

Komárom-Esztergom Megyei Kormányhivatal	
Földhivatali Főosztály	
Földhivatali Koordinációs Osztály	
átadás időpontja:	2026. SZEP. 11.
l. szám:	521524
írási:	Melléklet:
vértéző:	



VIDA ÜGYVÉDI IRODA

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

VÉRTESSZŐLÓS ZÁRTKERT 1452/2 HRSZ

Szerződő felek:

Eladó – Marosi Tibor
Vevő – Balla Christian

Kormányzati portálon történő közzététel napja: 2026. 10. 20.
Az elővásárlásra jogosult jognyilatkozatának
megteléltére nyitva álló 30 napos határidő

első napja: 2026. 10. 21.

utolsó napja: 2026. 11. 19. E határidő jogvesztő!

dátum, aláírás: 2026. 11. 20. S

amelyet kötöttek egyfelől

Marosi Tibor (születési neve, helye, ideje: N
személyi azonosító: , adóazonosító jel:
alatti lakos, mint **Eladó,**

L. at. ,
m

másfelől

Balla Christian (születési név, hely, idő. , adóazonosító jel:
személyi azonosító: , adóazonosító jel:
szám alatti lakos, mint **Vevő,**

f.

között az alábbi helyen és feltételek mellett:

BEVEZETŐ RENDELKEZÉSEK, AZ INGATLAN JOGI ÁLLAPOTA

1./ 1./ Szerződő felek rögzítik, hogy a hatályos ingatlan-nyilvántartási adatok szerint Eladó 1/1-ed arányú tulajdonát képezi a **Vértesszőlős zártkert 1452/2 hrsz-ú**, szülő rendeltetési jellegű, mindösszesen 842 m² terület nagyságú, 2,34 AK értékű ingatlan.

Felek rögzítik, hogy az ingatlan jogi helyzetének tisztázása céljából rendelkezésükre áll az E-ing ingatlan-nyilvántartási rendszerből lekért tulajdoni lap másolata.

Szerződő felek kijelentik, hogy a tulajdoni lap tartalmát megismerték, megértették és elfogadják azt a jogszabály alapján fennálló tény, hogy a tulajdoni lap tartalma közhitelesség elvén alapul, azaz az abban foglaltakat valósnak kell tekinteni mindaddig, amíg az ellenkezője nem kerül bizonyításra.

Az ingatlan per, teher és egyéb vagyoni igényektől mentes.

Felek rögzítik, hogy az ingatlanon a mező - és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. tv. szerinti szülő és egyéb ültetvény nincs.

TULAJDONJOG ÁTRUHÁZÁS, VÉTELÁR KIFIZETÉSE, SZERZŐDÉS HATÁLYA ÉRVÉNYESSÉGE

2./ Szerződő felek megállapodnak, hogy a jelen szerződés alapján keletkező kötetmi jogcímre figyelemmel Eladó eladja, Vevő pedig adásvétel jogcímen megvásárolja az 1./ pontban megjelölt ingatlan 1/1-ed arányú tehermentes tulajdonjogát a felek által kölcsönösen meghatározott **mindösszesen 600.000- Ft, azaz hatszázezer forint vételár** ellenében.

3./ Szerződő felek egybehangzó megállapodása alapján a teljes vételárat, azaz **600.000,- Ft-ot** Vevő a jelen szerződés hatályba lépése napjától számított 15 napon belül átutalás útján teljesíti Eladó részére.

Felek rögzítik, hogy a teljes vételár abban az esetben minősül szerződésnek megfelelően teljesítettnek, amennyiben annak teljes összege Eladónak a Vevő részére a jövőben átadásra kerülő külön íven megjelölt számlájára átutalásra kerül.

4./ Felek megállapodnak, hogy a hatályba lépés napjára a 6./ és 7./ pontokban foglaltak az irányadóak.

5./ Felek tudomással bírnak arról, hogy a teljes vételár egyösszegű kifizetésére figyelemmel foglaló kikötésére nincs jogi lehetőség.

