Záradék:
Kormányzati portálon történő
Közzététel napja: 2026. 11. 26.
Közlés kezdő napja: 2026. 11. 27.
A jognyilatkozat megtételére nyitva álló 2026. 12. 28.
30. napos határidő utolsó napja: .....
E határidő jogvesztő.
Levétel napja: .....

Komárom-Esztergom Vármegyei Kormányhivatal
Földhivatali Főosztály
Földhivatali Koordinációs Osztály
Hatás id.: 2026 OKT. 21
Ig. szám: 571708
Mellékiet:
Szintéző:

dr. Presser Zoltán Tibor egyéni ügyvéd
gazdasági társasági szakjogász
Székhely: 2823 Vértessomló, Ady Endre u. 30.
zoltan.presser@gmail.com Tel.: /20/ 969-2402 KASZ:36067441

Ingatlan adásvételi szerződés

Amely létrejött egyrészről **Gulyás Ferenc** (született: ., lakcíme: 8060 Mór, Lakatos utca 8/A 3., édesanyja születési neve: személyi azonosítója: adóazonosítója:), mint **eladó**, másrészről **Szabó István** (született: , anyja neve: lakcíme: 2521 Csolnok, Leányvári utca 36., személyi azonosítója: , adóazonosítója:) **mint vevő** (együttesen szerződő felek) között alulírott helyen és időben az alábbiak szerint:

1. Eladó kizárólagos, 1/1 arányú tulajdonát képezi az Esztergomi Járási Földhivatalnál **Dág, zártkert 1507/3 helyrajzi szám** alatt nyilvántartott kert, amely 1280 m^2 alapterületű 4. minőségi osztályú mindösszesen 2,89 AK értékkel. Az ingatlanon az E.On Észak-dunántúli Áramhálózati Zrt. javára bejegyzett 0,4 kV-os szigetelt szabadvezeték vezetékjog van bejegyezve 19 négyzetméter területre. Az ingatlan egyebekben tehermentes. Az ingatlanon felépítmény található. Az ingatlanon a korábbi tulajdonos (Fazekas László) 1988. 08. 11-én építési engedélyt kapott gyümölcstároló építésére. Az elkészült épületre 1991. 11. 05-én fennmaradási engedélyt kapott. Az épület egy Poniklec típusú faház, amely 37 négyzetméter alapterületű, amelyhez egy 5,6 négyzetméter alapterületű emelet tartozik. Az épületet a tulajdoni lapon, nem de a térképnyilvántartásban feltüntették. **Eladó szavatol azért, hogy az itt írt tulajdoni lap adatai - tulajdoni hányada és terhei vonatkozásában - megfelelnek az ingatlan-nyilvántartás e szerződés megkötése időpontjában hatályos adatainak a jelen adásvételi szerződésben nevesített kivétellel (épület megléte).** Az ingatlan nem közművesített, elektromos főmérő órával nem rendelkezik, a telekhatár mellett van elvezetve a fővezeték. Fúrt kúttal rendelkezik.

2. Az eladó eladja, a vevő pedig megveszi az 1. pontban nevezett, eladó tulajdonában álló ingatlant az alábbi vételáron: **5,000,000 Ft,** azaz mindösszesen **Ötmillió forintért**. A vételár mentes az általános forgalmi adó alól, mivel eladó nem forgalmi adó köteles ingatlan-értékesítés tekintetében. A vételárból a **kert ingatlan értéke 1,400,000 Ft**, azaz Egymillió-négyszázezer forint, míg a **felépítmény értéke 3,600,000 Ft**, azaz Hárommillió-hatszázezer forint. A vevő a teljes vételárat a jelen szerződés hatósági jóváhagyását követő 15 napon belül banki átutalással fizeti meg eladónak a Kicsi Ferencné tulajdonában álló, az Erste Bank Zrt-nél vezetett 11600006-00000000-67654352 számú bankszámlára, amely számlára történő utalással a vevő szerződésszerűen teljesít. Eladó egyebekben, a jelen adásvételi szerződés aláírásával egy időben aláírt „bejegyzési engedély" elnevezésű okiratban feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy a Vevő tulajdonjoga a Dág zártkert 1507/3 hrsz. ingatlanra 1/1 tulajdoni hányadban, a teljes vételár kézhez vételét követően az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön adásvétel jogcímén. Elővásárlási jog gyakorlása esetén az elővásárló javára szóló bejegyzési engedély elkészítése, ellenjegyeztetése és benyújtása a földhivatalba az elővásárló feladata és kötelezettsége.

