Komárom-Esztergom Vármegyei Kormányhivatal
Földhivatali Főosztály
Földhivatali Koordinációs Osztály
Iktatás id.: 2026. OKT. 19
Ügyirat szám: 57/6925
Előirat: Melléklet:
Ügyintéző:

A felhasználót a dokumentumhoz rendelte:
Idomsoft Zrt.

Dr. Pap Kálmán ügyvéd
2890 Tata, Perczel [redacted]
Tel.: 06-20/9-8[redacted]
Adószám: 18275399-1-1[redacted]

INGATLAN – ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amelyet az alábbi felek: **Óvári Attila szn.:** [redacted] (szül.: [redacted] neve: [redacted] személyi azonosító száma: [redacted], adóazonosító jele: [redacted] állampolgársága: Magyar) 2948 Kisigmánd, Rákóczi Ferenc u. 18. sz. alatti lakos, mint Eladó (a továbbiakban: ***Eladó***) valamint
Csiszár Éva szn.: [redacted] (szül.: [redacted], személyi azonosító száma: [redacted], adóazonosító jele: [redacted], állampolgársága: Magyar) 2942 Nagyigmánd, Bajcsy-Zsilinszky u. 68/A. sz. alatti lakos **ŐCSG** (nyilvántartási száma: [redacted] MVH regisztrációs száma: [redacted] regisztrált földműves: [redacted] Mg. adószáma: [redacted], NAK tagsági száma: [redacted] FELIR azonosító száma: [redacted] statisztikai számjele: [redacted]), – ***akit a jelen adásvétel tekintetében elővásárlási jog illet meg a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. Tv. 18. § 1) bekezdés c) pontja alapján, azaz elővásárlásra jogosult olyan földműves, aki helyben lakó szomszédnak minősül*** *(Földforgalmi tv. – 2013. évi CXXII. Tv. 18. § 1) bekezdés c) pont)* – mint Vevő (a továbbiakban: ***Vevő***) kötöttek alulírott helyen és időben az alábbi feltételek mellett:

1.) Eladó 1/1 arányú kizárólagos tulajdonát képezi a ***Nagyigmánd, Zártkert 1749/2 HRSZ-ú – az ingatlan-nyilvántartás szerint – szőlő és gazdasági épület megnevezésű 968 m2 (2.86 AK) ingatlan.***

Eladó kijelenti, hogy a fenti ingatlanhányada földhasználati szerződés útján nem hasznosított, az ingatlan földhasználója az Eladó Óvári Attila, a használat jogcíme saját tulajdon.

2.) Eladó kijelenti, egyben szavatolja, hogy az 1.) pont szerinti ingatlana per-, igény- és tehermentes és szolgalommentes, azon adó és adók módjára behajtandó köztartozások sem állnak fenn. Kijelenti továbbá, hogy az ingatlanán harmadik személynek nincs olyan joga, jogosultsága, amely Vevő tulajdonszerzését birtokba lépését, ingatlan használatát bármilyen módon akadályozná, vagy korlátozná.

Eladó kijelenti, hogy jelen adásvételi szerződés általa történő megkötése, sem pedig az adásvételnek Eladó általi teljesítése nem sért semmilyen szerződést, kötelezettséget, ítéletet, vagy végzést, amelyben Eladó félként szerepel, vagy amely jelen ingatlanra kötelező rendelkezést tartalmaz, továbbá jelen szerződés nem sért semmilyen olyan jogszabályt vagy rendelkezést, amely az Eladóra vagy az ingatlanra vonatkozna.

Jelen szerződés szerinti jogügylet nem minősül a Ptk. 6:120. §-ában meghatározott fedezetelvonó szerződésnek.

[redacted]

.....

Óvári Attila
Eladó

[redacted]

.....

Csiszár Éva
Vevő

Dr. Pap Ügyvédi Iroda
Dr. Pap Kálmán ügyvéd
2890 Tata, Perczel Mór u. 8.
Tel.: 06-20/9-830-624
Adószám: 18275399-1-11

Jelen adásvételi szerződés időpontjában nincs olyan bejelentett követelés, kereseti kérelem, peres- vagy nem peres eljárás, amely folyamatban, avagy függőben lenne, amelyet Eladó ellen indítottak, vagy az ingatlan tekintetében folyik, és jelen adásvételt érintené, vagy amely negatív módon befolyásolná az ingatlan jogi helyzetét. Amennyiben bármely személy részéről az ingatlannal kapcsolatban követelés/bejelentés, vagy ahhoz kapcsolódóan bármely eljárás indulna, úgy Eladót terheli a vétel tárgyát képező tulajdoni hányada arányában a helytállási kötelezettség, melyre nézve kifejezett kötelezettséget vállal.

