

Konrád-Értékpapír Forgóeszköz Nyilvános Részvénytársaság
Példánytári Könyvtartó Osztály

Atár Id.: 2020. júl. 09

Szám: 5x1354

Íratt: Műhely

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

Amely létrejött egyrésztől

Farkas Judit

2300 Tatabánya, Alfafa u. 2. I. em. 4. szám alatti lakos, mint 1. számú Eladó

Konrádné Farkas Mónika

2531 Tokod, Széchenyi István utca 20. szám alatti lakos, mint 2.

számú Eladó és

Farkas Péter Jánosné sz.:

2531 Tokod, Széchenyi István utca 20. szám alatti lakos, mint 3. számú Eladó

(a továbbiakban: Eladók)

másrésztől

Bályi József Péter

2510 Dorog, Vörösmarty Mihály utca 9. szám alatti lakos, mint Vevő

(a továbbiakban: Vevő) között a mai napon az alábbi feltételek szerint.

1.) Jelen adásvételi szerződés tárgya az egyéb tulajdonos mellett az Eladók 3282/10000 - 3282/10000 - 3283/10000 arányú osztatlan közös tulajdonában álló, az ingatlan-nyilvántartásban a Tokod külterületi 082/14. hrsz-ú, mindösszesen 1.4787 ha térmértékű, 2.07 AK értékű, „lejelő” megjelölésű ingatlanból Eladókat illető mindösszesen 9847/10000 arányú tulajdoni illetőség (a továbbiakban: ingatlan).

Felek rögzítik, hogy az adásvételi szerződésben érintett ingatlan jogi helyzetének igazolása céljából rendelkezésükre áll a Tatai Járási Földhivatal által kiállított, 2020.06.29-én kelt, a fenti ingatlanra vonatkozó tulajdoni lap másolata.

Eladók az 1.) pontban megjelölt ingatlanból őket illető mindösszesen 9847/10000 tulajdoni illetőséget Vevőnek eladják.

Vevő az ingatlanból Eladókat illető és fent részletesen körülírt tulajdoni illetőséget – az általa megtekintett állapotban – Eladóktól megveszi oly módon, hogy ez által az ingatlan Vevő 9847/10000 arányú tulajdonába kerül.

2.) Szerződő Felek az adásvétel tárgyát képező ingatlan tulajdoni illetőség vételárát mindösszesen 2.500.000.- Ft, azaz Kétmillió- ötszázezer forint összegben határozzák meg azzal, hogy a fentiek szerinti vételár Eladókat a tulajdoni hányaduk szerinti arányban illeti meg.

a/ Vevő a fent megjelölt vételárból 200.000.- Ft, azaz Kétszázezer forint összeget foglaló jogcímen a jelen okirat aláírását megelőzően már megfizette Eladók részére akként, hogy a foglaló összegének terhére az alábbi kifizetéseket teljesítette banki átutalással:

Eladó neve:	Bankszámlaszáma	Eladót illető vételárrész összege
Farkas Judit		66.666.- Ft
Konrádné Farkas Mónika		66.666.- Ft
Farkas Péter Jánosné		66.668.- Ft

Eladók a foglaló fentiek szerinti megfizetését szerződésszerű teljesítésként ismerik el. Felek a foglaló jogi természetével tisztában vannak.

b/ Vevő a vételárból ezután fennmaradó 2.300.000.- Ft, azaz Kétmillió – háromszázezer forint vételárhátralékot a jelen megállapodás aláírását megelőzően már szintén megfizette Eladók részére akként, hogy a vételárhátralék összegének terhére az alábbi kifizetéseket teljesítette banki átutalással:

Eladó neve:	Bankszámlaszáma	Eladót illető vételárrész összege
Farkas Judit		766.666.- Ft
Konrádné Farkas Mónika		766.666.- Ft
Farkas Péter Jánosné		766.668.- Ft

Eladók a vételár fentiek szerinti megfizetését saját kezűkhöz történő teljesítésként ismerik el.

