

Komárom-Esztergom Vármegyei Kormányhivatal	
Földhivatali Főosztály	
Földhivatali Koordinációs Osztály	
átadás id.:	2026 SZEP 10
szám:	821563
írást:	Melléklet:
gyintéző:	

1

INGATLAN-ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

- amely létrejött -

egyrésről

Schäffer Márton

születési neve: Schäffer Márton
születési hely, idő: Várgesztes, 1949. október 11.

anyja neve:

személyi azonosító: 1

adóazonosító jele:

lakóhely: 2824 Várgesztes, Vadászdomb utca 1.

állampolgárság: magyar

mint Eladó (a továbbiakban: Eladó)

másrésről

Tóth Natália

születési neve:
születési hely, idő: Tatabánya, 1990. május 16.

anyja neve:

személyi azonosító:

adóazonosító jele:

lakóhely: 2840 Oroszlány, Táncsics Mihály út 39. 5. em. 1.a.

állampolgárság: magyar

mint Vevő (a továbbiakban: Vevő1)

Polgári Roland Tamás

születési neve: Polgári Roland Tamás

születési hely, idő: Tata, 1993. szeptember 30.

anyja neve:

személyi azonosító:

adóazonosító jele:

lakóhely: 2890 Tata, Új út 4.1. em. 3.a.

állampolgárság: magyar

mint Vevő (a továbbiakban: Vevő2)

Vevő1 és Vevő2 együttes említés esetén a továbbiakban: Vevők

- Eladó és Vevők együttes említés esetén a továbbiakban: Felek vagy Szerződő Felek -
között, alulírott napon és helyen, az alábbi feltételek szerint:

1.1

Eladó 1/1 arányú kizárólagos tulajdonát képezi a Komárom-Esztergom Vármegyei Kormányhivatal által Várgesztes zártkert **1032 helyrajzi számon** nyilvántartott, 1572 m² területű, 0,71 AK értékű *szántó* megnevezésű ingatlan, amely teljes egészében szántó művelési ágban van (a továbbiakban: ingatlan1).

1.2

Eladó 165/180 arányú tulajdonát képezi a Komárom-Esztergom Vármegyei Kormányhivatal által Várgesztes zártkert **1033 helyrajzi számon** nyilvántartott, mindösszesen 3151 m² területű *szőlő és szántó* megnevezésű ingatlan, amelyből 1366 m² területű, 1,33 AK értékű ingatlanrész szőlő, 1785 m² területű, 0,8 AK értékű ingatlanrész szántó művelési ágban van (a továbbiakban: ingatlan2).

Felek rögzítik, hogy az adásvétel tárgyát képező – 1.1, 1.2. – pontokban rögzített ingatlanok (továbbiakban: ingatlanok) egymással szomszédosak, így a földforgalmi 19. § (5) bekezdés alapján lehetséges azok egybefoglalt vételáron történő eladása. A Vevők az ingatlan1-t, ingatlan2-t dologösszességként, egybefoglalt vételáron vásárolják meg. Amennyiben a jelen szerződés és az ahhoz kapcsolódó okiratok ingatlan megjelölést használnak, úgy az alatt az ingatlan1 és ingatlan2 együttesen értendő.

Felek rögzítik, hogy az ingatlan egybefüggő kerítéssel van elhatárolva. Az ingatlanra villamosenergia közmű bevezetésre került, továbbá egy fűtő kút található az ingatlanon. Felek rögzítik azt is, hogy az ingatlanon egy darab 20 m² alapterületű faház, továbbá egy 24 m² alapterületű könnyűszerkezetes garázsépület, valamint egy 16 m² területű tároló felépítmény található. Eladó tájékoztatja Vevőket, hogy a felépítmények az ingatlan-nyilvántartási térképen nem kerültek feltüntetésre.

1.3

Eladó tulajdonjogát az ingatlan1 vonatkozásában eljáró ügyvéd által az ügyfélkapun keresztül igénybe vehető Földhivatal Online szolgáltatás útján lekért tulajdoni lap másolaton feltüntetett INYER/2026/3547/3 2026.01.05. 12:27:38 sz. bejegyző határozattal (tulajdoni lap II. rész 14. bejegyzés), az ingatlan2 vonatkozásában a 31486/2013/2012.12.27, 43089/2/2014.08.18, 49534/2014.12.08 és INYER/2025/1286/31 2025.07.09. 00:00:00 számú határozattal (II. rész 14., 17., 18., 27. sz. bejegyzés) igazolta.

1.4

Felek kijelentik, hogy az ingatlan1 és ingatlan2 tulajdoni lapját, illetve annak tartalmát megismerték és megállapították, hogy azokon széljegy nem található, III. részében bejegyzés nem szerepel.

2.

Az adásvétel tárgya:

Az adásvétel tárgya az 1.1 pontban megjelölt ingatlan1 1/1 arányú tulajdonjoga, továbbá az 1.2 pontban megjelölt ingatlan2 – azaz a Várgesztes zártkert 1033 hrsz-ú ingatlan 165/180 tulajdoni illetősége.

