

Komárom-Esztergom Vármegyei Kormányhivatal  
Tulajdonosi Főosztály  
Tulajdonosi Kormányhivatali Osztály  
2026. SZEP 09  
571 580  
Melléklet:

## ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS VÉTELI AJÁNLATTAL EGYSÉGES SZERKEZETBE FOGLALVA

mely létrejött egyrészről:

**Madarász Patrik** (

Állampolgárság: Magyar) 2543 Süttő, Szobrász utca 5. szám alatti lakos, mint Eladó, a továbbiakban: **Eladó**  
**másrészről**

**Schmidt Zsófia**

Állampolgárság:

Magyar) 2536 Nyergesújfalu, Szabadság liget 35. szám alatti lakos, mint **Vevő**, - a továbbiakban: **Vevő**  
Eladó, Vevő együttesen említve: **Fél/Felek** – között az alulírott napon és helyen az alábbi tartalommal:

1./ Felek a Komárom-Esztergom Vármegyei Kormányhivatal által 2026. szeptember 07. napján, INYER/TULLAP/20260907/10704/2026.09.07. megrendelésszámon kiadott hiteles tulajdoni lap – szemle másolat - adataiból megállapítják **Eladó** ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett **1/1-ed** arányú tulajdonát képező, a **Nyergesújfalu zártkert 4734** hrsz-ú, mindösszesen 2061 m2 térmértékű 5,31 AK értékű „szőlő és kert” telekkönyvi megjelölésű (melyből a) jelű alrészlet szőlő /min.o 5/ 1104 m2 térmértékben 3,64 AK értékű és b) jelű alrészlet kert /min.o. 5/ 957 m2 térmértékben 1,67 AK értékű) ingatlan (továbbiakban: **ingatlan**). Az **ingatlan 1/1-ed** tulajdoni hányadrészének vételára: **6.000.000 Ft** azaz: **hatmillió** forint.

Eladó a **Földforgalmi törvény 15./A. §.** -a alapján tájékoztatja a Vevőt, hogy az szerződés tárgyát képező ingatlant földhasználati szerződés nem érinti, az ingatlan saját használatában van.

A tulajdoni lap az eladói tulajdoni hányad tekintetében fenti bejegyzéseken túlmenően egyéb bejegyzést nem tartalmaz, a tulajdoni lapon a fentiekben túl egyéb elintézetlen széljegy nem szerepel. A felek kijelentik, hogy a fent körülírt tulajdoni lap másolatot megtekintették, annak tartalmát megismerték és jelen szerződésük megkötéséhez elegendőnek tartják a rendelkezésre álló hiteles tulajdoni lap másolatot, továbbá tudomásul veszik, hogy az eljáró ügyvéd a jelen szerződés megszerkesztésekor kizárólag arról az állapotról tud tájékoztatást adni, amelyet a fentiekben megjelölt hiteles tulajdoni lap tartalmaz. A felek kijelentik, hogy a fenti tulajdoni lapról egyéb információ feltüntetését a jelen szerződésben nem kérik.

Felek rögzítik, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlan fekvése szerinti település esetében a Helyi önzonosság védelméről szóló 2025. évi XLVIII. törvénnyel (továbbiakban: **Hövtv.**) kapcsolatos jogvédelmi eszközök alkalmazását szabályozó helyi önkormányzati rendelet **nincs** hatályban.

2./ A Vevő az okirat aláírásával kijelenti, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlan vonatkozásában a mező és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény alapján **elővásárlási joggal nem rendelkezik**. Fentiek alapján Vevő, vételi ajánlatot tesz az 1./ pontban körülírt ingatlan vételére, az eladó tulajdonát képező tulajdoni hányadrész megvásárlására **6.000.000 Ft** azaz: **hatmillió** forint vételáron. Eladó az adásvételi szerződés aláírásával kijelenti, hogy a Vevő által tett vételi ajánlatot elfogadja. Eladó az 1. pontban részletesen körülírt ingatlanban fennálló valamennyi tulajdoni hányadrészét adásvétel jogcímén eladja a vevőnek jelen szerződésben rögzített vételáron. **Felek megállapodnak, hogy az Eladó új ajánlatot nem fogad el.**

Felek kijelentik, hogy a vételárban történt megállapodásnál figyelembe vették az Ingatlan fekvését és természeti állapotát, kölcsönösen kijelentik, hogy erre figyelemmel a vételárat reális összegben állapították meg, és lemondanak a jelen adásvételi szerződés Ptk. 6:98. §. (1) bekezdése szerinti, értékaránytalanság okán történő megtámadásának jogáról.