6./ Szerződő felek ügyvéd tájékoztatása alapján tudomással bírnak arról, hogy a mai napon hatályos mező - és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. tv. (továbbiakban: Földtörvény) rendelkezései alapján a jelen szerződés érvényes létrejöttéhez a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyó határozata szükséges, valamint a 7./ pontban foglaltak miatt a szerződésben foglaltaknak a Vevővel szembeni hatálybalépéséhez a jogszabály alapján fennálló elővásárlásra jogosultak megkeresése is nélkülözhetetlen.

7./ 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.

Felek megállapodnak, hogy a hatályba lépés napja az a nap, amelyen minden fél megkapja jelen szerződést jóváhagyó, azaz a Vevő tulajdonjogának földhivatali bejegyzésére alkalmas szakigazgatási szervi határozatot, amely már feltételezi az agrárkamara (helyi földbizottság) támogató állásfoglalásának meglétét is.

Szerződő felek felhatalmazzák a jelen okiratot szerkesztő és ellenjegyző ügyvédet, hogy a Földtörvény 21. § - a alapján - figyelemmel a 474/2013. (XII.12.) Kormányrendeletre –kellő példányszámban az illetékes mezőgazdasági szakigazgatási szervnek megküldje különös figyelemmel az egyes agrártárgyú törvények módosításáról szóló 2021. évi CL törvénnyel módosított Földtörvény rendelkezéseire.

8./ Felek tudomással bírnak arról, hogy a módosított jogszabályok alapján a jelen szerződést:

- a) első körben a mezőgazdasági szakigazgatási szerv vizsgálja meg közzétételre való alkalmasság céljából,
- b) majd a jegyző biztosítja annak kifüggesztését,
- c) ezt követően pedig az agrárkamarához kerül állásfoglalás céljából
- d) majd ezt követően kerül közlésre a jelen szerződést jóváhagyó – vagy bizonyos esetekben megtagadó – határozat.

BIRTOKBAADÁS, KÖZÜZEMI ÓRÁK ÁTÍRÁSA

5./ Szerződő felek megállapodnak, hogy Vevő a teljes vételár megfizetésének a napjától számított 15 napon belül lép az ingatlan birtokába, ettől a naptól kezdve viseli az ingatlan terheit; és szedi annak hasznait valamint viseli az ingatlannal kapcsolatban felmerült kárveszélyt.

- a) Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy a teljes vételár kifizetése napjáig biztosítja Vevő részére az ingóságoktól mentes, kiürített és üzemképes állapotot,
- b) Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy az ingatlannal kapcsolatban a birtokbaadásig esetlegesen felhalmozódott közüzemi és egyéb tartozásokat kiegyenlíti,
- c) Eladó kijelenti és kötelezettséget vállal arra, hogy az ingatlanba sem állandó-, sem tartózkodási helyként, sem székhely vagy telephelyként, illetve semmilyen egyéb más jogcímen – rajta és vele együtt élő családtagokon kívül – sem természetes- sem jogi személy, vagy társaság bejelentve nincs, illetve kötelezettséget vállalnak arra, hogy a birtok átadásától számított 15 napon belül saját magát és vele együtt élő családtagjait kijelenti,
- d) Felek vállalják, hogy a birtokbaadás napján kölcsönösen rögzítik a közüzemi mérőórák állását.
- e) Felek megállapodnak, hogy a közüzemi fogyasztóváltozás bejelentése Vevő feladata azzal, hogy Eladó köteles az előbbi körben a tőle elvárható gondossággal közreműködni. Eladó a jelen szerződés aláírásával meghatalmazza Vevőt, hogy az ingatlant érintő valamennyi közüzemi szolgáltató előtt helyettük és nevükben teljes jogkörrel eljárjon a szolgáltatási szerződések Vevő részére történő átírása során és helyettük és nevükben írásban és szóban jognyilatkozatokat tegyenek.

