Komárom-Esztergom Vármegyei Kormányhivatal
Földhivatali Főosztály
Földhivatali Koordinációs Osztály
2026 OKT. 13
571669
Melléklet:

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

mely létrejött egyrészről:

- **Farkas Jánosné** (születési neve: sz.: ., an.: , személyi azonosító jele: , adóazonosító jele: Réde, Táncsics Mihály utca 34. szám alatti lakos,
- **Dobos József** (születési neve: Dobos József, sz.: ., an.: személyi azonosító jele: , adóazonosító jele:) 2886 Réde, Ifjúság utca 11. szám alatti lakos – tartózkodási hely: 9024 Győr, Répce utca 38. 1/5.,

mint eladók (a továbbiakban: **Eladók**)

másrészről:

- **Zsebő László** (születési neve: Zsebő László, a.n.: sz.: adóazonosító száma: Agrárkamarai azonosító:), 2886 Réde, Jókai Mór utca 26. szám alatti lakos,

mint vevő (a továbbiakban: **Vevő**)

között az alulírott napon és helyen, a következő feltételek mellett:

1./ Az Eladók eladják, a Vevő pedig **1/1** arányú tulajdoni hányadban megveszi az Eladók **1/2-1/2** arányú tulajdonában álló:

- **Réde külterület 0236/8 helyrajzi számú,** szántó művelési ágú, 3909 m^2 területű, 9,58 AK értékű, 2, 3 és 4 minőségi osztályú ingatlant.
- **Réde külterület 0236/9 helyrajzi számú,** 2 ha 6635 m^2 területű, 62,89 AK értékű a) szántó művelési ágú, 2 ha 4753 m^2 területű, 61,7 AK értékű, 2, 3 és 4 minőségi osztályú, b) legelő és árok művelési ágú, 1882 m^2 területű, 1,19 AK értékű, 4 minőségi osztályú ingatlant.

2./ Szerződő felek megállapítják, hogy az 1./ pontban részletesen megjelölt ingatlanok tulajdoni lapjának széljegy részén a jelen adásvételi szerződéssel érintett tulajdoni hányad vonatkozásában a Komárom-Esztergom Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztálya 2. (Komárom) által vezetett ingatlan-nyilvántartás adatai szerint bejegyzés nem szerepel.

A Réde külterület 0236/8 hrsz-ú ingatlan tulajdoni lapjának a III. részén az alábbi bejegyzés szerepel:

- Bejegyző határozat, érkezési idő: 32010/2/2016.03.05. Önálló szöveges bejegyzés: Kialakítva a 0236/1 hrsz-ú földrészlet területéből osztatlan közös tulajdon megszüntetése során az 1993. évi II. tv. alapján.

A Réde külterület 0236/9 hrsz-ú ingatlan tulajdoni lapjának a III. részén az alábbi bejegyzés szerepel:

- Bejegyző határozat, érkezési idő: 32010/2/2016.03.05. Önálló szöveges bejegyzés: Kialakítva a 0236/1 hrsz-ú földrészlet területéből osztatlan közös tulajdon megszüntetése során az 1993. évi II. tv. alapján.
- Bejegyző határozat, érkezési idő: 107275/3/2024.09.18. Közös tulajdon rendezésének kötelezettsége – A hagyatékátadó végzés jogerőre emelkedésétől számított öt év lejártának időpontja: 2025. augusztus 30. Utalás: II/2-3. Név: -, Jogosult címe: -.

Az Eladók egyebekben feltétlenül szavatolnak a szerződés 1./ pontjában körülírt ingatlanok per-, teher- és igénymentességéért. Eladók kijelentik, hogy az ingatlanok kizárólagos – harmadik személy által nem korlátozott – tulajdonaik, elidegenítési- és terhelési tilalom alatt nem állnak.

3./ Szerződő felek az 1./ pontban megjelölt ingatlanok vételárát egybefoglalt vételáron állapítják meg mindösszesen **6.000.000,-(Hatmillió) forintban**.