.....  
Madarász Patrik

**Eladó**

.....  
Schmidt Zsófia

**Vevő**

Szerkesztettem és ellenjegyzem: 2026. 09. 07-én Nyergesújfalun, Dr. Tóth T. Gábor ügyvéd (KASZ szám: 36072900)

### 3./ Vevő nyilatkozatai:

A vevő a szerződés aláírásával kijelenti, hogy földművesnek nem minősülő belföldi természetes személy és a birtokában álló föld területnagysága a megszerezni kívánt föld területnagyságával együtt nem haladja meg az 1 hektárt, így a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 10. § 2. pontjában rögzített tulajdonszerzési feltételeknek megfelel. Vevő a 179/2023. (V.15) Korm. rendelet 42. §-ban foglaltaknak megfelelően nyilatkozik, hogy részaránytulajdonnal nem rendelkezik.

Szerződő felek az okirat aláírásával megállapodnak abban, hogy az eladó a tulajdoni hányadrészekkel kapcsolatos egyéb jogokat is átruházza vevőre, így a vételár a történelmi bázisjogosultság ellenértékét is magában foglalja.

A vevő a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 13.§ (1) bekezdésben foglaltakra tekintettel vállalja, hogy a jelen szerződéssel megvásárolt föld használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási, kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig - a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 13.§ (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével – más célra nem hasznosítja.

A vevő a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 14.§ (1) és (2) bekezdéseiben foglaltakra tekintettel 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 díjtartozás), valamint vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

4./ Szerződő felek az okirat aláírásával kijelentik, hogy tudomással bírnak arról, hogy a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 18-19. § alapján a Magyar Államot, illetve az ott felsorolt elővásárlási jog jogosultjait elővásárlási jog illeti meg. Az eladó jelen szerződés aláírásával kötelezettséget vállal arra, hogy a vételi ajánlattal egységes szerkezetbe foglalt adásvételi szerződést a szerződés aláírásától számított nyolc napon belül négy példányban átadja az ingatlan fekvése szerint illetékes mezőgazdasági igazgatási szerv részére, annak jóváhagyása céljából. **Eladó ezen kötelezettség teljesítésére meghatalmazza jelen szerződésben megjelölt okiratszerkesztő ügyvédet, aki a meghatalmazást elfogadja.**

Felek tudomásul veszik, hogy amennyiben a mezőgazdasági igazgatási szerv a Földforgtv. 23. §. (1) bekezdésben szabályozott előzetes vizsgálat eredményeként az adásvételi szerződés jóváhagyását nem tagadja meg, úgy végzésben megállapítja a szerződés közzétételre való alkalmasságát és hivatalból elrendeli annak közzétételét, amelynek érdekében az adásvételi szerződést megküldi a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat jegyzőjének, valamint ezzel egyidejűleg megkeresi a föld fekvése szerint illetékes ingatlanügyi hatóságot a föld tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés benyújtása tényének feljegyzése érdekében.

Az adásvételi szerződés hirdetményi úton történő közlése az elektronikus tájékoztatási rendszer keretében működő kormányzati honlapon történő közzététellel valósul meg. Szerződő felek tudomásul veszik, hogy a jelen okiratba foglalt adásvételi jogügylet érvényes létrejöttéhez az adásvételi szerződésnek az 1. pontban körülírt ingatlan fekvése szerint illetékes települési Önkormányzat hirdetőtábláján történő kifüggesztésén túl, az ingatlan fekvése szerint illetékes mezőgazdasági igazgatási szerv határozati formában kinyilvánított jóváhagyása szükséges. A mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyása hiányában a szerződés érvénytelen.