3.) Felek megállapodnak abban, hogy Eladó az 1.) pontban körülírt ingatlant a hatósági jóváhagyástól függő hatállyal a 2.) pont szerinti vételár megfizetésének napján adják birtokba Vevőnek, aki a birtokbavétel napjától viseli az ingatlan közterheit és költségeit és szedi annak hasznait. A birtokbaadás az alábbiak szerint történik:

a/ A birtokbaadás napjáig Eladók az ingatlant rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban Vevő birtokába bocsátják.

b/ Ugyancsak a birtokbaadás napjáig Eladók az ingatlannal kapcsolatos minden tartozást kiegyenlítnek. Felek rögzítik, hogy az ingatlan kizárólag villanyközművel rendelkezik.

Farkas Judit 1. számú Eladó	Konrádné Farkas Mónika 2. számú Eladó	Farkas Péter Jánosné 3. számú Eladó	Bályi József Péter Vevő
--------------------------------	--	--	----------------------------

Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy a fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg, és megszűnését követő időre vállalja, hogy a föld használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségüknek, továbbá vállalja, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig – a Földforgalmi tv. 13.§ (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével – más célra nem hasznosítja [Földforgalmi tv. 13.§ (1) bekezdés].

Vevő feltételeken rögzíti, hogy a 6.) pont szerinti hasznosítási kötelezettség keretein belül az 1.) pont szerinti ingatlan harmadik személynek csak olyan formában adja használatba, amely hasznosítási módozat nem minősül a használat átengedésének.

4.) Eladók feltétlen és visszavonhatatlan engedélyüket és hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy az 1.) pontban megjelölt ingatlanra Vevő tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartásba adásvétel jogcímén 9847/10000 arányban adásvétel jogcímén bejegyezzék, egyúttal Eladók a 2.) pont szerinti vételár megfizetésének feltételével feltétlen és visszavonhatatlan engedélyüket és hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy az 1.) pontban megjelölt ingatlan vonatkozásában bejegyzett 3282/10000 - 3282/10000 - 3283/10000 arányú tulajdonjoguk az ingatlan-nyilvántartásból törlésre kerüljön.

Vevő a fentiek alapján feltétlen és visszavonhatatlan engedélyt és hozzájárulását adja ahhoz, hogy a fent meghatározott ingatlan vonatkozásában 9847/10000 arányú tulajdonjoga az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön, egyúttal Vevő feltétlen és visszavonhatatlan módon hozzájárul és engedélyezi, hogy a fent meghatározott ingatlan tekintetében Eladók 3282/10000 - 3282/10000 - 3283/10000 arányú tulajdonjoga az ingatlan-nyilvántartásból törlésre kerüljön.

A Felek által a szerződés 8.) pontja szerint meghatalmazott ügyvéd ezúton és külön kérelemben is kéri az Esztergomi Járási Földhivatalt, hogy Vevő tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartásba 9847/10000 arányban adásvétel jogcímén jegyezze be, egyúttal Eladók 3282/10000 - 3282/10000 - 3283/10000 arányú tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartásból törölje.

Felek tudomásul veszik, hogy okiratszerkesztő ügyvéd jelen adásvételi szerződés kapcsolódó iratait (adásvételi szerződés kellő példányszámában) kizárólag abban az esetben nyújtja be az Esztergomi Járási Hivatal Földhivatali Osztálya részére Vevő tulajdonjognak bejegyzése érdekében, amennyiben a mezőgazdasági szakigazgatási szerv a jelen megállapodást jóváhagyta-, valamint Felek okirattal igazolták a 2.) pont szerinti vételár megfizetésének tényét okiratszerkesztő ügyvéd részére.

Felek tudomásul veszik továbbá, hogy a jelen jogügylet kapcsán Vevő vagyonszerzésének bejelentése a Adóhatóság felé a jelen jogügylet hatósági jóváhagyását követő 30 (harminc) napon belül történik meg.