Farkas Jánosné	**Dobos József**	**Zsebő László**	**Dr. Farkas Roland**
Eladó	**Eladó**	**Vevő**	**ügyvéd**
			KASZ: 36059806

Az egyes ingatlanok vételára:

- Réde külterület 0236/8 hrsz-ú ingatlan vételára: 300.000,- (Háromszázezer) Ft
- Réde külterület 0236/9 hrsz-ú ingatlan vételára: 5.700.000,- (Ötmillió-hétszázezer) Ft

Vevő a teljes vételárat jelen adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg megfizette azonnali átutalás útján Eladók részére, mely tényt Eladók jelen adásvételi szerződés aláírásával is elismernek és nyugtáznak. Eladók kijelentik, hogy a továbbiakban Vevővel szemben vételár iránti igényt nem támasztanak.

Eladók kijelentik, hogy az ingatlanokat egyszerre és együttesen (dologösszességként) kívánják értékesíteni, még a vevő kijelenti, hogy az ingatlanokat ekként azaz egyszerre és együttesen (dologösszességként) kívánja megvásárolni.

Több földnek egybefoglalt vételáron történő eladására akkor kerülhet sor, ha
a) azok egymással szomszédosak,
b) a földek azonos vagy szomszédos járás területén fekszenek és a földek bejegyzett földhasználója
ba) az eladó vagy
bb) legalább három éve a vevő, vagy a vevő legalább 25%-ban tulajdonában, vagy a vevő közeli hozzátartozójának legalább 25%-ban tulajdonában álló mezőgazdasági termelőszervezet, vagy
c) a földeken fennálló osztatlan közös tulajdon felszámolásáról és a földnek minősülő ingatlanok jogosultjai adatainak ingatlan-nyilvántartási rendezéséről szóló 2020. évi LXXI. törvény 18/A. § (1) bekezdés c) pontja vagy 18/B. § (1) bekezdés c) pontja szerinti értékesítés esetén a földek azonos hagyatékhoz tartoznak.

Szerződő felek kijelentik, hogy a jelen szerződéssel megvásárolni kívánt és fentebb részletesen megjelölt eladók tulajdonában lévő ingatlanok egymással szomszédosak.

4./ Eladók a jelen szerződés aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy az 1./ pontban meghatározott ingatlanok tulajdonjoga Vevő javára, adásvétel jogcímén az 1./ pontban meghatározott tulajdoni hányadban bejegyeztessék Eladók tulajdonjogának egyidejű törlése mellett.

Vevő feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz és egyben kéri, hogy az 1.) pontban körülírt Réde külterület 0236/8 hrsz-ú ingatlan és a Réde külterület 0236/9 hrsz-ú ingatlan Farkas Jánosné és Dobos József eladók nevén álló tulajdoni illetőségére, azaz mindösszesen 1/1 arányú tulajdoni hányadra vevő tulajdonjoga adásvétel jogcímén az ingatlan- nyilvántartásba bejegyzést nyerjen, az Eladók tulajdonjogának törlésével egyidejűleg.

Szerződő felek meghatalmazzák a szerződést készítő ügyvédet, hogy **a Vevő tulajdonjogának,** az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzése iránt, **valamint Eladók tulajdonjogának törlése** iránt eljárjon.

Vevő az ingatlanokat a szerződéskötés előtt megtekintette, és azokat e megtekintett állapotában vásárolta meg.

5./ Megállapodnak a felek, hogy jelen szerződés hatályosulását követően jogosult az 1. pontban részletesen körülírt ingatlanok birtokába lépni (bocsátani), és az átadás napjától kezdve szedheti azok hasznait és viseli terheiket.

6./ Az adásvétel tárgyát képező ingatlanok rendeltetésszerű használatával kapcsolatosan felmerülő díjak és egyéb költségek viselésére Vevő a tényleges birtokbaadás időpontjától köteles a jelen szerződés 5. pontjában megjelöltek szerint.

Farkas Jánosné	**Dobos József**	**Zsebő László**	**Dr. Farkas Roland**
Eladó	**Eladó**	**Vevő**	**ügyvéd**
			KASZ: 36059806

7./. A tulajdonjog bejegyzésével kapcsolatos költségek, és illeték a Vevőt terheli. Vevő kijelenti, hogy regisztrált gazdálkodó. Vevő kéri az NAV Komárom-Esztergom Vármegyei Adóigazgatóságának Illetékosztályát, hogy ezen tényt az illeték kiszabása során figyelembe venni szíveskedjék.

