Komárom-Esztergom Vármegyei Kormányhivatal
Földhivatali Főosztály
Földhivatali Koordinációs Osztály
Iktatás id.: 2026 OKT. 19
Ik. szám: 571 696
Előirat: Melléklet:
Ügyintéző:

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött alulírott helyen és napon

egyfelől: **DENCS BARNABÁS BÉLÁNÉ** (születési név: ....., anyja neve: ; születési hely: születési idő: személyi szám: személyigazolvány száma: ....., adóazonosító jel: lakcím: 2840 Oroszlány, Rákóczi Ferenc út 23. 1/8., bankszámlát vezető pénzintézet: K&H Bank Zrt., bankszámlaszám: bankszámla tulajdonosa: Dencs Barnabás Béláné) mint eladó (továbbiakban: Eladó)

másfelől: **TŐZSÉR ÁDÁM ANDOR** (születési név: Tőzsér Ádám Andor; anyja neve: , születési hely: ; születési idő: személyi szám: ; személyigazolvány szám: adóazonosító jel: lakcím: 2840 Oroszlány, Takács Imre utca 39. fsz/1.) mint vevő (továbbiakba: Vevő,) valamint

BÉKEFI ANITA (születési név: Békefi Anita; anyja neve: ....., születési hely: születési idő: .; személyi szám. ..... ; személyigazolvány szám: adóazonosító jel: lakcím: 2840 Oroszlány, Takács Imre utca 39. fsz/1.) mint vevő (továbbiakba: Vevő, vevők együtt: Vevők, felek együtt: Szerződő Felek) között, az alábbi feltételek szerint:

1.) Eladó eladja, Vevők megveszik

a. az Eladó 429/850-ed hányadban tulajdonát képező ingatlan-nyilvántartásba az **Oroszlány, külterület, 0428/12 hrsz.** alá bejegyzett szántó művelési ágú, **850 m²** területű ingatlanrészt, Tőzsér Ádám Andor 214/850-ed míg Békefi Anita 215/850-ed tulajdoni hányadban, a közösen megtekintett és megismert állapotban, valamint

b. az Eladó 1/2-ed (2/4-ed) hányadban tulajdonát képező ingatlan-nyilvántartásba az **Oroszlány, külterület, 0428/15 hrsz.** alá bejegyzett szántó művelési ágú, **959 m²** területű ingatlanrészt, Tőzsér Ádám Andor 1/4-ed míg Békefi Anita 1/4-ed tulajdoni hányadban, a közösen megtekintett és megismert állapotban.

2.) Szerződő Felek – közös megegyezéssel – az 1. pontban megjelölt tehermentes ingatlanrészek a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 8/A.§ (4) bekezdése szerinti **egybefoglalt vételárát 16.500.000,-**

Tőzsér Ádám Andor
Vevő

Békefi Anita
Vevő

Dencs Barnabás Béláné
Eladó

Dr. Molnár Dániel József
ügyvéd
KASZ: 36080626
2840 Oroszlány,
Szeptember 6. utca 3.

Ft (azaz: tizenhatmillió-ötszázezer forint) összegben határozzák meg. Szerződő Felek kifejezetten kijelentik, hogy az ingatlanok szomszédosak és erre való tekintettel csak együttesen kerülhetnek megvásárlásra.

Szerződő Felek az **1.) a) pont** szerinti ingatlan vételárát 9.000.000,- Ft-ban (azaz: kilencmillió forintban), míg az **1.) b)** pont szerinti ingatlan vételárát 7.500.000,- Ft-ban (azaz: hétmillió-ötszázezer) forintban határozzák meg.

Szerződő Felek kijelentik, hogy az 1.) a) pont szerinti ingatlanon az ingatlannyilvántartásban fel nem tüntetett épület áll. Az 1.) a) pont szerinti ingatlan föld vételára 2.000.000,- Ft míg a felépítményé 7.000.000,-Ft.

Szerződő Felek kijelentik, hogy az 1.) b) pont szerinti ingatlanon az ingatlannyilvántartásban fel nem tüntetett épület áll. Az 1.) b) pont szerinti ingatlan föld vételára 2.200.000,- Ft míg a felépítményé 5.300.000,-Ft.

Eladók ezúton nyilatkoznak, hogy az ingatlanok több mint 10 éve kerültek megépítésre.

