

Komárom-Esztergom Vármegyei Kormányhivatal	
Földhivatali Főosztály	
Földhivatali Koordinációs Osztály	
Adatsz. Idő:	2026 Júl. 16
I. szám:	521589
Állat:	Melléklet:
Értéktér:	

INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

Amely létrejött
egyrésztől

BÁRDOSSY ZOLTÁN CSABA (születési neve:; születési hely és idő:; anyja neve: V; személyi azonosító jele:; adóazonosító jele:; 2030 Érd, Fiastyúk utca 7. szám alatti lakos, - aki személyazonosságát okiratszerkesztő ügyvéd előtt a számú személyi igazolvánnyal igazolta, - mint eladó (továbbiakban: „Eladó”)

másrésztől

RADOVICS MENYHÉRTNÉ (születési neve:; születési hely és idő: I; anyja neve:; személyi azonosító jele:; adóazonosító jele:; 3; lakcím: 2517 Keszölc, Petőfi Sándor utca 2.; tartózkodási hely: 1134 Budapest XIII. kerület, Szabolcs köz 2. fsz. 2. a.), - aki személyazonosságát okiratszerkesztő ügyvéd előtt a számú személyi igazolvánnyal igazolta, - mint vevő (továbbiakban: „Vevő”)

(Eladó és Vevő együttes említésük esetén: „Szerződő Felek”) között a mai napon, az alábbi feltételekkel:

- 1) A Komárom-Esztergom Megyei Kormányhivatal által kiállított aggálytalan tulajdoni lap másolattal igazoltan, az Eladó 1/1 tulajdoni hányad arányú tulajdonosa, a **Keszölc, zártkert 3406 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, 2219 négyzetméter területű, szántó besorolású, 6-os minőségi osztályú, 2,46 aranykorona értékű ingatlannak (továbbiakban: „Ingatlan1”).**
- 2) A Komárom-Esztergom Megyei Kormányhivatal által kiállított aggálytalan tulajdoni lap másolattal igazoltan, az Eladó 1/1 tulajdoni hányad arányú tulajdonosa, a **Keszölc, zártkert 3407 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, 1949 négyzetméter területű, szántó besorolású, 5-ös minőségi osztályú, 3,04 aranykorona értékű ingatlannak (továbbiakban: „Ingatlan2”).**
- 3) A Komárom-Esztergom Megyei Kormányhivatal által kiállított aggálytalan tulajdoni lap másolattal igazoltan, az Eladó 1/1 tulajdoni hányad arányú tulajdonosa, a **Keszölc, zártkert 3408 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, 1633 négyzetméter területű, szőlő besorolású, 4-es minőségi osztályú, 7,09 aranykorona értékű ingatlannak (továbbiakban: „Ingatlan3”).**
- 4) A Komárom-Esztergom Megyei Kormányhivatal által kiállított aggálytalan tulajdoni lap másolattal igazoltan, az Eladó 1/1 tulajdoni hányad arányú tulajdonosa, a **Keszölc, zártkert 3409/1 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, 1187 négyzetméter területű, szőlő besorolású, 4-es minőségi osztályú, 5,15 aranykorona értékű ingatlannak (továbbiakban: „Ingatlan4”).**

Kelt.: Dorog, 2026. július 13.

Bárdossy Zoltán Csaba
eladó

Radovics Menyhértné

vevő
Dr. Gábor
2517 Dorog
Tel: +36
E-mail:
Komárom-Esztergom
36060898

Szerkesztettem és ellenjegyzem, Dorogon, 2026. év július 13. napján:
KASZ: 36060898