3.) Az Eladó a jelen szerződés alapján eladja, a Vevő pedig megvásárolja az 1.) pontban részletesen meghatározott ingatlan 1/1 arányú tulajdonjogát.

4.) Szerződő felek megállapodása alapján a szerződés tárgyát képező ingatlan teljes vételárát ***2.200.000,- Ft,*** azaz ***kétmillió-kétszázezer forint vételárban*** állapítják meg elhelyezkedésére és állapotára tekintettel, amely vételárból a gazdasági épület értéke 1.330.000,- Ft, azaz egymillió-háromszázharmincezer forint.

A teljes vételár összege a Komárom-Esztergom Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztálya jóváhagyó határozatának postai átvételét követő 5 napon belül esedékes utalás útján Eladó részére, akként, hogy Óvári Attila Eladó K&H Banknál vezetett [redacted] számú számlájára 2.200.000,- Ft, azaz kétmillió-kétszázezer forint vételárat utal át Vevő. Eladó a bankszámlájára történő teljesítést saját kezeihez történő teljesítésnek ismeri el, abban az esetben, ha az a számláján jóváírásra kerül.

4.1.) Szerződő Felek megbízzák a jelen szerződést készítő és ellenjegyző ügyvédet, hogy a földek fekvése szerint illetékes mezőgazdasági igazgatási szervnek a jelen szerződést előzetes megvizsgálása céljából küldje meg. A mezőgazdasági igazgatási szerv a részére jóváhagyás céljából megküldött okiratok közül az adásvételi szerződést először - kizárólag annak tartalma és alaki kellékei 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 - az Ftv. 20. §-ban foglalt esetek kivételével - végzésben megállapítja a szerződés közzétételre való alkalmasságát és elrendeli a szerződés közzétételét. Ha 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. A mezőgazdasági igazgatási szerv a döntését közli az Eladóval, az adásvételi szerződés szerinti Vevővel, valamint az adásvételi szerződést megküldi a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat jegyzőjének.

[redacted]

Óvári Attila
Eladó

[redacted]

Csiszár Éva
Vevő

Dr. Pap Ügyvédi Iroda
Dr. Pap Kálmán ügyvéd
2890 Tata, Perczel Mó[redacted]
Tel.: 06-20/9-830-824[redacted]
Adószám: 18275399-[redacted]

A jegyző hirdetményi úton közli az adásvételi szerződést a törvényen vagy megállapodáson alapuló elővásárlási jog jogosultjaival. Felek tudomással bírnak arról is, hogy amennyiben a Vevőt előző elővásárlási jogosult nem él az elővásárlási jogával és a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyja a jelen ügyletet, csak ebben az esetben van arra lehetőség, hogy az eljáró ügyvéd a hatóságok által jóváhagyott adásvételi szerződést a földhivatalba benyújtsa Vevő tulajdonjogának bejegyzése érdekében.

Ez a folyamat a jelenlegi joggyakorlat szerint hosszú ideig eltarthat, melyet a felek tudomásul vesznek. Felek megállapodnak abban, hogy a tulajdonjog bejegyzéséhez szükséges eljárási, hatósági díjakat, költségeket és az ügyvédi munkadíjat Vevő viseli.

Amennyiben olyan személy jelentkezik, aki a Vevőt sorrendben megelőzi, akkor az Eladó vele köteles – változatlan tartalom mellett – a szerződést megkötni.

Az Eladó kötelezi magát arra, hogy amennyiben a Vevővel azonos sorban levő kíván vele szerződést kötni, akkor ő az adásvételi szerződést a jelen szerződés Vevőjével fogja megkötni.

A Vevő a jelen szerződés aláírásával büntetőjogi felelőssége tudatában kijelenti, hogy a jelen adásvételi szerződéssel megszerzett tulajdonjoga nem sérti a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 16. § (1), (2), (3) bekezdésekben foglalt korlátozó rendelkezéseket, melyek szerint a földműves, valamint a 10. § (3) és (3a) bekezdésben meghatározott módon szerző személy a föld tulajdonjogát - a már tulajdonában és a haszonélvezetében lévő föld területnagyságának a beszámításával - 300 hektár mértékig szerezheti meg (földszerzési maximum).
(2) A földműves, valamint mezőgazdasági termelőszervezet - a (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével - a föld birtokát - a már birtokában lévő föld területnagyságának a beszámításával - legfeljebb 1200 hektár mértékig szerezheti meg (birtokmaximum).

