

29. Komárom-Esztergom Vármegyei Kormányhivatal
Földhivatali Főosztály
Földhivatali Koordinációs Osztály
Kelt: 2026. SZEP. 24.
Tartalom: 52/1 614
Melléklet:
Tartalom:

DR. ADAM MARIANNA
2800 Telphin Rd. v. 10.
Add. 60959-00-98
dr. Adam Mariana
ügyvéd 50241147-1-31

Szerződő Felek kijelentik, hogy a foglalo jogi természetét ismerik, azaz tudják, hogy a Ptk. 6:185.§-a alapján a teljesülés meghiúsulásáért felelős személy az adott foglalt elveszti, illetve a kapott foglalt kétszeresen köteles visszatéríteni, míg a szerződés teljesítése esetén a foglalt összege a vételárba beszámít, illetve amennyiben a szerződés olyan okból szűnik meg, amelyért egyik fél sem felelős vagy mindegyik fél felelős, a foglalt visszajár.

Eladól és Eladó2 a fenti bankszámlára történő átutalást a saját kezűkhöz történt teljesítésként ismerik el. Az eladókat megillető vételárat az általuk megjelölt bankszámlán történt jóváírással tekintik megfizetettnek.

Szerződő felek megállapodnak továbbá abban, hogy amennyiben a mezőgazdasági igazgatási szerv jelen szerződést nem hagyja jóvá eladók és vevő jelen szerződéstől a másik féllel írásban közölt egyoldalú nyilatkozattal elállhatnak, ebben az esetben a foglalt jogkövetkezményeit egyik féllel szemben sem alkalmazzák, eladók a vevő által már megfizetett vételárrész összegét kötelesek az általuk, vagy a vevő által közölt elállási nyilatkozat átvételétől számított 10 napon belül vevő részére visszafizetni.

- 3./ Szerződő felek kijelentik, hogy cselekvőképes, állandó magyarországi lakóhellyel rendelkező magyar állampolgárok, akiknek szerződéskötési és ingatlanszerzési képessége korlátozás alá nem esik.

Szerződő felek rögzítik, hogy a jelen szerződésben foglaltak a felek ügyleti akaratát tartalmazzák, a szerződés megkötése során sem kényszer, sem befolyás hatása alatt nem álltak, a jognyilatkozatukat szabad akaratukból tették meg.

- 4./ Vevő a teljes vételár megfizetését követő 5 napon belül lép az ingatlan birtokába, e naptól kezdve húzza annak hasznait és viseli terheit.

A kárveszély a birtokba lépéssel száll át a vevőre.

Eladók kijelentik, hogy az ingatlan tulajdonlásával, birtoklásával, használatával kapcsolatban fizetendő mindazon díjat, térítést, kiadást, illetéket, adót, bármely egyéb, az eladók által jogszabály alapján a jelen adásvétel tárgyát képező ingatlannal kapcsolatosan fizetendő költséget a tulajdonjog átszállásáig teljes egészében megfizetik.

- 5./ Szerződő felek rögzítik, hogy az ingatlan tulajdoni lapján I/2. szám alatti bejegyzés 952/1955. szám alatti bejegyzés szerint az ingatlant „Illetli a Baj zártkert 2623/2 hrsz-ú ingatlant terhelő útszolgalmi jog. Szerződő felek rögzítik továbbá, hogy az ingatlant a III/7. szám alatti rovatban 650825/2/2022.11.25. szám alatt az E-ON Észak-dunántúli Áramhálózati Zrt. javára 0,4 KV-os közcélú kábelhálózat a vázrajz és területkimutatás szerint 107 m2 területre bejegyzett vezetékjog terheli.

Eladók – a fentiekben túlmenően - feltétlen szavatosságot vállalnak az ingatlan per- teher-, és igénymentességéért, továbbá kijelentik, hogy az ingatlannal kapcsolatban köztartozásuk és ezzel egy tekintet alá eső egyéb tartozásuk nem áll fenn.