Vevő kijelenti, hogy tudomással bír arról, a termőföldnek a földműves általi, ellenérték fejében történő megszerzése, akkor nem esik illetékfizetési kötelezettség alá, ha és amennyiben a birtokbaadástól, de legkésőbb az illetékkötelezettség keletkezését követő 12. hónap utolsó napjától - vagyoni értékű joggal terhelt termőföld szerzése esetén a vagyoni értékű jog megszűnésétől, megszüntetésétől, de legkésőbb az illetékkötelezettség keletkezését követő 5. év utolsó napjától - számítva 5 évig a termőföld tulajdonjogát nem idegeníti el, a termőföldön vagyoni értékű jogot nem alapít, és a termőföldet egyéni vállalkozóként, mezőgazdasági őstermelőként vagy családi gazdálkodóként mező-, illetve erdőgazdasági tevékenység céljára hasznosítja. Vevő, ezen feltételeket jelen szerződés aláírásával is vállalja.

Vevő kijelenti, hogy tudomással bír arról, hogy amennyiben a termőföldet az 5 év letelte előtt elidegeníti, vagy azon vagyoni értékű jogot alapít, igazolhatóan nem mezőgazdasági célra hasznosítja, az egyébként járó illeték kétszeresét kell megfizetnie (Itv. 26. § (1) bekezdés p.) pontja).

Vevő kijelenti, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása. A Vevő kijelenti továbbá, hogy a jelen szerződés aláírását megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

8./ Szerződő felek kijelentik, hogy mindannyian természetes személyek, magyar állampolgárok, így az elidegenítést illetve a tulajdonszerzést, jogszabályi rendelkezések nem korlátozzák, illetve akadályozzák.

Eladók kijelentik, hogy az 1. pontban megjelölt ingatlanokkal összefüggésben nem kötöttek a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (Ptk.) 4:65. §-ának hatálya alá tartozó házassági vagyonjogi szerződést. Eladók kijelentik, hogy az ingatlanokra vonatkozóan bizalmi vagyonkezelési szerződést nem kötöttek, illetve az ingatlanokat nem bizalmi vagyonkezelési szerződés alapján szerezték.

Vevő kijelenti továbbá, hogy nem esik a mező-és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. tv. 16. § -ba foglalt korlátozás alá. Szerződő felek tudomásul veszik azon ügyvédi kioktatást, hogy az elidegenítést, illetve a tulajdonszerzést a mező-és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. tv. 18.§, valamint a 19. § korlátozza.

A vevő kijelenti, hogy mező-és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. tv. 5.§ 7. pontja alapján fölművesnek minősül. Földműves bejegyző határozat száma: **Komáromi Járási Hivatal Földhivatali Osztály, 510180/2/2015** (őstermelők család gazdaságának nyilvántartási száma: **OCSG-00035776**).

Vevő kijelenti továbbá, hogy mező-és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. tv. 5.§ 10. pont a) alpontja alapján olyan földműves, aki helyben lakó szomszédnak minősül, figyelemmel arra, hogy a Réde 0226/7 és a 0226/8 hrsz-ú ingatlannak tulajdonosa, amely a 2013. évi CXXII. tv. 5.§ 23. pontja aszerint szomszédos föld.

Vevő az ingatlanok tekintetében az elővásárlási jogát a mező-és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. tv. 18.§ (1) bekezdés c) pontjában, valamint a (4) bekezdés a) pontjában megjelöltek szerint gyakorolja.

Szerződő felek tudomásul veszik azon ügyvédi tájékoztatást, hogy a jelen szerződést a mező-és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. tv. rendelkezései szerint hirdetményi úton közölni kell az elővásárlásra jogosultakkal, valamint szükség szerint meg kell küldeni a mezőgazdasági igazgatási szerv részére jóváhagyás céljából.

Farkas Jánosné	**Dobos József**	**Zsebo Laszlo**	**Dr. Farkas Roland**
Eladó	**Eladó**	**Vevő**	**ügyvéd**
			KASZ: 36059806

A jelen szerződés hatályosulása csak azt követően következhet be, ha és amennyiben a mező-és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. tv. rendelkezései szerinti elővásárlásra jogosultak közül a vevőt megelőző sorrendben álló elfogadó nyilatkozatot nem tesz, valamint a mezőgazdasági igazgatási szerv, valamint szükség szerint a helyi földbizottság az adásvétel létrejöttéhez hozzájárul.

