B/1763/2026.

INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött **egyrészről BAJÓT KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA** (székhely: 2533 Bajót, Kossuth Lajos utca 147., KSH statisztikai számjel: 15385712-8411-321-11, adószám: 15385712-1-11, nyilvántartó szervezet neve: Magyar Államkincstár, PIR:385716, képviseli: Tóth Zoltán polgármester önállóan), mint **eladó** (a továbbiakban: Eladó)
másrészről BALOGHNÉ SERES KATALIN (születési családi és utónév: anyja neve: születési hely és idő: adóazonosító jele: személyazonosító jel: személyazonosító igazolvány száma:) 2533 Bajót, Szabadság utca 109. cím alatti lakos, mint **Vevő** (a továbbiakban: Vevő, az Eladó és a Vevő együttesen: Felek) között alulírott helyen és napon az alábbiak szerint:

1. Szerződő felek megállapítják, hogy az E-ING Rendszerről lehívott E-hiteles tulajdoni lap tanúsága szerint jelenleg a Komárom-Esztergom Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 1. (2500 Esztergom, Rudnay S. tér 2.) ingatlan-nyilvántartásában az Eladó **56/560 arányú** tulajdonát képezi a **Bajót, zártkert 1357 hrsz.** alatt nyilvántartott, összesen **1765 m2** területű, összesen 2,61 AK kataszteri jövedelmű **a) „kert"** megnevezésű, 5 osztályú, 434 m2 területű, 0,76 AK értékű, **b) „szőlő"** megnevezésű, 7 osztályú, 1331 m2 területű, 1,85 AK értékű ingatlan (a továbbiakban: Ingatlan).

   Az Eladó tulajdonjoga 1925/1979.06.04.Á iktatószámú határozattal felajánlás jogcímén került bejegyzésre az ingatlan-nyilvántartásba.

   A Felek rögzítik, hogy az ingatlan 252/560 arányának tulajdonosa a Vevő, 252/560 arányának tulajdonosa a Vevő testvére, Seres Attila.

   Az ingatlan-rész tulajdoni lapján elintézetlen széljegy nincs, a III. részen teher-bejegyzés nem található, az ingatlan per-, igény- és tehermentes, melyre az Eladó szavatosságot vállal.

   Vevő tudomásul veszi, hogy a jelen szerződés a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: Földtv.) alapján **akkor lép hatályba**, amikor a törvényben előírt **előzetes eljárás lezárul**, azaz a törvényben felsorolt elővásárlási jogosultak nem élnek elővásárlási jogukkal és a jegyző az ezt igazoló iratjegyzéket ezen tartalommal kiadja. Vevő tudomásul veszi, hogy amennyiben a törvényben meghatározott elővásárlási jogosultak bármelyike él elővásárlási jogával, úgy a szerződés az elővásárlási jog jogosultja által történő ajánlat elfogadásával az Eladó és az elővásárlási jogosult között jön létre, a jelen szerződés pedig nem lép hatályba.

   A Felek rögzítik, hogy a Földtv. 36. § (1) bek. b) pontja alapján nem kell a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyása az önkormányzat tulajdonában álló föld elidegenítéséhez.

2. A Felek rendelkezésére áll Bajót Község Önkormányzat Képviselő-Testületének 65/2026. (IX.29.) számú határozata a Bajót, zártkert 1357 hrsz. alatt található ingatlan 56/560 arányának értékesítéséről, az ingatlan-rész értékesítése 30.000,- Ft, azaz harmincezer forint vételáron történik Baloghné Seres Katalin 2533 Bajót, Szabadság utca 109. cím alatti lakos részére.
   A szerződéskötéssel felmerülő költségeket a Vevő viseli, a testület felhatalmazta a polgármestert a szerződés aláírására. A fentebb hivatkozott határozat a jelen szerződés melléklete.

