

Komárom-Esztergom Vármegyei Földhivatal	
Földnyilvántartási Osztály	
Földhivatali Koordinációs Osztály	
Dátum:	2026. AUG. 13
Szám:	571486
Állat:	Melléklet:
Szint:	

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

mely létrejött egyrészről **KATONA GÁBOR**

lakos, mint Eladó,

2533 Bajót, Kossuth Lajos u. 183. sz. alatti

másrészről **CSORBA BÉLA**

) 2536 Nyergesújfalu, Május 1 tér 8. V/18. sz. alatti lakos, mint
vevő (a továbbiakban: Vevő) között a mai napon az alábbiak szerint:

- Szerződő felek megállapítják, hogy az ingatlan-nyilvántartás adatai szerint jelenleg az Eladó kizárólagos, 1/1 arányú tulajdonát képezi
 - a Nyergesújfalu zártkerti 4262 hrsz. alatt nyilvántartott 849 m² területű, 1.62 AK értékű, 6 minőségi osztályú szőlő ingatlan, valamint
 - a Nyergesújfalu zártkerti 4264 hrsz. alatt nyilvántartott 849 m² területű, 2.8 AK értékű, 5 minőségi osztályú szőlő ingatlan.
- Eladó tulajdonjogát és az ingatlanok adatait az okiratszerkesztő ügyvéd a Földhivatal rendszeréből 2026. 07. 23. napján lekért E-hiteles tulajdoni lap-másolatok alapján ellenőrizte.
- A jelen szerződéssel Eladó eladja, Vevő pedig megvásárolja tőle az 1. pontban részletesen körülírt mindkettő ingatlant.
- Vevő tudomásul veszi, hogy a jelen szerződés a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (Földforgalmi törvény) alapján akkor lép hatályba, amikor a törvényben előírt előzetes eljárás lezárul, azaz a törvényben felsorolt elővásárlási jogosultak nem élnek elővásárlási jogukkal, a jegyző az ezt igazoló iratjegyzéket ezen tartalommal kiadja, a mezőgazdasági szakigazgatási szerv pedig a szerződést záradékolja. Vevő tudomásul veszi, hogy amennyiben a törvényben meghatározott elővásárlási jogosultak bármelyike él elővásárlási jogával, úgy a szerződés az elővásárlási jog jogosultja által történő ajánlat elfogadásával az Eladó és az elővásárlási jogosult között jön létre, a jelen szerződés pedig nem lép hatályba.
- Vevő kijelenti, hogy
 - az Esztergomi Járási Hivatal Járási Földhivatali Osztályánál vezetett nyilvántartásba bejegyzett földműves (nyilvántartásba-vételi határozat száma:
 - helyben lakó, mivel életvitelszerű lakáshasználatának helye legalább 3 éve (1979.06.03. óta) azon a településen van, amelynek közigazgatási területén az adásvételi szerződés tárgyát képező föld fekszik;
 - helyben lakó szomszéd, mivel a legalább egy éve tulajdonában lévő Nyergesújfalu zártkerti 4261 hrsz. alatt nyilvántartott termőföld szomszédos az adásvételi szerződés tárgyát képező Nyergesújfalu zártkerti 4262 hrsz. alatt nyilvántartott földdel és az ingatlanokat dologösszes-ségként, egybefoglalt vételáron kívánja megvásárolni.

Vevő kijelenti, hogy elővásárlási joga a Földforgalmi törvény 18. § (1) bekezdés c) pontja szerint áll fenn arra tekintettel, hogy olyan földműves, aki helyben lakó szomszédnak minősül.

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

5. Szerződő felek a jelen jogügylet tárgyát képező ingatlanok együttes vételárát **600.000,- Ft** összegben határozzák meg, melyből:

- a Nyergesújfalu zártkerti 4262 hrsz. ingatlan **300.000,- Ft**, vagyis Háromszázezer forint, míg
- a Nyergesújfalu zártkerti 4264 hrsz. ingatlan **300.000,- Ft**, vagyis Háromszázezer forint értéket képvisel.

Felek megállapodása szerint az ingatlanok értékesítése egybefoglalt vételáron, dologösszességként történik. Felek megállapítják, hogy az ingatlanok egybefoglalt vételáron történő értékesítését a Földforgalmi törvény 19. § (5) bekezdése teszi lehetővé arra tekintettel, hogy az ingatlanok egymással szomszédosak, határvonaluk közös.

