A kommunista Parlament Földalapú Kötelező Kötelezettség Uplopolja: 2026. 11. 02.

Komárom-Esztergom Vármegyei Kormányhivatal
Földhivatali Főosztály
Földhivatali Koordinációs Osztály
Érkezés id.: 2026 SZEP 22
Ügyszám: 5715335
Előirat: Melléklet:

INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

Amely létrejött egyrészről

Snieder Ilona sz.: [redacted] 2027 Dömös, Béla Király út 4. szám alatti lakos, magyar állampolgár, mint **Eladó1**

Snieder József sz.: 8200 Veszprém, Malomkő utca 1/C. szám alatti lakos, magyar állampolgár, mint **Eladó2**

Snieder Márta sz.: 2500 Esztergom, Szent János-Kúti út 16. szám alatti lakos, magyar állampolgár, mint **Eladó3**

Snieder Péter [redacted] 2500 Esztergom, Aranyhegyi út 17. 2. em. 9. a. szám alatti lakos, magyar állampolgár, mint **Eladó4**

Snieder Márton János 2085 Pilisvörösvár, Pozsonyi köz 1. szám alatti lakos, magyar állampolgár, mint **Eladó5**

másrészről pedig

Révész Dávid [redacted], **Nemzeti Agrárgazdasági Kamarában** fennálló tagságának nyilvántartási száma: P000000693750, **regisztrált földműves nyilvántartásba vételi száma**: 565423/2022.02.04., Pest Megyei Kormányhivatal üzemközpont: Vác, zártkert 20261/14 hrsz., FELIR azonosító: AA7475597, Őst.családi gazd. nyilv. tart.száma: **OCSG- 00083819**, betöltött szerep: képviselő/tevékenység azonosító: NEBIH1058080675, Őst.családi gazd. Központja: 2600 Vác, Almafa utca 17.) 2600 Vác, Almafa utca 17. szám alatti lakos, magyar állampolgár, mint **Vevő** között alulírott helyen és időben az alábbi tartalommal:

A szerződés tárgya

1.1.

Szerződő felek rögzítik, hogy az **Eladók mindösszesen 18/32 arányú** osztatlan közös tulajdonát képezik a Komárom-Esztergom Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 1. ingatlan-nyilvántartásában felvett **Dömös, zártkert 2121 hrsz.-ú**, szántó megnevezésű, 6. minőségi osztályba sorolt, 2061 m2 területnagyságú, 2,29 AK kataszteri tiszta jövedelemmel rendelkező, természetben a 2027 Dömös, zártkert 2121 hrsz. alatt található ingatlanban fennálló, alábbi ingatlanhányadok:

- Eladó1 **6/32 tulajdoni hányada,** tulajdonjoga az ingatlan e-hiteles tulajdoni lapjára **II/7.** sorszámon **51568/3/1995.06.07**. bejegyző határozattal került bejegyzésre,
- Eladó2 **6/32 tulajdoni hányada,** tulajdonjoga az ingatlan e-hiteles tulajdoni lapjára **II/8.** sorszámon **515680/3/1995.06.07**. bejegyző határozattal került bejegyzésre,
- Eladó3 **2/32 tulajdoni hányada,** tulajdonjoga az ingatlan e-hiteles tulajdoni lapjára **II/16.** sorszámon **INYER/2025/225232/2 2025.06.17.** bejegyző határozattal került bejegyzésre,
- Eladó4 **2/32 tulajdoni hányada,** tulajdonjoga az ingatlan e-hiteles tulajdoni lapjára **II/17.** sorszámon **INYER/2025/225232/2 2025.06.17.** bejegyző határozattal került bejegyzésre,
- Eladó5 **2/32 tulajdoni hányada,** tulajdonjoga az ingatlan e-hiteles tulajdoni lapjára **II/18.** sorszámon **INYER/2025/225232/2 2025.06.17.** bejegyző határozattal került bejegyzésre ***(továbbiakban: Ingatlanhányadok).***

A felek tudomással bírnak arról, miszerint a tárgybéli Ingatlanhányadok a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (*továbbiakban: Földforgalmi törvény*) alapján termőföldnek minősülnek, így jelen jogügylet megkötésekor a törvény által támasztott alaki és tartalmi követelmények figyelembe vétele és alkalmazása szükséges.

1.2.

Az Eladók a tulajdonjogukat a 2026. augusztus 11. napján kelt, INYER/TULLAP/202608[illegible]/2. megrendelés számon kiadott e-hiteles tulajdoni lap másolattal igazolták. Felek bemutatott tulajdoni lapot a jelen jogügylet megkötésénél kölcsönösen elfogadják, egyben kijelentik, hogy a hiteles tulajdoni lap kiváltásától eltekintenek.

Eladók büntetőjogi felelőssége tudatában kijelentik és szavatolnak azért, hogy a jelen pontban megjelölt tulajdoni lap másolaton szereplő adatok a mai napon is megfelelnek a valóságnak, az Ingatlanhányadok jogi helyzetét a tulajdoni lap másolat a mai napon is hűen tükrözi, kijelentik továbbá, hogy a tulajdoni lap-másolat kelte óta az Ingatlanhányadok tekintetében azokra egyéb bejegyzés nem került, az adatok a mai napon is a valóságnak megfelelnek, illetve azokban semmiféle változtatást nem kezdeményeztek sem ők, sem tudomásuk szerint más harmadik személy, arra vonatkozóan semmilyen kötelezettségvállalást nem tett.

Felek kijelentik, hogy a tulajdoni lapot megtekintették, az abban foglaltakkal kapcsolatban észrevételük nincsen. Vevő kijelenti, hogy a fenti tulajdoni lapot eljáró ügyvédtől jelen szerződés aláírásával egyidejűleg átvette, azok bejegyzéseit/rendelkezéseit megismerte.

