

Komárom-Esztergom Vármegyei Kormányhivatal	
Földhivatali Főosztály	
Földhivatali Koordinációs Osztály	
Adatszám:	2026 SZEP 15
É. szám:	371 529
Állat:	Melléklet:
Évintéző:	

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről

Csákvári Margit sz. Csákvári Margit (szül.:
szem.ig.sz.: , adóazonosító jel:
lakos 1/4 arányú tulajdonos, mint **eladó**,

, a. n.: , szem.sz.:
2836 Baj, Tóvárosi út 31. 3. en. 4. a. szám alatti

Csákvári Éva sz. Csákvári Éva (szül.:
szem.ig.sz. adóazonosító jel
1/4 arányú tulajdonos, mint **eladó**

, a. n.: , szem.sz.
2932 Almásfüzitő, Rákóczi út 6. 2/5. szám alatti lakos

Németh Imre sz. Németh Imre (szül.:
szem.ig.sz.: adóazonosító jel
alatti lakos 2/4 arányú tulajdonos, mint **eladó**

, a. n.: , szem.sz.:
2840 Oroszlány, Fürst Sándor utca 33. 2. e. 6. a. szám

másrészről

Ács Szilveszter sz. Ács Szilveszter (szül.:
szem.ig.sz.: , adóazonosító jel:
lakos, mint **vevő**

, a. n.: , szem.sz.:
) 2840 Oroszlány, Szeptember 6. utca 39. szám alatti

(a továbbiakban együttesen: **felek**)

között, az alulírott napon és helyen, az alábbiak szerint:

- 1./ Szerződő felek jelen szerződés előzményeként rögzítik, hogy 2026. július 2. napján Tatán adásvételi szerződést kötöttek a jelen pontban rögzített ingatlan vonatkozásában, azonban az előzetes jóváhagyás hiányában megghiúsult, így erre tekintettel változatlan szándékkal és feltételekkel ismételt adásvételi szerződést kívánnak kötni egymással.

Felek rögzítik, hogy eladók a fentieken megjelölt tulajdoni hányaddal rendelkeznek az **Oroszlány, Kültérület, 0124/68 hrsz.** alatt felvett alábbi ingatlan vonatkozásában

Alrészlet jele	Művelési ág / Kivett Megnevezés	Minőségi osztályok	Terület (ha nm)	Kataszteri jóvedelem (AK)
a)	Szőlő / építészileg rendezetlen épület	4 osztály	948	2,64
b)	Gyümölcsös	3 osztály	572	1,00
			1520	3,64

Eladók a tulajdonjogukat az eljáró ügyvéd által mai napon lekért tulajdoni lappal igazolják. Felek kijelentik, hogy az ingatlan tulajdoni lapját ismerik, azt együttesen áttanulmányozták. Szerződő felek rögzítik továbbá, hogy a jelen szerződés tárgyát képező ingatlant, vevő költözés körülmények között megtekintette és eladók az ingatlan minden lényeges sajátosságáról a szerződés kötését megelőzően részletesen tájékoztatták a vevőt. Szerződő felek rögzítik, hogy a kölcsönösen megkötött teljes vételárát eladók teljesítésként elfogadják a jelen szerződésben írtak szerint. Felek megállapodnak, hogy eladók a vételár a tulajdoni hányaduktól eltérő mértékben 1/3 – 1/3 – 1/3 arányban illeti meg.

- 2./ Eladók eladják, vevő 1/1 arányban megveszi az 1./ pontban körülírt ingatlant - jelen megtekintett állapotában – **14.000.000,- Ft**, azaz **Tizennégymillió forint** kölcsönösen kialakított vételárért. Felek rögzítik, hogy a fent meghatározott vételárból az építésszakszerűen rendezetlen épület értékét 5.000.000,- Ft-ban, azaz Ötmillió forintban jelölik meg. Felek rögzítik, hogy az ingatlanon található továbbá egy 24 m² területű téglafelépítmény, mely épület értékét 1.000.000,- Ft-ban, azaz Egymillió forintban jelölik meg.

Szerződő felek rögzítik, hogy a vételárát közösen, az ingatlan szerződéskötés kori állapotát és forgalmi értékét figyelembe véve, a helyben szokásos piaci viszonyokat szem előtt tartva állapították meg, azt a felek kifejezetten méltányosnak és értékarányosnak fogadják el, így a szerződés feltűnő értékaránytalanság címén történő megtámadásának jogát a Ptk. 6:98. § (2) bekezdésében adott felhatalmazás alapján kifejezetten kizárják.