Felek tudomással bírnak arról, hogy a 2013. évi CXXII. tv. (továbbiakban: Földtörvény) 23.§ (1) bekezdésében foglaltak alapján a mezőgazdasági igazgatási szerv az okiratok beérkezésétől számított 15 napon belül döntést hoz az adásvételi szerződés jóváhagyásának a megtagadásáról, vagy – a 20. §-ban foglalt esetek kivételével – végzésben megállapítja a szerződés közzétételre való alkalmasságát és elrendeli a szerződés közzétételét, valamint ezzel egyidejűleg megkeresi a föld fekvése szerint illetékes ingatlanügyi hatóságot a föld tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés benyújtása tényének feljegyzése érdekében.

5.) Szerződő Felek ügyvéd tájékoztatása alapján tudomással bírnak arról is, hogy a mai napon hatályos Földtörvény rendelkezései alapján a jelen szerződés érvényes létrejöttéhez a mezőgazdasági szakigazgatási szerv jóváhagyó határozata szükséges, valamint a lentiekben foglaltak miatt a szerződésben foglaltaknak a Vevővel szembeni hatálybalépéséhez a jogszabály alapján fennálló elővásárlásra jogosultak megkeresése és ezen jogosultak elővásárlási jogukról való lemondása is nélkülözhetetlen.

Felek ügyvéd tájékoztatása alapján tudomással bírnak arról, hogy a jelen ügylet szempontjából releváns elővásárlási jog jogosultjai vonatkozásában hatályos Földtörvény rendelkezéseinek megfelelően a jelen szerződésben foglaltak Vevővel szemben abban az esetben lépnek hatályba, amikor a Földtörvényben és egyéb jogszabályban rögzített elővásárlási jogra jogosultak ezen jogukról lemondanak, vagy elővásárlási jogot elutasító ráutaló magatartást tanúsítanak és a Földtörvény 23-30. §-ai alapján a mezőgazdasági szakigazgatási szerv a jelen szerződést jóváhagyja.

Vevő nyilatkozik, hogy a mező-és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. tv. 5.§ 7.) pontja szerinti földművesnek minősül és az illetékes Járási Hivatal Járási Földhivatala földműves nyilvántartásba vette.

Farkas Judit 1. számú Eladó	Konrádné Farkas Mónika 2. számú Eladó	Farkas Péter Jánosné 3. számú Eladó	Bátyi József Péter Vevő

Vevő rögzíti, hogy Nemzeti Agrárgazdasági Kamarai nyilvántartási száma: P00000870324.

Vevő kijelenti, hogy életvitelszerű lakáshasználata helye legalább 3 éve olyan településen (Dorog) van, amelynek közigazgatási határa az adás-vétel tárgyát képező föld fekvése szerinti település közigazgatási határától közúton vagy közforgalom elől el nem zárt magánúton legfeljebb 20 km távolságra van, így az adásvétellel érintett ingatlan vonatkozásában elővásárlási joga a **Földforgalmi törvény 18.§ (1) bekezdés e) pontja** alapján áll fenn.

Vevő rögzíti, hogy a résztulajdonában álló az ingatlan-nyilvántartásban a Tokod külterületi 082/3. hrsz-ú, mindösszesen 3388 m2 térmértékű, 9.15 AK értékű, „szőlő” „gyümölcsös” „kert” megjelölésű ingatlan az 1.) pont szerinti ingatlannal közvetlenül szomszédos.

Kijelenti továbbá Vevő, hogy az ingatlant a Földforgalmi törvény 5.§ 7. pontja szerint mezőgazdasági szakirányú képzettséggel rendelkező és a 2. pontja szerint belföldi természetes személy, magyar állampolgárként vásárolja meg.

Szerződő Felek felhatalmazzák a jelen okiratot szerkesztő és ellenjegyző ügyvédet, hogy a Földtörvény 21. § - a alapján - figyelemmel a 474/2013. (XII.12.) Kormányrendeletre – a kellő példányszámban a szakigazgatási szervnek a közzététel céljából a szerződés aláírását követő 8 napon belül megküldje.

Szerződő felek a jelen pontban foglaltak alapján kifejezetten megállapodnak, hogy a jelen adásvételi szerződés a mezőgazdasági szakigazgatási szerv jelen szerződést jóváhagyó jogerős határozatának az ügyvéd általi megismerésének a napján lépnek hatályba. Felek kötelezettséget vállalnak arra, hogy a jóváhagyó határozatot haladéktalanul megküldik ügyvéd részére.