1.3.

Eladók jogszavatosság körében tájékoztatják a Vevőt, hogy az ingatlan hiteles tulajdoni lapján az alábbi bejegyzések találhatóak:

A tulajdoni lap széljegyzék részén folyamatban lévő ingatlan-nyilvántartási eljárásra utaló **széljegy széljegyzésre nem** került.

I.részén:

-I/3. sorszám alatt **50765/1998.01.26** bejegyző határozatszámon **Jogi jelleg: Duna-Ipoly Nemzeti Park.**
-I/4. sorszám alatt **43450/2/2018.11.23** bejegyző határozatszámon **Jogi jelleg: Natura 2000 terület.**

A Vevő kijelenti, hogy tudomással bír arról, hogy a jelen szerződés tárgyát képező ingatlanhányadok Natura 2000 területet érintenek, és azok értékesítését a természetvédelemért felelős miniszter jóváhagyta.

A Vevő továbbá tudomásul veszi, hogy az ingatlan teljes területe a Mezőgazdasági Parcella Azonosító Rendszerben (MePAR) az ingatlanra vonatkozó adatokat, besorolásokat és korlátozásokat a szerződéskötést megelőzően megismerte, azok tartalmát ellenőrizte, az ott feltüntetett körülményeket tudomásul vette, és azokat az ingatlan megvásárlására vonatkozó döntése meghozatalakor figyelembe vette.

Eljáró ügyvéd tájékoztatja a feleket, hogy fenti bejegyzés természet védelméről szóló 1996. évi LIII. törvény 68. § (6) bekezdése szerint; *„védett természeti érték és terület tulajdonjogának változásakor az államot elővásárlási jog illeti meg, amelyet az igazgatóság - más jogosultakat megelőzően - jogosult gyakorolni."*

Fenti jogszabály alapján a jelen szerződés tárgyát képező ingatlanhányadokra az államot elővásárlási jog illeti meg, amelyet a **Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság** - más jogosultakat megelőzően - jogosult gyakorolni. Eladó eljáró ügyvéd útján jelen szerződés aláírását követő 5 napon belül megküldi jelen szerződés egy példányát a Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság részére az elővásárlási jog gyakorlására való felhívás érdekében.

II. részén:

Az ingatlan társtulajdonosai:

II/1. sorszám alatt Konyicsek Bálintné	2/32 tulajdoni hányadban
II/2. sorszám alatt Pásztor Béla	2/32 tulajdoni hányadban
II/11. sorszám alatt Csefán Ágnes Györgyi	6/32 tulajdoni hányadban
II/12. sorszám alatt Szikorszki Jánosné	1/32 tulajdoni hányadban
II/13. sorszám alatt Bartók Mária	1/32 tulajdoni hányadban
II/15. sorszám alatt **Révész Dávid jelen szerződés Vevője**	2/32 tulajdoni hányadban

III. részén:

III/1. sorszám alatt INYER/2025/225232/2 2025.06.17. bejegyző határozatszámon **Közös tulajdon rendezésének kötelezettsége** került bejegyzésre, tényterjedelme: egész tulajdoni illetőség utalással a II/16., II/18 és II/17 sorszámok alatt bejegyzett tulajdoni illetőségekre, a kérelmező adatai: A hagyatékátadó végzés jogerőre emelkedésétől számított öt év lejártának időpontja: 2030.06.04.

Vételi ajánlat és annak elfogadása

2.

Vevő ezennel vételi ajánlatot tesz az Eladóknak a **Dömös, zártkert 2121 hrsz.-ú** ingatlanban fennálló mindösszesen **18/32 tulajdoni hányadára (Ingatlanhányadok) mindösszesen 315.000.- Ft, azaz Háromszáztizenötezer forint** vételárért, amely vételár összege a jelen szerződés 4.1. pontjában részletezettek szerint kerül kifizetésre az Eladók részére.

Eladók a vételi ajánlatot jelen szerződés aláírásával elfogadják.

Az adásvétel, vételár, fizetési feltételek

3.1.

A fenti nyilatkozat alapján Eladók örökre és visszavonhatatlanul a jelen szerződés 2. pontjában elfogadott vételi ajánlatban megjelölt vételárakon **eladják** a Pest Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 12. ingatlan-nyilvántartásában felvett **Dömös, zártkert 2121 hrsz.-ú** ingatlan, **18/32 arányú tulajdoni hányadát** a Vevőnek, aki azt az általa megtekintett és megismert állapotban megvásárolja.

A vételár az Eladók között az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett **tulajdoni hányadaiknak megfelelően oszlik meg**, az alábbiak szerint:

- Eladó1 **6/32** tulajdoni hányadának vételára **105.000.- Ft, azaz Százötezer** forint
- Eladó2 **6/32** tulajdoni hányadának vételára **105.000.- Ft, azaz Százötezer** forint
- Eladó3 **2/32** tulajdoni hányadának vételára **35.000.- Ft, azaz Harmincötezer** forint
- Eladó4 **2/32** tulajdoni hányadának vételára **35.000.- Ft, azaz Harmincötezer** forint
- Eladó5 **2/32** tulajdoni hányadának vételára **35.000.- Ft, azaz Harmincötezer** forint

3.2.

A Vevő jelenlegi, megtekintett állapotában **megvásárolja** az 1.1. pontban megjelölt Ingatlanhányadokat **mindösszesen 315.000.- Ft, azaz Háromszáztizenötezer forint vételáron.**

Felek kijelentik továbbá, hogy a vételárral kapcsolatosan egymással szemben sem most, sem a jövőre nézve semminemű kifogást nem támasztanak. A felek a Polgári Törvénykönyv 6:98. § (2) bekezdés alapján kizárják mind az Eladók, mind a Vevő feltűnő értékaránytalanságon alapuló esetleges megtámadási jogát.

