Ügyszám: Gj/2565-1/2026.
Kormányzati portálon történő közzététel napja: 2026.11.10
Közlés kezdő napja: 2026.11.11.
Elővásárlásra jogosult jognyilatkozatának megtételére nyitva álló határidő utolsó napja (e határidő jogvesztő): 2026.12.10
Elektronikus közzététel megtörtént. Levétel napja: 2026.12.11

Komárom-Esztergom Vármegyei Kormányhivatal
Földhivatali Főosztály
Földhivatali Kirendeltség
2026. OKT. 01
Iktatás id.:
Ut. szám: 571645
Időirat:
Ügyintéző:

Adásvételi szerződés

- hatósági jóváhagyáshoz kötött, elővásárlási eljárásra köteles termőföld adásvétel -

Eladók: *– továbbiakban együtt eladó(k).*
Karas David (született: an: szem.
az: , adóaz: szigsz: 2821 Gyermelv Jókai utca 30.
Nyirán Lea Virág (született: an: , szem.
az: adóazonosító:) 2821 Gyermely Jókai Mór u. 30.
Másrészről, **vevő:** *- továbbiakban vevő*
Závori Gergely Dániel (született: an:
szaz: adóaz: szigsz:) 2890 Tata Székely Bertalan utca 18.
- az alább részletezett adásvételi tárgyra, a felek közötti előzetes megállapodás alapján, jelen végleges szerződés feltételei szerint kötnek, amelyet *jelen okiratban nyilvánosan meghirdetnek és hatósági engedélyezési eljárásra bocsátanak.*

1./ Adásvétel tárgya, adásvételi megállapodás, fizetési feltételek

1.1./ Eladó eladja, vevő megvásárolja – *1/1-ed arányú tulajdonszerzéssel* -, eladó szabad rendelkezésű tulajdonába tartozó alábbi ingatlant, alábbi eladási áron:

- (2821) **Gyermely zártkert 2038. hrsz.** alatti **kert** megnevezésű ingatlanban - amelynek területe: 730 nm, AK értéke: 0,84 AK – eladót illető **1/1-od** hányadot,
- az ingatlan per-, teher és igénymentes,
- eladási ár: **4.500.000,-Ft,** ***azaz négymillió-ötszázezer forint.***

1.2. Az ingatlan leírása:

Az ingatlan részben kerítéssel körül határolt, szilárd és földes burkolatú útról közelíthető meg, a Pap hegy felső útján, a telek az erdő szélén helyezkedik el. Az ingatlanon álló hétvégi ház 30 m2 alapterületű, kétszintes téglaház, amely a nyilvántartásban feltüntetve nincs, de építése dokumentált és 1983-ban épült, közepes állapotban van. Az ingatlan villanyközművel nem közművesített, de 100 méter távolságból elérhető. A vízellátás esővízgyűjtővel megoldható. A telek művelési ága gyümölcsös, amely elöregedett gyümölcsfákat jelent.,

1.3. Eladási ár megbontása és indokai:

- hétvégi ház felépítmény, 4.000.000,- Ft, azaz négymillió forint,
- hétvégi üdülőtelek: 500.000,- Ft, azaz ötszázezer forint,
- telek növényzete, elöregedett gyümölcsfák: 0,-Ft,
    - *az ingatlan a település közvetlen szomszédságában, az üdülő jellegű zártkerti területen, murvás úton megközelíthető,*
    - *a település a budapesti agglomeráció mellett helyezkedik el, kiváló közlekedési lehetőséggel (tömegközlekedési megálló az ingatlantól 15 percre, távolsága az agglomerációtól 10 km-re),*

1.4. Fizetési feltételek:

- első részlet - amely egyben a felek szerződésnek foglalója – ***500.000,-Ft,*** *azaz ötszázezer* forint és amelyet a vevő a felek közötti szerződés aláírásával egyidejűleg fizet meg ***készpénzben, ügyvédi letétből teljesítve.*** *Eladó az első részlet teljesítését ezennel megerősíti*
- második részlet: ***4.000.000,-Ft,*** *azaz négymillió forint,* amelyet a vevő a szerződés hatósági jóváhagyási eljárása során, az arról szóló elővásárlási értesítés kézhezvételét követő nyolc munkanapon belül, hogy a közzététel befejeződött és elővásárlási rájelentkezés nem történt, az eladó alábbi bankszámlájára utalással köteles teljesíteni.

1.5. Eladó számla: **Karas Dávid, UniCredit Bank Hungary Zrt.**

Eladó kijelenti, hogy erre a számlára történt utalást saját részre teljesítésnek elismeri.

