

A komáromi polgármesteri hivatal kifizetése: 2026. 08. 17. Közlés kezdés napja: 2026. 08. 18. - utolsó napja: 2026. 09. 16., mely jogerős. Levelezés napja: 2026. 09. 17.

1

Komárom-Esztergom Vármegyei Kormányhivatal	
Földhivatali Főosztály	
Földhivatali Koordinációs Osztály	
átviteli id.:	2026 JOL 06
szám:	571/2024
írat:	Melléklet:

Adásvételi szerződés

- hatósági jóváhagyáshoz kötött, elővásárlási eljárásra köteles termőföld adásvétel -

Eladó:

Fehér László Ferenc

- továbbiakban eladó.

822 Szomor Kossuth Lajos utca 29. alatti lakos

Másrészről, vevő:

Hidegföldi Anna

- továbbiakban vevő

) 2072 Zsámbék Terv utca 43.

- az alább részletezett adásvételi tárgyra, jelen szerződés feltételei szerinti, adásvételi szerződést kötik, amelyet jelen okiratban nyilvánosan meghirdetnek és hatósági engedélyezési eljárásra bocsátanak.

1./ Adásvétel tárgya, adásvételi megállapodás, fizetési feltételek

1.1./ Eladó eladja, vevő megvásárolja, eladó szabad rendelkezésű tulajdonába tartozó alábbi ingatlant, alábbi eladási áron:

- (2822) Szomor külterület 076/13. hrsz. alatti szántó művelési ágú ingatlanban- amelynek területe: 1589 nm, AK értéke: 2,89 AK – eladót illető 1/1-od hányad,
 - az ingatlant külterületi besorolása, de a Szomor Község Önkormányzat, mellékelten csatolt igazolása szerint az ingatlan a helyi építési szabályzat szerint MK, azaz kertes mezőgazdasági övezetbe tartozik,
 - az ingatlanra a vevő jogosult gazdasági rendeltetésű épületet építeni, amit a HÉSZ preferál,
 - az ingatlan kerítéssel körülvett gyümölcsös a tényleges művelés szerint,
 - helyi földbiztonság előzetes véleményével nem kifogásolja az ügyletet, az megfelel a helyi forgalmi viszonyoknak,
- eladási ár: 6.000.000,-Ft, azaz hatmillió forint, amely értéken belül a gyümölcsös (vegyes – szilva, alma, körte, dió - gyümölcsfákkal) ültetvény értéke 500 E Ft, kerítés értéke: 1 M Ft, terület értéke: 4,5 M Ft.
- eladási ár mértékét meghatározó tényezők:
- ingatlan, fekvése:
 - az ingatlan a település közvetlen szomszédságában, az üdülő jellegű területen fekszik, murvás úton megközelíthető, villannyal közművesített út mellett terül el,
 - településrendezés terv szerint a zártkerti építési szabályok szerint beépíthető üdülővel, gazdasági épülettel,
 - a település a budapesti agglomeráció mellett helyezkedik el, kiváló közlekedési lehetőséggel (tömegközlekedési megálló az ingatlantól 5 percre, távolsága az agglomerációtól 10 km-re),
- vevő célja: vevő az ingatlan területén üdülő-gazdasági jellegű épület létesítése, kiskert gazdálkodás folytatása, amelyhez az ingatlan minden adottsággal rendelkezik,
- felek együttesen kérik a földbiztonságot és kamarát, hogy fentiek alapján a vételár mértékét fogadja el.

1.2. Fizetési feltételek:

- vevő a teljes vételárát – banki utalás – mefizeti eladó alábbi számlájára utalással:
Fehér László,
- eladó kijelenti, hogy erre a számlára utalást saját részre utalásnak elismeri,
- eladónak további vételár követelése nincs.
- amennyiben harmadik személy nyerné el a szerződéskötés jogát, eladó a vételárát köteles az vevő részére visszatéríteni, az elővásárló fizetési teljesítésével egyidejűleg,

1.3. Teher: eladó ingatlanhányada per-, teher és igénymentes, amit eladó szavatol.

2./ Birtokba adás, művelés, költségek viselése

Vevő az adásvétel tárgyát helyszínen megismerte. Az ingatlanegységnek bejegyzett földhasználója nincs. Eladó tartja birtokban. Vevő azt a vételár megfizetése után veszi birtokba.

3./ Tulajdonjog átruházása

- 3.1. Eladó, adásvétel tárgya tulajdonjogát vevőre ezennel fenti 1/1-ed arányban, adásvétel jogcímen átruházza.
- 3.2. Tulajdonos eladó kijelenti, ezennel végleges, feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz: 1.1. szerinti ingatlanra a vevő tulajdonjoga 1/1-ed, arányban, adásvétel jogcímen, földhivatali átvezetésre kerüljön.

Fehér László Ferenc (eladó)

Hidegföldi Anna (vevő)

4./ bejelentési, szuverenitásvédelmi és hatósági jóváhagyási eljárás

4.1. szuverenitásvédelmi elővásárlási eljárás

A hatósági engedélyezési eljárást megelőzően felek elővásárlási szuverenitásvédelmi eljárásra kötelesek, mert Szomor Község Önkormányzat 12/2025. (IX.23.) Önk. rendelettel bevezette a községi elővásárlási jogot. A hatósági eljárás megindítása előtt ennek eredménye csatolása kötelezővé vált.