.....  
Madarász Patrik

**Eladó**

.....  
Schmidt Zsófia

**Vevő**

Szerkesztettem és ellenjegyzem: 2026. 09. 07-én Nyergesújfalun, Dr. Tóth T. Gábor ügyvéd (KASZ szám: 36072900)

Szerződő felek megállapodnak abban, hogy jelen szerződés kizárólag az adásvételi szerződéssel egységes szerkezetbe foglalt vételi ajánlatnak az 1. pontban körülírt ingatlan fekvése szerint illetékes települési önkormányzat hirdetőtábláján történő kifüggesztés lejárt időpontjában, azaz az elővásárlási jog gyakorlására nyitva álló határidő elteltét és a Mezőgazdasági Igazgatási Szerv jóváhagyását követően lép hatályba abban az esetben, amennyiben az elővásárlási jog gyakorlása szempontjából a vevőnél előrébb álló személy, vagy a Magyar Állam az elővásárlási jogát joghatályosan nem gyakorolja.

5./ Felek rögzítik, hogy Vevő a jelen szerződés **1./ pontjában** megjelölt ingatlan vételárát az alábbiak szerint köteles teljesíteni:

5.1/ Felek rögzítik, hogy Vevő jelen szerződés létrejöttének napján köteles az **Ingatlan** vételárából mindösszesen **600.000 Ft.** azaz */hat-száz-ezer - forint/* összeget **foglaló jogcímén banki átutalással teljesíteni az Eladó által megjelölt** <sup>1</sup> *számú bankszámlára. Eladó a fenti bankszámlaszámra történő utalásokat saját kezébe történő joghatályos teljesítésnek ismeri el.*

Szerződő felek kijelentik, hogy a foglaló összege jelen szerződésben foglalt kötelezettségvállalásuk megerősítéseként került átadásra és a foglaló jogi természetét ismerik, tudomással bírnak arról, hogy a teljesítés meghiúsulásáért felelős személy az adott foglalt elveszti, a kapott foglalt kétszeresen köteles visszatéríteni. Ha a szerződést teljesítik, a foglalt a vételárba be kell számítani, ha pedig a szerződés teljesítése olyan okból hiúsul meg, amelyért egyik fél sem felelős, vagy mindkét fél felelős, a foglaló visszajár.

5.2/ Vevő az **Ingatlan** vételárának hátralékos részét képező **5.400.000 Ft-ot**, azaz ötmillió-négyszáz-ezer forintot, a Mezőgazdasági Igazgatási szerv jóváhagyó záradékkal ellátott határozatának jogerőre emelkedésétől számított **5 napon belül** köteles teljesíteni akként, hogy **5.400.000 Ft-ot.** azaz *ötmillió-négyszáz-ezer forint* összeget *utal át az Eladó által megjelölt* <sup>számú</sup> *bankszámlára. Eladó a fenti bankszámlaszámra történő utalásokat saját kezébe történő joghatályos teljesítésnek ismeri el.*

6./ Eladó a Vevőnek eladja, Vevő pedig az Eladótól megvásárolja az **1./ pontban** meghatározott ingatlanon fennálló valamennyi tulajdoni hányadrészét. Felek megállapodnak, hogy Eladó a jelen adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg a jelen szerződést készítő és ellenjegyző ügyvédnél, mint letéteményes ügyvédnél 5 eredeti példányban letétbe helyezi feltétlen és visszavonhatatlan nyilatkozatát – *amely egyben feltétlen és visszavonhatatlan bejegyzési engedély is az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. tv. 32. § (2) bekezdése alapján* – arra vonatkozólag, hogy az ingatlan **1/1-ed** arányú tulajdonjoga a Vevő javára **1/1-ed arányban „adásvétel”** jogcímén az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzést nyerjen, és ezzel egyidejűleg az Eladó javára bejegyzett tulajdonjog törlésre kerüljön. Eljáró ügyvéd nyilatkozik, hogy a tulajdonjog bejegyzési engedélyt letétbe vette.