Vevők az ingatlant $\frac{1}{2}$ - $\frac{1}{2}$ arányban vásárolják meg, amely folytán a jelen adásvétel eredményeképpen az ingatlan1 Vevők $\frac{1}{2}$ - $\frac{1}{2}$ arányú osztatlan közös tulajdonába kerül, míg az ingatlan2 vonatkozásában Vevő1 165/360, Vevő2 165/360 tulajdoni illetőséget szerez.

3.1

Felek rögzítik, hogy az ingatlan – tekintettel arra, hogy az szántó művelési ágban van – a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 5. § 17. pontja alapján mező-, erdőgazdasági hasznosítású földnek minősül, így vonatkoznak rá ezen jogszabály rendelkezései.

3.2

Felek rögzítik, hogy a jelen okirat a 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: Földforgalmi törvény) 21. §-a szerinti „a tulajdonos által elfogadott vételi ajánlatot egységes okiratba foglalt szerződés”, amelyet Eladónak az aláírástól számított nyolc (8) napon belül a mezőgazdasági igazgatási szerv részére meg kell küldeni jóváhagyás céljából.

A mezőgazdasági igazgatási szerv a részére jóváhagyás céljából megküldött okiratok közül az adásvételi szerződést először - kizárólag annak tartalma és alaki kellékei 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 végzésben megállapítja a szerződés közzétételre való alkalmasságát és elrendeli a szerződés közzétételét. A közzétételre való alkalmasság nem minősül a szerződés hatósági jóváhagyásának.

A mezőgazdasági igazgatási szerv a fenti döntését közli az eladóval, az adásvételi szerződés szerinti vevőkkel, valamint az adásvételi szerződést megküldi a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat jegyzőjének.

A jegyző – a 474/2013. (XII. 12.) Korm. rendeletben meghatározottak szerint - hirdetményi úton közli az adásvételi szerződést a törvényen vagy megállapodáson alapuló elővásárlási jog jogosultjaival. Eladó tudomásul veszi, hogy a közzétételi értesítésen felül az adásvételi szerződést a más törvényen, és a megállapodáson alapuló elővásárlásra jogosultakkal közvetlenül is közölnie kell.

Felek tudomással bírnak arról, hogy az adásvételi szerződés hirdetményi úton történő közlése az elektronikus tájékoztatási rendszer keretében működő kormányzati honlapon (a továbbiakban: kormányzati portál) történő közzététellel valósul meg, illetve a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat polgármesteri hivatala hirdetőtábláján is kifüggeszthető az elektronikus közzététellel megegyező időtartamra.

Az elővásárlási jog jogosultja 30 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.

Felek tudomásul veszik, hogy a közzétételi határidő lejártát követő 8 napon belül a jegyző a beérkezett nyilatkozatokról iratjegyzéket készít és azt, valamint az adás-vételi szerződés eredeti példányát megküldi a mezőgazdasági igazgatási szerv részére jóváhagyás céljából és ennek tényéről a 474/2013. (XII. 12.) Korm. rendelet 5. § (2) bekezdése alapján eladót értesíti.

3.3

A jogügylet jóváhagyása esetén a mezőgazdasági igazgatási szerv a jogügyletet tartalmazó szerződés, illetve okirat két eredeti példányát látja el jóváhagyó záradékkal és azt a szerző fél részére a jóváhagyását tartalmazó határozatával egyidejűleg küldi meg.

3.4

Az előző pontokban kifejtettek alapján a Szerződő Felek előtt ismert tény, hogy jelen szerződés akkor válik az Ingatlan tulajdonjogának átruházására alkalmassá Vevők részére, ha a Földforgalmi törvény vagy más törvények alapján elővásárlási jogával az arra jogosult nem él és a mezőgazdasági igazgatási szerv az adásvételi szerződést jóváhagyja. Amennyiben az elővásárlási jogosult – Vevőket megelőzően – ezen jogával él és a mezőgazdasági igazgatási szerv az adásvételi szerződést az elővásárlási jogosulttal jóváhagyja, úgy a jogosult és Eladó között jön létre az adásvételi szerződés. Amennyiben nem Eladó és Vevők között jön létre adásvételi szerződés, úgy Eladó köteles a 4. pontban nevesített vételárat – illetve az átvett vételárelőleg közvetlenül részére megfizetett összegét – a mezőgazdasági igazgatási szervnek az Eladó és az elővásárlásra jogosult között létrejött adásvételi szerződést jóváhagyó határozatáról való tudomásszerzést követő 15 munkanapon belül Vevők részére maradéktalanul visszafizetni. Ebben az esetben Eladó köteles a Vevők által esetlegesen az ingatlanra fordított, számlával igazolt értéknövelő beruházások ellenértékét a Vevők részére megtéríteni. Eljáró ügyvédi kötelezettséget vállal arra, hogy a mezőgazdasági igazgatási szerv által a szerződés jóváhagyásáról, a jóváhagyás megtagadásáról vagy más tartalommal hozott határozatának kézhezvételéről haladéktalanul tájékoztatja Szerződő feleket a 4.5 pontban megjelölt e-mail címen keresztül.