3.3.

Felek egyezően adják elő, hogy az Ingatlanhányadok vételárát az aktuális ingatlanforgalmi adatok ismeretében, különösen a hasonló adottságokkal rendelkező ingatlanok forgalmi értékére figyelemmel közösen határozták meg, a vételár megállapításánál felek alapul vették továbbá a Földforgalmi törvény **24. § (3) bekezdés h) pontjának ha) alpontja szerinti számítási módot is.**

Felek az Ingatlanhányadok vételárának meghatározásánál figyelembe vették továbbá azt is, hogy azok természeti adottságai **mezőgazdasági művelésre megfelelőek**, ugyanis azok **elhelyezkedése** és „téglalap" **alakjuk okán** megfelelően alkalmasak a művelésre, illetve minden évszakban **jól megközelíthetőek**.

3.4.

Figyelemmel a Földforgalmi törvény **8/A. § (3)** bekezdésének rendelkezésére, miszerint a szerződésben szereplő ellenértéken belül fel kell tüntetni külön-külön a föld, illetve az azon található ültetvény, felépítmény, vagy földrészlet forgalmi értékét, illetve hasznait növelő agrotechnikai létesítmény ellenértékét is.

Fentiek figyelembevételével felek egybehangzóan kijelentik, hogy az Ingatlanhányadok vételára **315.000.- Ft, azaz Háromszáztizenötezer forint**, ugyanis az kizárólag **„szántó"** művelési ágú földrészlet azon felépítmény, egyéb ültetvény, illetve hasznait növelő agrotechnikai létesítmény **nem található, így a vételárat e tekintetben megbontani szükségtelen.**

4.1.

Felek ezúton rögzítik azon megállapodásukat, miszerint Vevő a vételárat a következők szerint köteles megfizetni Eladók részére:

A Vevő jelen adásvételi szerződés aláírásával **egyidejűleg, egyösszegben azonnali -fizetési kérelemmel eszközölt- banki átutalás útján** az Ingatlanhányadok teljes vételárát **mindösszesen 315.000.- Ft, azaz Háromszáztizenötezer forintot** fizet meg az Eladók részére az alábbiak szerint:

- **Eladó1** részére **105.000.- Ft, azaz Százötezer forintot** az Eladó1 nevén az MBH Banknál vezetett 10103661-50762500-01000008 számú bankszámlára.
- **Eladó2** részére **105.000.- Ft, azaz Százötezer forintot** az Eladó2 nevén a K&H Banknál vezetett 10401220-86766752-85761006 számú bankszámlára.
- **Eladó3** részére **35.000.- Ft, azaz Harmincötezer forintot** az Eladó3 nevén a CIB Banknál vezetett 10700361-55657468-51100005 számú bankszámlára.

Eladó4 részére **35.000.- Ft, azaz Harmincötezer forintot** az Eladó4 nevén a Raiffeisen Banknál vezetett 12025000-01179177-00100004 számú bankszámlára.

- Eladó5 részére **35.000.- Ft, azaz Harmincötezer forintot** az Eladó5 nevén az UniCredit Banknál vezetett 10918001-00000091-10790003 számú bankszámlára.

Az **Eladók** az adásvételi szerződés aláírásával kifejezetten **kérik** és **hozzájárulnak** ahhoz, hogy a vételár-jutójuk részükre történő megfizetését a Vevő, **a fent megjelölt** bankszámlákra teljesítse. Az Eladók jelen adásvételi szerződés aláírásával *kifejezetten kijelentik,* hogy a vételár fentiek szerinti és megjelölt bankszámlákra való teljesítését a ***saját kezükhöz történő joghatályos teljesítésnek ismerik el.***

Fentiek alapján az Eladók az aláírásukkal igazolják, hogy az Ingatlanhányadok teljes vételárának összege részükre maradéktalanul megfizetésre került, és annak vonatkozásában a Vevővel szemben a jövőre nézve semmilyen követelésük nincs.

Eladók rögzítik, hogy a fenti bankszámlaszámokat ellenőrizték, azokat rendben lévőnek találták, és tudomásul veszik, hogy a bankszámlaszámok esetleges téves megjelöléséért a másik felet és az eljáró ügyvédet semmilyen felelősség nem terheli.

Vevői nyilatkozatok a 2013. évi CXXII. törvény alapján

5.1.

Vevő nyilatkozik, hogy a 2013. évi CXXII törvény előírásairól ismeretekkel rendelkezik, miszerint termőföld tulajdonjogát a jogszabályban rögzítettek szerinti Vevő szerezheti meg, oly módon, hogy a törvény 14/A. § értelmében a jogosultsági feltételként előírt kötelezettségvállalásokat és nyilatkozatokat jelen tulajdonjog átruházásáról szóló szerződésnek tartalmaznia kell, mely körben jelen okirat aláírásával is nyilatkozik és egyben kötelezettséget vállal a következőkről:

A Vevő a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 10. § (1) bekezdése alapján kijelenti, hogy **belföldi természetes személy**, magyar állampolgár, jelen szerződés tárgyát képező Ingatlanhányadok vonatkozásában **nem esik tulajdonszerzési korlátozás alá**. Vevő kijelenti továbbá, hogy az Eladóknak **nem közeli hozzátartozója.**