Jelen adásvételi szerződés egyidejűleg Okirati Letéti Szerződésnek is minősül. A letétkezelő ügyvéd (továbbiakban: Letétkezelő) az okirati letétről, Felek bármelyikének kérésére, letéti igazolást állít ki. Az eladó bejegyzési engedélyének példányait zárt borítékban őrzi a Letétkezelő. Az őrzés helye a Letétkezelő 9024 Győr, Rét u. 20. fszt. 1. szám alatt található irodája. A letét őrzése különleges elbánást nem igényel és ingyenesen történik. Felek rögzítik, hogy a letétkezelő köteles a letétbe helyezett okiratot az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény és a Magyar Ügyvédi Kamara vonatkozó szabályzatai szerinti különös gondossággal őrizni és kezelni. Letevő a letéttel való rendelkezési jogáról – a Letéti Szerződés rendelkezéseit nem érintve – kifejezetten és visszavonhatatlanul lemond. Letevő kifejezetten és visszavonhatatlanul lemond a Letéti Szerződés felmondásának jogáról azzal, hogy ez alatt a letét, Letéti Szerződésben rögzítetteken túli visszakövetlés jogáról való lemondást is érteni kell.

.....  
Madarász Patrik  
Eladó

.....  
Schmidt Zsófia  
Vevő

Szerkesztettem és ellenjegyzem: 2026. 09. 07-én Nyergesújfalun, Dr. Tóth T. Gábor ügyvéd (KASZ szám: 36072900)

A letéteményes ügyvéd a teljes vételár hiánytalan megfizetése esetén – annak **bármely fél** részéről történő igazolását követő 5 munkanapon belül – jogosult és köteles kiadni a letétjéből a Vevő tulajdonjogának bejegyzéséhez az Eladó feltétlen hozzájárulását tartalmazó alakszerű okiratokat, illetve azokat – illetékes földhivatalhoz való benyújtásával – felhasználni Vevő tulajdonszerzése érdekében.

7./ Az Eladó szavatolja, az 1./ pontban körülírt, az adásvétel tárgyát képező ingatlanok **per-, teher és igénymentességét**.

8./ A Vevő a **teljes vételár hiánytalan megfizetésének** napján lép az ingatlan birtokába, ettől a naptól kezdődően szedi az ingatlan hasznait, viseli terheit.

Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben bármelyik fél a jelen szerződésben rögzített kötelezettségét megszegi, úgy köteles napi **10.000 Ft, azaz napi tízezer** forint késedelmi kötbért a vétlen félnek – a kötbérfizetésre okot adó körülmény előálltától számított 30 naptári napon belül – megfizetni. A vétlen fél 60 nap késedelem után, további póthatáridő tűzése nélkül jogosult a szerződéstől elállni és a felmerült kára megtérítését követelni. A kötbér maximális mértéke 60 napi kötbér. Erre az esetre a foglaló jogkövetkezményei alkalmazandók. Felek megállapodnak abban is, hogy amennyiben bármelyik Fél a jelen szerződésen alapuló elállási jogát gyakorolja, úgy Felek kötelesek az elállástól számított 8 napon belül egymással elszámolni.

9./ Szerződő felek az okirat aláírásával kijelentik, hogy mindannyian nagykorú, teljes cselekvőképességgel rendelkező **magyar állampolgárok**, elidegenítési és tulajdonszerzési képességüket, valamint szerződéskötési képességüket a hatályos jogszabályok nem korlátozzák.

Szerződő felek hozzájárulnak ahhoz, hogy az általuk bemutatott azonosító okmányokról másolat készüljön, az adatok nyilvántartása, illetőleg a 2017. évi LIII. törvény (Pmt.) szerinti azonosítási és adatszolgáltatási kötelezettség teljesítése érdekében. Felek a Pmt. 8. §. (1) bekezdés alapján, jelen szerződés aláírásával kijelentik, hogy az adásvételi szerződés megkötése során a saját nevükben járnak el.

10./ A szerződő felek kijelentik, hogy tudomással bírnak az adásvételi szerződéssel kapcsolatos törvényi rendelkezésekről, az illetékfizetéssel és az adózással kapcsolatosan az intézkedő ügyvéd tájékoztatását tudomásul vették, azt megértették, és jelen szerződést, mint akaratukkal egyező tényvázlatot is aláírják. Vevő kijelenti, hogy illetékmentességet/illetékkedvezményt nem kíván igénybe venni. Az Eladó tudomásul vette, hogy az ügyletből származó bevétele a személyi jövedelemadóról szóló 1995. évi CXVII. tv. 60–63. §-a szerint adóköteles.