3. Jelen szerződéssel az Eladó per-, teher- és igénymentesen, szavatosság terhe mellett 56/560 arányban **eladja,** Vevő pedig **megvásárolja** tőle **adásvétel jogcímén a Bajót, zártkert 1357 hrsz.** alatt nyilvántartott ingatlant **56/560 tulajdoni arányban** megtekintett állapotban, azok minden természetes és törvényes tartozékával együttesen.

   Vevő a jelen okirat aláírásával kifejezetten elismeri, hogy az ingatlan-részt megtekintette, annak jelenlegi jogi és esztétikai állapotával, állagával teljes mértékben tisztában van, így azt a megtekintett és megismert állapotban veszi meg. Eladó kijelenti, hogy az adásvételi szerződés tárgyát képező ingatlan a rendeltetésszerű használatra alkalmas.

Bajót Község Önkormányzata Bajót

BAJÓT KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA
képv.: Tóth Zoltán polgármester
Eladó

BALOGHNÉ SERES KATALIN
Vevő

dr. György Emília
ügyvéd
2536 Nyergesújfalu, Kiserdő u. 1
Adószám: 50238004-1-31
KASZ: 36060992

4. Szerződő Felek az ingatlan **vételárát 30.000,- Ft,** azaz harmincezer forint összegben állapítják meg.
A Vevő a vételárat a szerződés aláírásával egyidejűleg fizeti meg Eladó részére, Eladónak az **MBH Duna Bank Zrt-nél** vezetett számú számlájára.
Az Eladó a jelen adásvételi szerződés aláírásával elismeri és nyugtázza az ingatlan vételárának megfizetését.

5. Eladó és a Vevő a jelen okirat aláírásával kölcsönösen és együttesen **feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják** ahhoz, hogy az 1.) pontban részletesen körülírt **Bajót, zártkert 1357 hrsz.** alatt nyilvántartott ingatlan 56/560 aránya vonatkozásában az Eladó tulajdonjoga törlésre, a Vevő tulajdonjoga adásvétel jogcímén bejegyzésre kerüljön az ingatlan-nyilvántartásba.

A Felek közösen kérik az illetékes Komárom-Esztergom Megyei Kormányhivatal Földhivatali Osztályát, hogy a Bajót, zártkert 1357 hrsz. alatt nyilvántartott ingatlan 56/560 aránya vonatkozásában Bajót Község Önkormányzata tulajdonjogát törölni szíveskedjék, és Baloghné Seres Katalin Vevő 56/560 arányú tulajdonjogát adásvétel jogcímén szíveskedjék bejegyezni az ingatlan-nyilvántartásba!

6. Felek rögzítik, hogy a Vevő az ingatlan-rész birtokába a teljes vételár megfizetésének napján lép, e naptól kezdődően húzhatja az ingatlan-rész hasznait és viseli terheit és a kárveszélyt.
Ezen időpontban az Eladó köteles az 1.) pontban körülírt ingatlan-részt előre egyeztetett időpontban, megtekintéskori állapotban a Vevő birtokába bocsátani.

7. Felek közül Eladó képviselője és Vevő büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy cselekvőképes magyar állampolgárok, nem állnak cselekvőképességet korlátozó, illetve cselekvőképességet kizáró gondokság alatt, cselekvőképességük gondnokság alá helyezés nélkül sincs kizárva. Az Eladó képviseletében eljáró polgármester nyilatkozik, hogy az Eladó jogi személy, magyar önkormányzat, amelynek képviseletére a csatolt testületi határozat feljogosítja a polgármestert.

8. Felek a jelen szerződés aláírásával **közösen és együttesen megbízzák és meghatalmazzák dr. György Emilia** ügyvédet (2536 Nyergesújfalu, Kiserdő utca 1., KASZ: 36060992) a jelen szerződés és a kapcsolódó egyéb nyilatkozatok elkészítésével, ellenjegyzésével,, az előzetes eljárás lebonyolításával (Földtv.), a B400E adatlap kitöltésével, beküldésével, valamint jelen jogügylettel kapcsolatban a KEMKH Földhivatali Osztálya előtti teljes jogkörrel történő képviselettel, mely megbízást és meghatalmazást a szerződést szerkesztő és ellenjegyző ügyvéd elfogad.