A Vevő kijelenti, hogy **elővásárlásra jogosult** tekintettel arra, hogy

- **nyilvántartásba vett földműves** (földműves nyilvántartásba vételi száma: Pest Megyei Kormányhivatal 565423/2022.02.04.)
- **a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 18. § (3) bekezdés alapján legalább 3 éve tulajdoni hányaddal rendelkező tulajdonostárs** Földforgalmi törvény 18. § (3) bekezdés szerint a közös tulajdonban álló föld esetében a **tulajdonostárs tulajdoni hányada egészének** vagy egy részének **eladása esetében** az (1) bekezdés b)-e) pontjában, valamint a (2) bekezdésben meghatározott földműveseket - az elővásárlásra jogosultak sorrendjében - **megelőzi az adásvételi szerződés megkötésekor legalább 3 éve tulajdoni hányaddal rendelkező földműves tulajdonostárs.** Figyelemmel arra, hogy jelen szerződés tárgyát képező Ingatlanhányadok a Dömös, zártkert 2121 hrsz.-ú ingatlanban fennálló tulajdoni hányadok, amely ingatlanban a Vevő már **2023. február 28.** napja óta tulajdonostárs, amely tényt a tulajdoni lapon a II/15. sorszám alatti, 43312/3/2023.02.28. bejegyző határozatszám rögzíti, **így fenti jogszabályhely alapján is fennáll az elővásárlási joga.**
- **kijelenti** továbbá, hogy megfelel a Földforgalmi törvény **18. § (4) bekezdés a) pont**jának is miszerint az (1) bekezdés c) -e) pontjában, valamint a (2) és (3) bekezdésben meghatározott jogosulti csoportokon belül az elővásárlásra jogosultak sorrendje a következő:
  a) legalább egy éve családi mezőgazdasági társaság tagja vagy **őstermelők családi gazdaságának tagja (őstermelők családi gazdaságának tagja** a közhiteles nyilvántartásban a családi gazdaság **(Vác, zártkert 20261/14 hrsz./2600 Vác, Almafa utca 17.) nyilvántartási száma: OCSG-00083819.**

Fentiekre figyelemmel a Vevő elővásárlási joga a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 18. § (3) bekezdés alapján áll fenn, valamint az azonos rangsorban elővásárlásra jogosultak között a Fftv. 18. § (4) a) pontja alapján.

5.2.

A Vevő a 2013. évi CXXII törvény 10.§, 13.§ -15.§-aiban foglaltak alapján kijelenti továbbá, hogy

a) **földművesnek minősülő** (földműves nyilvántartásba vételi száma: Pest Megyei Kormányhivatal 565423/2022.02.04.) **belföldi természetes személy**ként kívánja megszerezni a szerződés tárgyát képező ingatlanhányadokat

b) **13. § /1/** bekezdés értelmében vállalja, hogy a megszerzett föld használatát – ide nem értve a fenti törvény 11.§-ban a 17.§-ban és a 36.§ (1) bekezdés d) pontjában foglalt esetet – 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 – a **/3/** bekezdésben meghatározott esetek kivételével – nem hasznosítja.

c) **14. § /1/** bekezdés értelmében **nincs** a fölhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos **jogerősen megállapított és fennálló díj- vagy egyéb tartozása** (nincs földhasználati díjtartozás),

d) **14. § /2/** bekezdés alapján kijelenti, hogy **vele szemben** a szerzést megelőző 5 éven belül **nem állapították meg**, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

e) A Vevő jelen okiratban nyilatkozik, hogy a tulajdonában, valamint haszonélvezetében lévő termőföld mennyisége, ide értve jelen jogügylettel megszerzett ingatlanhányadokat is, **nem haladja meg** a hatályos jogszabályok szerinti korlátokat, így különösen, de nem kizárólagosan a **2013. évi CXXII. tv 16. § /1/ - /7/** bekezdéseiben rögzített **korlátokat /földszerzési maximum és birtokmaximum**

f) A Vevő a **2013. évi CCXII tv. 13.§ (2)** bekezdésében foglaltakra kijelenti, hogy a Magyar Agrár-, Élelmiszergazdasági és Vidékfejlesztési Kamara **tagja, azonosító száma: P000000693750**

g) Vevő nyilatkozik továbbá, hogy a 1997. évi CXLI törvény végrehajtásáról rendelkező **179/2023. (V.15.) Inytv. Vhr. 42. § alapján büntetőjogi felelősségének tudatában kijelenti, hogy részarány tulajdonnal nem rendelkezik.**

6.

Az Eladók a Földforgalmi törvény 15/A.§ (1) bekezdésében foglaltakra tekintettel kijelentik, hogy nevezett Ingatlanhányadoknak földhasználati nyilvántartásba vett, harmadik személy földhasználója nincs, illetve az Ingatlanhányadokat hatályos vagy a szerződéskötés időpontjában, illetve a mai napon még hatályba nem lépett, később hatályba lépő földhasználati szerződés vagy többlethasználati megállapodás nem érinti. Vevő ezen tájékoztatást kifejezetten tudomásul veszi.

Tekintettel arra, hogy az adásvétel tárgyát képező Ingatlanhányadok nincsenek harmadik személy használatában, azt az Eladók saját tulajdon jogcímén saját maguk hasznosítják, ekként a Vevő a Földforgalmi törvény 13.§ (4) bekezdésében a földhasználati jogviszonyról szóló kötelezettségvállalásra nem köteles jelen Ingatlanhányadok vonatkozásában.

Egyéb nyilatkozatok

7.1.

A felek tudomásul veszik továbbá, hogy a már hivatkozott törvény 21. §. /1/ bekezdésében írtak szerint, a jelen szerződés aláírásától számított **8 (nyolc) napon belül** kötelesek a jelen szerződést, a mezőgazdasági igazgatási szerv részére előzetes jóváhagyásra megküldeni. Szerződő felek kijelentik, hogy jelen szerződést a földforgalmi eljárás lefolytatása érdekében megküldik - okiratszerkesztő és ellenjegyző ügyvéd útján - a Pest Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földügyi Osztálya (1135 Budapest, Lehel utca 43-47.) részére.