- 3./ Szerződő felek tudomással bírnak, hogy a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 18. § alapján az 1./ pontban körülírt ingatlanra vonatkozóan elővásárlási jog illeti meg a Magyar Államot és a hivatkozott jogszabályban meghatározott személyeket. **Felek rögzítik, hogy jelen szerződés akkor lép hatályba, amikor a hatósági hozzájárulás megtörtént, továbbá az elővásárlásra jogosultak nyilatkozattételére előírt határidő eltelt akként, hogy egy jogosult sem élt elővásárlási jogával, és ezt az ingatlan fekvése szerint illetékes jegyző igazolta.** Eljáró ügyvéd tájékoztatja a szerződő feleket, hogy amennyiben a kifüggesztés során elővásárlásra jogosult személy elfogadó nyilatkozatot tesz, úgy az adásvételi szerződés szerinti vevő helyébe az elfogadó lép be, nyilatkozatának az eladóval történt közlése napján.

- 4./ A vételár megfizetése tekintetében felek a következők szerint állapodnak meg:

- 4.1./ Felek rögzítik, hogy vevő 2026. július 2. napján – foglalóként – **1.400.000,- Ft**, azaz **Egymillió-négysszázezer forint** összegű vételárreszt megfizetett az eladók részére banki átutalással történő teljesítéssel az alábbiak szerint:

- Csákvári Margit eladó részére 466.666,- Ft-ot az eladó nevében nyilvántartott és az OTP Bank-nál vezetett 11773401-01412590-00000000 számú számlára,
- Csákvári Éva eladó részére 466.666,- Ft-ot az eladó nevében nyilvántartott és az OTP Bank-nál vezetett 11773401-01384512-00000000 számú számlára,
- Németh Imre eladó részére 466.668,- Ft-ot az eladó nevében nyilvántartott és az OTP Bank-nál vezetett 1177 3401 0059 0398 0000 0000 számú számlára.

Eladók fenti összeg átvételét aláírásukkal elismerik és nyugtázzák.

Felek a foglaló jogi természetével tisztában vannak. Tudomásul veszik, hogy ha a szerződés a vevő érdekkörében felmerült okból meghiúsulna, úgy a foglalót elveszíti, az eladók érdekkörébe eső meghiúsulás esetén pedig eladók a foglaló kétszeresét kötelesek visszafizetni. Tudomásul veszik továbbá a felek azt is, hogy ha a szerződés teljesítése olyan okból hiúsul meg, amelyért egyik fél sem felelős, vagy mindkét fél felelős, a foglaló a vevő részére visszajár. Eladók tudomásul veszik továbbá azt is, hogy a jelen szerződés hatálya alatt az ingatlant sem megterhelni, sem elidegeníteni nem jogosultak, amennyiben erre igazolhatóan kísérletet tesznek, úgy a vevőnek azonnali hatállyal igénye keletkezik az elállásra, és ebben az esetben eladó a foglaló kétszeresét kötelesek visszafizetni.

- 4.2./ Vevő az így fennmaradó és egyben utolsó, **12.600.000,- Ft**, azaz **Tizenkettőmillió-hatszázezer forint** összegű vételárreszt az illetékes mezőgazdasági szakszervezet részére történő kézbesítését követő 15 (tizenöt) napon belül köteles megfizetni eladók részére, banki átutalással történő teljesítéssel az alábbiak szerint:

DR. MAGLÓDI ALBERT
Tel.: 36 30 4820
86084820
KÖZVETLEN
U. 3. FSZ.1.

- Csákvári Margit eladó részére 4.200.000,- Ft-ot az eladó nevében nyilvántartott és az OTP Bank-nál vezetett 11773401-01412590-00000000 számú számlára,
- Csákvári Éva eladó részére 4.200.000,- Ft-ot az eladó nevében nyilvántartott és az OTP Bank-nál vezetett 11773401-01384512-00000000 számú számlára,
- Németh Imre eladó részére 4.200.000,- Ft-ot az eladó nevében nyilvántartott és az OTP Bank-nál vezetett 1177 3401 0059 0398 0000 0000 számú számlára.

Eladók kéri és hozzájárulnak ahhoz, hogy vevő a fent megjelölt bankszámlaszámra teljesítse a jelen alpont szerinti vételár-részletet, és azt a saját kezükhez történő teljesítésként elismerik. Eladók a bankszámlaszám helyességét ellenőrizték.