- 5) A Komárom-Esztergom Megyei Kormányhivatal által kiállított aggálytalan tulajdoni lap másolattal igazoltan, az Eladó 1/1 tulajdoni hányad arányú tulajdonosa, a **Kesztölc, zártkert 3410 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, 1841 négyzetméter területű, szántó besorolású, 6-os minőségi osztályú, 2,04 aranykorona értékű ingatlannak (továbbiakban: „Ingatlan5”).**
- 6) A Komárom-Esztergom Megyei Kormányhivatal által kiállított aggálytalan tulajdoni lap másolattal igazoltan, az Eladó 1/1 tulajdoni hányad arányú tulajdonosa, a **Kesztölc, zártkert 3411 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, 1838 négyzetméter területű, szántó besorolású, 6-os minőségi osztályú, 2,04 aranykorona értékű ingatlannak (továbbiakban: „Ingatlan6”).**
- 7) Ingatlan1, Ingatlan2, Ingatlan3, Ingatlan4, Ingatlan5 és Ingatlan6 együttes említésük esetén a továbbiakban: „**Ingatlanok**”.
- 8) **Szerződő Felek tudomásul veszik, hogy az Ingatlanok termőföldnek minősülnek, ezáltal a jelen szerződés mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyásához kötött a Földforgalmi tv. 7 § (1) bekezdés rendelkezése alapján. Szerződő Felek tudomásul veszik továbbá, hogy az Ingatlanok a Földforgalmi tv. 18. § rendelkezése alapján, jogszabályban meghatározott elővásárlási joggal terheltek. Szerződő Felek rögzítik, hogy ezen elővásárlási tájékoztatási kötelezettségüknek a mező és erdőgazdasági 2013. évi CXXII. törvény 21. § alapján 30 napos hirdetményi (kifüggesztés) úton tesznek eleget.**
- 9) Eladó ügyvédi kioktatást követően felelőssége teljes tudatában kijelenti és szavatolja, hogy az Ingatlanok a jogszabályban előírt elővásárlási jog kivételével per-, teher és igénymentesek, azokat adók vagy adók módjára behajtható köztartozások nem terhelik, azok nem állnak elidegenítés alatt. Eladó kijelenti és szavatolja továbbá, hogy az Ingatlanokkal kapcsolatban őt elszámolási kötelezettség harmadik személlyel szemben nem terheli, valamint, hogy az Ingatlanokon harmadik személynek semmiféle joga vagy követelése nem áll vagy állhat fenn, amely Vevő tulajdonszerzésének akadályát vagy gátját képezné.
- 10) Szerződő Felek egyezően nyilatkoznak, hogy az Ingatlanok egymással szomszédosak, amelyre figyelemmel Szerződő Felek kizárólag együttes értékesítéssel, a mező és erdőgazdasági 2013. évi CXXII. törvény 19 § (5) bekezdés a) rendelkezése alapján egybefoglalt vételáron kívánják értékesíteni.
- 11) Szerződő Felek jelen szerződéssel megállapodnak, hogy Eladó az Ingatlanok kizárólag együttes értékesítésével eladja, Vevő pedig a megtekintett és megismert állapotban megvásárolja az 1.) - 6.) pontban részletesen körülírt Ingatlanok 1/1 - 1/1 - 1/1 - 1/1 - 1/1 tulajdoni hányadát, adásvétel jogcímen, összesen 6.400.000,-Ft (azaz hatmillió-négyszázezer forint) egybefoglalt vételár (továbbiakban: Vételár) ellenében.
- 12) Szerződő Felek kölcsönösen megállapodnak, hogy az Ingatlanok forgalmi értékét az alábbiakban határozzák meg:

Kelt.: Dorog, 2026. július 13.


Bárdossy Zoltán Csaba
eladó


Radovics Menyhért
vevő

Szerkesztettem és ellenjegyzem, Dorogon, 2026. év július 13. napján:
KASZ: 36060898


Dr. Gábor
ügyvéd
Dr. Gábor ügyvédi iroda
2545 Dorog, Hősiak tere 7.
T: (30) 355-4203
E-mail: gabor.ardossy@gmail.com
KASZ: 36060898