A felépítmények kapcsán Vevők megértették azt a tájékoztatást, hogy az épületek az ingatlan-nyilvántartásban nem kerültek feltüntetésre. Az épület feltüntetéssel járó feladatokat Vevők vállaljak magukra saját költségen. Eladó nem vállal erre kötelezettséget.

3.) Vevők jelen adásvételi szerződés aláírásával egyidőben megfizetnek Eladó részére, banki átutalás útján, Eladó jelen szerződésben megjelölt bankszámlájára teljesítetten **1.650.000,- Ft** (azaz: egymillió-hatszázötvenezer forint) foglalót.

Eladó jelen adásvételi szerződés aláírásával elismerik és nyugtázza, hogy az **1.650.000,- Ft** (azaz: egymillió-hatszázötvenezer forint) foglaló bankszámláján jóváírásra került.

Szerződő Felek egyezően rögzítik, hogy az **1.650.000,- Ft** (azaz: egymillió-hatszázötvenezer forint) **összegű foglalót** Vevők a Polgári Törvénykönyvben szabályozottak szerint kötelezettségvállalása jeléül adták Eladóknak.

Szerződő Felek tudomással bírnak arról, hogy amennyiben jelen adásvételi szerződés teljesítésének meghiúsulásáért Vevők válnának felelőssé úgy elveszítik a foglalót, ha pedig Eladó válna felelőssé, úgy a foglaló kétszeres összegét köteles

Tőzsér Ádám Andor
Vevő

Békefi Anita
Vevő

Dr. Molnár Dániel József
ügyvéd
KASZ: 36080626
2840 Oroszlány,
September 6. utca 3.

Dencs Barnabás Béláné
Eladó

A Kormányzati Portálon történő közzététel időpontja: 2026 NOV 02.
Jogvitát megtételére nyitva álló határidő első napja: 2026 NOV 03. utolsó napja: 2026 DEC 02.
Fenti határidőt jogerősítő. Levétel napja: 2026 DEC 03. Elektronikus úton közzétéve

visszafizetni Vevőknek a meghiúsulás bekövetkeztének napján az addig Eladó számára megfizetett vételárrésszel együtt.

Amennyiben a szerződés olyan okból szűnne meg, amelyért egyik fél sem felelős vagy Eladó és Vevők egyaránt felelősek, úgy a foglaló a szerződés megszűnésének napján visszajár Vevőknek az addig megfizetett vételárrésszel együtt.

A foglaló a vételárba beszámít a Ptk. 6:185.§ (2) bekezdése szerint.

Szerződő Felek egyezően kijelentik, hogy a szerződés hatósági jóváhagyásának megtagadását egyik félnek sem felróható oknak minősítenek a foglaló megítélése szempontjából.

4.) Vevők kötelezettséget vállalnak, hogy jelen adásvételi szerződés mezőgazdasági igazgatási szerv általi jóváhagyását követő **5 munkanapon** belül megfizetik a vételárhátralékot, **14.850.000,- Ft-ot** (azaz: tizennégymillió-nyolcszázötvenezer forintot) banki átutalás útján Eladó jelen szerződésben meghatározott bankszámlájára teljesítetten.

5.) Eladók kijelentik, hogy a 1.) pont szerinti ingatlanokat külön-külön az Északdunántúli Vízmű Zrt. jogosult javára vízvezetési szolgalmi jog terheli.

Eladó kijelenti, hogy az 1. pont szerinti ingatlanok jelen pontba foglaltakat ide nem értve per-, igény- és tehermentesek, és az ingatlanokhoz kapcsolódóan semminemű köztartozása vagy kommunális tartozása nincs, ideértve az esetleges helyiadófizetési kötelezettséget.

6.) Vevők az 1. pont szerinti ingatlan birtokába a teljes vételár megfizetésént követő napon lépnek, ezen időponttól élvezik hasznát és viselik terhét.

7.) Szerződő Felek kijelentik, hogy valamennyien magyar állampolgárok, ingatlanszerzési, illetve elidegenítési jogosultságuk korlátozás alá nem esik, különös tekintettel a mező és erdőgazdálkodási földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 10. §-ára. Vevők kijelentik, hogy se tulajdonukban, se használatukban nincs a jelen szerződéssel megszerezni szándékozott földdel együtt sem 10 000 m^2-t meghaladó mennyiségű termőföldnek minősülő ingatlan.