1.6. Felek a vételár együttes kialakítása során figyelemmel voltak az ingatlan és az azon álló felépítmény műszaki állapotára, az aktuális forgalmi viszonyokra, a telek fekvésére és növényzetére, és a szerződésben rögzített egyéb feltételekre.

Karas Dávid (eladó) *Nyirán Lea Virág (eladó)* *Závori Gergely Dániel (vevő)*

1.7. Felek egybehangzóan úgy nyilatkoznak, hogy az ügylet előkészítése és az árképzés során körültekintően jártak el. Szerződő Felek a Ptk. 6:98 § (1) bekezdésében foglaltak szerint a jelen szerződés tekintetében kifejezetten elfogadják a szolgáltatás és az ellenszolgáltatás értéke közötti értékarányosságot, melyre figyelemmel a Ptk. 6:98 § (2) bekezdésében foglaltak szerint egyik Fél sem jogosult a jelen Szerződést feltűnő értékaránytalanságra hivatkozva megtámadni. A vételár összege magában foglalja és kifejezi a Vevőknek az Eladók felé teljesítendő teljes összegű pénzfizetési kötelezettségét, ami semmilyen okból, semmilyen jogcímen, nem módosítható a Vevők terhére.

2./ Birtokba adás, művelés, költségek viselése

Vevő az adásvétel tárgyát helyszínen megismerte. *Az ingatlanegységnek bejegyzett földhasználója nincs.* Eladó tartja birtokban. Vevők azt a vételár megfizetése után veszik birtokba. Közüzemi vagy közteher tartozása nincs. A kárveszélyviselés átszállásának napja a birtokba adás napja.

3./ Tulajdonjog átruházása

3.1. Tulajdonos eladó az adásvétel tárgyának tulajdonjogát vevőre ezennel **1/1-ed arányban**, adásvétel jogcímen **átruházza.**

3.2. Tulajdonos eladó kijelenti, hogy ezennel *végleges, feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását* adja ahhoz, hogy a 1.1. szerinti ingatlanra a vevő tulajdonjoga **1/1-ed arányban**, adásvétel jogcímen, *földhivatali átvezetésre kerüljön.*

3.3. Ügyvéd terhe és feladata, hogy jelen adásvételi szerződés csak azt követően kerülhet ingatlan-nyilvántartási eljárásban, bejegyzési kérelemmel földhivatali benyújtásra, ha a vevő a vételár második részletét is megfizette eladó részére. Vételár második részlet megfizetéséig ügyvéd a hatósági jóváhagyással záradékolt szerződéseket letétben kezeli.

3.4. Eladó a vételár megérkezését haladéktalanul köteles a vevő és az ügyvéd felé visszajelezni. Ügyvéd a jóváhagyó záradékkal ellátott szerződéseket mindaddig köteles letétben kezelni, amíg a vételár második részlete megfizetésre nem kerül. 30 nap késedelem után eladó jogosult az elállásra.

4./ bejelentési, hatósági jóváhagyási eljárás

Vevő nem földműves.

A tulajdonszerzésre, *elővásárlásra nem jogosult magánszemélyként* kerül sor.
Jelen ügylet a 2013. évi CXXII. Tv. (*továbbiakban Ftv. vagy földforgalmi tv.*) alapján elővásárlási eljárásra köteles, hatósági jóváhagyáshoz kötött **földforgalmi ügylet, erre tekintettel**

- *eladó köteles jelen szerződést, jóváhagyás érdekében, az KEVMKH Földhivatali Főosztályához benyújtani 4 példányban (ebből egy biztonsági papíron), eljáró ügyvéd útján*
- *A felek adásvételi ügylete hatályba léptető feltétele, hogy a hatóság az ügyletet jóváhagyja,*
- *amennyiben a jóváhagyást kizáró technikai ok merül fel, a felek a szerződést megismétlik,*
- *Felek, a teljesítése érdekében – szavatossági felelősség terhe mellett - kötelesek együttműködni.*

5./ ügyvédi meghatalmazás

A felek felhatalmazzák a szerződést készítő és ellenjegyző dr. Nyírán Gergely ügyvédet, hogy az elővásárlásra kifüggesztés, a hatósági engedélyezés, majd a tulajdonjog bejegyzése iránti eljárásban a Polgármesteri Hivatal, a Földhivatal, valamint a Mezőgazdasági Igazgatási Szervezet és a NAV előtt, teljes joggal képviselje. Felek egyetértően rögzítik, hogy a szerződést egyben tényvázlatnak is tekintik. *Ügyvéd a meghatalmazást elfogadja.*

6./ Vevő termőföld szerzési nyilatkozatai

6.1. Személyi tulajdonszerzési jogosultság (Földforgalmi Tv. 7. §)

Olyan magyar állampolgár nem földműves magánszemély vagyok, aki a tulajdonszerzés tárgyát, jelen ügylettel, hatósági engedélyezés mellett jogosultak vagyunk megszerezni.