- a) 3406 hrsz. Ingatlan1 – szántó művelési ágú: 1.210.802,-Ft,
- b) 3407 hrsz.- Ingatlan2 szántó művelési ágú: 1.071.587,-Ft,
- c) 3408 hrsz. Ingatlan3 szőlő művelési ágú: 908.655,-Ft. A Földforgalmi tv. 5 § 27. pontja szerint ültetvény, amelynek vonatkozásában Szerződő Felek kölcsönösen megállapítják, hogy az 3408 hrsz. -ú ingatlanon található ültetvény nem képvisel értéket, azaz forgalmi értéke 0,-Ft (azaz nulla forint), kivágásra szoruló állapotú.
- d) 3409/1 hrsz. Ingatlan4 szőlő művelési ágú: 678.693,-Ft. A Földforgalmi tv. 5 § 27. pontja szerint nem minősül ültetvénynek, tekintettel arra, hogy 1500 négyzetméternél kisebb területű, Szerződő Felek rögzítik, hogy a szőlő kivágásra szoruló állapotú és a szőlő értékét 0,-Ft (azaz nulla) forintban állapítják meg.
- e) 3410 hrsz. Ingatlan5 szántó művelési ágú: 1.015.901,-Ft,
- f) 3411 hrsz.: Ingatlan6 szántó művelési ágú: 1.514.362,-Ft. Szerződő Felek rögzítik, hogy a 3411 hrsz.-ú ingatlanon egy szerszámos konténer található, Szerződő Felek kölcsönösen megállapodnak, hogy a 1.514.362,-Ft forgalmi értékből a szerszámos konténer forgalmi értéke 500.000,-Ft (azaz ötszázezer forint).
- g) Szerződő Felek megállapítják, hogy a 3411 hrsz.-ú ingatlanon rögzített szerszámos konténeren kívül az Ingatlanokon más egyéb felépítmény, vagy a földek hasznait növelő agrotechnikai létesítmény nincs.
- 13) Szerződő Felek rögzítik, hogy a kölcsönösen kialakított összesen 6.400.000,-Ft (azaz hatmillió-négyszázezer forint) összegű Vételár összegéből, 2026. június 16. napján 600.000,-Ft, (azaz hatszázezer forint) összegű vételárreszt foglaló jogcímén átutalással megfizetésre került, amelyet Eladó jelen szerződés aláírásával is elismer és nyugtáz. Vevő a fennmaradó 5.800.000,-Ft (azaz ötmillió-nyolcszázezer forint) összegű vételárreszt jelen adásvételi szerződés valamennyi illetékes igazgatási szerv jóváhagyásáról szóló ügyvédi tájékoztatást követő 5 munkanapon belül átutalással köteles megfizetni az Eladó részére a MBH banknál a 10104105-18036200-01004001 számon a nevében vezetett bankszámlaszámra.
- 14) Vevő büntetőjogi felelőssége teljes tudatában kijelenti, hogy a tulajdonszerzése nem ütközik semmiféle korlátozásba. Vevő büntetőjogi felelőssége teljes tudatában kijelenti, hogy a mező-és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 5 § 7. pontja alapján földművesnek minősül, Vevő a Komárom-Esztergom Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztálya által az 560384/2/2021.10.29. ügyiratszámom került földművesként nyilvántartásba; az agrárkamarai azonosító száma: S251700155510.
- 15) Vevő büntetőjogi felelőssége teljes tudatában kijelenti, hogy több mint 3 éve kesztölci lakos, ekként a 2013. évi CXXII. törvény 5. § 9. a) pontja szerinti „helyben lakó” fogalmának értelmezéséről szóló rendelkezése („az a természetes személy, akinek az életvitelszerű lakásbhasználata helye legalább 3 éve azon a településen van, amelynek közigazgatási területén az adásvételi, a cseré- vagy a haszonbérleti szerződés tárgyát képező föld fekszik,”) alapján

Kelt.: Dorog, 2026. július 13.

Bárdossy Zoltán Csaba
eladó

Radovics Menyhértné
vevő

Szerkesztettem és ellenjegyzem, Dorogon, 2026. év július 13. napján:
KASZ: 36060898

1. ügyvéd
L. ...
2510. Dorog, 11604 tere 7.
Tel: 36 (20) 333-4203
E-mail: dr.gamnevag@gmail.com
Kamatási Azonnali Számla: 10660898

helyben lakó. Ezáltal a 2013. évi CXXII. törvény 18 § (1) d) rendelkezése alapján az elővásárlási ranghelyen, helyben lakó földművesként illeti meg az elővásárlási jog.

16) Vevő büntetőjogi felelőssége teljes tudatában kijelenti továbbá, hogy jelen szerződés nem ütközik a mezőgazdasági-és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény egyetlen rendelkezésébe sem, azaz Vevő kijelenti, hogy:

- a) a jelen szerződéssel megszerzendő földdel együtt a már tulajdonában és hasznélvezetében lévő föld területnagyságának a beszámításával sem éri el a 300 hektár nagyságot a Vevő tulajdonában/hasznélvezetében lévő föld;
- b) a tulajdonában és hasznélvezetében lévő földterület hektárban kifejezett térmértéke mennyiségének húszszorosát, a tulajdonában álló és a most megszerzett részarány-tulajdon összesített aranykorona értéke mennyiségének együttes összege pedig a 6000-et nem haladja meg;
- c) a birtokában álló – a már birtokában lévő föld nagyságának a beszámításával – az 1200 hektárt nem haladja meg;
- d) az Ingatlan most megszerzett tulajdoni hányadát használatba másnak nem engedi át, azt maga használja és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, vállalja továbbá azt, hogy a tulajdonszerzéstől számított 5 évig – a 2013. évi CXXII. tv. 13 § (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével – más célra nem hasznosítja;
- e) nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő semmilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása;
- f) 5 éven belül nem állapították meg vele szemben szerzési korlátozások szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött;
- g) nem rendelkezik részarány-tulajdonnal;
- h) a birtokában álló föld jogellenes más célú hasznosítása, vagy a hasznosítási kötelezettség megsértése miatt az ingatlanügyi hatóság – az adás-vételi szerződés közlését megelőző 5 éven belül – véglegesen földvédelmi bírságot vele szemben nem szabott ki;
- i) jogerősen megállapított földhasználati díjtartozása nem áll fenn;
- j) a földszerzéshez vállalt kötelezettség megsértése miatt a mezőgazdasági igazgatási szerv – az adás-vételi szerződés közlését megelőző 5 éven belül – végleges döntésében a 63. § (2) bekezdése szerinti bírságot vele szemben nem szabott ki;
- k) a Földforgalmi tv. 13-14 §-ban foglaltaknak megfelel és ezen jogszabályi helyet a maga részéről tudomásul veszi és e körben jelen okiratban kijelenti, hogy ezen jogszabályi feltételeknek megfelel.

