E/1068/2026

Komárom-Esztergom Vármegyei Kormányhivatal
Földhivatali Főosztály
Földhivatali Koordinációs Osztály
...ntás id.: 2026 OKT. 07
...szám: 571659
...irat: Melléklet:
...tető:

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről **László István Dénesné** sz. (szül.: ..., anyja neve: , szem. az.: , szig. sz.: , adóaz.:) 2536 Nyergesújfalu, Arpád u. 8. sz. alatti lakos (értesítési címe ugyanez), mint eladó a továbbiakban ***Eladó***, másrészről **Hanzlik László** sz. (szül.: , anyja neve: szem. az.: , szig. sz.: , adóaz.:) 2526 Epöl, Táncsics Mihály u. 36. sz. alatti lakos (értesítési címe ugyanez), mint vevő, a továbbiakban ***Vevő*** között az alábbiak szerint:

1./ Eladó **8/16 arányú tulajdonát képezi az Epöl 1200. hrsz.** alatt nyilvántartott, szőlő művelési ágú, 644 m2 területű, 6 minőségi osztályú, 1,23 AK értékű zártkerti ingatlan. Az ingatlan e-hiteles tulajdoni lap-másolatának II. részén 3. s.a. Eladó tulajdonjoga bejegyzésre került 8/16 arányban törvényes öröklés címén 2015-ös bejegyzéssel. Az ingatlan tulajdoni lapjának III. része szerint Eladó tulajdoni illetősége tehermentes, a tulajdoni lapon széljegy nem szerepel.
A jelen szerződéssel a fenti ingatlan tulajdonát képező 8/16 tulajdoni illetőségét Eladó Vevőnek eladja, Vevő pedig azt megvásárolja.

2./ Eladó szavatosságot vállal azért, hogy az ingatlanrésze per-, igény- és tehermentes. Vevő a fenti ingatlant ismeri, és kijelenti, hogy ebben az állapotban az ingatlanrészt meg kívánja vásárolni. Felek rögzítik, hogy az ingatlan gazos, bozótos, elhanyagolt, rajta ültetvény, agrotechnikai létesítmény nincs. Eladó nyilatkozik, hogy az ingatlanra a tulajdonostársak között használati megosztás nem került rögzítésre.

3./ Vevő az 1. pont szerinti ingatlanrészért az Eladó részére kölcsönösen kialkudva az alábbi vételárat köteles megfizetni: Az ingatlanrész vételára 130.000,-Ft, azaz Egyszázharmincezer forint (teljes vételár). A szerződő felek rögzítik, hogy a tárgyi ingatlanrész fentiek szerinti kölcsönösen kialkudott vételára a felek nyilatkozata szerint tükrözi annak forgalmi értékét és megfelel a helyben kialakult piaci viszonyoknak, továbbá a szerződő felek a Polgári Törvénykönyv 6:98.§ (2) bekezdés alapján kizárják mind az Eladó, mind a Vevő feltűnő értékaránytalanságon alapuló esetleges megtámadási jogát.
A vételár kifizetése az alábbiak szerint történik:
Vevő a teljes vételárat a jelen szerződés 8. pontjában foglalt hatósági jóváhagyás (mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyása) vevői kézhezvételétől számított 15 napon belül köteles Eladó részére banki átutalással és egyösszegben megfizetni az Eladó által megjelölt alábbi bankszámlára: Eladó nevén álló, Erste Banknál vezetett, számlára. Eladó kijelenti, hogy a fenti számlára való teljesítést saját kezéhez történő teljesítésként ismeri el.

4./ Eladó nyilatkozik, hogy a jelen szerződés tárgyát képező földrész nincs harmadik személy használatában. Az ingatlanrész birtokátruházásának napja a teljes vételár megfizetésének napja. A teljes vételár megfizetésének napjaként a felek azt a napot tekintik, amikor a teljes vételár Eladó bankszámláján jóváírásra kerül.

5./ Felek tudomásul veszik, hogy jelen szerződés a földhivatalba a tulajdonjog ingatlan-nyilvántartási bejegyzése végett a 8. pontban foglalt hatósági jóváhagyást (mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyása) követően nyújtható be. Eladó tulajdonjogát a vételár teljes kifizetéséig fenntartja. Eladó a tulajdonjog átruházásáról szóló nyilatkozatát (bejegyzési engedély) – ingatlan-nyilvántartási átvezetésre alkalmas formában – jelen szerződés aláírásával egyidejűleg 6 (hat) eredeti példányban letétbe helyezi eljáró ügyvédnél külön letéti szerződés alapján. **Felek adásvétel címén kérik majd Vevő tulajdonjogának bejegyzését.**
Vevő tudomásul veszi, hogy a tulajdonjog megszerzését követően a földhasználati nyilvántartásba köteles földhasználóként bejelentkezni.
A jelen szerződés elkészítésének, a jóváhagyás iránti kérelem előterjesztésének költségét a Vevő viselte.