3. Az ingatlan birtokba adása a jelen adásvételi szerződés földhivatali bejegyzését követően történik meg. Az ingatlanon nincs bejelentett földhasználó. A tulajdonjog átszállásának napjáig az ingatlannal kapcsolatos valamennyi teher és kötelezettség az eladót, a tulajdonjog átszállást követően a vevőt terheli idő- és tulajdoni hányad arányosan, kivéve amennyiben jogszabály ettől eltérően nem rendelkezik. A jelen

dr. Presser Zoltán Tibor
2823 Vértessomló, Ady u. 30.
KASZ:36067441

Szabó István vevő

Gulyás Ferenc eladó

kelt, készítettem és ellenjegyzem Gárdony, 2026. 10. 18-án dr. Presser Zoltán Tibor egyéni ügyvéd

szerződésben nevesített ingatlan tulajdonjogának bejegyzését a felek külön íven szövegezett bejegyzési engedéllyel kérik

4. Az eladó szavatolja az általa a jelen szerződéssel eladott tárgyi ingatlan per-, teher, igény-, és köztartozás mentességét.

5. Felek kijelentik, hogy nagykorú, cselekvőképes magyar állampolgárok, akik nem állnak cselekvőképességet korlátozó rendelkezés hatálya alatt. Vevő kijelenti, hogy az elővásárlási joggal nem rendelkezik a Földforgalmi törvény 18. §-a alapján, mivel nem földműves.

6. Vevő kijelenti, hogy nem a termőföld fekvése szerinti településen rendelkezik lakcímmel.

7. A szerződő felek meghatalmazzák dr. Presser Zoltán Tibor egyéni ügyvédet (székhely: 2823 Vértessomló, Ady Endre utca 30., KASZ: 36067441) jelen szerződés megszerkesztésével, annak ügyvédi ellenjegyzésével, valamint, hogy jelen szerződéssel összefüggésben a szerződő feleket a földhivatali eljárásban és a B400E nyomtatvány benyújtása tekintetében teljes jogkörrel képviselje. A szerződő felek kijelentik, hogy az eljáró jogi képviselő az általuk elmondottakat teljes terjedelmében belefoglalta jelen szerződésbe, így azt egyben szerződéses akaratuk teljes és pontos tényvázlatnak is tekintik. A vevő kijelenti, hogy a nevezett ingatlantulajdon megszerzését jogszabályi rendelkezések nem korlátozzák, illetve nem akadályozzák. **Vevő** jelen szerződés aláírásával kijelenti, hogy **nem földműves** és **nincs a tulajdonában a jelen szerződéssel megszerzett ingatlannal együtt sem 1, azaz egy hektárt**, meghaladó mértékű termőföld. **Vevő egyben nyilatkozik** arról, hogy a megszerzett termőföld használatát másnak nem engedi át, azt maga használja és ennek keretében eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy a jogszabályban foglalt kivételektől eltekintve a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig a termőföldet más célra nem hasznosítja. **Vevő nyilatkozik, hogy** részarány tulajdonnal nem rendelkezik. **Vevő nyilatkozik**, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásuknak teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj, vagy egyéb tartozása. **Vevő egyben nyilatkozik**, hogy 5 éven belül vele szemben nem állapították meg, hogy a szerzési korlátok megkerülésére irányuló jogügyletet kötött. Így **vevő termőföld szerzési képessége** jelen adásvételi szerződés tekintetében **korlátozás alá nem esik**, a Földforgalmi törvényben foglalt kizárási ok a felekkel szemben nem merül fel.

8. A jelen adásvételi szerződéssel kapcsolatos földhivatali eljárás igazgatási szolgáltatási díjak, valamint a szerződés megkötésével kapcsolatos költségek, a vagyonszerzési illeték megfizetése a vevőt terhelik. Jelen adásvételi szerződés költségei közé tartozik az ügyvédi munkadíj, amelyet a vevő számla ellenében megfizetett az eljáró ügyvéd részére 135,000 Ft+Áfa összegben.

9. A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Földforgalmi törvény, a Polgári törvénykönyv, továbbá a hatályos magyar jogszabályok előírásai az irányadók. Jelen szerződést a szerződő felek, mint akaratukkal mindenben megegyezőt írták alá. Jelen 9 pontból és 2 oldalból álló szerződést 11 egyező példányban készítettem: dr. Presser Zoltán Tibor egyéni ügyvéd, KASZ: **36067441**.

dr. Presser Zoltán Tibor
2823 Vértessomló, Ady E. u. 30.
KASZ:36067441

Szabó István vevő

Gulyás Ferenc eladó

kelt, készítettem és ellenjegyzem Gárdony, 2026. 10. 18-án: dr. Presser Zoltán Tibor egyéni ügyvéd