Kelt.: Dorog, 2026. július 13.


Bárdossy Zoltán Csaba
eladó


Radovics Menyhértne
vevő

Szerkesztettem és ellenjegyzem, Dorogon, 2026. év július 13. napján:
KASZ: 36060898


Szálló ügyvéd
2510 D. Ugyenb. Irada
Hősiák tere 7.
tel: +36 (20) 355-4203
E-mail: dr.gyurovacsi@gmail.com
Károlyi Árpád utca 5. Szám: 36060898

- 17) Vevő a Földforgalmi tv. 13 § (4) bekezdésére figyelemmel, nyilatkozik, hogy kötelezettséget vállal arra vonatkozóan, hogy az Ingatlanon fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg, és megszűnését követő időre az (1) bekezdésben foglalt kötelezettségeket vállalja, azaz a föld használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, és ennek során eleget tesznek a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig – a Földforgalmi tv. 13 § (3) bekezdésben – („a) talajvédelmet szolgáló létesítmény megvalósítása; b) öntözéshez szükséges létesítmény megvalósítása; c) öntözőcsatorna és belvízcsatorna létesítése; d) tájgazdálkodási célú vízpótló csatorna és víztározó létesítése; e) védett természeti területek természetvédelmi kezeléséért felelős szerv által jogszabályban, vagy e szerv alapító okiratában foglalt, valamint közösségi vagy hazai költségvetési forrás felhasználásával megvalósuló természetvédelmi célú feladatok ellátása; f) mezőgazdasági termeléshez, erdőgazdálkodáshoz szükséges gazdasági épület létesítése; g) lakóépület létesítése; h) a föld megközelítését, illetve a föld használatát biztosító út kialakítása; i)* állandó jellegű növényház létesítése”) – meghatározott esetek kivételével más célra nem használja.
- 18) Eladó a Vételár hiánytalan megfizetésének esetére már most, jelen okirat aláírásával egyidejűleg, de külön okiratban feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy Vevő tulajdonjoga az Ingatlanok 1/1 tulajdoni hányadára – adásvétel jogcímen az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön, mely okiratot 4 eredeti példányban a szerződést szerkesztő ügyvédnél, e szerződés aláírásával egyidejűleg ügyvédi letétbe helyezi. Letétkezelő ügyvéd a tulajdonjog-bejegyzési engedély ellenjegyzett, ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre alkalmas példányát a letétből kizárólag abban az esetben nyújthatja be a Földhivatal számára, ha a gyámhivatal és a mezőgazdasági igazgatási szerv jelen adásvételi szerződést jóváhagyta, valamint a Vételár teljes összege igazoltan megfizetésre került. Eladói igazolás elmaradása esetén a Vételár megfizetésének tényét Vevő is jogosult igazolni, az utalást teljesítő bank által kiállított eredeti üzleti aláírást tartalmazó bizonylattal.
- 19) Szerződő Felek megállapodnak, hogy Eladó az Ingatlanokat valamennyi illetékes igazgatási szerv jóváhagyását és a Vételár megfizetését követő napon köteles a Vevő birtokába bocsátani. Szerződő Felek megállapodnak, hogy a birtokba adásig Eladó, a birtokba adás napjától a Vevő viseli az Ingatlanok terheit és húzza hasznait.
- 20) Szerződő Felek megállapodnak, hogy az mezőgazdasági igazgatási szerv felé jóváhagyás céljából az adásvételi szerződés benyújtása, valamint az elővásárlási jog jogosultjait megillető jog gyakorlásához szükséges eljárások lefolytatása, így különösen jelen ingatlan adásvételi szerződés közzététele, közvetlen közlése az Eladó kötelezettsége. Szerződő Felek megállapodnak, hogy Eladók ezen kötelezettségüknek okiratszerkesztő ügyvéd, mint meghatalmazott útján tesznek eleget.
- 21) Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy Vevő jogosult jelen szerződéstől elállni, ha az Ingatlanra a szerződés aláírását követően harmadik személy javára az ingatlan-nyilvántartásban bármilyen jogot, vagy tény jegyeznek be, mely a Vevő tulajdonszerzését korlátozza.