.....
László István Dénesné Eladó

.....
Hanzlik László Vevő

...zabó Edit ügyvéd
...Szabó Edit Ügyvédi Iroda
1136 Bp., Hollán Ernő u. 21/B. II.em.2.
Tel.: 0630/960-99-73
Email: eda.szabo@freemail.hu

6./ Vevő tudomással bír arról, hogy a tulajdonjog megszerzésével illetékfizetési kötelezettsége keletkezik, melyet az illetékes adóhivatal határozatban szab ki, tudomásul veszi, hogy illetékmentesség vagy -kedvezmény nem illeti meg. A visszterhes vagyonszerzési illeték mértéke az ingatlan forgalmi értékének 4 %-a. Az adóhatóság a megítélése szerint eltérhet a bejelentett értéktől, és maga állapíthatja meg a forgalmi értéket.

Eladót adófizetési kötelezettség nem terheli, miután szerzése öt éven túli. Felek az ezzel kapcsolatos ügyvédi tájékoztatást tudomásul vették.

7./ Felek kijelentik, hogy magyar állampolgárok, cselekvőképességük sem kizárva, sem korlátozva nincs.

Nyilatkozatok:

Eladói nyilatkozatok:

Eladó nyilatkozik, hogy a jelen adásvételi szerződés tárgyát képező föld nincs harmadik személy használatában, továbbá nem érinti a tárgyi földet többlethasználati megállapodás. Eladó nyilatkozik, hogy a 2013. évi CXXII. tv. (a továbbiakban: Földfogalmi tv.) 18-22. §-ában szabályozott elővásárlásra jogosultakon kívül más törvényen, illetve megállapodáson alapuló elővásárlási jog nem áll fenn.

Vevői nyilatkozatok:

Vevő a Földforgalmi tv. 10. § (1) bekezdésére tekintettel nyilatkozik, hogy földművesnek nem minősülő belföldi természetes személy, magyar állampolgár.
Vevő a Földforgalmi tv. 10. § (2) bekezdésére tekintettel nyilatkozik, hogy a jelen szerződés tárgyát képező föld tulajdonjogát megszerezheti, mert a birtokában álló föld területnagysága a megszerezni kívánt föld területnagyságával együtt nem haladja meg az 1 hektárt. Vevőnek tudomása van arról, hogy a területnagyság mértékébe a földdel azonos helyrajzi számon nyilvántartott művelés alól kivett terület (alrészlet) területnagyságát is be kell számítani.
Vevő a Földforgalmi tv.13. § (1) bekezdésére tekintettel nyilatkozik arról, hogy vállalja, hogy a jelen adásvétel tárgyát képező föld használatát 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 (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével - más célra nem hasznosítja.
Vevő a Földforgalmi tv.14. § (1) bekezdésére tekintettel nyilatkozik arról, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása (a továbbiakban együtt: földhasználati díjtartozás).
Vevő a Földforgalmi tv.14. § (2) bekezdésére tekintettel nyilatkozik arról, hogy vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.
Vevő a 2013. évi CCXII. tv. 13. § (3) bekezdésére tekintettel nyilatkozik, hogy **elővásárlásra a Földforgalmi tv. alapján nem jogosult** és – Eladó nyilatkozatával összhangban - szerződésen alapuló elővásárlási joga sincs a tárgyi ingatlanrész vonatkozásában.
Vevő az Inytv.Vhr. 42.§ szerint szerint nyilatkozik arról, hogy nem rendelkezik részarány–tulajdonnal.

8./ Felek tudomásul veszik, hogy a Földforgalmi tv. 7. § (1) bekezdése szerint a jelen szerződést a mezőgazdasági igazgatási szerv hagyja jóvá és hogy **a Földforgalmi tv. 18. és 19. § szerint az ott felsorolt jogosultakat a föld adásvétele esetén elővásárlási jog illeti meg, így a jelen szerződés hatályossági feltétele az, hogy a mezőgazdasági igazgatási szerv a jelen adásvételi szerződést jóváhagyja.**

Felek nyilatkoznak a Földforgalmi tv. 21. § (1d) bekezdésében foglaltakról: Az adásvétel tárgyát képező földre a helyi önazonosság védelméről szóló 2025. évi XLVIII. törvény (a továbbiakban: Hövtv.) felhatalmazása alapján a települési önkormányzat rendeletet még nem hozott, így ezen jogszabályhely alapján egyéb elővásárlási jog nem áll fenn.
Felek nyilatkoznak a Földforgalmi tv. 21. § (1e) bekezdésében foglaltakról: Az adásvétel tárgyát képező földre a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény (a továbbiakban Méptv.) 127. §-a elővásárlási jogot nem alapított, így ezen jogszabályhely alapján egyéb elővásárlási jog nem áll fenn.

