírásával kijelenti, hogy tulajdonszerzése nem ütközik a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. tv. (továbbiakban Földforgalmi törvény) 16. §-ban meghatározott földtulajdon szerzésére, illetve birtokmaximumra vonatkozó korlátozásokba.

A fentiekre figyelemmel Vevő kijelenti, hogy az ingatlan tulajdonjogának megszerzésével a tulajdonában lévő föld nagysága nem haladja meg a 2013. évi CXXII. 16. § (1) bek. szerinti földszerzési maximumot, illetve a birtokában lévő földterület nagysága nem haladja meg a 2013. évi CXXII. 16. § (2) bek. szerinti birtokmaximumot, és vele szemben a törvényben megállapított egyetlen kizárási ok sem áll fenn, így tulajdonszerzésének törvényi akadálya nincs.

Alulírott Vevő jelen szerződés aláírásával kijelenti, hogy a 2013. évi CXXII. törvény 18. §-ának d. pontja alapján elővásárlásra jogosult.

Vevő kijelenti, hogy

- a.) nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása (a továbbiakban együtt: földhasználati díjtartozás).
- b.) a jelen szerződés 1./ pontjában meghatározott termőföld terület megvásárlásával a már birtokában lévő termőföld terület nagysága nem haladja meg a Földforgalmi törvényben rögzített birtokmaximumot.
- c.) elfogadja és tudomásul veszi, hogy ha utólagosan elvégzett ellenőrzés során jogerősen megállapításra kerül a b.) pont szerinti nyilatkozatának valótlanúsága, úgy az a Büntető Törvénykönyv szerinti büntetőjogi felelősségre vonását, továbbá a jelen szerződés tárgyát képező termőföld területre vonatkozóan a jogserő állapot fennállásának időtartama alatt részére folyósított költségvetési vagy Európai Unió támogatásnak megfelelő pénzösszeg visszafizetését vonja maga után.
- d.) a 474/2013. (XII. 12.) Korm. rendelet 35. § (1) bekezdése értelmében vevő jelen szerződés aláírásával kötelezettséget vállal arra, hogy a 2013. évi CXXII. törvény 13. §-ban foglaltaknak megfelelően az 1./ pontban megjelölt ingatlanok használatát másnak nem engedi át, azt maga használja és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy a földeket a tulajdonszerzéstől számított 5 évig a Földforgalmi törvény 13.§. (3) bekezdésében meghatározott esetek kivételével – más célra nem hasznosítja.
- e.) a jelen ingatlanszerzést megelőző 5 éven belül nem állapítottak meg vele szemben, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.
- f.) részarány tulajdonnal nem rendelkezik.
- g.) földműves.

9./ Szerződő Felek tudomásul veszik, hogy a 2013. évi CXXII. törvény 21. § (1) bekezdésében meghatározottak szerint „a föld eladása esetén a földre vonatkozó, a tulajdonos által elfogadott vételi ajánlatot egységes okiratba foglalt szerződésbe (a továbbiakban: adásvételi szerződés) kell foglalni, és azt a tulajdonosnak - az (1c) bekezdésben foglalt kivétellel - a felek aláírásától számított 8 napon belül a mezőgazdasági igazgatási szerv részére meg kell küldeni jóváhagyás céljából”, melyet dr. Tóth Diána ellenjegyző ügyvéd teljesít a 14./ pont szerinti meghatalmazás alapján.

Szerződő felek tudomásul veszik, hogy a Földforgalmi törvény 23.§-ában foglaltakra figyelemmel a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyása szükséges, mely jelen szerződés hatályosulásának feltétele.

Vevő jelen szerződés aláírásával kijelenti, hogy tudomással bír arról, hogy a tárgyi ingatlan az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló 2009. évi XXXVII. törvény, és e törvény végrehajtásáról szóló 61/2017. (XII.21.) FM rendelet hatálya alá tartozik.