FOKOZOTT SZAVATOSSÁG

6./ A jelen szerződés 4./ pontjában foglaltakra figyelemmel felek tudomással bírnak arról, hogy okiratszerkesztő ügyvéd kizárólag abban az esetben adhatja be a jelen szerződést a KEVM Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 4-be (továbbiakban: illetékes földhivatal) a tulajdonjog átjegyzése iránti eljárás megindítása érdekében, amennyiben a 7./ pontban foglaltaknak megfelelően a szakigazgatási szerv a szerződést jóváhagyja és

a jóváhagyó határozat annak mellékleteivel együtt az ügyvédhez megérkezik és Vevő a teljes vételárat Eladó részére hiánytalanul megfizeti.

Mindezek alapján Eladó az általános szavatossági kötelezettségen túl (6./ pont) kötelezettséget vállal arra, hogy a szerződés földhivatali érkeztetéséig biztosítja/fenntartja az ingatlan a jelen szerződés aláírásának napján hatályos jogi állapotát. Felek tudomással bírnak arról, hogy a szerződés aláírása és hatályba lépése között a jogszabályi előírások betartására és a szerződés kifüggesztésére valamint jóváhagyására figyelemmel megközelítőleg 5 hónap fog eltelni.

Eladó szavatol az adásvétel tárgyát képező ingatlan per, teher- és igénymentességéért, így különösen azért, hogy harmadik személynek nincs olyan ingatlan-nyilvántartáson kívüli joga, amely Vevő háborítatlan tulajdonszerzését akadályozná, korlátozná vagy kizárná.

JOGNYILATKOZATOK

7./ Szerződő felek rögzítik, hogy cselekvőképes 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 10. illetve 16. § - ában meghatározott birtokmaximumot (földművesnek nem minősülő magánszemély esetén 1 ha illetve földműves esetén 300 ha)

Vevő kijelenti, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása, továbbá hogy a jelen jogügylet alapján történő szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

Vevő nyilatkozik, hogy sem a Földtörvény, sem egyéb jogszabály sem szerződés alapján nem minősül elővásárlásra jogosultnak.

Vevő kijelenti, hogy amennyiben pályakezdő gazdálkodónak minősül, úgy kötelezettséget vállal arra, hogy a tulajdonszerzéstől számított 1 éven belül a föld helye szerinti településen állandó bejelentett lakosként életvitelszerűen fog tartózkodni, vagy a tulajdonszerzéstől számított 1 éven belül a föld helye szerinti településen mezőgazdasági üzemközpontot létesít, és mező-, erdőgazdasági tevékenységet, illetve kiegészítő tevékenységet folytat.

Vevő az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. tv. végrehajtásáról szóló 109/1999. (XII. 29.) FVM rendelet 68/C. §-a alapján a jelen szerződés aláírásával teljes, így különösen büntetőjogi felelőssége tudatában kijelenti, hogy nem rendelkezik részarány-tulajdonnal.

Vevő nyilatkozik, hogy amennyiben az ingatlant földhasználati jogviszony alapján földhasználó használja, úgy annak jogviszonyát nem hosszabbítja meg és annak megszűnését követő időre a jelen pont második bekezdésében megjelölt kötelezettségeket vállalja, egyebekben felek rögzítik, hogy a jelen szerződés aláírásának a napján hatályos ingatlan-nyilvántartási adatok alapján a földre vonatkozóan sem megkötött de hatályba nem lépett, sem hatályos földhasználati szerződés nem érinti.

EGYÉB

8./ A szerződő felek meghatalmazzák a VIDA Ügyvédi Irodát (2800 Tatabánya, Petőfi Sándor utca 96/C. fsz. 1., képviselében: dr. Vida Balázs) hogy a jelen szerződéssel valamint annak esetleges módosításaival kapcsolatos képviselőket a KEVM Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 4., valamint a föld fekvése szerint illetékes Önkormányzat Jegyzője valamint az egyéb elővásárlásra jogosultak előtt ellássa, egyidejűleg tudomásul veszik, hogy a jelen szerződésben

megjelölt feltételek mellett a szerződés közöttük és az ügyvéd között az ügyvédi megbízást, annak tényvázlatát pótolja. Felek rögzítik, hogy a jelen meghatalmazás kiterjed a B400 jelű adóhatósági adatlap kitöltésére is.