Vevő kijelenti, hogy vállalja a mező-és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. tv. 13. § (1) bekezdésében foglaltak alapján, hogy földhasználatát 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 a 2013. évi CXXII. tv. 13. § (3) bekezdésében meghatározott esetek kivételével más célra nem hasznosítja.

Vevő kijelenti, hogy kötelezettséget vállal a mező-és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. tv. 13. § (4) bekezdésében foglaltak alapján, hogy a szerződés tárgyát képező ingatlanon fennálló jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg, és kijelenti továbbá, hogy a földhasználati jogviszony megszűnését követő időre a 2013. évi CXXII. tv. 13. § (1) bekezdésében foglalt kötelezettségeket vállalja.

Felek egyezően adják elő, hogy a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. tv. alapján kijelentik, hogy a jelen szerződéses jogviszonyra nem kell alkalmazni a 13. § (5), valamint a (6) bekezdését.

A mező-és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. tv. 15/A.§-ban megjelöltek szerint a felek nyilatkoznak, hogy az ingatlanra bejegyzett földhasználat kezdete 2021. január 01. napja, vége pedig 2031. április 30. napja, ugyanakkor a földhasználat jogcíme haszonbérlet azzal, hogy a haszonbérleti díj mértéke 1500-Ft/Ak/év. A földhasználó: Bakony-93 Kft.

Vevő kijelenti, hogy a megszerezni kívánt termőfölddel együtt sem éri el a tulajdonában lévő termőföldek területe a 300 hektárt. Kijelenti, az Inyvhr. 42§.a alapján, hogy nem rendelkezik hatósági földkiadási eljárás útján kijelölésre váró részarány tulajdonnal.

9./ Ezen adásvételi szerződés 8 egymással szó szerint megegyező (eredeti) példányban készült, melyből aláírás után az Eladókat egy-egy példány illet, a többi példány pedig a Vevőt illeti. A felek, mint akaratukkal mindenben megegyezőt a jelen szerződést jóváhagyólag aláírják, és kérik a Komárom-Esztergom Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 2. (Komárom), hogy a Vevő tulajdonjogát a jelen szerződés 1.) pontjában megjelölt tulajdoni hányadban, adásvétel jogcímén jegyezze be eladók tulajdonjogának egyidejű törlése mellett.

Szerződő felek a jelen szerződés aláírásával tanúsítják, hogy őket az okiratot szerkesztő és ellenjegyző ügyvéd a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. Törvényben (Pmt.) foglaltaknak és a Magyar Ügyvédi Kamara által hozott egységes szabályzat rendelkezéseinek megfelelően azonosította.

Szerződő felek és az eljáró ügyvéd kijelentik, hogy jelen szerződés a hivatkozott szabályzat15.) pontja alapján megkövetelt, illetve az I. sz. mellékletébe foglalt adatokat tartalmazza.

Szerződő felek beazonosítása a felmutatott személyazonosító igazolvány, a lakcímet igazoló hatósági igazolvány alapján történt. Szerződő felek jelen szerződés aláírásával kifejezetten hozzájárulnak ahhoz, hogy eljáró ügyvéd a személyi adataikat tartalmazó okmányaikról fénymásolatot készítsen. Alulírottak tudomásul veszik és elfogadják, hogy az iratokban a jogszabályban előírt, illetve az ingatlan - nyilvántartás adattartalmát meghaladó személyes adat kerül feltüntetésre és a személyes adatuk okiratokban való feltüntetéséhez való hozzájárulásuk egyben azt is jelenti, hogy az ingatlan - nyilvántartás nyilvánosságának elve alapján bárki számára megismerhetővé válnak.

Farkas Jánosné	**Dobos József**	**Zsebő László**	**Dr. Farkas Roland**
Eladó	**Eladó**	**Vevő**	**ügyvéd**
			KASZ: 36059806

Alulírottak a jelen bekezdés szerinti felhasználáshoz hozzájárulnak. Alulírottak tudomásul veszik, hogy jelen szerződéses jogügylettel összefüggésben személyes adatok kerülnek az Ügyvédi Iroda birtokába. Alulírottak tudomásul veszik és elfogadják, hogy ezen adatok kezelése a jelen szerződés és az azzal érintett jogügylet, valamint a jelen szerzőséhez és az azzal érintett jogügylethez kapcsolódó ügyvédi megbízás teljesítéséhez szükségesek, és ennek megfelelően kerülnek felhasználásra. Alulírottak elfogadják, hogy az adatok kezelésére az Ügyvédi Irodának megfelelő jogi érdeke van.