Eladók a jelen és a 2.) pontban foglaltak alapján arra az egyetlen esetre, ha a jelen szerződés az elővásárlásra jogosultak elfogadó nyilatkozata alapján vagy a mezőgazdasági szerv elutasító döntése alapján a Vevővel szemben nem lép hatályba, feltétlen és visszavonhatatlan kötelezettséget vállalnak arra, hogy a mai napon átadott vételárat az elővásárlásra jogosultak elfogadó nyilatkozatát követő legkésőbb 5 napon belül-, valamint a mezőgazdasági szerv elutasító döntését követő szintén legkésőbb 5 napon belül Vevő részére visszafizetik.

Felek kijelentik, hogy a jogszabályváltozásokra tekintettel hatósági felhívás esetén jelen szerződést a jogszabályok által megkívánt mértékben és módon módosítják Vevő tulajdonjogszerzésének elősegítése érdekében.

Felek tudomással bírnak arról, hogy az 1.) pont szerinti ingatlant az ingatlan-nyilvántartás adatai szerint a/ az E.ON Észak – Dunántúli Áramhálózati Zrt. (9027 Győr, Kandó Kálmán u. 11-13. szám) javára bejegyzett vezetékljog bejegyzés terheli.

Vevő tudomásul veszi, hogy az 1.) pont szerinti ingatlant az 5.) a/ pont szerinti bejegyzéssel terheltlen szerzi meg.

Felek a helyi önkormányzatok védelméről szóló 2025. évi XLVIII. törvényben foglaltakra hivatkozással nyilatkoznak, miszerint az adásvétellel érintett ingatlanra vonatkozóan nincs a helyi önkormányzatok védelmére vonatkozó rendelet.

A fentiekben túlmenően Eladók kijelentik, hogy az ingatlan per-, teher-, és igénymentes, ennek megfelelően az ingatlan vonatkozásában harmadik személynek vagy személyeknek nincs olyan joga vagy más egyéb igénye, ami Vevő háborítatlan tulajdonszerzését és birtokba lépését megakadályozná, illetőleg az ingatlanra vonatkozóan a jelen szerződéskötés időpontjáig harmadik személy vagy személyek sem perben sem peren kívül semmilyen igényt nem érvényesítettek. Eladók ezen nyilatkozatukért teljes körű szavatosságot vállalnak.

6.) Szerződő Felek rögzítik, hogy magyar állampolgárok, ingatlan elidegenítési és szerző képességüket hatósági, bírósági határozat, illetve jogszabály nem korlátozza és nem zárja ki. Vevő a tulajdonszerzési jogosultság biztosítása érdekében akként nyilatkozik, hogy a jelen szerződéssel érintett ingatlan használatát másnak nem engedi át, azt kizárólag saját maga használja és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig – a Földtörvény 13. § (3) bekezdésében foglalt kivétellel – más célra nem hasznosítja.

Vevő nyilatkozik továbbá, hogy a termőföld tulajdona a jelen adásvételi szerződésben foglalt tulajdoni hányad szerzése mellett sem éri el a Földtörvényben 16.§-ában meghatározott birtokmaximumot.

Vevő kijelenti, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználati kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása, továbbá, hogy a jelen

Farkas Judit 1. számú Eladó	Konrádné Farkas Mónika 2. számú Eladó	Farkas Péter Jánosné 3. számú Eladó	Báily József Péter Vevő

jogügylet alapján történő szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

Vevő kijelenti, hogy részarány tulajdonnal nem rendelkezik.

7.) Eladók kijelentik, hogy a szerződés tárgyát képező ingatlan rendeltetésszerű használatra alkalmas, rejtett hibáról nincs tudomásuk. Vevő az ingatlant ismeri és azt a vételárnak megfelelő állapotúnak, továbbá rendeltetésszerű használatra alkalmasnak tartja. Szerződő Felek rögzítik, hogy jelen adásvételi szerződést az ingatlanban található és annak rendeltetésszerű használatához szükséges szokásos tartozékokra is kiterjed.

