

Komárom-Esztergom Vármegyei Kormányhivatal
Földhivatali Főosztály
Földhivatali Koordinációs Osztály

kiadás idő: 2016. JÚL. 13

ZÓDÁS 581368

írat: Melléklet:

született:

INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről **Keindl Kinga** (születési családi és utóneve: **F**, született: **B**,
anyja neve: **A**, személyi azonosító jele: **C**, lakik: 2800 Tatabánya,
Molnár utca 12., adóazonosító jele: **D**), aki személyazonosságát előttem az
személyi igazolvánnyal igazolta Eladó, a továbbiakban: mint **Eladó,**

másrészről **Gulyásné Wiszt Jolán** (születési családi és utóneve: _____, született: _____, anyja neve: _____ lakik: 2800 Tatabánya, Réti utca 75. 2/2., személyi azonosító jele: 2-610129-7449; adóazonosító jele: _____ - aki személyazonosságát előttem a _____, személyi igazolvánnyal igazolta - Vevő, a továbbiakban, mint **Vevő** (együttesen: szerződő felek) között az alulírott napon és helyen az alábbi feltételek szerint:

1.) Szerződő felek rögzítik, hogy az Eladó **572/2180 arányú** közös tulajdonában áll a **Környe 0385/15 helyrajzi szám** alatt nyilvántartott, összesen 1969 m2 térmértékű, 1,71 AK értékű *szántó és gazdasági épület* művelési ágú külterületi ingatlan, amely természetben a *2851 Környe, Fácánkert 1. dűlő 385/15. szám* alatt található (a továbbiakban: **Ingatlanhányad**). A 2026. július 08. napján kiállított e-hiteles tulajdoni lap másolat-szemle szerint az Ingatlan tehermentes és a tulajdoni lapon elintézetlen széljegy nem található. Szerződő felek rögzítik továbbá, hogy az Ingatlanhányad újonnan körbekerített, valamint villany- és vízhálózattal rendelkezik. Szerződő felek rögzítik még, hogy az Ingatlan 521/2180 arányú tulajdonosa Csirkovics Lajosné, 566/2180 arányú tulajdonosa Jóna Istvánné, míg 521/2180 arányú tulajdonosa Csengeri Sándor.

2.) A fentiek előrebocsátása után az Eladó eladja a Vevő pedig megtekintett állapotban megvásárolja az Eladó **572/2180 arányú** tulajdonában álló 1.) pontban körülírt **Ingtalanhányadot** a kölcsönösen kialakult **5.000.000 (Ötmillió) forint vételáron.**

3.) Szerződő felek rögzítik, hogy Vevő a teljes vételárat, azaz az **5.000.000 (Ötmillió) forintot** a jelen adásvételi szerződésnek az illetékes mezőgazdasági és igazgatási szerv hatósági jóváhagyásának kézhezvételét követően - **8 napon belül** – **banki átutalással** fizeti meg az Eladó részére, oly módon, hogy az **5.000.000 (Ötmillió) forintot** az Eladó rendelkezése alatt álló és a Raiffeisen Bank Zrt.-nél vezetett számú bankszámlaszámra utalja át, amelynek elmaradása – *ha a felek másként nem állapodnak meg* - jelen szerződés felbontását eredményezi.

4.) Szerződő felek kijelentik, tudomásuk van azon tényről, hogy jelen jogügylet tárgyát képező Ingatlanhányad 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 Ingatlanhányad hasznait, illetőleg viseli annak fenntartásával kapcsolatos költségeket, kiadásokat, továbbá a kárveszélyt.

6.) Vevő az Ingatlanhányadot megtekintette, műszaki és jogi vonatkozásait, a tulajdoni lap másolat adatai alapján ingatlan-nyilvántartási helyzetét megismerte. Eladó kijelenti, hogy az Ingatlanhányad tulajdonságairól a legjobb tudomása szerint adott tájékoztatást és ismeretei szerint nincs olyan körülmény vagy jog, amely a Vevőt az Ingatlanhányad rendeltetésszerű használatában megakadályozná, vagy korlátozná.