A fentiekre tekintettel vevő tudomásul veszi, hogy aki erdőnek minősülő föld használatára jogosult – a haszonvételi joggyakorló kivételével –, köteles azt a használati jog fennállását igazoló okiratok benyújtásával, a használati jogosultság keletkezésétől számított 30 napon belül az erdészeti hatósághoz nyilvántartásba vétel céljából bejelenteni.

10./ Eladó jelen Szerződés aláírásával egyidejűleg feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja, szerződő felek közösen kéri, hogy az 1./ pontban körülírt Környe külterület 0578/1. hrsz. alatt nyilvántartott ingatlan tulajdonjoga Szabó Endre Vevő javára 1/1 arányban adásvétel jogcímén az ingatlan-nyilvántartásban bejegyzésre kerüljön Eladó tulajdonjogának egyidejű törlése mellett.

Bákány Ferenc
eladó

Szabó Endre
vevő

Dr. Tóth Diána
ügyvéd

Dr. Tóth Diána
ügyvéd
2890 Tata, Patak köz 4.
Adószám: 57663070-1-31
Telefonszám: +36 30 523 11 40

11./ Szerződő Felek jelen szerződés aláírásával megerősítve kijelentik, hogy mindannyian nagykorú, cselekvőképés magyar állampolgárok, továbbá a jelen Szerződésben foglalt jognyilatkozatok általuk történő megtételét, Vevő tulajdonszerzését jogszabályi rendelkezések nem akadályozzák, illetve korlátozzák. Felek kijelentik, hogy a magyar nyelv ismeretével bírnak, azon írni és olvasni tudnak.

Szerződő felek rögzítik, hogy a jelen szerződésben foglaltak a felek ügyleti akaratát tartalmazzák, a szerződés megkötése során sem kényszer, sem befolyás hatása alatt nem álltak.

12./ Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy a tulajdonjog-változás kapcsán felmerülő költségek Vevőt terheli.

Szerződő Felek kijelentik, hogy tisztában vannak az ingatlanértékesítésre és ingatlanvételre vonatkozó adó- és illetékügyi jogszabályi előírásokkal.

13./ A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyvnek az adásvételre, illetőleg a Földforgalmi törvény ide vonatkozó rendelkezései az irányadók. Szerződő felek kijelentik, hogy esetleges jogvitájukat megkísérlik peren kívüli békés úton rendezni, ennek megghiúsulása esetére a Szerződő Felek alávetik magukat az ingatlan fekvése szerinti bíróság kizárólagos illetékességének.

14./ A szerződő felek meghatalmazzák dr. Tóth Diána (2890 Tata, Patak köz 4., KASZ: 36071891) ügyvédet, hogy a jelen szerződéssel kapcsolatos ingatlan-nyilvántartási eljárásban képviselőiket ellássa (vevő tulajdonjogának bejegyzése, Eladó tulajdonjogának törlése). Felek jelen szerződés aláírásával meghatalmazzák ellenjegyző ügyvédet a mezőgazdasági igazgatási szerv és a földterület fekvése szerint illetékes polgármesteri hivatal jegyzője előtti eljárásra is.

A jelen meghatalmazás kiterjed a B400E jelű adóhatósági adatlap kitöltésére és a felek képviselőiben történő benyújtására is.

Az eljáró ügyvéd az ügyvédi meghatalmazást jelen szerződés ellenjegyzésével elfogadja.

Felek megállapodnak, hogy jelen szerződést egyben ügyvédi tényvázlatnak is tekintik. Ez magában foglalja különösen azt, hogy eljáró ügyvéd az okiratot a szerződő felek egybehangzó előadásai alapján szerkesztette, és kérésüknek megfelelően foglalta írásba.

A felek az okiratban foglaltak tényelőadásokért kizárólagos felelősséget vállalnak. Szerződő felek egybehangzóan kijelentik, hogy a jelen szerződés az általuk előadott tényeket, adatokat mindenben helyesen tartalmazza, a jelen okiratba foglaltakon túl egyéb kérést, instrukciót az eljáró ügyvéd felé nem közöltek, az okiratban szereplő valamennyi adatot (ideértve az eladó által megadott pénzforgalmi számlaszámot eladó külön is) ellenőrizte.