Megállapodás az adásvételről, vételár

4.

Eladó eladja, a Vevők pedig adásvétel jogcímén egymás között $\frac{1}{2}$ - $\frac{1}{2}$ arányban megvásárolják az 1.1. és 1.2 pontban megjelölt ingatlant a kölcsönösen kialakított, egybefoglalt 12.000.000 Ft, azaz tizenkettőmillió forint vételárért.

Felek megállapodnak és rögzítik, hogy a teljes vételárból az adásvétel tárgyát képező ingatlan2 földrészlet forgalmi értéke 6.000.000 Ft, azaz hatmillió forint, amelyen az alábbi értékű felépítmények találhatóak

- a 20 m2 alapterületű faház, melynek értéke 1.500.000 Ft, azaz egymillió-ötszázezer forint
- a 24 m2 alapterületű garázsépület, melynek értéke 1.500.000 Ft, azaz egymillió-ötszázezer forint

Az ingatlan1 földrészlet forgalmi értéke 2.000.000 Ft, azaz kettőmillió forint, amelyen az alábbi értékű felépítmény található:

- a 16 m2 alapterületű tároló, melynek értéke 1.000.000 Ft, azaz egymillió forint.

Felek a vételárat értékarányosnak tekintik és lemondanak a feltűnő értékaránytalanságra hivatkozással történő megtámadás jogáról.

Eladó utasítja Vevőket arra, hogy a teljes vételárat az ERSTE Bank Hungary Zrt-nél vezetett 11600006-00000000-28720869 számú bankszámlára (számlatulajdonos: Schäffer Márton) történő utalással teljesítsék. Eladó a jelen pontban megjelölt bankszámlára történő teljesítést saját kezéhez történő teljesítésként ismeri el.

Vevők a vételárat az alábbiak szerint fizetik meg:

4.1

Vevők a jelen adásvételi szerződés aláírását megelőzően megfizettek 1.000.000 Ft, azaz egymillió forint összeget Eladó részére a 4. pontban megjelölt bankszámlára történő utalással. Eladó a jelen okirat aláírásával kifejezetten elismeri, hogy a jelen pontban foglalt 1.000.000 Ft vételárrész megfizetésre került.

4.2

Vevők a fennmaradó vételárat az adásvételi szerződés jelen szerződés szerinti Felek közti jóváhagyásáról hozott határozat kézbesítéséről való tudomásszerzést követően, legkésőbb 2027. december 31. napjáig kötelesek megfizetni Eladó részére a 4. pontban megjelölt bankszámlára történő utalással. Vevők a fennmaradó vételárat a megjelölt határidőn belül jogosultak több részletben is teljesíteni.

4.3

A jelen szerződést ellenjegyző ügyvéd köteles Feleket – a 4.5. pontban megjelölt e-mail címen keresztül – haladéktalanul értesíteni arról, hogy átvette a mezőgazdasági igazgatási szervnek a jelen szerződést jóváhagyó határozatát.

Szerződő Felek megállapodnak, hogy abban a nem várt esetben, ha a mezőgazdasági igazgatási a jelen szerződés jóváhagyását megtagadná, úgy kölcsönösen együttműködnek egymással a jóváhagyás érdekében, azonban ebben az esetben bármelyik fél élhet az elállás jogával.

4.4

Eladó a jelen szerződés aláírásával kifejezetten a jelen pontban is elismeri, hogy a 4. pontban megjelölt 11600006-00000000-28720869 számú bankszámlára történő teljesítést a saját kezéhez történő teljesítésnek ismeri el. Eladó köteles írásban tájékoztatni Vevőket arról, amennyiben a vételár teljesítésére szolgáló bankszámla adatai megváltoznak.

A vételár megfizetése minden esetben az adott pontban megjelölt összeg szintén ott rögzített bankszámlán való jóváírásával tekinthető teljesítettnek.

4.5

Eladó köteles a 4.2 pontban foglalt összeg ott megjelölt bankszámlán való jóváírásáról Vevőket, illetve Ügyvédet e-mail útján értesíteni. Az e-mail útján történő értesítésre nyitva álló határidő az adott vételárrész Eladó bankszámláján történt jóváírást követő 3 naptári nap.