(3) Az állattartó telep üzemeltetője, a szántóföldi és kertészeti növényfajok vetőmagjának előállítója esetében - a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvényben (a továbbiakban: Fétv.) meghatározottak szerint - a birtokmaximum mértéke - a (2) bekezdésben meghatározottaktól eltérően - 1800 hektár területnagyság (kedvezményes birtokmaximum).

Vevő a jelen szerződés aláírásával büntetőjogi felelőssége tudatában kijelenti továbbá, hogy rendelkezik részarány tulajdonnal azonban a tulajdonában álló részarány-tulajdon összesített aranykorona értéke mennyiségének huszada és a már tulajdonában és haszonélvezetében álló, továbbá a megszerzésre kerülő földterület hektárban kifejezett térmértékének együttes összege nem több mint 300.

4.2) Vevő vállalja, hogy a jelen szerződés tárgyát képező föld használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségnek, továbbá vállalja, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig más célra nem hasznosítja. (Földforgalmi tv. 13. § (1))

[redacted] [redacted]

Óvári Attila	***Csiszár Éva***
Eladó	Vevő

Dr. Pap Ügyvédi Iroda
Dr. Pap Kálmán ügyvéd
2890 Tata, Perczel Mór u. 8.
Tel.: 06-20/9-[redacted]24
Adószám: 18275399-1-11

Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy amennyiben a szerződés tárgyát képező föld harmadik személy használatában van, a fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg, és megszűnését követő időre a föld használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségnek, továbbá vállalja, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig más célra nem hasznosítja. (Földforgalmi tv. 13. § (4))

Vevő nyilatkozik továbbá arról, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása (továbbiakban együtt: földhasználati díjtartozás). (Földforgalmi tv. 14. §. (1))

Vevő kijelenti továbbá, hogy a szerződést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötöttem. (Földforgalmi tv. 14. §. (2))

5.) Felek megállapodása alapján Eladó a teljes vételár kifizetését követően köteles az ingatlanhányadot a Vevő birtokába ruházni. Vevő a birtokátruházás napjától élvezi az ingatlanhányad hasznait és viseli terheit.

6.) Szerződő Felek közösen kérik a Komárom-Esztergom Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztályát, hogy az Eladó tulajdonjog bejegyzéséhez hozzájáruló nyilatkozata (bejegyzési engedély) becsatolását követően a tulajdonjogát a Vevő javára vétel jogcímén 1/1 arányban az ingatlan-nyilvántartásba jegyezze be.

6.1.) Eladó a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg 5 példányban külön jognyilatkozatot (bejegyzési engedély) ír alá, amelyben hozzájárul ahhoz, hogy tulajdonjogát a hatósági jóváhagyás kézhezvételét követően az ingatlan-nyilvántartásból töröljék és a Vevő tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartásba vétel jogcímén bejegyezzék.

Eladó ezen jognyilatkozatot (bejegyzési engedélyt) letétbe helyezi a jelen okiratot szerkesztő Dr. Pap Kálmán ügyvédnél, aki a letétben lévő nyilatkozatot a hatósági jóváhagyás kézhezvételét és a teljes vételár kifizetését követően jogosult a tulajdonjog bejegyzése érdekében felhasználni.
Szerződő felek rögzítik, hogy amennyiben Vevő a 4. pontban rögzített vállalását az ott írt határidőre nem teljesíti, úgy Eladó

- jogosult jelen adásvételi szerződéstől egyoldalúan önállóan elállni,
- köteles ezt ajánlott és tértivevényes formában Vevővel írásban közölni,

valamint a földhivatalnál a jelen okirat alapján teljesíteni kért, ill. az addigra esetlegesen már teljesített bejegyzéseket egyoldalúan töröltetni, amelyhez valamennyi fél jelen okirat aláírásával – kizárólag a jelen pontban rögzített esetre – már most hozzájárul.

[redacted]

.....

Óvári Attila [redacted]
Eladó

[redacted]

.....

Csiszár Éva
Vevő

Dr. Pap Ügyvédi Iroda
Dr. Pap Kálmán ügyvéd
2890 Tata, Perczel Mór u.
Tel.: 06-20/9-830-624
Adószám: 18275399-1-11

7.) A jelen okirattal összefüggésben felmerülő tulajdonszerzési és bejegyzési illetéket valamint az ügyvédi munkadíjat Vevő viseli, Ő köteles a szerződést az illetékes földhivatalhoz benyújtani.