9. Felek tudomással bírnak arról, hogy jelen szerződés tekintetében a szerződés megkötésekor illetve teljesítése során a Ptk. 1:3. §, 6:34. § és 6:62. § alapján együttműködésre kötelesek. Felek rögzítik, hogy a másik felet a szerződés valamennyi lényeges kérdésével összefüggésben teljes körűen tájékoztatták.
Szerződő felek kijelentik, hogy a jelen szerződésben ügyleti szándékukat az ellenjegyző ügyvéd helyesen foglalta írásba, a jelen okiratban foglaltak teljes egészében megfelelnek akaratuknak, ezáltal a szerződés tartalmával szemben kifogást nem emelnek, azt tényvázlatként is elfogadják

10. Jelen szerződés aláírásával Felek hozzájárulnak ahhoz, hogy az ellenjegyző ügyvéd személyes adataikat - melyeket önként rendelkezésre bocsátottak – a megbízás keretében felhasználja, személyes irataikról fénymásolatot készítsen, illetve a fénymásolatot megőrizze.
Szerződő felek jelen szerződés aláírásával kijelentik, hogy jelen jogügylettel kapcsolatban jogszabály által előírt adataik szerződésben való feltüntetését nem tekintik a személyes adatok védelme megsértésének és hozzájárulnak a személyes adataiknak a 2017. évi LIII. törvényben foglaltak szerinti kezeléséhez.
Felek tudomásul vették, hogy azonosításuk az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi CXXXVI. törvény (Üttv.) 32-33.§-i értelmében személyazonosító igazolványaik, lakcímkártyájuk, adókártyájuk adatainak egyeztetésével a 2017. évi LIII. törvényben, valamint a GDPR előírásokról szóló, az EU 2016/679. rendeletében előírt kötelezettségek körébe tartozó feladatok teljesítése érdekében az ügyvédek részére kiadott Pénzmosási Szabályzatban foglaltak szerint megtörtént.

11. Szerződő felek kijelentik, hogy a jelen ügyre irányadó hatályos adó- és illetékfizetési és ingatlan-nyilvántartási jogszabályokat megismerték, a jelen szerződést készítő és ellenjegyző ügyvédtől az erre irányuló részletes tájékoztatást megkapták.

BAJÓT KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA
képv.: Tóth Zoltán polgármester
Eladó

BALOGHNÉ SERES KATALIN
Vevő

dr. György Emilia
ügyvéd
2536 Nyergesújfalu, Kiserdő u. 1.
Adószám: 50238004-1-31
KASZ: 36060992

A Vevő megértette az eljáró ügyvéd tájékoztatását, miszerint jelen visszterhes vagyonszerzése alapján – arra részre, amelyre nem tud illeték-mentességet igénybe venni - illetékfizetési kötelezettsége keletkezik, melyet a NAV illetékes szerve határozatban állapít meg, mértéke a megszerzett vagyon terhekkel nem csökkentett forgalmi értéke után „Az illetékekről szóló" 1990. évi XCIII. törvény (Itv.) 19.§ (1) bekezdése értelmében 4 %.

12. A helyi önazonosság védelméről szóló 2025. évi XLVIII. törvény felhatalmazása alapján Bajót Község Önkormányzata a helyi önazonosság védelmére tekintettel nem vezetett be olyan jogvédelmi eszközt, amely a jelen adásvétellel érintett ingatlanra vonatkozó tulajdonszerzésre hatással lehet. Jelenleg nincs a helyi önazonosság védelmére vonatkozó rendelet hatályban.