A Felek által a jelen szerződéssel kapcsolatos kommunikáció során használt e-mail elérhetőségek a következők: Ügyvéd: david.rozsnyoi@gmail.com, Vevők által közösen használt e-mail: rolcsaaaa@gmail.com, Eladó által használt e-mail cím: schaffermarton1949@gmail.com

4.6

Felek rögzítik, hogy amennyiben Eladó a 4.5 pontban rögzített kötelezettségének határidőben nem tesz eleget, azaz amennyiben Eladó a 4.2 pontban jelzett összegnek az ott feltüntetett bankszámlán való jóváírásával kapcsolatos nyilatkozattételt elmulasztja oly módon, hogy az összeg vagy annak egy részének átutalását követő 8 (nyolc) banki munkanapon belül sem nyilatkozik az összeg jóváírásáról, úgy Felek a számlavezető bank által kiállított eredeti bankigazolásokot olyan okiratnak fogadják el, amely feljogosítja a jelen szerződést ellenjegyző ügyvédet arra, hogy a 7. pontban foglaltak szerint letétbe helyezett nyilatkozatokat a szükséges példányszámban az illetékes ingatlanügyi hatósághoz benyújtsa, és Vevők tulajdonjogának bejegyzését, továbbá az Eladó tulajdonjogának az ingatlan-nyilvántartásból történő törlését kérelmezze. A jelen pontban foglaltak arra az estre vonatkoznak, amennyiben a banki igazolásokkal a teljes vételár kiegyenlítése igazolható.

Amennyiben Vevők a 4.2 pont szerinti vételár rész kiegyenlítésével késedelembe esnek, a fizetési határidőtől számított 15 napot meghaladó késedelem esetén Eladó az azt követő naptól kezdődően, bármilyen további nyilatkozat, felszólítás, póthatáridő tűzése, vagy az érdekmúlás igazolása nélkül jogosult a jelen szerződéstől Vevőkhöz címzett írásbeli nyilatkozattal elállni.

Birtokátruházás

5.

Az ingatlan birtokba adására a teljes vételár Eladó által megjelölt bankszámlán történő jóváírást és a tulajdonjog bejegyzést követő 10 naptári napon belül kerül sor.

Felek rögzítik, hogy mind az Eladó, mind a Vevők előteljesítésre jogosultak, így a jelen pontban meghatározott határidőtől közös megegyezéssel eltérhetnek.

Amennyiben Eladó a teljes vételár kiegyenlítését követő 20 naptári napon belül nem adja a Vevők birtokába az ingatlant, úgy Vevők jogosultak a szerződéstől elállni.

Tulajdonjog fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog és egyéb engedélyek

6.

A Ptk. 6:216. § (1) és (2) bekezdésére figyelemmel Felek megállapodnak, hogy Eladó az ingatlanra vonatkozó tulajdonjogát a teljes vételár kiegyenlítéséig, de legfeljebb a bejegyzés hatályának kezdetére irányadó időponttól számított 6 hónap határozott időtartamra fenntartja.

A Ptk. 6:216. § (3) bekezdésére és az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. tv. 35. § (1) bekezdés g) pontjára figyelemmel Eladó feltétlenül és visszavonhatatlanul hozzájárul ahhoz, illetve szerződő felek közösen kérik a Komárom-Esztergom Vármegyei Kormányhivatalt, hogy a 179/2023. (V.15.) Korm. rendelet 45. §-a, valamint a 20. § 18. pontja alapján Vevők, mint jogosultak javára tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jogot az Várgesztes zártkert 1032 hrsz. alatt felvett ingatlan 1/1 tulajdoni hányadára vonatkozóan Vevők javára $\frac{1}{2}$ - $\frac{1}{2}$ arányban, a bejegyzés hatályának kezdetére irányadó időponttól számított 16 hónap határozott időtartamra szíveskedjenek bejegyezni.

A Ptk. 6:216. § (3) bekezdésére és az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. tv. 35. § (1) bekezdés g) pontjára figyelemmel Eladó feltétlenül és visszavonhatatlanul hozzájárul ahhoz is, illetve szerződő felek közösen kérik a Komárom-Esztergom Vármegyei Kormányhivatalt, hogy a 179/2023. (V.15.) Korm. rendelet 45. §-a, valamint a 20. § 18. pontja alapján Vevők, mint jogosultak javára tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jogot az Várgesztes zártkert 1033 hrsz. alatt felvett ingatlan 165/180 tulajdoni hányadára vonatkozóan Vevők javára 165/360 – 165/360 arányban, a bejegyzés hatályának kezdetére irányadó időponttól számított 16 hónap határozott időtartamra szíveskedjenek bejegyezni.

Felek tudomásul veszik, hogy az Inyvtv. vhr. 45. § (3) bekezdése alapján ingatlanügyi hatóság a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jogot a felek megállapodásában a tulajdonjog fenntartására meghatározott határozott idő elteltével az ingatlan-nyilvántartásból hivatalból törli. A törölt tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog a felek megállapodása esetén ismételt bejegyezhető. A tulajdonjog megszerzésekor a vevők tulajdonjogát a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog ranghelyén kell bejegyezni. Szerződő felek – a fentiek szerint – megállapodnak abban, hogy eladó a Ptk. 6:216.§-ban írtakra is tekintettel az ingatlant tulajdonjog fenntartással adja el vevőknek, mely értelmében az eladó a tulajdonjogot a vételár teljes kiegyenlítéséig fenntartja. Eladó tudomásul veszi, hogy ennek időtartama alatt a vevő tulajdonszerzésre irányuló jogát a vevők hozzájárulása nélkül nem csorbíthatja.

