Komárom-Esztergom Vármegyei Kormányhivatal
Földhivatali Főosztály
Földhivatali Koordinációs Osztály
Érkezés id.: 2020 OKT. 07
Iktatószám: 571661
Ügyintéző: Melléklet:

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

mely létrejött egyrészről **DREXLER MIHÁLY** [redacted] a 2536 Nyergesújfalu, Kossuth Lajos utca 161. sz. alatti lakos magyar állampolgár, mint **Eladó**,

másrészről **PATHÓ DÁVID** [redacted] 41 Lábatlan, Rozália utca 42. sz. alatti lakos magyar állampolgár, mint **Vevő** között az alábbiak szerint:

1. Szerződő felek megállapítják, hogy az ingatlan-nyilvántartás adatai szerint jelenleg az Eladó 1/1 arányú tulajdonát képezi a

- **nyergesújfalui 3923/1 hrsz.** alatt nyilvántartott 657 m2 területű szőlő megnevezésű zártkerti ingatlan (2,17 AK), illetve a
- **nyergesújfalui 3923/2 hrsz.** alatt nyilvántartott 657 m2 területű szőlő megnevezésű zártkerti ingatlan (2,17 AK),

Felek rögzítik, hogy az ingatlanok közös határán egy 20 m2 alapterületű, az ingatlan-nyilvántartási térképen nem feltűntetett gazdasági épület található, mely tényt a Vevő tudomásul vesz.
Az ingatlanon egyéb ültetvény, illetve egyéb a földrészlet forgalmi értékét, illetve hasznait növelő agrotechnikai létesítmény nincsen!

A tulajdoni lapok hatályosak – nem törölt – bejegyzést, feljegyzést vagy széljegyet nem tartalmaznak. Eladó a jelen okirat aláírásával büntetőjogi felelőssége tudatában kijelenti, hogy az ingatlan-nyilvántartásban fellelhető adatok a mai napon a valósággal mindenben megegyeznek és azokon sem ő, sem pedig felhatalmazás alapján további harmadik személy a fentiekben részletezetteken kívül, a jelen szerződés aláírásáig semmiféle változtatásokat nem kezdeményezett.

2. Jelen szerződéssel Eladó eladja, Vevő pedig 1/1 arányban megvásárolja tőle az 1. pontban részletesen körülírt ingatlanokat a jelen szerződés aláírásának a napján megtekintett állapotban.

Vevő tudomásul veszi, hogy a jelen szerződés a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény alapján akkor lép hatályba, amikor a törvényben előírt előzetes eljárás lezárul, azaz a mezőgazdasági szakigazgatási szerv a záradékolt szerződést az Eladó részére kiadja.

Vevő kijelenti, hogy a Komárom-Esztergom Megyei Kormányhivatalnál vezetett nyilvántartásba **bejegyzett földműves** (földműves nyilvántartásba vételi határozat száma: [redacted] NAK nyilvántartási szám [redacted]) aki az elővásárlási jog szempontjából a tv. 5 § 7. pontja, illetve a 18 § (1) bek. e. pontja szerinti **földművesnek** minősül, tekintettel arra, hogy állandó lakóhelye, valamint életvitelszerű tartózkodási helye több mint 3 éve Lábatlanon van, amelynek közigazgatási határa az adás-vétel tárgyát képező föld fekvése szerinti település közigazgatási határától közúton vagy közforgalom elől el nem zárt magánúton legfeljebb 20 km távolságra van..

Felek rögzítik, hogy a jelen szerződés alapján a két ingatlan **egybefoglaltan kerül értékesítésre** a 2013. évi CXXII. törvény 19 § (5) bek. alapján - tekintettel arra, hogy azok egymással szomszédosak – így bármely elővásárlási jog jogosult csak a két ingatlanra együttesen adhat vételi ajánlatot.

3. Szerződő felek az ingatlanok együttes forgalmi értékét és egyben vételárát **7.500.000.-Ft** azaz Hétmillió-ötszázezer Ft összegben határozzák meg, melyből

- a nyergesújfalui 3923/1 hrsz. vételára 3.750.000.- Ft azaz Hárommillió-hétszázötvenezer Ft,
- a nyergesújfalui 3923/2 hrsz. vételára 3.750.000.- Ft azaz Hárommillió-hétszázötvenezer Ft

A vételár a termőföldek és a felépítmény között az alábbiak szerint oszlik meg:

Termőföld
- a nyergesújfalui 3923/1 hrsz. 1.000.000.- Ft azaz Egymillió Ft,
- a nyergesújfalui 3923/2 hrsz. 1.000.000.- Ft azaz Egymillió Ft

Gazdasági épület
- a nyergesújfalui 3923/1 hrsz. 2.750.000.- Ft azaz Kettőmillió-hétszázötvenezer Ft,
- a nyergesújfalui 3923/2 hrsz. 2.750.000.- Ft azaz Kettőmillió-hétszázötvenezer Ft

A vételár kifizetése a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg történik banki átutalással az Eladónak az Banknál vezetett számú pénzforgalmi számlájára.