13. Vevő kijelenti, hogy **elővásárlási joga nem áll fenn** a megvásárlandó ingatlan-rész tekintetében. Vevő kijelenti, hogy a tulajdonában lévő és a jelen szerződéssel megszerzett termőfölddel együtt **termőföld tulajdona az ország területén nem haladja meg** a mező- és erdőgazdálkodási földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. tv. 10 § (2) bekezdésében foglalt tulajdonszerzési korlátozás mértékét meghaladó termőföld-mennyiséget, azaz az **1 hektárt.**
A Vevő kijelenti, hogy a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény **13-15. §-aiban foglaltaknak megfelel, az ott írtak megtartására kötelezettséget vállal**, azaz vállalja, hogy a **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 földforgalmi törvény 13. § (2)-(3) bekezdéseiben meghatározott esetek kivételével - **más célra nem hasznosítja.**
Vevő kijelenti, hogy **nincs** a földhasználatért járó ellenszolgáltatás teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló **díj-, vagy egyéb tartozása.**
Vevő kijelenti, hogy a szerzést megelőző **5 éven belül nem állapították meg**, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.
A Vevő a Földtv. 13. § (4) alapján a tárgyi ingatlan vonatkozásában a jelen okirat aláírásával vállalja, hogy amennyiben a jelen tulajdonjog átruházásáról szóló szerződés tárgyát képező föld harmadik személy használatában van, úgy a fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg ((1) bekezdés), és megszűnését követő időre a Földtv. 13. § (1) bekezdésben foglalt kötelezettségeket vállalja.

Vevő a jelen okirat aláírásával büntetőjogi felelőssége tudatában nyilatkozik arról, hogy az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény végrehajtásáról szóló 179/2023. (V.15.) Kormányrendelet 42. § -ban foglaltak szerint részarány-tulajdonnal nem rendelkezik.

Felek megállapodnak abban, hogy a jelen szerződés megkötésével és a tulajdonjog átruházásával kapcsolatos valamennyi bejelentési kötelezettség és költség a Vevőt terheli, ugyanakkor az elővásárlási joggal kapcsolatos előzetes eljárást az Eladó köteles lebonyolítani. A Vevő jelen szerződés földhivatali benyújtásával egyidejűleg a megszerzett ingatlanra vonatkozó földhasználatot is vállalja bejelenteni a földhasználati nyilvántartásba.
A Felek tudomása szerint nincs bejelentett földhasználó az ingatlanon.

A szerződésben nem szabályozott egyéb kérdésekben a Ptk. rendelkezései az irányadóak.
A jelen – 13 (tizenhárom) pontból és 3 (három) számozott oldalból álló – szerződést a felek elolvasás, kölcsönös értelmezés után-, mint az általuk előadott tényeket mindenre kiterjedően tartalmazó, így akaratukkal mindenben megegyező megállapodást, ügyvédi ellenjegyzés mellett saját kezűleg, helyben hagyólag 7 (hét) eredeti példányban aláírták és 1-1 eredeti példányt átvettek.

Bajót, 2026. november 16.

A kormányzati portálon történő közzététel időpontja:
2026 év 11 hó 19 nap
A jognyilatkozat megtételére nyitva álló 30 napos határidő első napja:
2026 év 11 hó 20 nap.
utolsó napja:
2026 év 12 hó 21 nap.
E HATÁRIDŐ JOGVESZTŐ!
Kormányzati portálról történő levétel időpontja:
2026 év 12 hó 22 nap

Bajót Község Önkormányzata Bajót

.....

BAJÓT KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA
képv.: Tóth Zoltán polgármester
Eladó

.....

BALOGHNÉ SERES KATALIN
Vevő

Bajót Községi Önkormányzati Hivatal

Ellenjegyzem Bajóton, 2026. november 16. napján:

dr. György Emilia ügyvéd
Komárom-Esztergom Megyei Ügyvédi Kamara, szárazbélyegző száma: 329
KASZ:36060992

dr. György Emília
ügyvéd
2536 Nyergesújfalu, Kiserdő u. 1.
Adószám: 50238004-1-31
KASZ: 36060992

Az elektronikus közzétételt megtörténtét.