Szerződő felek tudomással bírnak arról, hogy a törvény 21. § /1a/ és a 23. § /1/ bekezdései szerint, az előzetes vizsgálat eredményeként a mezőgazdasági igazgatási szerv nem tagadja meg az adásvételi szerződés jóváhagyását, akkor – a 20. §-ban foglalt esetek kivételével – 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.

Felek tudomásul veszik, hogy a 2013. évi CXXII. törvény 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 megfelelőség 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 benyújtás tényének bejegyzése érdekében.**

A mezőgazdasági igazgatási szerv az (1a) bekezdés szerinti döntését közli az eladókkal, 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.

Szerződő felek megállapodnak abban, hogy amennyiben a mezőgazdasági igazgatási szerv jelen szerződés jóváhagyását megtagadja és a megtagadás oka orvosolható, úgy felek kötelezettséget vállalnak arra, hogy az adásvételi szerződést haladéktalanul újrakötik, jelen szerződésben foglalt tartalommal.

7.2.

Szerződő felek tudomásul veszik, hogy a Földforgalmi törvény 18. §-ában foglaltak szerint a jogosultakat jelen szerződés alapján átruházott ingatlanhányadokra vonatkozóan elővásárlási jog illeti meg. Szerződő felek tudomással bírnak arról, hogy amennyiben az adásvételi szerződés vonatkozásában elővásárlási joggal rendelkező személy jogszerűen és határidőben gyakorolja elővásárlási jogát, a jelen adásvételi szerződés szerinti Vevő helyébe az elővásárlásra jogosult lép. Az elővásárlási jog esetleges gyakorlása esetére egyik fél sem jogosult a másikkal szemben igényt érvényesíteni, az elővásárlási jog fennállását a felek ismert üzleti kockázatnak tekintik.

Felek tudomásul veszik továbbá, hogy jelen jogügylet csak azt követően válik hatályossá és nyújtható be az illetékes földhivatalhoz a tulajdonjog bejegyzési kérelem, ha jegyzőnél a 30 napos kifüggesztés időtartama alatt az elővásárlásra jogosultak vételi ajánlattal nem élnek, és azt követően a mezőgazdasági igazgatási szerv a jelen okiratot jóváhagyta.

Felek tudomásul veszik továbbá, hogy ezen eljárás ideje alatt mind a felek személyében, élethelyzetében (halál, cselekvőképesség elvesztése) mind az ingatlanhányadok terheiben, még kellő gondosság tanúsítása esetén is, előre nem látható változás következhet be, melynek kockázatát szerződő felek maguk viselik. Felek megállapodnak abban, amennyiben esetlegesen a jelen szerződés tárgyát képező ingatlanhányadokat elővásárlásra jogosult más személy vásárolja meg, vagy az illetékes mezőgazdasági igazgatási szerv nem engedélyezné a Vevő tulajdonszerzését, ugyanis a megtagadás oka nem orvosolható, úgy a jelen szerződés közöttük nem válik joghatályossá és jelen szerződés megkötésével kapcsolatos költségeket felek maguk viselik.

7.3.

Felek megállapodtak abban, hogy Vevő jogosult a szerződéstől való elállásra, ha jelen adásvételi szerződés tárgyát képező ingatlanhányadokra a jelen szerződés aláírását követően harmadik személy javára az ingatlan-nyilvántartásba olyan jogot vagy tényt jegyeznek be, amely a Vevő tulajdonszerzését korlátozza vagy akadályozza (így különösen jelzálogjogot, végrehajtási jogot, stb.) avagy bírósági végrehajtás keretében, vagy azon kívül végrehajtást indítanak az ingatlanhányadokra.

Nyilatkozat az ingatlan-nyilvántartás részére

8.

A szerződő felek a jelen szerződés 7.1. pontjában rögzítettek re figyelemmel tudomásul veszik, hogy a föld tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés benyújtása tényének ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzésének kezdeményezése a megyei igazgatási szerv részéről **hivatalból történik,** szerződő felek jelen szerződés aláírásával **feltétlenül és visszavonhatatlanul hozzájárulnak,** hogy jelen szerződés tárgyát képező ingatlanhányadok vonatkozásában **a föld tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés benyújtása ténye** az ingatlan-nyilvántartásba **bejegyzésre kerüljön.**

9.

Ingatlanhányadok vonatkozásában az Eladók jognyilatkozata a Vevő tulajdonjogának bejegyzése, és az Eladók tulajdonjogának törlése körében:

Az Eladók az ingatlanhányadok vonatkozásában a vételár maradéktalan megfizetése okán jelen adásvételi szerződés megkötésével egyidejűleg kérik, valamint **feltétlen és visszavonhatatlan** hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy a szerződés tárgyát képező **Dömös, zártkert 2121 hrsz.-ú,** ingatlan **mindösszesen 18/32 tulajdoni hányad**ának **(ingatlanhányadok) tulajdonjoga**

Révész Dávid sz: Révész Dávid (szül: Budapest 13, 1989. július 22., an: Funtek Karolin Anna, szig.szám.: 740146ME, szem.azonosító jele: 1890722 0454, lakcímkártya száma: 154717LJ, adóazonosító jele: 8447621227, **Nemzeti Agrárgazdasági Kamarában** fennálló tagságának nyilvántartási száma: P000000693750, **regisztrált földműves nyilvántartásba vételi száma**: 565423/2022.02.04., Pest Megyei Kormányhivatal üzemközpont: Vác, zártkert 20261/14 hrsz., FELIR azonosító: AA7475597, Őst.családi gazd. nyilv. tart.száma: OCSG- 00083819, betöltött szerep: képviselő/tevékenység azonosító: NEBIH1058080675, Őst.családi gazd. Központja: 2600 Vác, Almafa utca 17.) 2600 Vác, Almafa utca 17. szám alatti lakos, magyar állampolgár, mint **Vevő** javára **adásvétel jogcímén, tehermentesen,** az Eladók tulajdonjogának törlése mellett **az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön.**

Eladók tulajdonjogának törlése:

Eladók jelen szerződés aláírásával **kérik** továbbá **feltétlen és visszavonhatatlan** hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy az ingatlanhányadok vonatkozásában a Vevő **18/32** arányú tulajdonjogának adásvétel jogcímén történő bejegyzésével egyidejűleg saját – az ingatlan hiteles tulajdoni lapjának II. részén II/7., II/8., II/16., II/17. és II/18. sorszámok alatt bejegyzett – tulajdonjoguk az ingatlan-nyilvántartásból **törlésre kerüljön**.

