

A közzététel napja: 2026. 10. 21.
Nyilatkozattételi határidő kezdő napja: 2026. 10. 21.
Nyilatkozattételi határidő vége: 2026. 11. 23.
Ez a határidő jogvesztő.
A levétel napja: 2026. 11. 21.
Az elektronikus közzététel megtörtént.



ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS



amely létrejött egyrészről **Makó Zoltán** (szül.: , a.n.:
szem.szám: , szig.szám: , adóazonosító jele: , lakcíme: 2063 Óbarok,
Nagyegyháza-Domb utca 1.) **Eladó,**
és **Makó Zoltánné** (szül.: , a.n.: , szem.szám:
szig.szám: , adóazonosító jele: , lakcíme: 2063 Óbarok, Nagyegyháza-Domb
utca 1.) **Eladó** – együttesen Eladók -,

másrészről **Dehenes Magdolna** (szül.: , a.n.:
szem.szám: , adóazonosító jele: , szig.szám: , lakcíme: 2760
Nagykátá, Czákó András utca 2/2.) **Vevő,**
és **Vad Kálmán** (szül.: , a.n.: , szem.szám: 1
szig.szám: , adóazonosító jele: , lakcíme: 1188 Budapest, Nagykörösi út 103.,
tartózkodási helye:) **Vevő** – továbbiakban együttesen Vevők – között
az alulírott napon és helyen, az alábbi feltételek mellett:

1./ Eladók egymás között egyenlő, azaz $\frac{1}{2}$ - $\frac{1}{2}$ arányú tulajdonát képezi az **Óbarok külterület 0518/6 hrsz.**
alatt felvett, szántó művelési ágú, 2152nm területű, 4,67AK értékű ingatlan, mely ingatlan természetben 2063
Óbarok, Nagyegyháza-Diófa utca 7. szám alatt található.

1.1./ Az ingatlan jogi jellege Natura 2000 terület az ingatlan tulajdoni lapjára számú
határozattal bejegyzettek szerint. Ugyanezen határozatszám alapján továbbá, az ingatlan a Bicske külterület
518/6 hrsz.-ból keletkezett községészétváltás során.

2./ Felek az 1. pontbeli ingatlan tulajdoni lapját ismerik, azt együttesen tanulmányozzák. Eladók szavatolnak
azért, hogy a jelen szerződéskötéshez felhasználta, 2026.10.06. napján lekért tulajdoni lap adataiban változás
nem következett be. Felek megállapítják, hogy az 1. pontbeli ingatlan per-, teher-, költség- és igénymentes
az 1.1 pontbeli körülményen túl, ezért Eladók külön is szavatolnak. Eladók szavatolnak azért, hogy a Vevők
per-, teher-, költség- és igénymentes ingatlan tulajdonjogát szerzik meg a hivatkozott jogi jelleg kivételével.
Vevők kijelentik, hogy a Natura 2000 terület mint jogi jelleg tartalmáról és annak folytán fennálló
korlátozásokról tájékozódottak, mely tájékozódást követően is fennáll vételi szándékuk. Vevők a szerződés
tárgyát képező ingatlant a mai napon is megtekintett és részletesen megismert állapotban vásárolják meg. Az
1. pontban megjelölt ingatlan a 2013. évi CXXII. Földforgalmi törvény (továbbiakban Fftv.) hatálya alá
tartozik.

3./ Eladók eladják, Vevők kizárólagosan, Vevők egymás között egyenlő, azaz $\frac{1}{2}$ - $\frac{1}{2}$ arányban adásvétel
jogcímén megvásárolják az 1. pontbeli ingatlant, azaz az **Óbarok külterület 0518/6 hrsz.-ú ingatlan**
egészét, 1/1 arányú illetőségét, a felek által kölcsönösen kialakított és elfogadott 10.000.000.- Ft., azaz
Tízmillió forint vételár ellenében. A vételár Eladókat egymás között egyenlő arányban illeti, ezért Eladók
szavatolnak.

Felek az 1. pontbeli ingatlan leírását az alábbiak adják meg: az ingatlan falusias lakóövezetben fekszik, lakott
területen belül, kedvező beépíthetőségi helyi szabályokkal. Víz, villany, optikai kábel az ingatlan előtt
haladnak, ezekre az ingatlan ráköthető. Az ingatlan örökpanorámás. Az ingatlan nagygépekkel való
mezőgazdasági művelése nem lehetséges. Az ingatlan közepén kibetonozott vízelvezető árok húzódik,
melyet kötelező fenntartani a tulajdonosnak.