Eladók szavatolnak azért, hogy harmadik személynek nincs olyan joga vagy követelése – ideértve a függő hatályú követeléseket is – amely vevő háborítatlan tulajdonszerzését akadályozná vagy kizárná.

Eladók a szavatossági felelősség körében kijelentik, hogy az ingatlan rendeltetésszerű használatra alkalmas, valamint hogy a jelen adásvétel tárgyát képező ingatlan jogszerű és kizárólagos tulajdonukat képezi.

Eladók szavatolnak azért, hogy a jelen szerződés megkötése és teljesítése nem sért semmilyen szerződést, kötelezettséget, bírósági ítéletet vagy végzést, amelyben az eladó félként szerepelnek, vagy amely az eladók vagyonára vonatkozóan kötelező rendelkezést tartalmaz, valamint nem sért semmilyen jogszabályt vagy rendelkezést, amely az eladókra vonatkozik.

Eladók kijelentik, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlanon másnak- ingatlan-nyilvántartáson kívül sincs tulajdonjoga.

- 6./ Szerződő felek rögzítik, hogy a Baj, 2624/2 hrsz. alatt felvett zártkerti ingatlanra a földhasználati nyilvántartás adatai szerint földhasználó nincs bejegyezve.
- 7./ Alulírott vevő jelen szerződés aláírásával kijelentem, hogy földművesként bejelentkeztem a Komárom-Esztergom Vármegyei Kormányhivatalhoz, amely az 560203/2026.08.13. számú határozatával földművesként nyilvántartásba vett. A jelen nyilatkozat tárgyát képező ingatlan tekintetében helybenlakónak minősülök.

Ladányiné Baross Zsuzsanna
eladól

Ladányi Attila
eladó2

Ferenci Miklós
vevő

DR. ADÁM MARIANNA
ügyvéd
irodájának vezetője
Eladók v. n. 10.
tel: 06-30-959-00-98
fax: 06-30-959-00-98
e-mail: 5024147-1-31

Alulírott Vevő kijelentem, hogy a Magyar Agrár-, Élelmiszergazdasági és Vidékfejlesztési Kamara P000000904634 azonosító számmal rendelkező tagja vagyok.

Eladók jelen szerződés aláírásával kijelentik, hogy amennyiben a jelen szerződés vevőjével azonos ranghelyen elővásárlási joggal rendelkező személy elővásárlásra jogosultként joghatályos elfogadó nyilatkozatot tesz az ingatlant jelen szerződés vevőjének kívánják értékesíteni.

A fentiekre tekintettel a 2013. évi CXXII. törvény 18. § (1) bekezdés d.) pont alapján, mint földműves és helyben lakó elővásárlásra jogosult vagyok.

Vevő kijelenti, hogy

- a.) nincs jogerősen megállapított és fennálló földhasználati díjtartozása,
- b.) a jelen szerződés 1./ pontjában meghatározott termőföld területek megvásárlásával a már birtokában lévő termőföld terület nagysága nem haladja meg a Földforgalmi törvényben rögzített birtokmaximumot
- c.) elfogadja és tudomásul veszi, hogy ha utólagosan elvégzett ellenőrzés során jogerősen megállapításra kerül a b.) pont szerinti nyilatkozata valótlanosága, úgy az a Büntető Törvénykönyv szerinti büntetőjogi felelősségre vonását, továbbá a jelen szerződés tárgyát képező termőföld területre vonatkozóan a jogsértő állapot fennállásának időtartama alatt részére folyósított költségvetési vagy Európai Unió támogatásnak megfelelő pénzösszeg visszafizetését vonja maga után.
- d.) A 474/2013. (XII. 12.) Korm. rendelet 35. § (1) bekezdése értelmében vevő jelen szerződés aláírásával kötelezettséget vállal arra, hogy a 2013. évi CXXII. törvény 13. §-ban foglaltaknak megfelelően az 1./ pontban megjelölt ingatlan használatát másnak nem engedi át, azt maga használja és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy a földet a tulajdonszerzéstől számított 5 évig a Földforgalmi törvény 13.§. (3) bekezdésében meghatározott esetek kivételével – más célra nem hasznosítja.
- e.) a jelen ingatlanszerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg vele szemben, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.
- f.) részarány tulajdonnal nem rendelkezem.
- g.) nem vagyok pályakezdő gazdálkodó