8.) Vevők kijelentik, hogy földművesnek nem minősülnek.

9.) Vevők kijelentik, hogy a Nemzeti Agrárgazdasági Kamarának nem tagjai.

Tőzsér Ádám Andor
Vevő

Békefi Anita
Vevő

Dr. Molnár Dániel József
ügyvéd
KASZ: 36080626
2840 Oroszlány,
Szeptember 6. utca 3.

Dencs Barnabás Béláné
Eladó

10.) Vevők ezúton nyilatkoznak, és vállalják, hogy az 1. pontban körülírt ingatlanok használatát másnak nem engedik át, azt maguk használják, és ennek során eleget tesznek a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalják, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig más célra nem hasznosítják a hatályos jogszabályok adta kivételeket ide nem értve.

11.) Vevők ezúton nyilatkoznak arról, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatás tejesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozásuk. Vevők kijelentik, hogy a jelen adásvételi szerződés aláírását megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötöttek.

12.) Vevők kijelentik, hogy nem minősülnek pályakezdő vállalkozónak.

13.) Vevők kijelentik, hogy az 1. pont szerinti ingatlanok vonatkozásában elővásárlásra jogosult személynek nem minősülnek.

14.) Szerződő Felek kijelentik, hogy az 1. pontban megjelölt, jelen adásvételi szerződés tárgyát képező ingatlanrészek nem állnak rajtuk kívül álló harmadik személy használatában.

15.) Eladó szavatol, hogy az ingatlan adataiban változás nem történt így Vevők tehermentes tulajdonszerzésének akadálya nincs. Eladó szavatol azért, hogy a jelen szerződés megkötését megelőzően nem kötött olyan jogügyletet, amelynek eredményeképp az ingatlan vonatkozásában bármely teher kerülhet a Vevők tulajdonjog bejegyzési kérelmét megelőzően az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre, illetve az ingatlan fedezetként sem került kikötésre semmilyen jogügyletben.

Eladó szavatol, hogy a jelen szerződés megkötése és teljesítése nem sért semmilyen szerződést, kötelezettséget, bírósági ítéletet vagy végzést amelyben Eladó félként szerepel vagy amely Eladó vagyonára vonatkozóan kötelező rendelkezést tartalmaz valamint nem sért semmilyen jogszabályt vagy rendelkezést amely Eladóra vonatkozik. Eladó szavatol azért, hogy nem kötött bizalmi vagyonkezelési szerződést, illetve az ingatlant nem bizalmi vagyonkezelési szerződés alapján szerezte. A vételárat a felek az ajándékozás szándéka nélkül, kölcsönös egyetértéssel állapították meg, így a Ptk. 6:98 § (1) bekezdése alapján a felek a tárgyi szerződés vonatkozásában a feltűnő értékaránytalanság szabályainak alkalmazását kifejezetten kizárják, tárgyi szerződés megtámadásának jogáról értékaránytalanság címén jelen szerződés aláírásával egyidejűleg lemondanak.

Tőzsér Ádám Andor
Vevő

Békefi Anita
Vevő

Dencs Barnabás Béláné
Eladó

Dr. Molnár Dániel József
ügyvéd
KASZ: 36080626
2840 Oroszlány,
Szeptember 6. utca 3.

Eladó kijelenti, hogy nem hallgatott el semmilyen olyan tényt vagy körülményt Vevők elől, amely a vételi szándékra kihatással lehet. Eladó szavatol, hogy az ingatlanrészeknek semmilyen olyan általa ismert rejtett vagy egyéb olyan hibája nincs, amely az ingatlanrészek rendeltetésszerű használatát akadályozná vagy gátolná, statikai műszaki állapotát befolyásolná és amelyet Vevők a megtekintés során a kellő körültekintés mellett nem észlelhettek.

Eladó tájékoztatja a vevőt, hogy az osztatlan közös tulajdonú ingatlanoknál, a tárgyi ingatlanhányad tekintetében a tulajdonostásakkal kialakult gyakorlat szerint használják az ingatlanrészeket anélkül, hogy ezt írásba foglalták volna. Vevő mindezeket tudomásul vette.