Az ingatlanon értékes növényzet, ültetvény, agrotechnikai létesítmény, felépítmény, közüzemi ellátottság
nincs. Felek kijelentik, hogy a teljes vételár magának a földterületnek az értéke.

Tatabánya, 2026. október 07.

Makó Zoltán Eladó

Makó Zoltánné Eladó

Dehenes Magdolna Vevő

Vad Kálmán Vevő

Alulírott Dr. Boda Ildikó ügyvéd (2800 Tatabánya, Komáromi u. 11. fszt. 3., KASZ: 36057725)
szerkesztettem és ellenjegyzem jelen okiratot Tatabányán, 2026. október 07. napján:



4.1/ Felek megállapodnak abban, hogy Vevők a teljes vételárból **1.000.000.- Ft-ot, azaz Egymillió forintot foglalt jogcímén** a jelen szerződés aláírásától számított 3, azaz Három banki munkanapon belül kötelesek megfizetni az Eladóknak. Vevők a foglalt átutalással fizetik meg az Eladóknak, az Eladók által kijelölt, Eladók közös rendelkezése alatt álló, Eladók által az () t. megnevezésű banknál vezetett számú számlára.

Felek kijelentik, hogy a foglalt jogi természetét ismerik, arról eljáró ügyvédtől kapott részletes tájékoztatást megértették. A foglalt a vételárba beszámít, egyben az a szerződés teljesítésének biztosítékaul szolgál. A jelen szerződés megkötéséért felelős fél az adott foglalt elveszíti, míg a kapott foglalt kétszeres összegben tartozik visszafizetni; ha a szerződés mindkét félnek felróható okból vagy egyik félnek sem felróható okból hiúsul meg, a foglalt visszajár egyszeres összegben. Felek előbbieket mellett is kikötik, hogy amennyiben a jelen szerződés jelen szerződés szerinti Vevőkkel nem nyer jóváhagyást (6. pont), úgy a foglalt egyszeres összegben visszajár a Vevőknek.

4.2/ Felek megállapodnak abban, hogy Vevők a teljes vételárból **ekként fennmaradó 9.000.000.- Ft-ot, azaz Kilencmillió forintot utolsó vételárrész címén** azt követő 30, azaz Harminc naptári napon belül kötelesek megfizetni az Eladóknak, hogy a jelen szerződés felei vonatkozásában a hatósági jóváhagyásról szóló végleges határozat rendelkezésre áll. Vevők az utolsó vételárrészt átutalással fizetik meg az Eladóknak, az Eladók által kijelölt, Eladók közös rendelkezése alatt álló, Eladók által az () megnevezésű banknál vezetett () nú számlára.

5./ Eladók tájékoztatják Vevőket, hogy az 1. pontbeli ingatlan ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett földhasználóval nem rendelkezik, azt hatályos vagy a szerződéskötés időpontjában még hatályba nem lépett földhasználati szerződés nem érinti.

6./ Felek megállapodása alapján Eladók a jelen okirat aláírásával egyidejűleg ügyvédi teljesítési letétbe helyezik a jelen szerződés Vevőire vonatkozó tulajdonjog bejegyzést engedő nyilatkozatot. Letéteményes az okiratok 6 (hat) eredeti példányát letétbe veszi és a letétbe vétel tényét jelen okirat ellenjegyzésével igazolja. Letéteményes az adásvételi szerződést és a letétbe vett tulajdonjog bejegyzési nyilatkozatot a szükséges példányban a vonatkozó ingatlan-nyilvántartási kérelemmel együtt az illetékes földhivatalnak, mint jogosultnak akkor jogosult és köteles kiszolgáltatni, ha a kifüggesztéses (közvetítési) eljárás letelt és a hatósági jóváhagyás rendelkezésre áll, mely szerint a szakigazgatási szerv az adásvételt jelen okirat szerinti Vevőkkel támogatja és Vevők a teljes vételárat megfizették és ennek ténye ügyvéd előtt igazolást nyert.

A jelen adásvételi szerződés az 1. pontbeli ingatlan folytán harmadik személy jóváhagyásához kötött, továbbá az Ingatlan az Fftv. hatálya alá tartozik, ezért felek megállapodnak abban, hogy az adásvételi szerződést jelenleg nem nyújtják be az illetékes Földhivatali Osztályhoz ügyvéd útján, azt az előző bekezdésben rögzített esetben fogják megtenni az okiratszerkesztő ügyvéd útján, ezért a felek külön is kötelezik magukat arra, hogy jogaikat gyakorolni és kötelezettségeiket teljesíteni jelen szerződésben rögzítettek szerint fogják, és felek mindegyike tartózkodik a szerződés megkötését eredményező cselekvésektől.