Vevői jognyilatkozat a Vevő tulajdonjogának bejegyzése körében:

A **Vevő feltétlen és visszavonhatatlan módon engedélyezi,** hogy jelen szerződés tárgyát képező Ingatlanhányadok **18/32 arányú tulajdonjoga az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön,** illetve **Vevő feltétlen és visszavonhatatlan** módon **kéri és engedélyezi,** hogy az Ingatlanhányadok tekintetében az **Eladók** mindösszesen: **18/32 arányú** tulajdonjoga **az ingatlan-nyilvántartásból törlésre kerüljön.** .

Jelen jogügylet teljesedésbe menetelét követően a Dömös, 2121 hrsz-ú ingatlanban a Vevőnek a már meglévő tulajdoni hányadával mindösszesen 20/32 arányú tulajdoni hányada keletkezik.

Birtokátruházás

10.1.

Szerződő felek megállapodása alapján figyelemmel a teljes vételár maradéktalan megfizetésére az Ingatlanhányadokat az Eladók jelen szerződés aláírásával egyidejűleg Vevő által megtekintett állapotban a Vevő birtokába adják. A Vevő a birtokba adás napjától kezdve viseli az Ingatlanhányadok terheit és húzza annak hasznait és viseli mindazt a kárt, amelynek megtérítésére harmadik személyt kötelezni nem lehet.

Szerződő felek kifejezetten rögzítik, hogy jelen szerződés tárgyát képező Ingatlanhányadok közműórával nem rendelkeznek, így a birtokba lépés körében a mérőórák leolvasásáról, illetve a közmű szolgáltatók előtti eljárásról rendelkezni szükségtelen.

10.2.

Az Eladók jelen okiratban foglaltan kijelentik, és feltétlen szavatosságot vállalnak azért, hogy az Ingatlanhányadokba jelenleg sem jogi személy, sem egyéni vállalkozás, sem bármely más egyéb szervezet bejelentve (székhely, telephely, stb.) nincsen.

Kellék– és jogszavatosság

11.

Az Eladók az Ingatlanhányadok per-, teher- és igénymentességéért szavatosságot vállalnak, kijelentik, hogy semmiféle közadó, közadó jellegű, vagy azok módjára behajtandó olyan tartozásuk nincs, amelyért az Ingatlanhányadok az arra történő jelzálogos bejegyzés nélkül is felelősséggel tartoznának.

Eladók kifejezetten kijelentik továbbá, miszerint feltétlen szavatosságot vállalnak azért is, hogy az Ingatlanhányadok tulajdoni lapja az Ingatlanhányadok jelen szerződés aláírásának napján fennálló állapotát tükrözi, valamint, hogy az Ingatlanhányadokon nem áll fenn olyan jog, kötelezettség, tény vagy bejegyzési kérelem, amely a tulajdoni lapon nincsen feltüntetve. Az Eladó kijelentik továbbá, hogy a földforgalmi törvényben rögzített elővásárlási jogosultakon kívül -1.4. pontban megjelölteken túl - harmadik személynek nincsen olyan joga az Ingatlanhányadokon, amely a Vevő tulajdonszerzését, vagy birtoklását korlátozná, kizárná. Az Eladók tekintettel a Ptk. 6:120 § /1/ bekezdésében foglaltakra kijelentik, hogy az Ingatlanhányadok értékesítésével összefüggésben harmadik személy kielégítési alapját sem részben, sem pedig egészben nem vonják el. Eladók szavatosságot vállalnak azért, hogy a Házassági és Élettársi Vagyonjogi Szerződések Országos Nyilvántartásában jelen jogügylet tárgyát képező Ingatlanhányadokat érintően okirat nem szerepel. Eladók szavatolnak azért, hogy az átruházásra kerülő Ingatlanhányadokat használati jogosultság nem terheli.

12.

Az Eladók kijelentik, hogy a legjobb tudomásuk szerint az Ingatlanhányadoknak rejtett hibája nincs, azok rendeltetésszerű használatra alkalmasak. Az Eladók kijelentik és szavatolják, hogy a Vevőt teljes körűen tájékoztatták, nem hallgattak el semmilyen olyan tényt, körülményt, amely a Vevő tulajdonszerzését akadályozná, korlátozná.

A Vevő kijelenti, hogy az adásvételi szerződés tárgyát képező az Ingatlanhányadokat ismeri, azokat teljes egészében megtekintette, azokat általa ismert és megtekintett állapotában vásárolja meg, azok állagával, vagy állapotával kapcsolatosan az Eladókkal szemben semmiféle igénye nincs, azokat az adásvételi szerződés teljesítéseként elfogadja.

Hatályba lépés

13.

Szerződő felek megállapodnak abban, hogy jelen adásvételi szerződés a mezőgazdasági szerv jogerős jóváhagyásának kézhezvételét követő napon lép hatályba.

Szerződő felek kifejezetten megállapodnak abban, hogy amennyiben az adásvétel tárgyát képező Ingatlanhányadokkal kapcsolatban a törvényben megjelölt elővásárlásra jogosult elővásárlási jogával él, jelen szerződés a vételi ajánlat elővásárlásra jogosult részére történő elfogadásával az elővásárlási jogosulttal lép hatályba.