Eljáró ügyvéd kötelezettséget vállal arra, hogy az ingatlan fekvése szerint az illetékes mezőgazdasági szakigazgatási szerv szerződést jóváhagyó határozatának kézhezvételét követően, annak tartalmáról mind az eladókat, mind a vevőt haladéktalanul, de legkésőbb a határozat kézhezvételét követő 3 (három) munkanapon belül értesíti. Eladók kötelezettséget vállalnak arra, hogy a 4.2./ pontban meghatározott vételár-részlet részükre történő megfizetését követő 2 (kettő) napon belül annak tényéről az infocseva@gmail.com e-mail címről az eljáró ügyvéd drmaglodi@gmail.com e-mail címére megküldött elektronikus levél útján értesítik eljáró ügyvédet. Vevő a vételár kifizetését eredeti banki okirattal igazolhatja.

Felek rögzítik, hogy amennyiben jelen adásvételi szerződés hatósági jóváhagyás hiányában, vagy bármely egyéb, a felek érdekkörén kívül eső okból nem megy teljesedésbe, úgy eladók a részükre megfizetett foglaló, illetve az esetlegesen megfizetett további vételár-részlet összegét kötelesek a hatósági határozat kézhezvételét vagy a meghíúsulásra okot adó körülmény bekövetkeztét követő 8 (nyolc) napon belül visszafizetni vevő részére.

5./ Szerződő felek rögzítik, hogy az ingatlan birtokbaadása a teljes vételár megfizetését követő 5 (öt) napon belül esedékes. Vevő a tényleges birtokbaadástól kezdődően viseli a kárveszélyt, az ingatlan terheit és húzza annak hasznait. Szerződő felek rögzítik, hogy eladók késedelmes birtokbaadás esetén a késedelembe esés napjától számítva napi 10.000,- Ft – azaz tízezer forint - késedelmi kötbért kötelesek vevő részére megfizetni.

6./ Eladó szavatosságot vállal az 1./ pontban megjelölt ingatlan per-, teher-, költség-, és igénymentességéért az ingatlan tulajdoni lapjának III.1. részére bejegyzett alábbi terheken túl:

III. RÉSZ 1. Bejegyző határozat, érkezési idő: 45264/2001.10.24 Özvegyi jog Utalás: II/3-4 Név: Németh Imre, Születési név: Németh Imre, Születési év: 1945, Anyja neve: Zubor Irma Jogosult címe: 2840 OROSZLÁNY, Fürst Sándor utca 33. 2. emelet 6.

Németh Imre a javára 45264/2001.10.24 szám alatt bejegyzett özvegyi jogról jelen szerződés aláírásával egyidejűleg feltétlenül és visszavonhatatlanul lemond ellenérték fejében, mely ellenértéket a ráeső vételár-részlet tartalmaz.

7./ Szerződő felek tudomásul veszik, hogy a 3./ pontban foglaltakra, továbbá a Földforgalmi tv. 21. § (1) bekezdésére figyelemmel a jelen, tulajdonos által elfogadott vételi ajánlatot egységes okiratba foglaló szerződést (a továbbiakban: adásvételi szerződés) a feleknek az aláírásától számított 8 (nyolc) napon belül a mezőgazdasági igazgatási szerv részére meg kell küldeni jóváhagyás céljából. Ha az előzetes vizsgálat eredményeként a mezőgazdasági igazgatási szerv nem tagadja meg az adásvételi szerződés jóváhagyását, akkor végzésben megállapítja a szerződés közzétételre való alkalmasságát és hivatalból elrendeli a szerződés közzétételét. A közzétételre való alkalmasság megállapítása nem minősül az adásvételi szerződés hatósági jóváhagyásának. A mezőgazdasági igazgatási szerv a 21. § (1a) bekezdése szerinti döntését közli az eladóval, az adásvételi szerződés szerinti vevővel, valamint az adásvételi szerződést megküldi a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat jegyzőjének.

A jegyző - az e törvény végrehajtására kiadott rendeletben meghatározottak szerint - hirdetményi úton közli az adásvételi szerződést a törvényen vagy megállapodáson alapuló elővásárlási jog jogosultjaival. Az elővásárlási jog jogosultja 30 (harminc) napos jogvesztő határidőn belül tehet az adásvételi szerződésre elfogadó, vagy az elővásárlási jogáról lemondó jognyilatkozatot. A nyilatkozattételi határidő az adásvételi szerződésnek a kormányzati portálon történő közzétételét követő napon kezdődik.