- 8./ Szerződő Felek rögzítik, hogy a 2013. évi CXXII. törvény 21. § (1) bekezdésére figyelemmel az adásvételi szerződést az aláírásától számított 8 napon belül az eladóknak meg kell küldenie jóváhagyás céljából a Komárom-Esztergom Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Koordinációs Osztály, mint mezőgazdasági igazgatási szerv részére.

A Földforgalmi törvény 21.§ 1a.) bekezdése alapján, ha a mezőgazdasági igazgatási szerv előzetes vizsgálat eredményeként nem tagadja meg az adásvételi szerződés jóváhagyását, akkor végzésben megállapítja a szerződés közzétételre való alkalmasságát és hivatalból elrendeli a szerződés közzétételét.

A mezőgazdasági igazgatási szerv az (1a) bekezdés 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 hirdetményi úton közli az adásvételi szerződést a törvényen vagy megállapodáson alapuló elővásárlási jog jogosultjaival.

A jelen szerződés mezőgazdasági igazgatási szerv részére történő megküldését dr. Ádám Marianna ellenjegyző ügyvéd teljesíti a 14./ pont szerinti meghatalmazás alapján.

Szerződő felek tudomásul veszik, hogy jelen szerződés vonatkozásában a Földforgalmi törvény 23.§-ában foglaltakra figyelemmel a Komárom-Esztergom Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Koordinációs Osztály, mint mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyása szükséges, mely a szerződés hatályosulásának feltétele.

Szerződő felek kijelentik, hogy amennyiben az adásvételi szerződésnek az illetékes jegyző általi kifüggesztése során valamely – a Földforgalmi törvényen alapuló – elővásárlási jog jogosultja a jogszabálynak megfelelő elfogadó nyilatkozatot tesz az adásvételi szerződés vonatkozásában, és a mezőgazdasági igazgatási szerv az elővásárlási vevő tulajdonszerzését hagyja jóvá, úgy jelen adásvételi szerződés az eladó és a joghatályos elfogadó nyilatkozatot tevő között jön létre. Ebben az esetben a vevő által kifizetett vételár-részt az eladók kötelesek vevő részére hiánytalanul visszafizetni. A visszafizetésre eladók jelen adásvételi szerződés aláírásával kötelezettséget vállalnak, amire az elővásárlási jog jogosultja és az eladók közti adásvételi szerződést az elővásárlási jogával élő jogosult vonatkozásában jóváhagyó határozat jogerőssé válását követő 5 napon belül kerül sor.

Ladányiné-Baross Zsuzsanna
eladó1

Ladányi Attila
eladó2

Ferenci Miklós
vevő

DR. ÁDÁM MARIANNA
ügyvéd
lakcíme: 06-30/959 00-98
adószám: 50241147-1-31

Eladók jelen szerződés aláírásával kijelentik, hogy amennyiben a jelen szerződés vevőjével azonos ranghelyen elővásárlási joggal rendelkező személy elővásárlásra jogosultként joghatályos elfogadó nyilatkozatot tesz az ingatlan jelen szerződés vevőjének kívánják értékesíteni.

- 9./ Szerződő felek jelen szerződésben akként nyilatkoznak, hogy tudomásul veszik, hogy a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény (továbbiakban Pmt.), az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény, valamint a Magyar Ügyvédi Kamara és a Komárom-Esztergom Megyei Ügyvédi Kamara mindenkor hatályos szabályzatai alapján ügyfeleit ellenőrizni köteles.

Ezen ellenőrzés során az eljáró ügyvéd köteles az adatokat az IRM illetőleg a KEKKH (Közigazgatási és Elektronikus Közszolgáltatások Központi Hivatala) által működtetett rendszeren keresztül ellenőrizni.