9./ Ügyvéd a megbízást elfogadja.

10./ A szerződő felek az Eladó kellékszavatossági felelőssége körében tudomásul veszi, hogy a jelen jogügylet tárgyát képező ingatlan nem tartozik az épületek energetikai jellemzőinek tanúsításáról szóló 176/2008. (VI. 30.) Korm. rendelet hatálya alá a rendelet 1. § (2) bekezdés f) pontjára hivatkozással.

11./ A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekre a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény valamint Földtörvény rendelkezései az irányadóak.

JOGÜGYLETBIZTONSÁGI ELLENŐRZÉS

12./ Felek kijelentik, hogy személyes adataikat közokirattal (személyi igazolvány, lakcímkártya) a jelen okiratot szerkesztő ügyvédnek igazolták továbbá hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy a Pénzmosás megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. tv-ben foglaltak szerinti valamint az Európai Unió és az ENSZ Biztonsági Tanácsa által elrendelt pénzügyi és vagyoni korlátozó intézkedések végrehajtásáról szóló 2017. évi LII. törvényben meghatározott kötelezettségek teljesítéséről szóló 10/2019. (VI. 24.) MÜK szabályzatban foglalt azonosítási kötelezettségnek eleget téve a személyazonosító igazolványukról, és a lakcímet igazoló hatósági igazolványukról hivatalos másolatot készítsen a szerződést készítő ügyvéd.

Felek tudomásul veszik, hogy ügyvéd személyes okmányaik alapján jogügylet biztonsági lekérdezés keretében meggyőződik személyes okmányaik érvényességéről.

Felek felhatalmazzák továbbá ügyvédet, hogy személyes okmányaik ellenőrzése érdekében a jogügyletek biztonságát szolgáló keretrendszer adatait lekérje, és azokat az ügy iratai között az ügyvédi iratkezelési szabályok szerint tárolja.

Felek kijelentik továbbá, hogy saját nevükben járnak el és nem minősülnek a Pmt. szerinti kiemelt közszereplőnek.

13./ A jelen szerződéssel kapcsolatos valamennyi költséget Vevő viseli azzal, hogy amennyiben bármely elővásárlásra jogosult jogszerűen él ezen jogával, úgy Eladó köteles az ügyvédi költséget Vevő részére megtéríteni.

ADÓ-ÉS ILLETÉK SZABÁLYOK

14./ Szerződő felek rögzítik, hogy a jelen jogügylet tárgyát képező ingatlant érintő és az esetleges kedvezményekre is kitérő adó - és illetékjogi szabályokat ügyvéd tájékoztatása alapján megismerték.

15./ Eladó tudomásul veszi, hogy az ingatlan értékesítéséből befolyt vételár az ingatlan szerzésének évére figyelemmel az adójogszabályok alapján adómentes.

Vevő tudomással bír arról, hogy az általa előadott tények alapján alanyi jogon járó illetékkedvezményre nem jogosult, amely nem érinti az illeték kiszabását követően előterjeszthető esetleges fizetési könnyítés iránti kérelem benyújtásának a lehetőségét.

16./ Vevő tudomással bír arról, hogy az illeték alapja az ingatlan forgalmi értéke, az illeték mértéke pedig a forgalmi érték 4%-a.

TULAJDONJOG FENNTARTÁSÁHOZ KAPCSOLÓDÓ VEVŐI JOG

17./ Eladó a teljes vételár megfizetéséig a tulajdonjogát fenntartja.

a) Felek a szerződés aláírásával feltétlenül és visszavonhatatlanul hozzájárulnak ahhoz, hogy Vevő, mint Jogosult javára a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jogot az eladás tárgyát képező 1/1-ed arányú

tulajdoni hányadra az ügyben eljáró ingatlan-nyilvántartási hatóság jegyezze be azzal, hogy a Felek megállapodása alapján a tulajdonjog fenntartására meghatározott határozott idő a bejegyzés hatályától számított 6 hónap.