Szerződő felek tudomásul veszik, hogy a bejegyzés hatályának kezdetére irányadó időponttól számított hat hónap elteltét követően a bejegyzés hatálya azonos a szerződésen alapuló elidegenítési és terhelési tilalomra vonatkozó bejegyzés hatályával.

Szerződő felek tudomásul veszik továbbá, hogy az ingatlanügyi hatóság a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jogot a határozott idő elteltével, a határozatlan időre kikötött tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jogot öt év elteltével az ingatlan-nyilvántartásból hivatalból törli, erre tekintettel szerződő felek tudomásul veszik, hogy a bejegyzési engedélynek a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog vonatkozásában meghatározott időtartamon belül benyújtásra kell, hogy kerüljön az illetékes földhivatalba.

Eladó a jelen adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg szerkesztett és aláírt, letétbe helyezett okiratban kéri és feltétlen, visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy a Vevők $\frac{1}{2}$ - $\frac{1}{2}$ arányú tulajdonjoga az 1.1 pontban körülírt ingatlan1 tekintetében az ingatlan-nyilvántartásba adásvétel jogcímén bejegyzésre kerüljön és ezen okiratban kéri saját tulajdonjogának az ingatlan-nyilvántartásból történő törlését is. Eladó ezen okiratban kéri és feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz is, hogy az ingatlan2 tekintetében Vevő1 tulajdonjoga 165/360, továbbá Vevő2 tulajdonjoga szintén 165/360 tulajdoni illetőség vonatkozásában az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön és ezen ingatlan vonatkozásában is kéri saját tulajdonjogának törlését.

Felek feltétlen, kölcsönös és egybehangzó kötelezettséget vállalnak arra, hogy amennyiben a tulajdonjog bejegyzési engedély ingatlanügyi hatósághoz történő benyújtásra a fenti 16 hónap időtartam határidő elteltéig bármely okból nem kerül sor, úgy ezen határidő elteltét követően haladéktalanul a vevői jog ismételt benyújtásához, ezen újabb vevői jog tekintetében a bejegyzés hatályának kezdetétől számított 6 hónap időtartamra vonatkozó ingatlan-nyilvántartási bejegyzéshez szükséges okiratot aláírják, nyilatkozatokat megteszik, illetve a jog ismételt bejegyzéséhez eladó feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását megadja, és a Felek ismételt kérelmet terjesztenek elő a vevők javára szólóan a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jognak a bejegyzés hatályának kezdetére irányadó időponttól számított 6 hónap időtartamra történő bejegyzése iránt.

7.

Eladó a Vevők jelen szerződés szerinti tulajdonjogának adásvétel jogcímén történő bejegyzéséhez szükséges – fent hivatkozott – nyilatkozatot az adásvételi szerződés megkötésével egyidejűleg külön ügyvéd által ellenjegyzett okiratban adja meg és ügyvédi letétbe helyezi azzal, hogy a teljes vételár megfizetésének bármely fél részéről történő igazolását követően a letéteményes ügyvéd a bejegyzési engedélyt az ingatlanügyi hatósághoz benyújtja.

Felek a fentieknek megfelelően megállapodnak abban, hogy Eladó jelen okirat aláírásával egyidejűleg jelen okiratot szerkesztő ügyvédnél letétbe helyezi 6 db egymással egyező, ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre alkalmas formában azon nyilatkozatát, melyben feltétlenül és visszavonhatatlanul hozzájárul ahhoz, hogy Vevők tulajdonjoga az 1.1 pontban megjelölt ingatlan1 vonatkozásában $\frac{1}{2}$ - $\frac{1}{2}$ arányban, továbbá az 1.2 pontban megjelölt ingatlan2 tekintetében 165/360 – 165/360 arányban – adásvétel jogcímén – bejegyzésre kerüljön az ingatlan-nyilvántartásba, minden tehértől mentesen, és kifejezetten kéri saját tulajdonjogának egyidejű törlését is.

A bejegyzési engedély letétbe helyezésének tényét letétkezelő ügyvéd a jelen szerződés aláírásával igazolja.

8.