A felek a birtokhatárokat helyszínen pontosították.Eladó szavatol azért, hogy az ingatlan nem szolgál semmilyen jogi személy székhely/telephely/fióktelepeként. Ellenkező esetben legkésőbb a birtokbaadásig köteles gondoskodni a szükséges változás bejegyzési eljárás megindításáról és a bejegyzés törléséről.

16.) Szerződő Felek egyezően adják elő, hogy a 176/2008. (VI. 30.) Korm. rendeletre tekintettel jelen adásvételi szerződés tárgyát képező ingatlanról energetikai tanúsítványt nem kell készíteni.

17.) Vevők ezúton kijelentik, hogy nem rendelkeznek részarány-tulajdonnal. Kijelentik ezúton, hogy a tulajdonukban álló részarány tulajdon összesített aranykorona értéke mennyiségének huszada és a már tulajdonukban és haszonélvezetükben álló, továbbá a jelen adásvételi szerződéssel megszerzésre kerülő földterület hektárban kifejezett térmértékének együttes összege nem több, mint 300, és kevesebb mint 1.

18.) Eladó jelen szerződés aláírásával egyidőben, külön okiratban **feltétlenül és visszavonhatatlanul** hozzájárul, hogy **a teljes vételár megfizetését követően**

a. az **Oroszlány, külterület, 0428/12 hrsz-ú ingatlan vonatkozásában a tulajdonjog adásvétel jogcímén Tőzsér Ádám Andor javára 214/850-ed míg Békefi Anita 215/850-ed tulajdoni hányadban az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzést nyerjen Eladó tulajdonjoga egyidejű törlése mellett.**

b. az **Oroszlány, külterület, 0428/15 hrsz-ú ingatlan vonatkozásában a tulajdonjog adásvétel jogcímén Tőzsér Ádám Andor javára 1/4-ed míg Békefi Anita 1/4-ed tulajdoni hányadban az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzést nyerjen Eladó tulajdonjoga egyidejű törlése mellett.**

Tőzsér Ádám Andor
Vevő

Békefi Anita
Vevő

Dencs Barnabás Béláné
Eladó

Dr. Molnár Dániel József
ügyvéd
KASZ: 36080626
2840 Oroszlány,
Szeptember 6. utca 3.

Szerződő Felek ezúton is kérik és ezúton feltétlenül és visszavonhatatlanul hozzájárulnak ahhoz, hogy az ingatlannyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény 21.§ 43. pontja alapján az ingatlan-nyilvántartásba feljegyzésre kerüljön a föld tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés benyújtásának ténye, mindkét ingatlanrész vonatkozásában.

Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy az 1. pontban részletesen körülírt ingatlanrészekre vonatkozó tulajdonjog átruházó nyilatkozatot (bejegyzési engedélyt) jelen adásvételi szerződés megkötésével egyidejűleg külön ügyvéd által ellenjegyzett okiratban megadja, és 4 eredeti példányban ügyvédi letétbe helyezi azzal, hogy a teljes vételár megfizetésének mindkét fél részéről történő hitelt érdemlő igazolását követően a letéteményes a bejegyzési engedélyt 2 munkanapon belül a földhivatalba benyújtja

19.) Szerződő Felek tudomásul veszik, hogy jelen szerződést az eljáró ügyvéd megküldi a mezőgazdasági igazgatási szerv részére jóváhagyás céljából, amely hatóság végzésben állapítja meg a szerződés közzétételre való alkalmasságát és elrendeli a szerződés közzétételét. A hatóság megküldi a szerződést a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat jegyzőjének, hogy hirdetményi úton közölje az elővásárlásra jogosultakkal. A hirdetményi közlés időtartamának leteltét követően (30 nap) a Polgármesteri Hivatal megküldi a Komárom-Esztergom Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztálynak a „kifüggesztés" végeredményét. Amennyiben vevőt megelőzően az elővásárlásra jogosult vételi ajánlatot tesz, abban az esetben vevő az adásvétel tárgyának tulajdonjogát nem szerzi meg. Ha az elővásárlásra jogosult vételi ajánlatot tesz, úgy a vevő által eladónak kifizetett vételárat az eladó köteles szerződéses vevőnek visszafizetni, és eladó az elővásárlásra jogosulttól, akivel a hatóság a szerződést jóváhagyta, várhatja a vételár kifizetését. Amennyiben elővásárlásra jogosult a kifüggesztés ideje alatt nem jelentkezik, szerződéses vevő tulajdonjogának bejegyzésre iránt az ügyvéd intézkedik.