Felek rögzítik, hogy Eladó Vevő tulajdonjogának bejegyzésére valamint Eladó tulajdonjogának törlésére irányuló feltétlen és visszavonhatatlan hozzájáruló nyilatkozata jelen szerződést ellenjegyző ügyvédnél 4 példányban letétbe került a jelen pontban foglaltak alapján.

b) Eladó a jelen adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg 4 eredeti példányban letétbe helyezi a szerződést szerkesztő és ellenjegyző ügyvédnél a Vevő javára szóló tulajdonjog bejegyzési, valamint az Eladó tulajdonjogának törlési engedélyét, amelyet ügyvéd kizárólag abban az esetben jogosult és egyben köteles az illetékes földhivatalhoz benyújtani, amikor a jelen szerződés hatályba lép és a teljes vételár Eladó részére megfizetésre és ennek ténye ügyvéd részére hitelt érdemlő módon igazolásra kerül.

c) Ügyvéd kötelezettséget vállal arra, hogy a teljes vételár bármely fél által történő hitelt érdemlő igazolását követő 5 napon belül eljár az illetékes földhivatal előtt a Vevő tulajdonjogának bejegyzését és Eladó tulajdonjoga törlését eredményező engedély benyújtása érdekében.

Szerződő felek megállapodnak, hogy a teljes vételár teljesítése hitelt érdemlő igazolásának kizárólag az minősül, amennyiben az Eladó írásban, teljes bizonyító erejű okiratban vagy e-mailben, kétirányú küldéssel (drvidabalazs@gmail.com, vidaugyvedirodatitkarsag@gmail.com) nyilatkozik, hogy a jelen adásvételi szerződésben meghatározott teljes vételár részére maradéktalanul megfizetésre került, és hozzájárul Vevő tulajdonjoga bejegyzéséhez

VAGY

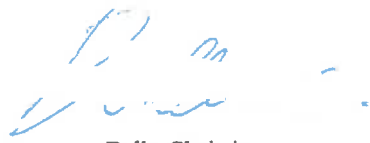
Vevő megküldi ügyvéd részére a teljes vételár jelen szerződés szerinti sikeres, a terhelendő számlaszámot vezető bank által a sikeres teljesítésre kiadott átutalást igazoló okiratot. Felek a jelen bekezdésben foglaltak alapján tudomással bírnak arról, hogy eladói tájékoztatás elmaradása esetén Vevő is jogosult igazolni a teljes vételár kifizetését, amelyre figyelemmel ügyvéd a teljes vételár kifizetésének igazolása esetében is köteles a tulajdonjog bejegyzési engedélyt a földhivatalba benyújtani.

18./ Felek jelen szerződést kizárólag annak utolsó oldalán írják alá, figyelemmel arra, hogy az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény 43. § (4) bekezdése alapján az ellenjegyző ügyvéd jelen szerződést úgy fűzi össze, hogy az az okirat sérelme nélkül nem megbontható.

Szerződő Felek a jelen 18 pontból és 6 oldalból álló adásvételi szerződést, amely egymással szó szerint megegyező 8 példányban készült, aláírás előtt elolvasták, közösen értelmezték és azt, mint akaratukkal mindenben megegyezőt aláírták. Aláírásukkal felek elismerik továbbá, hogy a szerződésből egy-egy eredeti példányt átvettek.

Tatabánya, 2026. szeptember 04.


Marosi Tibor
Eladó


Balla Christian
Vevő

Ellenjegyzem:

Tatabánya, 2026. szeptember 04.

VIDA Ügyvédi Iroda

dr. Vida Balázs

ügyvéd

kamarai azonosító szám 36071350

Vida Ügyvédi Iroda

dr. Vida Balázs ügyvéd

2800 Tatabánya, Petőfi S. u. 96/C. fsz/1.

Adószám: 18654570-1-11

Kamarai azonosító szám: 36071350

Tel.: 06-70 / 328-6272

E-mail: drvidabalazs@gmail.com