Vegyes rendelkezések

14.

Szerződő felek kijelentik, hogy nagykorú, magyar állampolgárok, akik ügyletkötési képességükben korlátozva nincsenek, jognyilatkozatuk érvényességéhez jelen szerződésben írtakon túlmenően sem hatósági engedélyre, sem harmadik személy hozzájárulására nincsen szükség.

15.

Szerződő felek meghatalmazást adnak dr. Huszák Katalin ügyvédnek (2600 Vác, Köztársaság út 11-13., KASZ: 36061905, 18208722#cegkapu) jelen adásvételi szerződés szerkesztésére ellenjegyzésére, a jelen jogügylettel összefüggő hatósági (előzetes jóváhagyás iránti, mezőgazdasági igazgatási szerv általi jóváhagyási eljárás és a felmerülő egyéb) eljárásban képviseletükkel, valamint a Komárom-Esztergom Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 1. előtti eljárásban jogi képviseletük ellátására. Szerződő felek meghatalmazzák továbbá eljáró ügyvédet arra, hogy a Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság, mint elővásárlási jog gyakorlására jogosult előtt a jognyilatkozat beszerzése érdekében eljárjon.
Dr. Huszák Katalin ügyvéd a megbízást és meghatalmazást az okirat aláírásával és ellenjegyzésével elfogadja.

Szerződő felek meghatalmazzák okiratszerkesztő ügyvédet, hogy a jelen szerződésben bármilyen szám, név és hasonló elírás, kihagyás, hiányosság esetén a szükséges változtatásokat, kijavításokat eszközölje, azokat a szerződés minden példányán átvezesse, annak lényegi tartalma érintése nélkül.

Felek kijelentik, hogy minden a jelen szerződéshez szükséges adatot, információt tisztáztak, megismertek, jelen szerződés megkötése során jóhiszeműen jártak el. Felek kijelentik, hogy a jelen szerződésben foglaltakkal mindenben egyetértenek, azt kérik egyben ügyvédi tényvázlatnak is tekinteni. Kijelentik továbbá, hogy jelen okiratban foglaltak az ügyleti akaratukkal mindenben megegyeznek, továbbá, hogy az ügyletkötés során nem voltak tévedésben, és nem álltak kényszer vagy fenyegetés hatása alatt, sem alkohol, kábítószer, vagy bármilyen tudatmódosító szer hatása alatt.

Az eljáró ügyvéd tájékoztatja a szerződő feleket, hogy a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény (a továbbiakban: Pmt.) alapján a felek adatai tekintetében azonosítási kötelezettség terheli. A felek kijelentik, hogy eljáró ügyvéd előzetesen tájékoztatta a feleket az ügyvédekről szóló törvény szerinti személyazonosság-ellenőrzés kötelezettségéről, céljáról, módjáról és tartalmáról, a közreműködés megtagadásának kötelezettségéről, a bejelentési kötelezettségről és az ellenőrzés során megismert adatok kezeléséről.
A szerződő felek tudomásul veszik továbbá, és egyben hozzájárulnak ahhoz, hogy a Dr. Huszák Katalin Ügyvédi Iroda – a hivatkozott törvény alapján – a személyazonosságra vonatkozó okmány érvényességét, valamint a feltüntetett adatok valóságnak való megfelelését ellenőrizze a Jogügyletek Biztonságát Erősítő Adatszolgáltatási Keretrendszer útján, valamint a lekérdezett adatokat kezelje.

Szerződő felek adatait az eljáró ügyvéd az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény rendelkezései alapján, kizárólag a jelen szerződéshez kapcsolódó megbízás és a Pmt.-ben foglalt kötelezettségeinek teljesítése érdekében kezelheti. Felek e szerződés aláírásával büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy e szerződés aláírása során saját nevükben járnak el, és nem minősülnek kiemelt közszereplőnek, annak nem közeli hozzátartozói és nem állnak közszereplővel közeli kapcsolatban. Eljáró felek tudomásul veszik, hogy a szerződéses jogviszony fennállása alatt az azonosítás során megadott adatokban, illetve amennyiben nem saját nevükben járnak el az ügylet során, a tényleges tulajdonos adataiban bekövetkezett változásról a tudomásszerzéstől számított öt napon belül kötelesek írásban értesíteni az eljáró ügyvédet. Fentiek tekintetében eljáró ügyvéd jelen szerződés aláírásával kötelezettséget vállal arra, hogy a felek személyes adatait bizalmasan kezeli, azokról felvilágosítást kizárólag a fent említett jogszabályban említett esetekben a törvény által megjelölt hatóságnak adhat.

16.

Megállapodnak abban, hogy amennyiben bármilyen probléma felmerül, a Vevő tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzésével kapcsolatban, akkor az Eladók kötelesek minden olyan jogcselekményt, illetve jognyilatkozatot a Vevő felszólítására határidőben megtenni és a Vevővel teljes mértékben együttműködni, amely ahhoz szükséges, hogy a Vevő tulajdonjogának bejegyzése az ingatlanhányadok vonatkozásában az ingatlan-nyilvántartásba megtörténjen.

A fenti együttműködést meghaladóan a felek – a jelen szerződés megkötését követően is – kötelesek azonnal értesíteni a másik felet minden olyan eseményről, amely az adott felet hátrányosan érintheti, vagy csökkenti azon képességét, hogy a jelen szerződésben vállalt kötelezettségét teljesítse, vagy egyébként a szerződésszerű teljesítést más okból veszélyeztetve látja. A felek megállapodnak, hogy a Vevő jogszerzése érdekében messzemenően együttműködőnek egymással minden olyan módon, amit a jogszabályi rendelkezéseken felül a kölcsönös jóhiszeműség és a tisztesség elve megkövetel.