László István Dénesné Eladó

Hanzlik László Vevő

Dr. Szabó Edit ügyvéd
Dr. Szabó Edit Ügyvédi Iroda
1136 Bp., Hollán Ernő u. 21. B. fsz. 2.
Tel.: 06/30/960-99-23
Email: eda.szabo@freemail.hu

9./ Ügyvédi meghatalmazás: Felek – Eladó is és Vevő is - **jelen szerződés elkészítésével, ellenjegyzésével és később az ingatlan-nyilvántartásba a tulajdonjog bejegyzése végett való benyújtásával, a földhivatal előtti tulajdonjog-bejegyzési** (Vevő tulajdonjogának 8/16 arányban való bejegyzése az ingatlan tekintetében adásvétel címén) **és tulajdonjog törlési eljárásban** (Eladó tulajdonjogának törlése az ingatlan tekintetében), **továbbá a jelen adásvételi szerződésnek a mezőgazdasági igazgatási szerv előtti jóváhagyása iránti eljárásban** a jogi képviselettel és a NAV B400 jelű nyomtatványának kitöltésével és aláírásával megbízzák, illetve meghatalmazzák dr. Szabó Edit ügyvédet, a dr. Szabó Edit Ügyvédi Iroda (1136 Budapest, Hollán Ernő u. 21/B. II. 2.) tagját, aki a megbízást és a meghatalmazást elfogadja.

10./ Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben különösen a Ptk., a 2013. évi CXXII. tv. és a 2013. évi CCXII. tv. rendelkezései az irányadók. Szerződő felek a jelen, 3 (három) számozott oldalból álló szerződést elolvasták, az abban foglaltakat mindenre kiterjedően megismerték, annak tartalmát, rendelkezéseit, jogkövetkezményeit közösen értelmezték, megértették, azokat magukra nézve kifejezetten elfogadták. Felek kijelentik továbbá, hogy a szerződés szövegezését egyértelműnek és érthetőnek találják, annak tartalma nem sérti a jóhiszeműség és tisztesség követelményét és minden tekintetben összeegyeztethető a szerződés tárgyával és rendeltetésével, a megkötésére irányadó jogszabályok rendelkezéseivel, az abban foglaltakat ezért indokoltnak tartják és annak – mint akaratukkal mindenben megegyezőnek – minden oldalát jóváhagyólag 7 (hét) eredeti példányban írják alá az ellenjegyző ügyvéd előtt; aláírásukkal azt is igazolják, hogy a szerződés egy-egy eredeti példányát átvették. Szerződő felek kijelentik, hogy az eljáró ügyvéd megfelelő tájékoztatást adott a vonatkozó összes hatályos jogszabályról (különösképpen: Ptk., Földforgalmi tv., Fétv., ingatlan-nyilvántartási törvény, illetéktörvény, Szja- törvény). Kijelentik továbbá, hogy a jelen adásvételi szerződésbe foglalt rendelkezéseket ügyvédi tényvázlatként elfogadják, az ügyvédi munkadíjban megállapodtak.
Felek tudomásul veszik, hogy eljáró ügyvéd köteles elvégezni a felek ügyfél-átvilágítását a 2017. évi LIII. tv. (Pmt.), a 2017. évi LII. tv., a 2017. évi LXXVIII. tv. az ügyvédi tevékenységről és a 10/2019. (VI. 24.) MÜK szabályzat alapján. Ennek során személyi adataikat az ügyvéd a jogszabályok keretei között köteles kezelni és őrizni. Valamennyien nyilatkozunk arról, hogy a fenti MÜK szabályzat 2.2. pont ba) és bb) alpontjai szerinti körülmények személyünk vonatkozásában az alábbiak szerint nem állnak fenn: saját nevünkben és érdekünkben járunk el, nincs olyan más természetes személy, akinek megbízásából hajtanánk végre jelen ügyletet, illetve nincs olyan más természetes személy, aki egyéb módon tényleges irányítást, ellenőrzést gyakorolna tevékenységünk felett, nem minősülünk a Pmt. szerint kiemelt közszereplőnek, kiemelt közszereplő közeli hozzátartozójának vagy kiemelt közszereplővel közeli kapcsolatban álló személynek.

Bajna, 2026. október 1.

.....
László István Dénesné Eladó

.....
Hanzlik László Vevő

Készítettem és ellenjegyzem, Bajna, 2026. október 1., dr. Szabó Edit ügyvéd, dr. Szabó Edit Ügyvédi Iroda (1136 Budapest, Hollán Ernő u. 21/B. II. 2.), Budapesti Ügyvédi Kamara, kamarai azonosító szám: 36068843:

Kamarai portálon történő
közzététel napja: 2026. 11. 12.
Az elővásárlási jog gyakorlására
nyitvaálló 30 napos jogvesztő határidő
első napja: 2026. 11. 13
utolsó napja: 2026. 12. 14
levétel napja: 2026. 12. 15

Figyelem!
A határidő
jogvesztő!

dr. Szabó Edit ügyvéd
dr. Szabó Edit Ügyvédi Iroda
Bp., Hollán Ernő u. 21/B. II.em.2.
Tel.: 0630 960-99-73
Email: eda.szabo@freemail.hu