8.) Jelen adásvételi szerződéses ügylettel, illetve az ingatlanok tulajdonjogának átírásával kapcsolatos költségek és az illeték Vevőt terhelik. Az ügylettel összefüggésben a vonatkozó adó, illeték és polgári jogi szabályokról a szerződést szerkesztő ügyvéd Szerződő Feleket teljeskörűen kioktatta, továbbá azokról Felek egyébként is tudomással bírnak. Szerződő Felek megbízzák és meghatalmazzák a Majlinger Ügyvédi Irodát [2890 Tata, Május 1. út 8. 1. lph. fsz. 1. szám – eljárni jogosult: dr. Majlinger Árpád ügyvéd (lajstromszám: 327.)] – azzal, hogy jelen ügylettel kapcsolatosan – a szerződés szerkesztésén és ellenjegyzésén túlmenően is – nevükben szükség szerint eljárjon. Felek rögzítik, hogy a fenti meghatalmazás alapján okiratszerkesztő ügyvéd jogosult eljárni jelen szerződéssel összefüggésben a szakigazgatási szerv-, valamint Tokod Község Jegyzője előtti eljárásban is. Jelen okirat egyben ügyvédi megbízásnak, valamint tényvázlatnak is minősül. Felek rögzítik, hogy a jelen meghatalmazás az adóhatóság vonatkozásában kizárólag a B400-as NAV adatlap benyújtására terjed ki. Okiratszerkesztő ügyvéd a fentiek szerinti meghatalmazást a jelen megállapodás ellenjegyzésével elfogadja.

9.) Szerződő Felek jelen szerződésben akként nyilatkoznak, hogy a Magyar Ügyvédi Kamara 2/2007. (XI.19.) számú, részben a jogügyletek biztonságának elősegítésével kapcsolatos feladatokról szóló szabályzatának-, valamint a pénzmoss megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény vonatkozó rendelkezésével összhangban, személyazonosságuk ellenőrzéséhez-, a személyazonosításukra szolgáló okmányaikban rögzített adatokról történő másolatkészítéshez-, valamint személyes adataik kezeléséhez hozzájárulnak.

10.) Felek rögzítik, hogy az épületek energetikai jellemzőinek tanúsításáról szóló 176/2008. (VI. 30.) Kormányrendelet hatálya nem terjed ki a jelen szerződésben érintett ingatlanra.

11.) Az e szerződésben nem szabályozott kérdésekre a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény rendelkezései az irányadók.

Szerződő Felek a jelen adásvételi szerződést, amely egymással szó szerint megegyező 10 példányban készült, aláírás előtt elolvasták, közösen értelmezték és azt, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, helybenhagyólag aláírták. Felek rögzítik, hogy a jelen adásvételi szerződés a föld tulajdonjogának átruházását, vagy a föld tulajdonjogát érintő más írásba foglalt jogügyletet tartalmazó papír alapú okmány biztonsági kellékeiről és kibocsátásainak szabályairól szóló 47/2014. (II.26.) Kormányrendelet szabályai alapján, biztonsági okmányon is aláírásra került. Felek aláírásukkal igazolják, hogy az aláírt és ellenjegyzett szerződésből 1-1 példányt átvettek.

Kelt Tata, 2026. július 6.

Farkas Judit
1. számú Eladó

Konrádné Farkas Mónika
2. számú Eladó

Farkas Péter Jánosné
3. számú Eladó

Bályi József Péter
Vevő

A szerződést készítettem és ellenjegyzem!
Tata, 2026. július 6.

dr. Majlinger Árpád ügyvéd (KASZ: 36064880)
(Majlinger Ügyvédi Iroda, székhelye: 2890 Tata, Május 1. út 8. 1. lph. fsz. 1. szám)

A szerződés napja: 2026.08.18.

A szerződés napja: 2026.08.19.

Elővásárlásra jogosultak jogszilárdan megítélte napra
délután 2026.09.17.

Felülvizsgálat jogszilárdan