Felek rögzítik, hogy Eladó – a 4.5 pont szerint – a vételár megfizetéséről haladéktalanul köteles tájékoztatni letéteményes ügyvédet. Az eladói értesítés elmaradása esetén – a 4.6 pontban rögzítettek szerint – Vevők is jogosultak a teljes vételár megfizetését hitelt érdemlően igazolni az ügyvéd felé. Eladó a tulajdonjog bejegyzéséhez hozzájáruló nyilatkozatát azzal a letéti utasítással helyezi letétbe, hogy eljáró ügyvéd a nyilatkozatokat a teljes vételár megfizetésének bármely fél általi igazolását követően, köteles az illetékes ingatlanügyi hatósághoz benyújtani, Vevők tulajdonjogának, ingatlan-nyilvántartási bejegyzése végett.

Felek és eljáró ügyvéd a jelen pontban foglaltakat kifejezetten letéti megállapodásként fogadják el.

9.

Vevők a jogszabályi kötelezettségeiknek megfelelően az alábbi nyilatkozatokat teszik:

- A Vevők a 179/2023. (V. 15.) Korm. rendelet 42. § alapján nyilatkoznak, hogy részarány-tulajdonuk nincs.
- A Vevők nyilatkoznak, hogy tulajdonszerzésük semmilyen jogi akadályba nem ütközik, a Földforgalmi törvény és egyéb jogszabályok alapján sincsen olyan rendelkezés, amely a tulajdonszerzésüket kizárná vagy akadályozná, így különösen a Földforgalmi törvény 10. § (2) bekezdés vagy a 16. § szerinti földszerzési maximum sérelmét nem eredményezi;
- Vevők – a 2013. évi CXXII. törvény 13. § (1) bekezdésében meghatározottak szerint – vállalják, hogy a föld használatát másnak nem engedik át, azt maguk – beleértve a 13. §-ban foglalt kivételt – használják, és ennek során eleget tesznek a földhasznosítási kötelezettségüknek, továbbá vállalják, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 (öt) évig más célra nem hasznosítják, kivéve a 2013. évi CXXII. törvény 13. § (3) bekezdésében foglalt eseteket;

- Vevők a Földforgalmi törvény 14. § (1) bekezdés alapján nyilatkoznak, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásuknak teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozásuk;
- Vevők – a 2013. évi CXXII. törvény 14. § (2) bekezdésében meghatározottak szerint – nyilatkoznak, hogy velük szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötöttek;
- A tulajdonjog átruházás tárgyát képező föld jelenleg nincsen harmadik személy használatában, ezért a 2013. évi CXXII. törvény 13. § (4) bekezdése szerinti kötelezettségvállalásra sincs szükség.
- Eladó kijelenti, hogy az átruházásról szóló szerződés tárgyát képező földet földhasználati szerződés nem érinti.
- Vevők kijelentik, hogy a mezőgazdasági igazgatási szerv a birtokában álló föld jogellenes más célú hasznosítása, vagy a hasznosítási kötelezettség megsértése miatt az ingatlanügyi hatóság - az adás-vételi szerződés közlését megelőző 5 (öt) éven belül - jogerősen földvédelmi bírságot nem szabott ki.

Vegyes rendelkezések

10.

Felek kötelezettséget vállalnak arra, hogy amennyiben az ingatlanügyi hatóság vagy mezőgazdasági igazgatási szerv további nyilatkozatot, meglévő nyilatkozat (pl. jelen szerződés vagy bejegyzési engedély) módosítását vagy szerződésmódosítást követelne meg a Felektől, úgy azt haladéktalanul teljesítik azzal a feltétellel, hogy a módosítás a vételárat nem érinti, és a Felek alapvető érdekét nem sérti, számukra nem lehet terhesebb.

11.

Eladó az ingatlan per-, teher- és igénymentességéért szavatosságot vállal. Ezen belül szavatol, hogy senkinek sem áll fenn az ingatlan tekintetében olyan, ingatlan-nyilvántartásba be nem jegyzett vagy be nem jegyezhető joga, illetve követelése, amely Vevők tulajdonszerzését vagy az ingatlan Vevők általi birtokba vételét akadályozza. Eladó szavatol azért is, hogy az ingatlant harmadik személy részére nem idegenítette el, arra jogot nem alapított, és ezt a birtokbaadás napjáig sem teszi meg. Eladó szavatol azért, hogy az ingatlan természetes személyek állandó lakcímeiként vagy tartózkodási helyeként a birtokbaadásakor nem fog szolgálni, továbbá azért is, hogy az ingatlant gazdálkodó szervezet vagy bármely más jogalany székhelyként, telephelyként vagy fióktelepként nem használja. Eladó szavatol továbbá azért is, hogy a Ptk. 4:77.§ (3) bekezdésében foglaltak alapján senkinek sem áll fenn az ingatlan tekintetében olyan, ingatlan-nyilvántartáson kívüli joga, amely az ingatlan Vevők általi birtokba vételét akadályozza, továbbá büntetőjogi felelőssége tudatában kijelenti, hogy az ingatlan vonatkozásában házassági vagyoni jogi szerződést nem kötött, az ingatlan nem szolgál lakóhelyeül volt házastársának, élettársának, vagy volt élettársának, így a Ptk. 4:48. §, illetőleg 4:77.§ szerinti hozzájáruló nyilatkozatra jelen szerződés megkötéséhez nincs szükség. Eladó kijelenti továbbá, hogy a bíróság a 4:94.§ szerinti lakáshasználatra vonatkozó felhatalmazást nem adott, ilyen eljárás folyamatban nincs és annak megindítására nincs is kilátás. Eladó büntetőjogi felelőssége tudatában kijelenti, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlannal kapcsolatban vagyont korlátozó kényszerintézkedés (zár alá vétel, lefoglalás) nem került elrendelésre, nem képezi hatósági igénybevitel tárgyát, apportként üzletnek vagy gazdasági társaságnak nem része, illetve nem fedezete; továbbá a jelen adásvételi szerződés tárgyát képező jogügylet hatályát szerződésen alapuló elővásárlási jog valamint vételi jog jogosultság nem érinti.