A vételár a mezőgazdasági szakigazgatási szerv jóváhagyó határozatának kézhezvételét követő 5 banki napon belül, átutalással kerül megfizetésre az Eladó pénzügyintézetnél vezetett bankszámlájára. Eladó a vételár ekként történő fizetését a saját kezéhez történő, szerződésszerű teljesítésként fogadja el.

Eladó a vételár maradéktalan átvételét külön okiratban (mely egyben bejegyzési engedély) igazolja.

Felek az ingatlanok vételárát a helyben szokásos termőföld-értékek figyelembevételével határozták meg a fenti összegekben. Felek rögzítik, hogy az ingatlanokon szőlő ültetvény ténylegesen évek óta nem található, így az ültetvény-érték nem határozható meg.

6. Az Eladó szavatol az ingatlanok per-, igény- és tehermentességéért.
7. Vevő kijelenti, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlanokat ismeri, tisztában van azok jelenlegi állapotával, azzal kapcsolatban kifogást nem emel.
8. Felek kijelentik, hogy mindketten cselekvőképes magyar állampolgárok, ingatlanszerzési- és elidegenítési képességük korlátozva nincs és a jelen jogügylet során a saját nevükben jártak el.
9. Felek megállapodása alapján a Vevő az ingatlanok birtokába a vételár banki jóváírását követő napon léphet, ezen időponttól kezdődően húzhatja hasznait és viseli terheit.
10. Eladó vállalja, hogy - a jelen szerződés készítő ügyvéd közreműködésével - a tulajdonjog átruházására vonatkozóan külön bejegyzési engedélyt fog benyújtani a Földhivatalba, melyben a teljes vételár maradéktalan megfizetését követően hozzájárulását adja ahhoz, hogy az 1. pontban részletesen körülírt mindkettő ingatlanra CSORBA BÉLA tulajdonjoga 1/1 arányban, adásvétel jogcímen az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön.
11. Vevő, mint földművesnek minősülő belföldi természetes személy kijelenti, hogy az ingatlan megvásárlását követően sem fog a megszerzett földek vonatkozásában tulajdonszerzési korlátozás alá esni, azaz a birtokában álló föld területnagysága a megszerezni kívánt föld területnagyságával együtt nem haladja meg az 300 hektárt, vagyis tulajdonszerzése nem ütközik a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvényben foglaltakba.
- A Vevő kijelenti továbbá, hogy a földforgalmi törvény 13-15. §-aiban foglaltaknak megfelel, az ott írtak megtartására kötelezettséget vállal, azaz vállalja, hogy a földek használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy a földeket a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig – a földforgalmi törvény 13. § (2)-(3) bekezdéseiben meghatározott esetek kivételével - más célra nem hasznosítja. Vállalja ezt arra az esetre is, ha a jelen szerződés tárgyát képező ingatlanrész harmadik sze-

mély használatában lenne. Ebben az esetben vállalja, hogy a fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg, a földhasználati jogviszony megszűnését követő időben pedig az ingatlanrész a jelen pontban rögzített módon használja.

Felek rögzítik, hogy a termőföldek vonatkozásában haszonbérleti szerződés nem került megkötésre.

A Vevő kijelenti, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása (a továbbiakban együtt: földhasználati díjtartozása), illetve vele szemben 5 éven belül nem került megállapításra, hogy a szerzési korlátozás megkerülésére irányuló jogügyletet kötött volna.

Vevő a jelen okirat aláírásával kijelenti, hogy részarány-tulajdonnal nem rendelkezik.