4.2. Termőföld hatósági engedélyezési eljárás

Vevő nem földműves. A tulajdonszerzésre, elővásárlásra nem jogosult magánszemélyként kerül sor.

Jelen ügylet a 2013. évi CXXII. Tv. (továbbiakban Ftv. vagy földforgalmi tv.) alapján elővásárlási eljárásra köteles, hatósági jóváhagyáshoz kötött földforgalmi ügylet, erre tekintettel

- eladó köteles jelen szerződést, jóváhagyás érdekében, az KEV MKH Földhivatali Főosztályához benyújtani 4 példányban (ebből egy biztonsági papíron), eljáró ügyvéd útján
- A felek adásvételi ügylete hatályba léptető feltétele, hogy a hatóság az ügyletet jóváhagyja,
- amennyiben a jóváhagyást kizáró technikai ok merül fel, a felek a szerződést megismélik,
- Felek, a teljesítése érdekében – szavatossági felelősség terhe mellett - kötelesek együttműködni.

5./ ügyvédi meghatalmazás

A felek felhatalmazták a szerződést készítő és ellenjegyző dr. Nyírák Gergely ügyvédet, hogy az elővásárlásra kifüggesztés, a hatósági engedélyezés, majd a tulajdonjog bejegyzése iránti eljárásban a Polgármesteri Hivatal, a Földhivatal, valamint a Mezőgazdasági Igazgatási Szervezet és a NAV előtt, teljes joggal képviselje. Felek egyetértően rögzítik, hogy a szerződést egyben tényvázlatnak is tekintik. Ügyvéd a meghatalmazást elfogadja.

6./ Vevő termőföld szerzési nyilatkozatai

6.1. Személyi tulajdonszerzési jogosultság (Földforgalmi Tv. 7. §)

Olyan magyar állampolgár nem földműves magánszemélyek vagyunk, akik a tulajdonszerzés tárgyát, jelen ügylettel, hatósági engedélyezés mellett jogosultak vagyunk megszerezni.

6.2. Birtokméret tulajdonszerzési jogosultság (Földforgalmi Tv. 16. §)

A jelen szerződésben megnevezett termőföld tulajdonjogát megszerezni jogosultak vagyunk. A már tulajdonban és a hasznélvezetben lévő föld területmagnságának a beszámításával az 1 hektár mértéket nem haladjuk meg, jelen ügylet során történő szerzéssel együtt sem. A megvásárolni kívánt földdel együtt sem lépünk túl a birtokmaximáumot (1 ha). Tulajdonszerzésünk nem sérti az Inytv. és Vhr. szerinti részarányt tulajdonszerzési korlátozást sem, mert nem rendelkezünk részarány-tulajdonnal, a tulajdonban álló részarány-tulajdon összesített aranykorona értéke mennyiségének huszada és a már tulajdonban és hasznélvezetében álló, továbbá megszerzésre kerülő földterületei hektárban kifejezett térmértékének együttes összege nem több mint 300.

6.3. Földhasználati tulajdonszerzési nyilatkozat (Földforgalmi Tv. 13. § (1) és (4) bekezdés)

Vállaljuk, hogy a föld használatát másnak nem engedjük át, azt magunk fogjuk használni a Ftv. 13. § (2) bekezdés szabályai szerint, és ennek során eleget teszünk a földhasznosítási kötelezettségnek, továbbá vállaljuk, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig - a (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével - más célra nem hasznosítjuk.

6.4. Kizárási tulajdonszerzési nyilatkozat (Földforgalmi Tv. 14. § (1) bekezdés)

Kijelentjük, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozás.

6.5. Kizárási tulajdonszerzési nyilatkozat (Földforgalmi Tv. 14. § (2) bekezdés)

Kijelentjük, hogy velünk szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötöttünk.

7./ egyéb rendelkezések

7.1. Állampolgársági és szerzőképességi nyilatkozat: Eladó és vevő, cselekvőképes, magyar állampolgárok. Felek nem állnak szerződéskötési korlátozás alatt, fenti kötelezettségek vállalásában akadályoztatva nincsenek.

7.2. A felek a fenti tartalmú adásvételi szerződést, mint akaratuknak mindenben megfelelőt, egyetértően és jóváhagyóan írják alá, ügyvédi ellenjegyzés mellett.

Kelt: Gyermely, 2026. 05. 15.

Fehér László Ferenc (eladó)

Hidegföldi Anna (vevő)

A felek fenti szerződését hitelesítem és ellenjegyzem.

Dr. Nyírák Gergely ügyvéd, KJ SZ: 36066385

Kelt: Gyermely, 2026. 05. 15.

Dr. Nyírák Gergely
ügyvéd iktató: 36066385
1119 Budapest, Békai u. 6.
T/F: 1-205-35-25, 30-993-8115
Adószám: 48607461-1-43