12.

A Vevők az ingatlant a szerződéskötés napján biztosított megtekintés során tapasztalt állapotban szerzik meg (a továbbiakban: megtekintéskori állapot). Eladó szavatolja, hogy a birtokbaadás napjáig az ingatlan megtekintéskori állapotában változás nem következik be valamint, hogy nincs tudomása az ingatlan olyan hibájáról, amely az ingatlan megtekintésekor nem volt felismerhető. Amennyiben a birtokbaadásig az ingatlan állagában lényeges változás következne be, úgy Eladó köteles a birtokbaadást követő 15 napon belül a megtekintéskori állapotot helyreállítani. A megtekintéskori állapot helyreállításának elmaradása esetén Vevők jogosultak a szerződéstől elállni. A birtokbaadás napjától kezdve a Vevők viselik az ingatlan terheit, és ők illetik annak hasznai.

13.

Eladó felelőssége tudatában kijelenti, hogy az ingatlant semmiféle lejárt esedékességű köztartozás, közüzemi díj, adó, stb. hátralék nem terheli. Amennyiben ilyen vagy bármilyen más jogcímen fennálló tartozás merül fel az ingatlannal kapcsolatban, amely a tulajdonjog átszállását vagy a birtokbaadást megelőzően keletkezett, úgy Eladó ezen terhek és költségek alól a tudomásszerzéstől számított 10 (tíz) munkanapon belül mentesíti a Vevőket.

A birtokbaadás napján Szerződő Felek a közüzemi mérőóra-állásokat jegyzőkönyvben rögzítik, mely alapján a közüzemi szolgáltatóknál haladéktalanul intézkednek a szolgáltatások átírásáról. Eladó kötelezettséget vállal, hogy a közüzemi szolgáltatók által kiállított végszámlát – amely a birtoklása alatt felhalmozott esetleges tartozásokat tartalmazza – rendezi.

A jegyzőkönyvben rögzített mérőóra-állásig számított közüzemi díjak az Eladót terhelik.

14.

Jelen adásvételi szerződés az ingatlanon található és annak rendeltetésszerű használatához szükséges alkotórészekre, tartozékokra is kiterjed, azok ellenértékét a vételár magában foglalja.

15.

Eladó és Vevők kijelentik, hogy cselekvőképes, nagykorú személyek, magyar állampolgárok, ingatlanszerzési- illetve elidegenítési korlátozás alá nem esnek, és jelen adásvételi szerződést teljes vagyoni és büntetőjogi felelősségük tudatában kötik meg.

16.

A jelen adásvételi szerződéssel kapcsolatos ügyvédi költséget, a tulajdonátruházási illetéket, és az ingatlan-nyilvántartási szolgáltatási díjat a Vevők viselik.

17.

Vevők – mint az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. tv. (a továbbiakban: Itv.) szerint bejelentésre kötelezett Felek – kötelezettséget vállalják, hogy a vagyonszerzési illeték megállapításához szükséges B400e jelű nyilatkozatot az adóhatóság informatikai rendszerén keresztül megteszik a szerződés ingatlanügyi hatsághoz történő benyújtásától számított 30 napon belül.

18.

Eljáró ügyvéd tájékoztatja a Szerződő Feleket arra, hogy az épületek energetikai jellemzőinek tanúsításáról szóló 176/2008 (VI. 30.) Korm. rendelet (a továbbiakban: rendelet) 1. § (2) bekezdése alapján az 1.1 pontban megjelölt ingatlan energetikai jellemzőit energetikai tanúsítvánnyal nem kell tanúsítani.