12. Felek megállapodnak abban, hogy a jelen szerződés megkötésével és a tulajdonjog átruházásával kapcsolatos valamennyi bejelentési kötelezettség és költség a Vevőt terheli, ugyanakkor az elővásárlási joggal kapcsolatos eljárást az Eladó köteles lebonyolítani.
13. A vevő az Illetéktörvény 26. §-a (1) bekezdésének p) pontja alapján tulajdonszerzése vonatkozásában illetékmentesség megállapítását kéri az illetékhivaltól, mivel nyilvántartási számmal rendelkező földműves. A vevő kijelenti, hogy a jelen szerződéssel megvásárolt termőföldeket a birtokbaadástól, de legkésőbb az illetékkötelezettség keletkezését követő 12. hónap utolsó napjától számítva 5 évig nem idegeníti el – ide nem értve a kisajátítást, a kisajátítás alapjául szolgáló közérdekű célra történő elidegenítést és a birtokösszevonási célú önkéntes földcserét –, azon vagyoni értékű jogot nem alapít, és egyéni vállalkozóként, mezőgazdasági őstermelőként vagy családi gazdálkodóként a termőföldet mezőgazdasági célra hasznosítja.
14. Felek valamennyien: az Eladó, és a Vevő a jelen szerződés aláírása útján megbízzák és meghatalmazzák Dr. Sümegi Márta ügyvédet (2536 Nyergesújfalu, Kossuth L. u. 262., KASZ: 36068751) a jelen szerződés megszerkesztésével, ellenjegyzésével, a Földhivatal és a Földhivatali Főosztály-előtti eljárással, az Eladó tulajdonjoga törlesztésével, valamint a Vevő tulajdonjoga bejegyzésével kapcsolatban jogi képviselőjük ellátásával, aki a megbízást, valamint meghatalmazást elfogadja.

Felek kifejezetten felhatalmazzák okírszerkesztő ügyvédet arra is, hogy esetleges név-, adat-, számelírás vagy nyilvánvaló számítási hiba tekintetében e hibákat közvetlenül a szerződés szövegére írás útján, bélyegzővel ellátva kijavítsa. Az ilyen hiba kijavítása nem minősül a szerződés módosításának.

Jelen szerződés aláírásával Felek hozzájárulnak ahhoz, hogy az ellenjegyző ügyvéd személyes adatait – melyeket önként rendelkezésre bocsátottak - a megbízás keretében felhasználja, személyes irataikról fénymásolatot készítsen, illetve a fénymásolatokat megőrizze. Szerződő felek a jelen szerződés aláírásával kijelentik, hogy a jelen jogügylettel kapcsolatban a jogszabály által előírt adataik szerződésben való feltüntetését nem tekintik a személyes adatok védelme megsértésének, egyúttal hozzájárulnak a személyes adataiknak a 2017. évi LIII. törvényben foglaltak szerinti kezeléséhez.

Felek tudomásul veszik, hogy azonosításuk az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi CXXXVI. törvény (továbbiakban: Üttv.) 32-33. §-ai értelmében személyi igazolványaik, lakcímkártyájuk, adókártyájuk adatainak egyeztetésével a 2017. évi LIII. törvényben, valamint a GDPR előírásokról szóló, az EU 2016/679. rendeletében előírt kötelezettségek körébe tartozó feladatok teljesítése érdekében az ügyvédek részére kiadott Pénzmosási Szabályzatban foglaltak szerint megtörtént. Felek tudomásul veszik, hogy a szerződéses kapcsolat fennállása alatt jelen adásvételi ügylet végleges lezárásáig az azonosítás során megadott adatokban bekövetkezett változásról haladéktalanul kötelesek az eljáró ügyvédet írásban tájékoztatni.

Felek kijelentik, hogy a szerződést szerkesztő ügyvédtől az ügylettel kapcsolatban mindenre kiterjedő tájékoztatást kaptak, beleértve ebbe a vonatkozó szja. és illeték, valamint ingatlan-nyilvántartási szabályokat is. Felek a jelen szerződést egyúttal az ügyre vonatkozó tényvázlatnak is tekintik.

A jelen szerződésben nem szabályozott egyéb kérdésekben a Ptk. szabályai az irányadóak.

A szerződést a felek elolvasták, megértették és mint akaratukkal mindenben egyezőt helyben-hagyólag aláírták.

Nyergesújfalu, 2026. július 23.

KATONA GÁBOR
eladó

CSORBA BÉLA
vevő

Ellenjegyzem:
Nyergesújfalu
2026. július 23. napján
KASZ: 36068751

Dr. Gábor Katona
ügyvéd
2538 Nyergesújfalu, Kossuth L. u. 262
KASZ: 36068751

A kormányzati portálon történő közzététel időpontja:	
2026. év. 09. hó. 03. nap	
A jognyilatkozat megtételére nyitva álló 30. napos határidő utolsó napja:	
2026. év. 10. hó. 05. nap	
A közlés kezdő dátuma:	
2026. év. 09. hó. 04. nap	
A levétel napja:	
2026. év. hó. nap	
A jognyilatkozat megtételére szolgáló 30. napos kifüggesztési határidő jogvesztő határidő.	