7.) Eladó az 1.) pontban körülírt Ingatlanhányad per-, teher- és igénymentességéért szavatol. Eladó kijelenti, hogy nem áll fenn olyan körülmény, amely az Ingatlanhányad rendeltetésszerű használatát akadályozná vagy hátrányosan befolyásolná. Eladó korlátlan felelősséget vállal azért, hogy az 1.) pontban körülírt Ingatlanhányad 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 terhelik és a birtokba adás során sem fogja.

Keindl Kinga
Eladó

Gulyásné Wiszt Jolán
Vevő

Dr. Gubody Balázs
Ellenjegyző ügyvéd
Tatabánya, 2026. július 08.

8.) Eladó a fentieken túl szavatosságot vállal azért is, hogy harmadik személynek nincsen az ingatlan-nyilvántartáson kívüli követelése, vagy bármely más joga a szerződés tárgyát képező Ingatlanhányad tekintetében. Eladó kijelenti, hogy mindezek értelmében a Vevővel szemben harmadik személy tulajdoni, kártérítési, illetve egyéb igénnyel 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 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 Ingatlanhányad 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.) Eladó a teljes vételár megfizetéséig tulajdonjogát fenntartja. Eladó kizárólag a vételár Vevő általi *maradéktalan* megfizetésével járul hozzá a Vevő az **572/2180 arányú** tulajdonjoga *adásvétel jogcímén*, az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyeztetéséhez.

Ezen felül az Eladó a jelen adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg letétbe helyezi az okiratot szerkesztő ügyvédnél azon írásbeli *feltétlen és visszavonhatatlan* hozzájáruló nyilatkozata *7 eredeti példányát* arra vonatkozóan, hogy a Vevő **572/2180 arányú** tulajdonjoga (*az adásvétel tárgyát képező Ingatlanhányadra*) **adásvétel** jogcímén az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre, illetve az Eladó tulajdonjoga törlésre kerüljön, amennyiben a Vevő a teljes vételárat *maradéktalanul* megfizette az Eladó részére, ebben az esetben az Eladó minden további feltétel és kikötés nélkül hozzájárul nyilatkozata (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 e-mail címre megküldésével.

13.) 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, hogy a teljes vételár megfizetése esetén ezen nyilatkozat (Bejegyzési engedély) kiadása nem tagadható meg.

14.) 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.

15.) Szerződő felek kijelentik, hogy teljes cselekvőképességük birtokában lévő magyar állampolgárok és így az ezen okiratba foglalt jognyilatkozataikat ez okból mindenfajta korlátozás nélkül tehetik meg, Eladó kijelenti továbbá, hogy a jogügylet tárgyát képező Ingatlanhányadra nincs érvényes haszonbérleti szerződés. Szerződő felek (Eladó-Vevő) büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy nem állnak közeli hozzátartozói kapcsolatban egymással.

Keindl Kinga
Eladó

Gulyásné Vízsi Jolán
Vevő

Dr. Gubody Balázs
Ellenjegyző ügyvéd
Tatabánya, 2026. július 08.

16.) Vevő jelen adásvételi szerződés aláírásával kijelenti, hogy a birtokában álló föld területnagysága a megszerezni kívánt föld 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.

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 Ingatlanhányad 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. Gubody Balázs ügyvédnek** (székhely: 2541 Lábatlan, Cementgyári ltp. 7., I/4., KASZ szám: 36060858 - Komárom-Esztergom Vármegyei Ügyvédi Kamara, kamarai nyilvántartási szám: 10-014043) az adásvételi szerződés földhivatali, illetve az eB400-as NAV adatlap benyújtásával, a mezőgazdasági igazgatási szerv előtti, valamint a földhivatali eljárásban való képviselőikre, 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 8 eredeti - *amelyből 1 példány biztonsági kellelkel rendelkező okmány* - egyező példányban 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.

Tatabánya, 2026. július 08.

Keindl Kinga
Eladó

Gulyásné Wiszt Jolán
Vevő

Jelen szerződést elkészítettem és az aláírásokkal egyidejűleg „ellenjegyzem”:
Tatabánya, 2026. július 08.

Dr. Gubody Balázs - ügyvéd
(2541 Lábatlan, Cementgyári ltp. 7., I/4. - KASZ szám: 36060858)

Dr. Gubody Balázs
Ügyvéd
2541 Lábatlan,
Cementgyári ltp. 7. I/4.