Ügyvéd tájékoztatja feleket, hogy az Fftv. 23. § (1) bekezdése szerint, a mezőgazdasági igazgatási szerv a részére jóváhagyás céljából megküldött okiratok közül az adásvételi szerződést először – kizárólag annak tartalma és alaki kellékei, továbbá közhiteles nyilvántartásban szereplő adatok alapján – az érvényességi és hatályosulási feltételeknek való megfelelés szempontjából vizsgálja meg, illetve ellenőrzi. A mezőgazdasági igazgatási szerv az okiratok beérkezésétől számított 15 napon belül döntést hoz az adásvételi szerződés jóváhagyásának a megtagadásáról, vagy – a 20. §-ban foglalt esetek kivételével – végzésben megállapítja a szerződés közzétételre való alkalmasságát és elrendeli a szerződés közzétételét, valamint ezzel egyidejűleg felhívja a föld fekvése szerint illetékes ingatlanügyi hatóságot a föld tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés benyújtása tényének bejegyzése érdekében.

Tatabánya, 2026. október 07.

Makó Zoltán Eladó

Makó Zoltánné Eladó

Dehenes Magdolna Vevő

Vad Kálmán Vevő

Alulírott Dr. Boda Ildikó ügyvéd (2800 Tatabánya, Komáromi u. 11. fszt. 3., KASZ: 36057725) szerkesztettem és ellenjegyzem jelen okiratot Tatabányán, 2026. október 07. napján:



7./ Felek mindegyike nagykorú, cselekvőképes magyar állampolgár, akik jognyilatkozattételi és rendelkezési képességét jogszabály nem korlátozza.

8./ Dehenes Magdolna Vevő a 2013. évi CXXII. törvény (Földforgalmi törvény, Fftv.) alapján nyilatkozik az 1. pontban megjelölt ingatlan adásvétele kapcsán, miszerint vállalja, hogy a 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 más célra nem hasznosítja.

Dehenes Magdolna Vevő nyilatkozik arról, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása és a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött volna.

Dehenes Magdolna Vevő kijelenti, hogy a már tulajdonában és a hasznélvezetében lévő föld területnagyságának a beszámításával a földtulajdona a földszerzési és birtokszerzési maximumot nem éri el. Dehenes Magdolna Vevő nyilatkozik, hogy nem rendelkezik részarány-tulajdonnal.

Dehenes Magdolna Vevő nyilatkozik arról, hogy nem tagja a Magyar Agrár-, Élelmiszergazdasági és Vidékfejlesztési Kamarának.

Dehenes Magdolna Vevő büntetőjogi felelőssége tudatában nyilatkozik, hogy elővásárlási joggal nem rendelkezik a szerződés tárgyát képező 1. pontbeli ingatlanilletőség tekintetében, a jelen ügylet során természetes személyként jár el.

Vad Kálmán Vevő a 2013. évi CXXII. törvény (Földforgalmi törvény, Fftv.) alapján nyilatkozik az 1. pontban megjelölt ingatlan adásvétele kapcsán, miszerint vállalja, hogy a 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 más célra nem hasznosítja.

Vad Kálmán Vevő nyilatkozik arról, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása és a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött volna.

Vad Kálmán Vevő kijelenti, hogy a már tulajdonában és a hasznélvezetében lévő föld területnagyságának a beszámításával a földtulajdona a földszerzési és birtokszerzési maximumot nem éri el.

Vad Kálmán Vevő nyilatkozik, hogy nem rendelkezik részarány-tulajdonnal.

Vad Kálmán Vevő nyilatkozik arról, hogy nem tagja a Magyar Agrár-, Élelmiszergazdasági és Vidékfejlesztési Kamarának.

Vad Kálmán Vevő büntetőjogi felelőssége tudatában nyilatkozik, hogy elővásárlási joggal nem rendelkezik a szerződés tárgyát képező 1. pontbeli ingatlanilletőség tekintetében, a jelen ügylet során természetes személyként jár el.

Felek egyezően adják elő, hogy Óbarok Község Önkormányzata a helyi önzonosság védelméről szóló 2025. évi XLVIII. törvény (Hövtv.) felhatalmazása alapján nem alkotott rendeletet.

9./ Eladók a hatósági jóváhagyás bekövetkeztével és a teljes vételár megfizetésével, külön további jognyilatkozat megtétele nélkül ruházzák át az 1. pontbeli ingatlan tulajdonosi birtokjogát Vevőkre, mellyel Vevők az 1. pontbeli ingatlan kizárólagos, egymás viszonyában egyenlő mértékű tulajdonosi birtokosaivá válnak jogi értelemben.