Eladó jelen szerződés aláírásával a teljes vételár megfizetését elismeri és nyugtázza.

Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy amennyiben a Vevőt megelőző elővásárlási jogosult él ezen jogával, úgy az elővásárlásra jogosult új Vevő által az Eladó részére megfizetett vételárat az Eladó a jelen szerződés Vevője részére visszafizeti 3 napon belül azon bankszámlára amelyről a vételár megfizetése történt.

4. Eladó szavatol az ingatlanok per- igény és tehermentességéért.

5. Felek kijelentik, hogy mindketten cselekvőképes magyar állampolgárok, ingatlanszerzési és elidegenítési képességük korlátozva nincs.
Eladó kijelenti, hogy a tulajdonjog átruházásáról szóló szerződés tárgyát képező földek vonatkozásában bejelentett földhasználó nincsen.
A Vevő nyilatkozik, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatás teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása (a továbbiakban együtt: földhasználati díjtartozás); illetve vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött. Vevő ugyancsak kijelenti, hogy részaránytulajdonnal nem rendelkezik.
Vevő, mint földművesnek nem minősülő belföldi természetes személy kijelenti, hogy az ingatlan megvásárlását követően sem fog a megszerzett föld vonatkozásában tulajdonszerzési korlátozás alá esni, azaz a birtokában álló föld területnagysága a megszerezni kívánt föld területnagyságával együtt nem haladja meg a 300 hektárt, vagyis a tulajdonszerzés és a használati jog szerzés nem ütközik a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvényben foglaltakba.

Vevő a jelen szerződés aláírásával kötelezettséget vállal arra, hogy a földek használatát másnak nem engedi át, azt kizárólag maga használja és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig - a földforgalmi törvény 13 § (3) bekezdésében foglalt esetek kivételével - más célra nem hasznosítja.

6. Eladó és Vevő a jelen szerződés aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy az 1. pontban részletesen körülírt ingatlanok vonatkozásában az Eladó tulajdonjoga törlésre, illetve a **Vevő 1/1 arányú tulajdonjoga *adásvétel*** jogcímén az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön a hatósági jóváhagyás kiadását követően benyújtott kérelem alapján.

7. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy **Vevő a hatósági jóváhagyás kézhezvételének a napján** lép az ingatlanok birtokába. Eladó tájékoztatja a Vevőt, hogy az ingatlanok közül a nyergesújfalui 3923/2 hrsz-ú ingatlanon villany közmű található, egyebekben az ingatlanok nem közművesítettek.

8. Felek megállapodnak abban, hogy a jelen szerződés megkötésével és a tulajdonjog átruházásával kapcsolatos valamennyi bejelentési kötelezettség és költség a Vevőt terheli.

9. Felek a jelen szerződés aláírásával megbízzák és meghatalmazzák dr. Czuczay Marianna ügyvédet (székhely: 2536 Nyergesújfalu, Kossuth L. u. 262. KASZ: 36058691) a jelen szerződés és a kapcsolódó okiratok elkészítésére és ellenjegyzésére, továbbá az illetékes ingatlanügyi hatóság, illetve a B400E jelű nyomtatvány benyújtása kapcsán a NAV előtt képviseletükben történő eljárásra, szükség esetén az Ákr., az Inytv. Vhr. 126. és 127. § alapján a beadvány (mind az űrlap, mind a magánokirat) javítására és benyújtására, amely megbízás és meghatalmazás a Vevők tulajdonjogának bejegyzésével ér véget. Meghatalmazott a meghatalmazást elfogadja.

A jelen szerződésben nem szabályozott egyéb kérdésekben a Ptk. a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. tv. rendelkezései az irányadóak.

Jelen szerződést felek elolvasás, kölcsönös értelmezés után-, mint az általuk előadott tényeket mindenre kiterjedően tartalmazó, így akaratukkal mindenben megegyező megállapodást, ügyvédi ellenjegyzés mellett saját kezűleg, helybenhagyólag aláírták.

Nyergesújfalu, 2026. szeptember 25.

DREXLER MIHÁLY
eladó

PATHÓ DÁVID
vevő

Ellenjegyzem:
Nyergesújfalu, 2026. szeptember 25.

DR. CZUCZAY MARIANNA
ügyvéd, társasági szakjogász
KASZ: 36058691
2536 Nyergesújfalu, Kossuth L. u. 262.

A kormányzati portálon történő közzététel időpontja:
2026 év 11 hó 06 nap
A jognyilatkozat megtételére nyitva álló 30 napos határidő utolsó napja:
2026 év 12 hó 07 nap
A közlés kezdő dátuma:
2026 év 11 hó 07 nap
A levétel napja:
2026 év ..... hó ..... nap
A jognyilatkozat megtételére szolgáló 30 napos kifüggesztési határidő jogvesztő határidő.