Karas Dávid (eladó) *Nyírán Lea Virág (eladó)* *Závori Gergely Dániel (vevő)*

6.2. Birtokméret tulajdonszerzési jogosultság (Földforgalmi Tv. 16. §)
A jelen szerződésben megnevezett termőföld tulajdonjogát megszerezni jogosult vagyok. A már tulajdonban és a haszonélvezetben lévő föld területnagyságának a beszámításával az 1 hektár mértéket nem haladom meg, jelen ügylet során történő szerzéssel együtt sem. A megvásárolni kívánt földdel együtt sem lépem túl a birtokmaximumot (1 ha). Tulajdonszerzésem nem sérti az Inytv. és Vhr. szerinti részarányi tulajdonszerzési korlátozást sem, mert nem rendelkezek részarány-tulajdonnal, de ha igen, akkor a tulajdonban álló részarány-tulajdon összesített aranykorona értéke mennyiségének huszada és a már tulajdonában és haszonélvezetében álló, továbbá megszerzésre kerülő földterület hektárban kifejezett térmértékének együttes összege nem több mint 300.
6.3. Földhasználati tulajdonszerzési nyilatkozat (Földforgalmi Tv. 13. § (1) és (4) bekezdés)
Vállalom, hogy a föld használatát másnak nem engedem át, azt magam fogom használni a Ftv. 13. § (2) bekezdés szabályai szerint, és ennek során eleget teszek a földhasznosítási kötelezettségnek, továbbá vállalom, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig - a (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével - más célra nem hasznosítom.
6.4. Kizárási tulajdonszerzési nyilatkozat (Földforgalmi Tv. 14. § (1) bekezdés)
Kijelentem, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozás.
6.5. Kizárási tulajdonszerzési nyilatkozat (Földforgalmi Tv. 14. § (2) bekezdés)
Kijelentem, hogy velem szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötöttünk.

7./ egyéb rendelkezések

7.1. Állampolgársági és szerzőképességi nyilatkozat: Eladók és vevő, cselekvőképes, magyar állampolgárok. Felek nem állnak szerződéskötési korlátozás alatt. Felek egybehangzóan jelentik ki, hogy nem állnak magáncsőd eljárás alatt, ellenük végrehajtás nem folyik, a szerződés megkötésében a fenti kötelezettségek vállalásában akadályoztatva nincsenek.
7.2. Adatkezelés: Eljáró ügyvéd tájékoztatja a szerződő feleket, hogy az ügyvédekről szóló 2017. évi. LXXVIII. törvény alapján a Felek, illetve a képviseletükben eljáró személyek vonatkozásában az eljáró ügyvéd megkeresheti nyilvántartási adatokkal való egyezőségének és érvényességének megállapítása céljából
a személyi adat- és lakcímnyilvántartás, a járművezetői engedély-nyilvántartás, az útlevélnyilvántartás vezető vagy a központi idegenrendészeti nyilvántartás (a továbbiakban ezen alcím alatt együttesen: nyilvántartás) adatait feldolgozó hatóságokat.
Ennek kapcsán Felek adatai jelen szerződésben kerülnek rögzítésre, a Felek adatszolgáltatása és az általuk bemutatott, személyazonosság igazolására alkalmas okirat bemutatása alapján. Felek jelen szerződés aláírásával büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, jelen szerződés aláíráskor saját nevükben járnak el.
7.3. Felek jelen szerződés aláírásával kifejezetten hozzájárulnak ahhoz, hogy eljáró ügyvéd a Felek személyi adatait tartalmazó okmányaikról fénymásolatot készítsen, adataikat kezelje, továbbá - szükség esetén - az ügyvédekről szóló 2017. évi. LXXVIII. törvény 32. § szerint adataikat a központi nyilvántartásokban ellenőrizze. Felek tudomásul veszik, hogy a szerződéses kapcsolat fennállása alatt az azonosítás során megadott adatokban bekövetkezett változásról 5 (öt) napon belül kötelesek az eljáró ügyvédet írásban értesíteni.
7.4. A pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról 2017. évi LIII. Törvény rendelkezéseinek betartása: (1) szerződő felek egyetértéssel járulnak hozzá személyazonosító okmányaik ellenőrzéséhez, ügyvéd által történő másolásához, archiválásához, (1) eladó kijelenti: értékesített ingatlanhányad saját tulajdona, nem esik fent nevezett törvény hatálya alá, (3) vevő kijelenti, hogy a vételár az Ő tulajdona nem esik a fent, nevezett törvény hatálya alá.
7.5. Energetikai tanúsítvány: az ingatlanon álló felépítmény hem energetikai tanúsítvány köteles
7.6. Költségviselés: Szerződéskötés és tulajdonszerzés költségei vevőt terhelik. ügyvédi munkadíj, földhivatali bejegyzési díj, tulajdonszerzés illetéke.