Szerződő felek hozzájárulnak személyazonosságuk ellenőrzéséhez, a személyazonosításukra szolgáló okmányaikban rögzített adatokról történő másolatkészítéshez.

A felek rögzítik, hogy az eljáró ügyvéd a pénzmosás megelőzésére vonatkozó jogszabály rendelkezéseinek megfelelően, a szerződő felek azonosítását elvégezte, személyazonosságukról meggyőződött, és azt a szerződésben szereplő személyi adatokkal egyezőnek találta.

Szerződő felek jelen szerződés aláírásával kifejezetten hozzájárulnak ahhoz, hogy eljáró ügyvéd a jelen jogügylet kapcsán az Európai Parlament és a Tanács 2016/679 Rendeletében (ún. GDPR rendelet) és az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvényben (Infotv.) foglalt adatvédelmi és adatkezelési szabályok betartása mellett, azoknak megfelelően a jelen okiratban rögzített adataikat a vonatkozó jogszabályoknak megfelelően, a megbízásból eredő jogi kötelezettség teljesítése, a jogügylet teljesedésbe menetele érdekében kezelje, és azokat csak a szükséges mértékben továbbítsa az illetékességgel és hatáskörrel rendelkező hatóságokhoz.

Ezen túlmenően eljáró ügyvéd tájékoztatja szerződő feleket, hogy a kapcsolattartásra szolgáló adataikkal a felek hozzájárulása alapján kizárólag a kapcsolattartás céljából rendelkezhet. Az adatok kizárólag a jelen jogügyletbe kapcsolódó eljárásokban használhatóak fel, és a jogszabályban előírt irattározási ideig tárolhatóak.

Az érintett személynek joga van bármikor kérelmezni az okiratot szerkesztő ügyvédtől, adatkezelőtől a rá vonatkozó adatokhoz való hozzáférést, információkiadást, azok helyesbítését, törlését vagy kezelésének korlátozását, és tiltakozhat az ilyen személyes adatok kezelése ellen, valamint joga van az adathordozhatósághoz.

Joga van továbbá a hozzájárulása bármely időpontban történő visszavonásához, amely nem érinti a visszavonás előtt a hozzájárulás alapján végrehajtott adatkezelés jogszerűségét.

Előzők szerinti tájékoztatást megértve, azt tudomásul véve, szerződő felek a jelen okirat aláírásával hozzájárulnak ahhoz, hogy a hivatkozott jogszabályok alapján eljáró ügyvéd az adataikat az előzők szerint kezelje.

- 10./ Az eladók a tulajdonjogukat a teljes vételár megfizetéséig fenntartják. Vevő tulajdonjogának bejegyzése és az eladók tulajdonjogának törlése az ingatlanra vonatkozóan a teljes vételár eladók részére történt megfizetését követően lehetséges.

Ladányiné Baross Zsuzsanna és Ladányi Attila eladók a jelen szerződés aláírásával feltétlenül és visszavonhatatlanul hozzájárulnak, és szerződő felek közösen kérik az ügyben eljáró ingatlan-nyilvántartási hatóságot, hogy Ferenci Miklós vevő, mint jogosult javára a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jogot az ingatlan-nyilvántartásban a Baj zártkert 2624/2 hrsz. alatt felvett ingatlan egészére - 1/1 arányú tulajdoni hányadára - vonatkozóan a bejegyzés hatályának kezdetére irányadó időponttól (azaz a jelen adásvételi szerződésnek az illetékes ingatlanügyi hatósághoz történő benyújtásától) számított 6 (hat) hónapos határozott időtartamra szíveskedjen bejegyezni.

E körben az eljáró ügyvéd tájékoztatja a feleket arról, hogy az Inyvtv. Vhr. 45. § (3) bekezdése alapján a felek megállapodásában a tulajdonjog fenntartására megjelölt határozott idő elteltével a tulajdonjog fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog az ingatlan-nyilvántartásban hivatalból törlésre kerül.