Felek kifejezetten felhatalmazzák okiratszerkesztő ügyvédet arra is, hogy esetleges név-, adat-, számelírás, vagy nyilvánvaló számítási hiba tekintetében e hibákat közvetlenül a szerződés szövegére írás útján, és bélyegzővel ellátva kijavítsa. Az ilyen kijavítás nem minősül a szerződés módosításának. Az eljáró ügyvéd az ügyvédi meghatalmazást jelen szerződés ellenjegyzésével elfogadja. Az eljáró ügyvéd a meghatalmazást jelen szerződés ellenjegyzésével elfogadja.

15./ A felek rögzítik, hogy az eljáró ügyvéd a pénzmoss megelőzésére vonatkozó jogszabály rendelkezéseinek megfelelően, a szerződő felek azonosítását elvégezte, személyazonosságukról meggyőződött, és azt a szerződésben szereplő személyi adatokkal egyezőnek találta.

A szerződő felek tudomásul veszik, hogy a jelen okiratot szerkesztő ügyvéd a 2017. évi LXXVIII. törvény 32. §-alapján, a közhiteles nyilvántartásba való bejegyzés alapjául szolgáló okirat szerkesztésére irányuló megbízási szerződés megkötése előtt köteles a szerződő felek személyi adatait a jelen okirat és mellékletei elkészítése körében az ügylethez szükséges mértékben megismerni, és az okmányokban foglalt adatok ellenőrzését a jogügyletek biztonságának erősítése érdekében szükséges törvénymódosításokról szóló 2007. évi LXIV. tv. rendelkezései szerint, (JÜB) adatigénylés útján elvégezni.

A szerződő felek hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy eljáró ügyvéd a személyes adataikat a jelen okirat és mellékletei elkészítése körében az ügylethez szükséges mértékben megismerje, kizárólag jelen szerződés tekintetében kezelje, azokat a szükséges nyomtatványokon (ingatlan-nyilvántartási kérelem,) illetve a jelen szerződéshez kapcsolódó egyéb szerződések és okiratokon (azonosító adatlap) felhasználja, kérelemre kizárólag csak hatóságnak adja ki.

Az eljáró ügyvéd a fentiekől eltérően a szerződő felek személyes adatait nem kezelheti, és nem használhatja fel.

Bákány Ferenc
eladó

Szabó Endre
vevő


Dr. Tóth Diána
ügyvéd

16./ A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a magyar jog, különösen a Ptk. rendelkezései az irányadóak.

A jelen szerződés 8 (nyolc) egymással szó szerint megegyező, 5 (öt) oldalból álló eredetinek minősülő példányban készült.

Felek jelen szerződés aláírásával kijelentik, hogy a szerződés szövegezését annak aláírását megelőzően is már megkapták, és azt előzetesen megismerhették.

A szerződő felek a fenti adásvételi szerződést elolvasták, megértették, és azt, mint az akaratukkal mindenben megegyezőt írták alá.

Környe, 2026.06.02.

.....
Bákány Ferenc
eladó

.....
Szabó Endre
vevő

Ellenjegyzési záradék:

Alulírott, mint az adásvételi szerződést szerkesztő dr. Tóth Diána ügyvéd (székhely: 2890 Tata, Patak köz 4. szám, KASZ: 36071891) kijelentem, hogy a fent megjelölt Felek az adásvételi szerződést személyazonosságuk igazolását követően előttem, egymás jelenlétében jóváhagyólag írták alá, erre tekintettel a szerződést Környén, 2026.06.02. napján ellenjegyzem:

Dr. Tóth Diána
2890 Tata, Patak köz 4.
ügyvéd
Telefonszám: +36 30 523 11 40
Faxszám: 57669070-1-31

Termérvényesítési postafiókban történt a kézbevitel napja, 2026.08.13.

Jegyzet: határidő: eke napja, 2026.08.14.

Jegyzet: határidő: utolsó napja, 2026.09.14. Határidő: jegyzet!

Szerint napja, 2026.09.15.

Elektronikus kézbevitel megtörtént.