17.

Jelen adásvételi szerződéssel kapcsolatosan felmerülő mindennemű költség - beleértve a visszterhes vagyonátruházási illetéket is - Vevőt terheli. A Vevő a visszterhes vagyonátruházási illeték kiszabásának körében kijelenti, hogy a Pest Megyei Kormányhivatalnál 565423/2022.02.04. számon regisztrált földműves, így vonatkozásában kéri figyelembe venni az **Itv. 26. §(1) bekezdés p) pontját**, egyben kijelenti, hogy jelen okirattal megvásárolt Ingatlanhányadokat *(a mai napon történt birtokba lépésére figyelemmel)* **5 éven belül nem kívánja elidegeníteni, illetve azokra nem kíván vagyoni jogot alapítani.** Kijelenti továbbá, hogy azt mezőgazdasági földként kívánja művelni és mezőgazdasági célra kívánja hasznosítani, egyben kötelezettséget vállal arra, hogy amennyiben jelen nyilatkozatával ellentétes magatartást tanúsít, úgy vállalja az egyébként kiszabandó illeték kétszeresének megfizetését.

Eladók kijelentik, hogy tájékozottak a tekintetben, hogy őket az Szja. törvény 59. §- 64.§-ban foglaltak szerint az ingatlanhányadok elidegenítése kapcsán - a jogszabályban meghatározott feltételek fennállása esetén - bevallási, és jövedelemadó fizetési kötelezettség terheli.

Szerződő felek kijelentik, hogy eljáró ügyvédtől az adó- és illetékjogszabályokban foglalt kötelezettségeikről tájékoztatást kaptak, azokat megértették, továbbá eljáró ügyvédnek megbízást adnak a NAV B400 nyomtatvány kitöltéséhez, aláírásához és csatolásához az adásvételi szerződéshez. Eljáró ügyvéd tájékoztatja továbbá a feleket, hogy adó- és illetékügyekben eljárást és felelősséget nem vállal, felek tudomásul veszik, hogy jelen jogügyletre további felvilágosítást a NAV ügyfélszolgálata ad.

18.

Jelen adásvételi szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyv adásvételi szerződésre vonatkozó rendelkezései az irányadóak. Szerződő felek jelen jogügyletből netán származó vitás kérdéseik eldöntésére az ingatlanhányadok fekvése szerinti bíróság az illetékes.

19.

Az adásvételi szerződés 13 (tizenhárom) eredeti - 1 példány biztonsági okmányon szerkesztett - példányban készült, egyenként 6-6 (hat-hat) oldalon, amelyből 1-1 – nem biztonsági okmányon szerkesztett – példányt kézhez kapott valamennyi szerződő fél, 3 eredeti példányt eljáró ügyvéd megőriz, a fennmaradó szerződéses példányok (3 eredeti és 1 biztonsági okmányon szerkesztett) pedig megküldésre kerülnek az illetékes megyei igazgatási szervhez.

Felek jelen okiratban foglaltakon túl egyéb kérést az eljáró ügyvéd felé nem közöltek, egyéb tény, adat rögzítését jelen szerződésben nem kérték, és a jelen szerződésben szereplő valamennyi adatot külön is ellenőrizték.

Jelen szerződést fent nevezett felek elolvasták, megértették, és annak kijelentése mellett, hogy az abban foglalt jogügylet akaratukkal mindenben megegyezik, azt sajátkezűleg, jóváhagyólag eljáró ügyvéd előtt aláírták. Felek megállapodása alapján, amennyiben a jelen okiratot a felek nem egy időben írják alá, akkor az a felek között a legkésőbbi aláírás napján lép hatályba.

Kelt: Vác, 2026.09.17.

Snieder Ilona Eladó1

Kelt: Vác, 2026.09.17.

Snieder József Eladó2

Kelt: Vác, 2026.09.17.

Snieder Márta Eladó3

Kelt: Vác, 2026.09.17.

Snieder Péter Eladó4

Kelt: Vác, 2026.09.17.

Snieder Márton János Eladó5

Kelt: Vác, 2026.09.17.

Révész Dávid Vevő

Ellenjegyzési záradék:

Alulírott Dr. Huszák Katalin ügyvéd (2600 Vác, Köztársaság út 11-13., KASZ: 36061905) kijelentem, hogy miután meggyőződtem a fenti felek ügyleti képességéről, valódi szerződési szándékukról, valamint tájékoztattam őket a megkötendő jogügylet lényegéről és jogi következményeiről, ezt az okiratot elkészítettem, az ügyfelek előtt felolvastam, tartamára nézve azt megmagyaráztam, melyre figyelemmel az ügyfelek kijelentették, hogy a szerződés tartalma valóságos ügyleti akaratuknak és nyilatkozataiknak mindenben megfelel, ezért azt előttem saját kezűleg jóváhagyólag aláírták, majd kézjegyemmel láttam el.

A kormányzati portálon történő közzététel időpontja: 2026.11.02.

A jog gyakorlására nyitva álló határidő első napja: 2026.12.02.

A jog gyakorlására nyitva álló határidő utolsó napja (jogvesztő): 2026.12.02.

A hirdetmény kifüggesztve: 2026.11.02.

A hirdetmény levétele:

Észrevétel: .....db

Jegyző

Ügyvédi ellenjegyzés

Jelen adásvételi szerződést Dr. Huszák Katalin ügyvéd (2600 Vác, Köztársaság út 11-13., KASZ: 36061905) szerkesztettem és 2026. augusztus 17 napján Vácott ellenjegyzem és szárazbélyegzőm lenyomatával ellátom:

Dr. Huszák Katalin Ügyvédi Iroda
Dr. Huszák Katalin ügyvéd
Iroda: 2600 Vác, Köztársaság út 11-13.
Tel.: +36 70/ 335-4991