Amennyiben a tulajdonjog bejegyzési engedély ingatlanügyi hatósághoz történő benyújtására a fenti határidő elteltéig bármely okból nem kerül sor, úgy a törölt tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog a felek megállapodása esetén ismételt bejegyezhető.

Ladányiné Baross Zsuzsanna
eladó1

Ladányi Attila
eladó2

Ferenci Miklós
vevő

DR. ADÁM MARIANNA
2800 Tatabánya, Előjáró u. 10.
Tel. 06-30-95400-98
Adószám: 147-1-31
dr. Adam Marianna
ügyvéd

Eladók kötelezettséget vállalnak arra, hogy a vevő tulajdonjogának végleges, feltétlen és visszavonhatatlan, adásvétel jogcímén történő bejegyzéséhez és az eladók tulajdonjogának törléséhez szükséges nyilatkozatot ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre alkalmas formában külön ügyvéd által ellenjegyzett okiratban adják meg, melyet jelen szerződés aláírásával egyidejűleg ellenjegyző ügyvédnél 8 eredeti példányban letétbe helyeznek. A bejegyzési engedélyt ellenjegyző ügyvéd nyújtja be az illetékes Földhivatalba, melyre abban az esetben jogosult és egyben köteles, amennyiben ennek ténye részére bármely fél részéről hitelt érdemlő módon igazolásra kerül.

Eladók kötelezettséget vállalnak arra, hogy a teljes vételár általuk meghatározott bankszámlán történt jóváírását követően 1 munkanapon belül ennek tényéről ellenjegyző ügyvédet a dr.adam.marianna@gmail.com e-mail címen írásban értesítik.

Az eljáró ügyvéd jelen szerződés ellenjegyzésével igazolja, hogy a bejegyzési engedélyt letétbe vette.

A bejegyzési engedély benyújtására akkor kerülhet sor, ha Eladók az eljáró ügyvéd dr.adam.marianna@gmail.com e-mail címére megküldött elektronikus levél útján a vételár kifizetését igazolják, ennek elmaradása esetén a vevő a teljes vételár kiegyenlítésének tényét eredeti banki okirattal igazolhatja.

Amennyiben a teljes vételár jelen szerződésben foglaltak szerint maradéktalanul megfizetésre került, úgy az ügyvédi letétben tartott tulajdonjog bejegyzési engedély kiadása nem tagadható meg.

11./ Szerződő felek rögzítik a helyi önazonosság védelméről szóló 2025. évi XLVIII. törvényre tekintettel, hogy a tárgyi ingatlan fekvése szerinti helyi önkormányzat esetében nincs a helyi önazonosság védelmére vonatkozó rendelet hatályban.

12./ Szerződő felek tudomással bírnak arról, hogy a jelen ingatlanszerzésre vonatkozóan a visszterhes vagyonszerzési illeték megfizetése vevőt terheli.

Alulírott Ferenci Miklós sz. Ferenci Miklós (sz.: Budapest 04., 1957. 12. 21., an.: Hunyadi Katalin, szem. az.jel.: I-571221-1473, adóazonosító jel: 8332262763, magyar állampolgár) 2836 Baj, Kecsehegyi út 34. szám alatti lakos jelen szerződés aláírásával az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 26. § (1) bekezdés p) pontjára figyelemmel *kijelentem*, hogy az ingatlan-nyilvántartásban a *Baj, 2624/2 hrsz.* alatt felvett ingatlant visszteher ellenében szereztem.

Kijelentem, hogy jelen szerződés aláírásával kötelezettséget vállalok arra, hogy az általam megvásárolt ingatlant a birtokbaadástól, de legkésőbb az illetékkötelezettség keletkezését követő 12. hónap utolsó napjától, de legkésőbb az illetékkötelezettség keletkezését követő 5. év utolsó napjától számítva 5 évig nem idegenítem el, azon vagyoni értékű jogot nem alapítok és a termőföldet mezőgazdasági célra hasznosítom.