A vevő tudomásul veszi, hogy az illetékfizetési kötelezettség kérdésében az állami adóhatóság határoz, így annak döntéséért sem az eladó, sem az eljáró ügyvéd felelősséget nem vállal. A felek tudomásul veszik az eljáró ügyvéd azon tájékoztatását is, hogy az adóhatóság saját hatáskörben jogosult a forgalmi értéket és ezáltal az illetékalapot meghatározni előzetes helyszíni szemle alapján.

11./ A jelen adásvételi szerződésben nem szabályozott kérdések tekintetében a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény, a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény, a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvény, valamint az elővásárlási és előhaszonbérleti jog gyakorlása érdekében az adás-vételi és a haszonbérleti szerződés hirdetményi úton történő közlésére vonatkozó eljárási szabályokról szóló 474/2013. (XII. 12.) Korm. rendelet vonatkozó rendelkezései megfelelően irányadók.

.....  
Madarász Patrik  
Eladó

.....  
Schmidt Zsófia  
Vevő

Szerkesztettem és ellenjegyzem: 2026. 09. 07-én Nyergesújfalun, Dr. Tóth T. Gábor ügyvéd (KASZ szám: 36072900)

12./ A jelen szerződés megkötésével, a tulajdonosváltásnak az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzésével kapcsolatos költségek, továbbá a bejegyzési és tulajdon-átruházási illeték a Vevőt terhelik. A szerződéskötés napján lekért tulajdoni lap költségét eladó viseli.

13./ Szerződő felek jelen szerződés aláírásával az Inyvtv. 44.§ (1) bekezdése alapján közös kérelemmel fordulnak a területileg illetékes Ingatlan-nyilvántartási hatósághoz, hogy jelen szerződés szerinti jog(ok) bejegyzésére irányuló eljárást folytassa le. Szerződő felek kifejezetten rögzítik, hogy az ingatlan-nyilvántartási eljárás kezdeményezésére és a tulajdonjog bejegyzési engedélyeket benyújtására is jelen okiratban meghatalmazzák az okiratszerkesztő és ellenjegyző ügyvédet. Ügyvéd a meghatalmazást az okirat aláírásával igazoltan elfogadja. Jelen szerződés az ügyvédi tényvázlatot is helyettesítő okirat.

Felek egyben meghatalmazzák továbbá, hogy az ingatlan nyilvántartási bejegyzési eljárásban és a szükséges B400-as nyomtatvány kitöltésében, Vevő esetleges illetékkedvezményi-illetékmentességi ügyében is képviselőtüket ellássa. Ügyvéd a meghatalmazást az okirat aláírásával igazoltan elfogadja.

Jelen szerződés 7 példányban készült. Egyik példánya a jogszabályban meghatározottan biztonsági kellekkel rendelkező papír alapú okmányon került kiállításra. Jelen szerződést minden fél elolvasta, illetve azt előttük az okiratot szerkesztő ügyvéd felolvasta és értelmezte.

Felek a szerződés tartalmát, rendelkezéseit, jogkövetkezményeit értelmezték, azt a szerződés aláírásával kifejezetten elfogadják. Szerződő a jelen szerződést elolvasták, és mint akaratukkal mindenben megegyezőt, helybenhagyólag aláírták.

Kelt: Nyergesújfalu, 2026. 09. 07.

.....  
Madarász Patrik  
Eladó

.....  
Schmidt Zsófia  
Vevő

Szerkesztettem és ellenjegyzem: 2026. 09. 07-én Nyergesújfalu, Dr. Tóth T. Gábor ügyvéd (KASZ szám: 36072900)

A kormányzati portálon történő közzététel időpontja: 2026. év. 10. hó. 15. nap  
A jognyilatkozat megtételére nyitva álló, 30. napos határidő utolsó napja: 2026. év. 11. hó. 16. nap  
A közlés kezdő dátuma: 2026. év. 10. hó. 16. nap  
A levétel napja: 2026. év. .... hó. .... nap  
A jognyilatkozat megtételére szolgáló 30. napos kifüggesztési határidő jogvesztő határidő.