8./ Vevő nyilatkozik, hogy az 1./ pontban körülírt ingatlan vonatkozásában sem a Földforgalmi tv., sem más jogszabály vagy megállapodás alapján nem jogosult elővásárlásra.

9./ Vevő kijelenti, hogy a 2013. évi CXXII. törvény 13. § (1) bekezdése alapján a föld használatát – a 2013. évi CXXII. törvény által biztosított rendelkezések kivételével – 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 (öt) évig – a 2013. évi CXXII. 13. § (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével – más célra nem hasznosítja.

Vevő nyilatkozik továbbá, hogy amennyiben az 1./ pontban megjelölt, eladó tulajdonát képező ingatlan harmadik személy használatában van, úgy jelen szerződés aláírásával kötelezettséget vállal arra, hogy a fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg.

10./ Vevő kijelenti, hogy a 2013. évi CXXII. törvény 14. § (1) bekezdése alapján nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos, jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása (a továbbiakban együtt: földhasználati díjtartozás). Vevő nyilatkozik továbbá, hogy a 109/1999. (XII.29.) FVM rendelet 68/C. §-ára hivatkozással részarány-tulajdonnal nem rendelkezik.

11./ Vevő kijelenti, miszerint a 2013. évi CXXII. törvény 14. § (2) bekezdése alapján a szerzést megelőző 5 (öt) éven belül nem került részére megállapításra, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött. Felek kijelentik, hogy az 1./ pontban megjelölt ingatlanon nem található ültetvény, vagy a földrészlet forgalmi értékét, illetve hasznait növelő agrotechnikai létesítmény.

12./ Vevő kijelenti, hogy a jelen adásvételi szerződésben rögzített szerzése által a tulajdonában lévő föld mértéke nem haladja meg a 2013. évi CXXII. törvény 10. § (2) bekezdése által biztosított 1 (egy) hektár földszerzési maximumot. Vevő östermelőnek nem minősül.

A felek együttesen nyilatkoznak, hogy a jelen adásvételi szerződés tárgyát képező ingatlan nem tartozik a Földtörvény 15/A. § hatálya alá, az ingatlant nem érinti hatályos vagy a jelen szerződés aláírásakor még hatályba nem lépett földhasználati szerződés vagy többlethasználati megállapodás.

13./ **Eladó a jelen szerződés aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy – a szerződés 3./ pontjában foglalt hatályba lépést és a teljes vételár kifizetését követően – az Oroszlány, Külterület, 0124/68 hrsz. alatt felvett ingatlan vonatkozásában az Szilveszter vevő tulajdonjoga az ingatlan-nyilvántartásba 1/1 arányban – adásvételi jogcímen – bejegyzésre kerüljön, eladók tulajdonjogának és Németh Imre özvegyi jogának egyidejű törlése mellett.**

Handwritten signature and official stamp of the Oroszlány Local Government (Oroszlányi Községi Önkormányzat). The stamp includes the text: "ORSZLÁNYI KÖZSÉGI ÖNKORMÁNYZAT", "KISZ: 86064820", and "KOMÁROMI U. 3. FS7".