19. Meghatalmazás

Szerződő Felek megbízzák és meghatalmazzák Dr. Rozsnyói Dávid ügyvédet (2800 Tatabánya, Réti út 176. fsz. 4.), hogy a jelen okiratot megszerkessze, azt ellenjegyezze, valamint a jogügylettel, a tulajdonjog fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog bejegyzésével, továbbá a tulajdonjog átvételével (Eladó tulajdonjogának törlése és Vevők tulajdonjogának bejegyzése) kapcsolatban szükséges eljárás során az illetékes ingatlanügyi hatóság és az elővásárlási jog jogosultjainak felhívása, továbbá a szerződés mezőgazdasági igazgatási szerv általi jóváhagyása érdekében szükséges eljárások során a hatáskörrel rendelkező hatóságok, a mezőgazdasági igazgatási szerv és harmadik személyek előtt (így különösen Várgesztes Önkormányzata, illetve Jegyzője előtt) képviselőket ellássa.

A meghatalmazás kiterjed továbbá arra, hogy eljáró ügyvéd a szerződésben és az ahhoz kapcsolódó okiratokban esetleg felmerülő egyértelmű hibát vagy elírást – ami a felek érdekével nem ellentétes – a Felek külön hozzájárulása nélkül önállóan kijavítsa.

20.

Felek jelen szerződéssel kapcsolatos nyilatkozataikat joghatályosan a másik fél jelen szerződésben szereplő címére postai úton, ajánlott, tértivevényes küldeményként megküldött okiratban teljesíthetik. Amennyiben a küldemény az értesített fél címéről „elköltözött”, „nem kereste”, „az átvételt megtagadta”, vagy hasonló tartalmú jelzéssel érkezik vissza, abban az esetben az értesítést kézbesítettnek kell tekinteni a küldemény postára adásától számított 5. napon, feltéve, hogy az érintett fél nem értesítette írásban a másik felet címváltozásáról.

21.

A szerződő felek tudomásul veszik az eljáró ügyvéd azon tájékoztatását, hogy a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény és az ügyvédi kamara vonatkozó előírásainak megfelelően köteles a személyes adataikat tartalmazó személyazonosító igazolványról fénymásolatot készíteni és irattárában a polgári jogi elévülési határidő keretei között megőrizni és hozzájárulásukat adják adataik JÜB rendszeren keresztül történő ellenőrzéséhez. Szerződő Felek kijelentik, hogy adataik a jelen szerződésben helyesen kerültek rögzítésre, az általuk bemutatott azonosító okmányok – mint adatszolgáltatásra alkalmas okmányok – alapján. Az eljáró ügyvéd a jelen szerződés aláírásával kötelezettséget vállal arra, hogy a szerződő felek személyes adatait bizalmasan kezeli, azokról felvilágosítást kizárólag a fent említett jogszabályban említett esetekben a törvény által megjelölt hatóságoknak adhat.

22.

Jelen szerződésben nem szabályozott kérdések tekintetében a Ptk. adásvételi szerződésre vonatkozó rendelkezéseit (Ptk. 6:215–6:220. §) kell alkalmazni.

23.

Jelen szerződés 5 lapból és 9 számozott oldalból áll. Felek a fenti szerződést mint akaratukkal mindenben megegyezőt, elolvasás és értelmezés után jóváhagyólag 10 eredeti példányban – mivel annak minden példánya olyan módon lett összefűzve, hogy az az okirat sérelme nélkül nem megbontható, a 2017. évi LXXVIII. törvény (Üttv.) 43. § (4) bekezdésében foglaltakra tekintettel kizárólag az utolsó oldalon – aláírják a szerződést készítő ügyvéd ellenjegyzése mellett, amelyből egy példány a 2013. évi CCXII. törvény 8. §-a szerinti biztonsági kellékekkel rendelkező okmányra került nyomtatásra. Szerződő Felek elismerik, hogy a szerződésből 1-1 eredeti példányt átvettek.

Tatabánya, 2026. augusztus 31.

Schäffer Márton
Eladó

.....
Tóth Natália
Vevő1

.....
Polgári Roland Tamás
Vevő2

Szerkesztettem és ellenjegyzem Tatabányán, 2026. augusztus 31. napján:

dr. Rozsnyói Dávid ügyvéd
(2800 Tatabánya, Réti út 176. fsz. 4., K.A.Sz.: 36067908)

Dr. Rozsnyói Dávid ügyvéd kijelentem, hogy a jelen szerződés 19. pontjában foglalt meghatalmazást az Üttv. 34. § (2) bekezdésére tekintettel elfogadom.

Tatabánya, 2026. augusztus 31.

dr. Rozsnyói Dávid
egyéni ügyvéd, KASZ: 36067908
2800 Tatabánya, Réti út 176. fsz. 4.
Adószám: 54961146-1-31
Tel.: 06 20/399-3692

dr. Rozsnyói Dávid
egyéni ügyvéd, KASZ: 36067908
2800 Tatabánya, Réti út 176. fsz. 4.
Adószám: 54961146-1-31
Tel.: 06 20/399-3692

dr. Rozsnyói Dávid
ügyvéd

Kifüggetlen napja: 2026 OKT. 26

Közlés napja: 2026. 10. 27.

A jogszabályhoz megtehető utolsó napja: 2026. 11. 26.

A levétel napja: 2026. 11. 25.