Alulírottak hozzájárulnak ahhoz, hogy amennyiben a jogszabályon alapuló adatkezelés, vagy a megfelelő jogi érdek bármilyen okból kifolyólag nem lenne megállapítható, az Ügyvédi Iroda a jelen szerződéssel érintett jogügylet teljesítésével összefüggésben a birtokába került személyes adatokat jelen szerződés és az azzal érintett jogügylet keretein belül korlátozás nélkül kezelje. Az érintettek kérelmezhetik a rájuk vonatkozó adatokhoz való hozzáférést, azok helyesbítését. Az adathordozhatóság jog a jelen jogviszonyban nem értelmezhető.

A jelen jogviszonyban automatikus döntéshozatalra és profilalkotásra nem kerül sor. A személyes adatokat az érintettek bocsátották rendelkezésre. A személyes adatok szolgáltatásának kötelezettsége az Inytv. és a Ptk. rendelkezésein alapul, annak elmaradása esetén a szerződés nem jöhet létre érvényesen, illetőleg az nem nyerhet bejegyzést az ingatlan-nyilvántartásba. Az érintett az adatkezelés kapcsán a

NAIH (1125 Budapest, Szilágyi Erzsébet fasor 22/c) előtt kezdeményezett panasszal élhet, vagy peres eljárást kezdeményezhet a lakóhelye vagy tartózkodási helye szerint illetékes törvényszék előtt. Szerződő felek adatait az eljáró ügyvéd a személyes adatok védelméről és a közérdekű adatok nyilvánosságáról szóló törvény rendelkezései alapján, kizárólag a jelen szerződéshez kapcsolódó megbízás és a Pmt.-ben foglalt kötelezettsége teljesítése érdekében kezelheti.

Szerződő Felek a jelen szerződés aláírásával meghatalmazzák eljáró ügyvédet a jelen szerződés elkészítésével és ellenjegyzésével, továbbá azzal, hogy az 1. pontban körülírt ingatlanokon fennálló 1/2-1/2 arányú eladói tulajdonjogok Vevő javára 1/1 tulajdoni arányban történő bejegyzése, egyben eladói tulajdonjogok ingatlan-nyilvántartási törlése érdekében képviseletüket lássa el, mely meghatalmazás az ingatlan-nyilvántartási kérelem-formanyomtatvány és a bejegyzés alapjául szolgáló magánokirat javítására, valamint a B400 adatlap elektronikus úton való benyújtására is kiterjed.

A szerződésben nem rendezett kérdésekben a Ptk. és a Földforgalmi törvény adásvételre vonatkozó szabályait kell alkalmazni. Felek a szerződés elkészítésével és a bejegyzés iránti eljárással meghatalmazzák a Farkas Ügyvédi Irodát (2900 Komárom, Czuczor Gergely u. 10.) és a képviseletében eljáró dr. Farkas Roland ügyvédet. Eljáró ügyvéd a megbízást a 2017. évi LXXVIII. (Ügyvédi törvény) 34.§ (2) bekezdésében megjelöltek szerint elfogadja. A felek, mint akaratukkal mindenben megegyezőt a jelen szerződést jóváhagyólag írják alá, egyben ügyvédi tényvázlatként is elfogadták.
Komárom, 2026. október 02.

Farkas Jánosné **Eladó**	**Dobos József** **Eladó**	**Zsebő László** **Vevő**

Készítettem és ellenjegyzem Komáromban, 2026. október 02. napján:

Dr. Farkas Roland
ügyvéd
KASZ: 36059806

ZÁRADÉK:

A KORMÁNYZATI PORTÁLON VALÓ KÖZZÉTÉTEL IDEJE: 2026.11.05.

KÖZLÉS NAPJA: 2026.11.06. AZ ELŐVÁSÁRLÁSI JOGNYILATKOZAT MEGTÉTELÉRE NYITVA ÁLLÓ 30 NAPOS HATÁRIDŐ UTOLSÓ NAPJA: 2026.12.07. E HATÁRIDŐ JOGVESZTŐ!

LEVÉTEL NAPJA: 2026.12.08.