- 14./ Szerződő felek jogi képviselőjük útján közösen kérik a Komárom-Esztergom Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztályától, hogy az Oroszlány, Külterület, 0124/68 hrsz. alatt felvett ingatlan 1/1 tulajdoni hányada vonatkozásában – a jelen szerződés 3./ pontjában foglalt hatályba lépést és a vételár teljes kifizetését követően – Ács Szilveszter vevő tulajdonjogát - adásvétel jogcímén – 1/1 arányban az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezni szíveskedjen, Csákvári Éva, Csákvári Margit, Németh Imre eladók tulajdonjogának és Németh Imre özvegyi jogának egyidejű törlése mellett.
- 15./ Szerződő felek egyezően és büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, a jelen szerződés aláírásával megerősítik, hogy cselekvőképes, nagykorú, magyar állampolgárok, akiknek a jelen jogügylet szerinti ingatlan elidegenítési és szerzési képességét jogszabály vagy hatósági határozat nem korlátozza és nem zárja ki.
- 16./ Szerződő felek jelen szerződés aláírásával kijelentik, hogy jelen jogügylettel kapcsolatban a jogszabály által előírt adataik szerződésben való feltüntetését nem tekintik a személyes adatok védelme megsértésének, egyúttal kifejezett és önkéntes hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy a szerződést készítő ügyvéd a Pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvényben foglaltak és a Magyar Ügyvédi Kamara 2/2007. (XI.19.) szabályzata alapján azonosítási kötelezettségnek eleget téve a személyazonosító igazolványukról és a lakcímet igazoló hatósági igazolványukról hivatalos másolatot, feljegyzést készítsen és az általuk közölt személyes adataikat kezelje.
- Eljáró ügyvéd tájékoztatja szerződő feleket, hogy a személyi azonosítás JÜB2 rendszerben elvégzésre került. Eljáró ügyvéd tájékoztatja a szerződő feleket, hogy a személyes adataikat a GDPR rendelet alapján kezeli.
- 17./ Jelen szerződés összes költsége és illetéke vevő által fizetendő.
- 18./ Szerződő felek ezennel meghatalmazzák Dr. Maglódi Alexandra ügyvédet (székhely: 2800 Tatabánya, Komáromi u. 3. fsz. 1., KASZ: 36064820) jelen szerződés elkészítésével és ellenjegyzésével, a Mezőgazdasági Szakigazgatási Szerv részére jóváhagyás céljából történő továbbításával, a hatóság előtti eljárásban történő képviseletükkel, valamint azzal, hogy a tulajdonjog átvezetése, tehát eladó tulajdonjogának töröltetése valamint vevő tulajdonjogának bejegyeztetése tárgyában az illetékes földhivatalnál, és a NAV előtt a B400 adatlap benyújtásával kapcsolatosan – a szerződő feleket akár együttesen, akár önállóan is képviselve - teljes jogkörrel eljárjon, mely meghatalmazásokat eljáró ügyvéd a jelen szerződés aláírásával elfogad.
- 19./ Felek kijelentik, hogy az ügyintéző ügyvéd részére adott megbízás nem terjed ki az illetékfizetési és adófizetési kötelezettséggel kapcsolatos tájékoztatásra, így különösen a jogügylethez, az okiratban rögzített jognyilatkozathoz kapcsolódó adónemekre, illetékekre, adók és illetékek mértékére, az adó- és illetékkedvezmény igénybe vehetőségére, az adó és illetékekkel kapcsolatos eljárásra és határidőkre, adóoptimalizációra, a helyi építési és beépíthetőségi adatokra és az ezzel kapcsolatos helyi szabályozásra, szabályokra.
- 20./ Szerződő felek kijelentik, hogy a jelen szerződést szabad akaratukból kötötték meg, nem tévedtek annak tartalmában, nyilatkozataik megtételére senki nem birta rájuk jogellenes fenyegetéssel, kényszerítéssel, a szolgáltatást és az ellenszolgáltatást egymással szemben állónak tartják, és ezért jelen szerződés aláírásával a 2013. évi V. törvény 6:98.§ szerinti megtámadási jogukról visszavonhatatlanul lemondanak.

21./ Ezen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk. adásvételre vonatkozó szabályai az irányadók.

Szerződő felek jelen szerződés aláírásával kijelentik, hogy eljáró jogi képviselő a szerződést az ő döntésük és instrukcióik alapján, a hatályos jogszabályok keretei között készítette el, így jelen szerződés teljes egészében a szerződő felek akaratát tükrözi.

Erre tekintettel felek az 6 oldalon, 21 (huszonegy) pontban 3 lapon szerkesztett adásvételi szerződést hangos felolvasás és közös értelmezés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, ügyvédi ellenjegyzés mellett jóváhagyólag aláírjuk.

Tata, 2026. szeptember 7.

Csákvári Margit
eladó

Csákvári Éva
eladó

Németh Imre
eladó, özvegyi jogról lemondó

Ács Szilveszter
vevő

Alulírott ügyvéd 6 oldalon, 21 (huszonegy) pontban szerkesztett adásvételi szerződést 8 (nyolc) eredeti példányban készítettem és ellenjegyzem Tatán, 2026. szeptember 7. napján.



2800 Tatabánya, Komáromi u. 3. fsz. 1.

A Komáromi Posta'ban történt közte'lel időpontja: 2026 OKT 20.
Jogszilárdan megte'lelve nyitva álló határidő első napja: 2026 OKT 21.
utolsó napja: 2026 NOV 19.

Fenti határidő jogvesztő.

Leve'el napja: 2026 NOV 20.

E elektronikus úton közte'lel.