20.) Vevők ezúton meghatalmazzák dr. Molnár Dániel József ügyvédet (székhely: 2840 Oroszlány, Szeptember 6. utca 3., KASZ: 36080626), hogy jelen szerződés szerkesztése és ellenjegyzése során eljárjon, valamint tulajdonjoguk bejegyzése érdekében az illetékes Földhivatali Osztály előtt nevükben és érdekükben eljárjon. dr. Molnár Dániel József ügyvéd a meghatalmazást elfogadja. Eladó tudomásul veszi, hogy jelen adásvételi szerződés ügyvéd által történő ellenjegyzése nem hoz létre Eladó és Ügyvéd között megbízási jogviszonyt.

21.) Szerződő Felek ezúton együttesen is meghatalmazzák dr. Molnár Dániel József ügyvédet (székhely: 2840 Oroszlány, Szeptember 6. utca 3., KASZ: 36080626),

Tőzsér Ádám Andor
Vevő

Békefi Anita
Vevő

Dr. Molnár Dániel József
ügyvéd
KASZ: 36080626
2840 Oroszlány,
Szeptember 6. utca 3.

Dencs Barnabás Béláné
Eladó

hogy a tulajdonjog bejegyzése érdekében az illetékes Földhivatali Osztály előtt nevükben és érdekükben eljárjon. dr. Molnár Dániel József ügyvéd a megbízást elfogadja.

22.) Szerződő Felek kijelentik, hogy az adásvételi szerződés megszerkesztésben és ellenjegyzésében eljáró ügyvéd tájékoztatta őket, hogy a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény (továbbiakban: Pmt) alapján azonosítási kötelezettség terheli az Eladó és Vevők adatai vonatkozásában. Szerződő Felek büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy jelen szerződés aláírása során saját nevükben járnak el. Szerződő Felek kifejezetten hozzájárulnak ahhoz, hogy eljáró ügyvéd okmányaikról fénymásolatot készítsen és adataikat kezelje.

23.) Szerződő Felek adatait az ügyvéd az információs önrendelkezési jogról és az információs szabadságról szóló törvény rendelkezései alapján, kizárólag a jelen szerződéshez kapcsolódó megbízás és a Pmt-ben foglalt kötelezettség teljesítése érdekében kezelheti.

Szerződő Felek elismerik, hogy az eljáró ügyvéd tájékoztatta a Szerződő Feleket jelen szerződés ellenjegyzése előtt, hogy az ügyvéd előtt jognyilatkozatot tevő fél személyazonosságának és lakcímének igazolása érdekében rendelkezésre bocsátott adatai alapján, azok nyilvántartási adatokkal való egyezősége ellenőrzése érdekében megkeresheti a személyi adat- és lakcímnyilvántartást vezető hatóságot. Szerződő Felek az ellenőrzéshez ezúton hozzájárulnak.

24.) Vevők tudomásul veszik, hogy őket terheli az adásvételi szerződés megkötésével és a tulajdonosváltozással kapcsolatosan felmerülő valamennyi költség és illeték is. Szerződő Felek tudomásul veszik, hogy a tulajdonosváltozás ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzéséhez szükséges a B400-as NAV adatlap Vevők által történő benyújtása.

25.) A fenti adásvételi szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyv és a kapcsolódó hatályos jogszabályok előírásai az irányadók.

Szerződő Felek a fenti adásvételi szerződést elolvasták, megértették és mint akaratukkal mindenben megegyezőt jelen lévő dr. Molnár Dániel József ügyvéd (székhely: 2840 Oroszlány, Szeptember 6. utca 3., KASZ: 36080626) előtt jóváhagyólag aláírták.

Oroszlány, 2026.10.14.

Tőzsér Ádám Andor
Vevő

Békefi Anita
Vevő

Dencs Barnabás Béláné
Eladó

Dr. Molnár Dániel József
ügyvéd
KASZ: 36080626
2840 Oroszlány,
Szeptember 6. utca 3.

Készítettem és ellenjegyzem (KASZ: 36080626): **Oroszlány, 2026.10.14.**