Vevők az 1. pontbeli ingatlan egészét ténybelileg a hatósági jóváhagyást, a kifüggesztéses eljárás lefolytatását követően, a teljes vételár megfizetésével egyidejűleg (együttes feltételek) jogosultak és egyben kötelesek birtokba venni.

Tatabánya, 2026. október 07.

Makó Zoltán Eladó

Makó Zoltánné Eladó

Dehenes Magdolna Vevő

Vad Kálmán Vevő

Alulírott Dr. Boda Ildikó ügyvéd (2800 Tatabánya, Komáromi u. 11. fszt. 3., KASZ: 36057725) szerkesztettem és ellenjegyzem jelen okiratot Tatabányán, 2026. október 07. napján;



Felek a vevői birtokbalépés napján jegyzőkönyvet nem vesznek fel, mivel az ingatlan közüzemi ellátottsággal nem bír, az ingatlanon a bejutás biztosított. Vevők a hatósági jóváhagyást és a kifüggesztéses eljárás lefolytatását követően, a teljes vételár megfizetésétől (együttes feltételek) kezdődően viselik az ingatlan terheit és a kárveszélyt, valamint szedik a hasznokat.

Felek megállapodnak abban, hogy mezei leltárral, esetleges mezőgazdasági hasznokkal kapcsolatos elszámolási igény, kérdés nem merül fel, mivel egyrészt felek megállapodása szerint a Vevők a teljes vételár kifizetése napjától jogosultak szedni a hasznokat, másrészt az 1. pontbeli ingatlan tekintetében sem Eladóknak, sem harmadik személynek nem áll fenn ráfordításból, terményből származó igénye a Vevőkkel szemben, ilyen az ingatlan esetében nem értelmezhető.

Felek egyéb, birtokjoggal, birtokállapottal kapcsolatos rendelkezés felvételét nem kérik jelen okiratban.

10./ A jelen adásvételi szerződés megkötésével, a tulajdonjog bejegyzésével kapcsolatosan felmerülő valamennyi költség Vevőket, a tulajdoni lap díja az Eladókat terheli.

11./ Felek a jelen szerződés aláírásával megbízzák és meghatalmazzák Dr. Boda Ildikó ügyvédet (2800 Tatabánya, Komáromi u. 11. fszt. 3., KASZ: 36057725) a jelen adásvételi szerződés elkészítésével, ellenjegyzésével, és a jelen jogügylettel kapcsolatban az illetékes Földhivatali Főosztály és Földhivatali Osztály előtt teljes jogkörrel történő jogi képviseléssel (földforgalmi eljárásban és annak lezárását követően az ingatlan-nyilvántartási eljárásban való, Eladók tulajdonjoga törlésével és Vevők tulajdonjoga bejegyzésével kapcsolatos jogi képviselő ellátásával is), mely megbízást és meghatalmazást a szerződést szerkesztő és ellenjegyző ügyvéd ezennel elfogad. A meghatalmazás kiterjed az illeték-adatlap kitöltésére és előterjesztésére is.

12./ Felek hozzájárulnak ahhoz, hogy a jelen okiratot szerkesztő ügyvéd a személyes adataikat a jelen okirat elkészítése körében az ügyletkez szükséges mértékben megismerje, okmányairól másolatot készítsen, adataikat kezelje és az ügyfél-azonosítást felek vonatkozásában elvégezze.

13./ Vevők mindegyike tisztában van a visszerthes vagyonszerzési illeték mértékével, kiszabási és megfizetési módjával, erről ügyvédtől kimerítő tájékoztatást kaptak. Eladók mindegyike kijelenti, hogy szerződéskötést megelőzően tájékozódott az eladás folytán irányadó adózási szabályokról. Felek rögzítik, hogy ügyvéd megbízása nem terjed ki az adó mértékének meghatározására és adóoptimalizációs tevékenységre.

14./ A jelen adásvételi szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (Ptk.) adásvételre vonatkozó, valamint a szerződés tárgyánál fogva irányadó hatályos jogszabályok rendelkezései az irányadók.

Felek a fenti szerződést elolvasták, megértették, együttesen értelmezték, és azt ügyvédi megmagyarázást és kioktatást követően, mint a szabad és befolyásmentes akaratukkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag a mai napon aláírták.

Tatabánya, 2026. október 07.

Makó Zoltán Eladó

Makó Zoltánné Eladó

Dehenes Magdolna Vevő

Vad Kálmán Vevő

Alulírott Dr. Boda Ildikó ügyvéd (2800 Tatabánya, Komáromi u. 11. fszt. 3., KASZ: 36057725) szerkesztettem és ellenjegyzem jelen okiratot Tatabányán, 2026. október 07. napján:

