

Kijelölés napja: 2026.10.19. Kormányzat: portálon történő közzététel napja: 2026.10.19.
 Szerződés kijelölésének helye (földrajzi név): Baj Község, Komárom-Esztergom Vármegyei Kormányhivatal
 A közzététel napja: 2026.10.20. Földhivatali Főosztály
 Nyilvántartásba vételi nyitva álló határidő utolsó napja: 2026.11.18. Földhivatali Koordinációs Osztály
 E határidő jogvesztés: 571654
 Célki napja: 2026.11.19. Melléklet:

amely létrejött egyrésről **Kéringér Vanessza** (születési családi és utóneve: ^{szül}

Eladó,

másrésről **Tóth Ferenc** (születési családi és utóneve:

1 Vevő, a továbbiakban, mint Vevő (együttesen: szerződő felek)

között az alulírott napon és helyen az alábbi feltételek szerint:

1.) Szerződő felek rögzítik, hogy az Eladó 1/1 arányú kizárólagos tulajdonában áll a **Baj 2208/4 helyrajzi szám** alatt nyilvántartott, összesen 1414 m2 térmértékű, 4,57 AK értékű, *a) kert és gazdasági épület, b) szőlő művelési águ zártkerti ingatlan*, amelyen egy kb. 16 m2 nagyságú beton alappal rendelkező *faház, továbbá egy kb. 10 m2 nagyságú pince* (a továbbiakban: **Felépítmény**) található (a továbbiakban: **Ingatlan**). Az Ingatlan természetben a 2836 Baj, Kőbányai út 6. szám alatt található.

A 2026. szeptember 23. napján lekérdezett „e-hiteles” tulajdoni lap - szemle másolat szerint az ingatlant a 31018/2013.02.18. számú bejegyző határozattal 24 m2 területre *vezetékjog terheli* az E-ON Észak-Dunántúli Áramhálózati Zrt. (9027 Győr, Kandó Kálmán utca 11-13.) jogosult javára. Tekintettel azonban arra, hogy a felek a *vezetékjog* érintetlenül hagyásával kötik meg e szerződést, ezért ehhez a jogosult hozzájárulása sem szükségeltetik. Vevő tudomásul veszi, hogy az Ingatlan mindenkori birtokosa köteles túrni a *vezetékjogból* eredő jogosultságnak a bejegyzett személy általi jogszerű gyakorlását. Az Ingatlan egyebekben tehermentes és a tulajdoni lapon elintézetlen széljegy nem található.

2.) A fentiek előrebocsátása után az Eladó eladja a Vevő pedig megtekintett állapotban megvásárolja az Eladó 1/1 arányú tulajdonában álló 1.) pontban körülírt Ingatlant **8.300.000** (Nyolcmillió-háromszázezer) **forint** vételárért, amelyből a Felépítmény értéke **6.000.000** (Hatmillió) **forint**.

3.) Szerződő felek rögzítik, hogy Vevő a jelen szerződés aláírását követő **3 napon belül** *banki átutalás útján* megfizet az Eladó részére **1.500.000** (Egymillió-ötszázezer) **forintot előlegként**, az Eladó rendelkezése alatt álló és az **OTP Bank Nyrt.-nél** vezetett **11773401-01794368** számú bankszámlaszámára. Szerződő felek kijelentik, hogy az előleg jogi fogalmával és rendelkezéseivel tisztában vannak.

Eladó kifejezetten kéri és hozzájárul ahhoz, hogy az előleg megfizetését a Vevő a fent megjelölt számú bankszámlára teljesítse banki átutalással. Eladó kijelenti, hogy a fenti bankszámlára történő teljesítést a saját kezéhez történő joghatályos teljesítésnek ismeri el. Szerződő felek rögzítik, hogy az utalás akkor tekinthető teljesítettnek, amikor az az Eladó fentiekben megadott bankszámláján maradéktalanul jóváírásra került.

4.) Szerződő felek rögzítik, hogy Vevő a teljes vételár-hátralékot, azaz a **6.800.000** (Hatmillió-nyolcszázezer) **forintot legkésőbb** a jelen adásvételi szerződésnek az illetékes mezőgazdasági és igazgatási szerv hatósági jóváhagyásának kézhezvételét követően - **8 napon belül** - *banki átutalással* fizeti meg az Eladó részére, a rendelkezése alatt álló és az **OTP Bank Nyrt.-nél** vezetett **11773401-01794368** számú bankszámlaszámára utalással, amelynek elmaradása - *ha a felek másként nem állapodnak meg* - jelen szerződés felbontását eredményezi. *Szerződő felek kifejezetten rögzítik, hogy Vevő az illetékes mezőgazdasági és igazgatási szerv hatósági jóváhagyásának kézhezvételét megelőzően kizárólag a saját kockázatára és veszélyére utalhatja át részben vagy egészben a vételár-hátralékot az Eladónak.*

Eladó kifejezetten kéri és hozzájárul ahhoz, hogy a vételár-hátralék megfizetését a Vevő a fent megjelölt számú bankszámlára teljesítse banki átutalással. Eladó kijelenti, hogy a fenti bankszámlára történő teljesítést a saját kezéhez történő joghatályos teljesítésnek ismeri el. Szerződő felek rögzítik, hogy az utalások akkor tekinthetők teljesítettnek, amikor azok az Eladó fentiekben megadott bankszámláján maradéktalanul jóváírásra kerültek.

Kéringér Vanessza
Eladó

Tóth Ferenc
Vevő

Dr. Gáspár Balázs
Ellenjegyző ügyvéd
Létfenn, 2026. 09. 23.

5.) Szerződő felek kijelentik, tudomásuk van azon tényről, hogy jelen jogügylet tárgyát képező Ingatlan a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (továbbiakban: Földforgalmi tv.) 5. § 17. pontjában megjelölt mező-, erdőgazdasági hasznosítású földnek (továbbiakban: **föld**) minősül.

6.) Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a birtokátruházásra a Vevő tulajdonjogának bejegyzését követő 15 napon belül kerül sor. A birtokátruházás időpontjáig az Eladó, az ezt követő időben pedig a Vevő húzza az adásvétel tárgyát képező Ingatlan hasznait, illetőleg viseli annak fenntartásával kapcsolatos költségeket, kiadásokat, továbbá a kárveszélyt.

7.) Vevő az Ingatlant megtekintette, műszaki és jogi vonatkozásait, a tulajdoni lap másolat adatai alapján ingatlan-nyilvántartási helyzetét megismerte. Eladó kijelenti, hogy az Ingatlan tulajdonságairól a legjobb tudomása szerint adott tájékoztatást és ismeretei szerint nincs olyan körülmény vagy jog, amely a Vevőt az Ingatlan rendeltetésszerű használatában megakadályozná, vagy korlátozná.

8.) Eladó – az 1.) pontban rögzített vezetékgigalon felül - az 1.) pontban körülírt Ingatlan per-, teher- és igénymentességéért szavatol. Eladó kijelenti, hogy nem áll fenn olyan körülmény, amely az Ingatlan rendeltetésszerű használatát akadályozná vagy hátrányosan befolyásolná. Eladó korlátlan felelősséget vállal azért, hogy az 1.) pontban körülírt Ingatlan jelenleg nem képezi végrehajtás tárgyát, nem áll bírói zár alatt, továbbá adó, vagy adójellegű, illetve egyéb, az ingatlan-nyilvántartásból ki nem tűnő teher, használati jog, tartozás nem terheli és a birtokba adás során sem fogja.

9.) Eladó a fentiekén túl szavatosságot vállal azért is, hogy harmadik személynek nincsen az ingatlan-nyilvántartáson kívüli követelése, vagy bármely más joga a szerződés tárgyát képező Ingatlan tekintetében. Eladó kijelenti, hogy mindezek értelmében a Vevővel szemben harmadik személy tulajdoni, kártérítési, illetve egyéb igényvel nem léphet fel, de amennyiben jogos igény előfordul, ezeknek a kielégítését magára vállalja.

10.) Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy jelen adásvételi szerződést – a szerződő felek aláírásától számított 8 (nyolc) napon belül - a Földforgalmi tv. 21. § (1) bekezdése alapján megküldi a mezőgazdasági igazgatási szerv részére jóváhagyás céljából. Abban az esetben, ha a mezőgazdasági igazgatási szerv nem tagadja meg az adásvételi szerződés jóváhagyását, akkor - a Földforgalmi tv. 20. §-ban foglalt esetek kivételével - végzésben megállapítja a szerződés közzétételre való alkalmasságát és hivatalból elrendeli a szerződés közzétételét. Szerződő felek tudomásul veszik, hogy a közzétételre való alkalmasság megállapítása nem minősül az adásvételi szerződés hatósági jóváhagyásának.

Abban a nem várt esetben, ha a mezőgazdasági igazgatási szerv megtagadja jelen adásvételi szerződés jóváhagyását, akkor az Eladó feltétlen és visszavonhatatlan kötelezettséget vállal arra, hogy haladéktalanul, de legkésőbb az erről való tudomásszerzéstől számított 8 (nyolc) napon belül a Vevő által megfizetett teljes vételár-részt maradéktalanul visszafizeti a Vevőnek.

11.) Szerződő felek tudomással bírnak azon tényről, hogy jelen adásvételi szerződés tárgyát képező Ingatlan vonatkozásában, a Földforgalmi tv. 18. §-a alapján, az ott meghatározott sorrendben elővásárlási jog áll fenn. Szerződő felek kijelentik, tudomásuk van azon körülményről is, hogy bármely elővásárlásra jogosult vételi ajánlatot elfogadó nyilatkozata esetén, az adásvétel az Eladó és az elővásárlási jogot gyakorló jogosult között létrejön, jelen szerződés pedig hatályát veszti. Erre az esetre az Eladó feltétlen és visszavonhatatlan kötelezettséget vállal arra, hogy haladéktalanul, de legkésőbb az elővásárlási jog gyakorlásáról való tudomásszerzéstől számított 8 (nyolc) napon belül a Vevő által megfizetett teljes vételár-részt a Vevőnek maradéktalanul visszafizeti.

12.) Felek tudomással bírnak arról, hogy a Földforgalmi törvényben foglaltak szerint a jelen szerződés az illetékes mezőgazdasági és igazgatási szerv hatósági jóváhagyásához kötött, amelynek értelmében az adásvételi szerződést a mezőgazdasági igazgatási szerv akkor látja el záradékkal, ha az megfelel a hatályos jogszabályokban írt feltételeknek. Abban a nem várt esetben, ha a mezőgazdasági igazgatási szerv nem látja el záradékkal jelen adásvételi szerződést, akkor az Eladó feltétlen és visszavonhatatlan kötelezettséget vállal arra, hogy haladéktalanul, de legkésőbb az erről való tudomásszerzéstől számított 8 (nyolc) napon belül a Vevő által megfizetett teljes vételár-részt a Vevőnek maradéktalanul visszafizeti.

13.) Eladó a teljes vételár megfizetéséig tulajdonjogát fenntartja. Eladó kizárólag a vételár Vevő általi *maradéktalan* megfizetésével járul hozzá a Vevő 1/1 **arányú** tulajdonjoga *adásvétel jogcímén*, az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyeztetéséhez.

Ezen felül az Eladó a jelen adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg letétbe helyezi az okiratot szerkesztő ügyvédnél azon írásbeli *feltétlen és visszavonhatatlan* hozzájáruló nyilatkozata 7 *eredeti* példányát arra vonatkozóan, hogy az adásvétel tárgyát képező Ingatlanra a Vevő 1/1 **arányú** tulajdonjoga *adásvétel jogcímén* az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre, illetve az Eladó tulajdonjoga törlésre kerüljön, amennyiben a Vevő a teljes vételárat *maradéktalanul* megfizette az Eladó részére. Ebben az esetben az Eladó minden további feltétel és kikötés nélkül hozzájárul nyilatkozata (Bejegyzési engedély) Vevő részére történő kiadásához. Eladó kötelezettséget vállal arra is, hogy a teljes vételár *maradéktalan* jóváírását haladéktalanul, de *legkésőbb 3 napon belül* banki igazolással igazolja az okiratszerkesztő ügyvéd részére, a dragbodyb@piszkenet.hu e-mail címre megküldésével.

Szerződő felek kifejezetten rögzítik, hogy az eladói értesítés elmaradása esetén a Vevő is jogosult a vételár megfizetését hitelt érdemlően igazolni az ügyvéd felé. Szerződő felek kifejezetten rögzítik, hogy a teljes vételár megfizetése esetén ezen nyilatkozat (Bejegyzési engedély) kiadása nem tagadható meg.

14.) Felek tudomással bírnak arról, hogy az eljáró ügyvéd a jelen adásvételi szerződés alapján az illetékes földhivatalnál a változások átvezetését a Földforgalmi törvényben meghatározott eljárások lefolytatását követően jogosult kérelmezni. Felek tudomással bírnak arról, hogy a jóváhagyást követő 30 napon belül köteles a jelen szerződést az illetékes földhivatal felé a szerződésben meghatalmazott jogi képviselő útján benyújtani.

15.) Szerződő felek kijelentik, hogy teljes cselekvőképességük birtokában lévő magyar állampolgárok és így az ezen okiratba foglalt jognyilatkozataikat ez okból mindenfajta korlátozás nélkül tehették meg. Eladó kijelenti továbbá, hogy a jogügylet tárgyát képező Ingatlanra nincs érvényes haszonbérleti szerződés. Szerződő felek (Eladó-Vevő) büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy nem állnak közeli hozzátartozói kapcsolatban egymással.

16.) Vevő jelen adásvételi szerződés aláírásával kijelenti, hogy a birtokában álló föld területnagysága a megszerezni kívánt föld (Ingatlan) területnagyságával együtt nem haladja meg az **1 hektárt**. Vevő jelen adásvételi szerződés aláírásával kijelenti még, hogy részarány-tulajdonnal nem rendelkezik.

17.) Vevő – *figyelemmel a Földforgalmi tv. 13. § (1) bekezdésére* – jelen adásvételi szerződés aláírásával vállalja, hogy a föld használatát másnak nem engedi át, azt maga használja és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, vállalja továbbá, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig – a Földforgalmi tv. 13. § (2) bekezdésében foglalt kivétellel - más célra nem hasznosítja.

18.) Vevő – *figyelemmel a Földforgalmi tv. 14. § (1) és (2) bekezdéseire* – nyilatkozik arról, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatás teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatosan jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása (a továbbiakban együtt: földhasználati díjtartozás), valamint jelen föld megszerzését megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

19.) Jelen szerződés megkötésével, a tulajdonosváltozásnak az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzésével kapcsolatos költségek, az adásvételi szerződés földhivatali benyújtása, a földhivatali igazgatási-szolgáltatási díj megfizetése, valamint a visszterhes vagyonszerzési illeték a Vevőt terheli. Eladó tudomással bír arról a tényről, hogy jelen adásvételi szerződésben foglalt Ingatlan tulajdonjoga átruházásából származó jövedelemmel összefüggésben a tárgy évi személyi jövedelemadó bevallás során adóbevallást kell benyújtania az illetékes adóhatósághoz.

20.) Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény és a Földforgalmi törvény rendelkezései az irányadóak.

21.) Felek a jelen okiratot az adásvételi szerződés elkészítésére vonatkozó ügyvédi megbízásnak is tekintik és egyidejűleg megbízást adnak **dr. Gubody Balázs ügyvédnek** (székhely: 2541 Lábatlan, Cementgyári ltp. 7., I/4., KASZ szám: 36060858 - Komárom-Esztergom Vármegyei Ügyvédi Kamara, kamarai nyilvántartási szám: 10-014043) az adásvételi szerződés földhivatali benyújtásával, az eB400-as NAV adatlap benyújtásával, a mezőgazdasági igazgatási szerv előtti, valamint a földhivatali eljárásban való képviseletükre, amely képviselet a mezőgazdasági igazgatási szerv, illetve a földhivatal által hozandó határozat és mellékletei átvételeire is kiterjed. Az eljáró ügyvéd jelen szerződés ellenjegyzésével a meghatalmazást is magában foglaló megbízásokat elfogadja és nyilatkozik arról, hogy a megbízásokat ellátja.

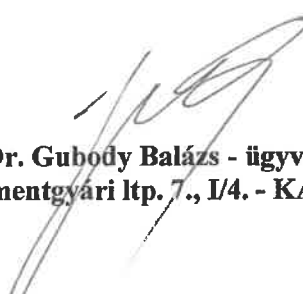
22.) Jelen adásvételi szerződés 9 eredeti - amelyből 1 példány biztonsági kóddal rendelkező okmány - egyező példányban készült, melyet a felek - értelmezés és hangos felolvasás után - mint ügyleti akaratukkal mindenben megegyezőt, minden kényszersztől, tévedéstől, befolyástól és kényszerítéstől mentesen, az alulírott helyen és időben – a jelen okiratot készítő és ellenjegyző ügyvéd előtt – saját kezűleg, helybenhagyólag aláírták. Felek jelen szerződés aláírásával kijelentik, hogy az adásvételi szerződés egy-egy eredeti, aláírt példányát az okiratszerkesztő ügyvédtől átvették.

Lábatlan, 2026. szeptember 23.

Kerlinger Veronika
Eladó

Toth Ferenc
Vevő

A jelen szerződést elkészítettem és az aláírásokkal egyidejűleg „ellenjegyzem”:
Lábatlan, 2026. szeptember 23.


Dr. Gubody Balázs - ügyvéd
(2541 Lábatlan, Cementgyári ltp. 7., I/4. - KASZ szám: 36060858)

Dr. Gubody Balázs
Ügyvéd
2541 Lábatlan,
Cementgyári ltp. 7. I/4.