Káras Dávid (eladó) *Nyirán Lea Virág (eladó)* *Závori Gergely Dániel (vevő)*

7.7. Foglaló megállapodás

7.7.1. A foglaló szabályai *(1) A másik félnek fizetett pénzt akkor lehet foglalónak tekinteni, ha annak fizetésére a kötelezettségvállalás megerősítéseként kerül sor, és ez a rendeltetés a szerződésből egyértelműen kitűnik. (2) Ha a szerződést teljesítik, a tartozás a foglaló összegével csökken. Ha a szerződés teljesítése olyan okból hiúsul meg, amelyért egyik fél sem felelős, vagy mindkét fél felelős, a foglaló visszajár. (3) A teljesítés meghiúsulásáért felelős fél az adott foglalót elveszti, a kapott foglalót kétszeresen köteles visszatéríteni. (4) A foglaló elvesztése vagy kétszeres visszatérítése a szerződésszegés következményei alól nem mentesít. A kötbér és a kártérítés összege foglaló összegével csökken. (5) túlzott mértékű foglaló összegét a kötelezett kérelmére a bíróság mérsékelheti*

7.7.2. A vevő által megfizetésre kerülő első részletet a felek egyetértéssel foglalónak nyilvánítják, amely a szerződéskötés foglalója: ***500.000,-Ft,*** *ötszázezer* forint *összegben.*

7.7.3. Amennyiben az adásvételi szerződés bármelyik fél részéről, felróható módon meghiúsításra kerül, a foglaló szabályait kell alkalmazni.

7.7.4. A felek a foglaló jogi természetét ismerik, a kötelezettséget megértették, kölcsönösen vállalják.

7.7.5. Nem minősül a foglaló kötelezettség megszegésének, ha a hatóság a szerződés jóváhagyását megtagadja, vagy elővásárló lép a vevő helyére.

7.8. Letéti megállapodás

A hatósági jóváhagyási záradékkal ellátott adásvételi szerződések példányait, a felek együttes megbízása alapján eljáró ügyvéd köteles letétben kezelni mindaddig, amíg a vevő a vételár második részletét, a szerződési határidőben meg nem fizeti. A vételár teljesítésének elmulasztása után, letétkezelő ügyvéd csak a felek együttes rendelkezésére vagy bírósági határozatra adhatja ki a szerződéseket. A letéti megbízás további részletes szabályait a felek megbízási szerződése tartalmazza.

7.9. Együttműködés: Felek kölcsönösen kötelezik magukat arra, hogy a szerződéskötés és annak teljesítése során együttműködésre törekednek.

7.9. A szerződő felek megállapodnak abban, amennyiben jelen szerződés valamely fontos kérdésről nem rendelkezik, a kérdés rendezésénél olyan megoldást kötelesek alkalmazni, amely a szerződő feleknek a szerződés tárgyára vonatkozó fenti megállapodásaiból, illetve az a Ptk. vagy az Inytv. rendelkezéséből okszerűen következik.

A felek a fenti tartalmú adásvételi szerződést, mint akaratuknak mindenben megfelelőt, egyetértően és jóváhagyóan írják alá, ügyvédi ellenjegyzés mellett.
Kelt: Gyermely, 2026. 09. 26.

Karas Dávid (eladó) *Nyírán Lea Virág (eladó)* *Závori Gergely Dániel (vevő)*

A felek fenti szerződését hitelesítem és ellenjegyzem.
Dr. Nyírán Gergely ügyvéd, KASZ:36066385
Kelt: Gyermely, 2026. 09. 26.

Dr. Nyírán Gergely
ügyvéd kasz: 36066385
1119 Budapest, Bartók u. 6.
T/F: 1-205-35-25, 30-993-6115
Adószám: 49607461-1-43