Kelt.: Dorog, 2026. július 13.

Bárdossy Zoltán Csaba
eladó

Radovics Menyhértné
vevő

Szerkesztettem és ellenjegyzem, Dorogon, 2026. év július 13. napján:
KASZ: 36060898

Dr. Gurin György ügyvéd
Dr. Gurin György
2510 Dorog, Hősi tere 7.
Tel: +36 (20) 355-4203
E-mail: dr.gurin@igmail.com
Kamatari Ártócskai Széchenyi Művelődési Központ

- 22) Eladó jogosult elállni, amennyiben Vevő valamennyi igazgatási szervek jóváhagyását követően meghatározott fizetési határidővel 15 napot meghaladó késedelembe esik.
- 23) Szerződő Felek rögzítik, hogy Vevő kötelezettsége meggyőződni arról, hogy az Ingatlan fekvése szerinti település esetében a helyi önazonosság védelméről szóló 2025. évi XLVIII. törvény alapján jogvédelmi eszközök alkalmazását szabályozó helyi önkormányzati rendelet hatályban van-e. Vevő rögzíti, hogy a Hőtv. törvény az Ingatlanok fekvése szerinti településen nincsen hatályban, ezáltal Hőtv. szerinti elővásárlási jog nem vonatkozik az adásvétel tárgyát képező Ingatlanokra.
- 24) Szerződő Felek egyezően, és büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, és a jelen szerződés aláírásával megerősítik, hogy mindannyian cselekvőképes, nagykorú, magyar állampolgárok. Szerződő Felek rögzítik, hogy jelen jogügylet szerinti Ingatlan elidegenítési és szerzési képességüket jogszabály, vagy hatósági határozat nem korlátozza, és nem zárja ki. Eladó a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szól 2017. évi LIII. törvény alapján büntetőjogi felelősségük teljes tudatában kijelenti, hogy az Ingatlannak ő a tényleges tulajdonosa és saját nevében jár el. Vevő büntetőjogi felelőssége teljes tudatában kijelenti, hogy a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szól 2017. évi LIII. törvény alapján saját nevében jár el. Szerződő Felek egyezően, és büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy nem kiemelt közszereplők.
- 25) Szerződő Felek kölcsönösen megbízzák és meghatalmazzák a Dr. Gurin Éva Ügyvédi Irodát (székhelye: 2510 Dorog, Hősök tere 7.; eljáró ügyvéd: dr. Gurin Éva; KASZ: 36060898) jelen szerződés megszerkesztésével és ellenjegyzésével, továbbá a mezőgazdasági igazgatási szerv előtti jogi képviselőt ellátásával, a jelen adásvételi szerződés elővásárlásra jogosultakkal való közlésével, mezőgazdasági igazgatási szerv előtti, az illetékes jegyző előtti, valamint a kapcsolódó ingatlan-nyilvántartási és adóhatósági eljárásban való képviselőiükkel. Okiratszerkesztő ügyvéd kijelenti, hogy a meghatalmazást és megbízást jelen okirat aláírásával elfogadja. Szerződő Felek jelen szerződés aláírásával hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy okiratszerkesztő ügyvéd az okmányaikról másolatot készítsen és okmányaik valódiságát a jogügylet biztonsági rendszeren leellenőrizze.
- 26) Szerződő Felek kijelentik, hogy az adásvétellel kapcsolatos adó- és illetékszabályokról a szerződést szerkesztő ügyvédtől teljes körű tájékoztatást kaptak. Szerződő Felek rögzítik, hogy az ingatlan adásvételével kapcsolatban felmerülő költségeket Vevő viseli.
- 27) Szerződő Felek tudomásul veszik, hogy az adásvételi szerződés főbb rendelkezései a valamennyi igazgatási szerv, valamint a gyámhivatal jelen adásvételi szerződés jóváhagyásával lép hatályba.
- 28) Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk. rendelkezései az irányadók.

Kelt.: Dorog, 2026. július 13.

Bárdossy Zoltán Csaba
eladó

Radovics Menyhért
vevő

Szerkesztettem és ellenjegyzem, Dorogon, 2026. év július 13. napján:
KASZ: 36060898

Dr. Gurin Éva
Ügyvédi Iroda
2510 Dorog, Hősök tere 7.
Tel: 06 20 353 4203
E-mail: gurun@gyurin-iroda.hu
KASZ: 36060898