Kijelentem, hogy tudomásul veszem, hogy ha a termőföldet az 5 év letelte előtt elidegenítem, vagy azon vagyoni értékű jogot alapítok, igazolhatóan nem mezőgazdasági célra hasznosítom, az egyébként járó illeték kétszeresét kell megfizetnem.

13./ A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. tv. rendelkezései az irányadók.

14./ Szerződő felek jelen szerződés aláírásával megbízzák és meghatalmazzák Dr. Ádám Marianna ügyvédet (2800 Tatabánya, Előd vezér u. 10., lajstromszám: 343., KASZ-szám: 36056383) azzal, hogy a jelen szerződés szerkesztésén és ellenjegyzésén túlmenően is – nevükben szükség szerint eljárjon, beleértve a jelen jogügylettel kapcsolatos földhivatal előtti eljárásban a teljeskörű jogi képviseletet (beleértve az eladó tulajdonjogának törlése és a vevő tulajdonjogának bejegyzése iránti eljárást) és a EB400-as adatlap vevő nevében történő aláírását); amelyet az ügyvéd jelen okirat aláírásával egyidejűleg elfogad.

Eladó jelen szerződés aláírásával meghatalmazza ellenjegyző ügyvédet, hogy a földterület fekvése szerint illetékes mezőgazdasági igazgatási szervnél az adásvételi szerződés jóváhagyása iránti eljárást kezdeményezheti, az ingatlan fekvése szerint illetékes Jegyző részére megküldendő közzétételi kérelmet eladó nevében aláírhatja és a Jegyző előtti eljárásban helyette és nevében eljárjon.

A meghatalmazást dr. Ádám Marianna ügyvéd elfogadja.

Ladányiné Baross Zsuzsanna
eladói

Ladányi Attila
eladói

Ferenci Miklós
vevő

DR. ADÁM MARIANNA
2800 Tatabánya, Előd vezér u. 10.
Tel.: 06-30-36056383
Adószám: 150241147-1-31
ügyvéd

Felek kifejezetten felhatalmazzák okiratszerkesztő ügyvédet arra is, hogy esetleges név-, adat-, számelírás, vagy nyilvánvaló számítási hiba tekintetében e hibákat közvetlenül a szerződés szövegére írás útján, és bélyegzővel ellátva kijavítsa. Az ilyen kijavítás nem minősül a szerződés módosításának. Jelen okirat egyben ügyvédi megbízásnak, valamint tényvázlatnak is minősül.

- 15./ Szerződő felek kijelentik, hogy a jelen szerződést szabad akaratukból kötötték meg, nem tévedtek annak tartalmában, nyilatkozataik megtételére senki nem bírta rá őket jogellenes fenyegetéssel, kényszerítéssel, a szolgáltatást és az ellenszolgáltatást egymással arányban állónak tartják.

Szerződő Felek a jelen adásvételi szerződést – annak elolvasása és értelmezése után – mint üzleti akaratukkal minden vonatkozásban összhangban állót, helybenhagyólag aláírják.

Tata, 2026. szeptember 21.

.....
Ladányiné Baross Zsuzsanna – eladó1

.....
Ferenci Miklós – vevő

.....
Ladányi Attila – eladó2

Ellenjegyzési záradék:

Alulírott, mint az adásvételi szerződést szerkesztő dr. Ádám Marianna ügyvéd (székhely: 2800 Tatabánya, Előd vezér utca 10. szám, KASZ: 36056383) kijelentem, hogy a fent megjelölt Eladók és Vevő az adásvételi szerződést személyazonosságuk igazolását követően előttem, egymás jelenlétében jóváhagyólag írták alá, erre tekintettel a szerződést Tatán, 2026. szeptember 21. napján *ellenjegyzem*:

DR. ADÁM MARIANNA
2800 Tatabánya, Előd vezér utca 10.
Tel.: 06-30/959-00-98
Adószám: 50241121-31
.....
dr. Ádám Marianna