8.) Eladó kijelenti, hogy a szerződés tárgyát képező ingatlanhányadnak általa ismert rejtett hibája nincs. Eladó a Vevőt az adásvétel tárgyát képező ingatlanhányad minden lényeges tulajdonságáról tájékoztatta, különös tekintettel a jogokra és a terhekre.

9.) Amennyiben jelen jogügylet kapcsán Eladó oldalán személyi jövedelemadó fizetési kötelezettség keletkezne, úgy annak költségei Eladót terheli.

10.) Szerződő felek kijelentik, hogy magyar állampolgárok továbbá együtt kijelentik, hogy jelen szerződésben foglalt nyilatkozataik megtételében semmilyen tekintetben korlátozva nincsenek.

11.) A jelen jogügylettel összefüggésben felmerülő esetleges jogviták elbírálására szerződő felek a Komáromi Járásbíróság és a Tatabányai Törvényszék kizárólagos illetékességét kötik ki.

12.) Szerződő Felek kijelentik, hogy a jelen szerződésben nem szabályozott kérdések tekintetében a Polgári Törvénykönyv, valamint az egyéb hatályos jogszabályokat tekintik irányadónak.

13.) Szerződő felek kijelentik, hogy a személyi jövedelemadó, valamint az illetéktörvény rendelkezéseit ismerik. Felek kijelentik, hogy ellenjegyző ügyvéd tájékoztatását az adásvételi szerződésből fakadó jogaikkal és kötelezettségeikkel kapcsolatosan megértették, és tudomásul vették. Jelen szerződést tényvázlatként elfogadják.

A Szerződő Felek a jelen szerződés aláírásával tanúsítják, hogy őket az eljáró ügyvéd a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló törvény (a továbbiakban: Pmt.) alapján azonosítási kötelezettség terheli az Eladó és a Vevő adatai vonatkozásában.

A Felek adatai a Pmt. Rendelkezései alapján jelen szerződésben kerülnek rögzítésre, a felek adatszolgáltatása alapján.
A Felek a jelen szerződés aláírásával büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy a jelen szerződés aláírása során saját nevükben járnak el.

A Felek a jelen szerződés aláírásával kifejezetten hozzájárulnak ahhoz, hogy az eljáró ügyvéd a Felek személyi adatait tartalmazó okmányaikról fénymásolatot készítsen és adataikat kezelje.

[redacted]

Óvári Attila	***Csiszár Éva***
Eladó	Vevő

14.) Szerződő Felek meghatalmazzák a Dr. Pap Ügyvédi Irodát (ügyintéző: Dr. Pap Kálmán ügyvéd, székhely: 2890 Tata, Perczel Mór utca 8.), hogy a jelen tartalommal az adásvételi szerződést készítse el, és a szerződést az illetékes földhivatali osztályhoz a tulajdonjog bejegyzése céljából nyújtsa be és a Feleket ebben az eljárásban képviselje. A meghatalmazást Dr. Pap Kálmán ügyvéd a jelen szerződés ellenjegyzésével elfogadja.

15.) A felek a jelen szerződést elolvasták, és értelmezés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt helybenhagyólag aláírták.

A jelen szerződés 6 oldalból és 15 pontból áll, 7 egymással szó szerint megegyező eredeti példányban készült, amelyből aláírás után 1 példány az Eladót, 6 példány a Vevőt illeti.

Tata, 2026. október 14.

[redacted]

Óvári Attila
Eladó

[redacted]

Csiszár Éva
Vevő

Ellenjegyzem Tatán, 2026. október 14-én:

[redacted]

Dr. Pap Kálmán
Ügyvéd
Dr. Pap Ügyvédi Iroda
(székhely: 2890 Tata, Perczel Mór u. 8.)
KASZ-szám: 36066775

Dr. Pap Ügyvédi Iroda
Dr. Pap Kálmán ügyvéd
2890 Tata, Perczel Mór u. 8.
Tel.: 06-20/9-830-824
Adószám: 18275399-1-11

2057-2/2026
Az elektronikus közzététel megtörtént.
Közzétéve a kormányzati portálon 2026. november 11. Közlés kezdő időpontja: 2026. november 12.
Jognyilatkozat megtételére nyitva álló határidő utolsó napja: 2026. december 11. A határidő jogvesztő! Jelen jognyilatkozat nem minősül joghatályos közlésnek.
Levétel napja: 2026. december .....

Szabó Mihály aljegyző

MAGYARORSZÁG KÖZÖS ÖNKORMÁNYZATI HIVATAL 2