Komárom-Esztergom Vármegyei Kormányhivatal
Földhivatali Főosztály
Földhivatali Koordinációs Osztály
Érkezés id.: 2026 NOV. 03
Ikt. szám: 2058
Előirat: Melléklet:

INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről

Zajácz János, születési neve: Zajácz János (születési hely, idő: , személyi szám: , adóazonosító jel: , anyja születési neve: , lakóhelye: 2855 Bokod, Kiss utca 9., állampolgár, értesítési cím: lakcímmel egyező) **mint eladó** (a továbbiakban: „eladó")

másrészről

Varga -Sztrapon Anita, születési neve: Sztrapon Anita (születési helye, ideje: ., anyja neve: a, személyi száma: , adóazonosító jele: , lakóhelye: 2855 Bokod, Száva utca 43., magyar állampolgár, értesítési cím: lakcímmel egyező), mint **vevő** (a továbbiakban: „vevő")

együttesen „felek" között, az alábbi feltételekkel:

1. **Eladó eladja, vevő pedig megvásárolja az eladó kizárólagos tulajdonát képező Bokod zártkert 1250/2 hrsz.-ú 281 m2 területű, 0.25 AK értékű, kert művelési ágú ingatlant 1/1 arányban adásvétel jogcímén.**
2. Felek az 1. pontban körülírt ingatlan egymás között kölcsönösen kialkudott vételárát 100.000.- Ft-ban, azaz egyszázezer forintban határozták meg.
   Vevő jelen szerződés aláírását megelőzően megfizette a teljes vételárat átutalással Zajácz János eladó részére az eladó nevén vezetett számú bankszámlára.
   Eladó az itt részletezett módon és számlaszámra történő teljesítést szerződésszerű, saját kezeihez történő joghatályos teljesítésként ismeri el. Eladó a 100.000.- Ft összeg hiánytalan átvételét ezennel ismételten elismeri és nyugtázza.
3. Szerződő felek jelen szerződés aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy Bokod zártkert 1250/2 hrsz.-ú ingatlanra 1/1 arányban a tulajdonjogot adásvétel jogcímén Varga -Sztrapon Anita vevő javára az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezzék, eladó tulajdonjogának törlése mellett. Felek kérik az illetékes Földhivatali Osztályt, hogy a tulajdonváltozást szíveskedjen átvezetni az ingatlan-nyilvántartáson.
4. Vevő az ingatlan birtokába mai napon lép, mely időponttól viseli terheit és szedi hasznait. Felek a birtokhatárokat pontosították.
5. Felek jelen szerződés aláírásával kijelentik, hogy cselekvőképes magyar állampolgárok, szerződéskötési- és beszámítási képességük korlátozva nincs.
6. Eladó nyilatkozik, hogy a földrészletre nincs idegen személy bejelentett földhasználó, nincs érvényben, hatályban földhasználatra irányuló szerződés, amennyiben a nyilvántartás adatai szerint idegen személy földhasználóként még be lenne jelentve, eladó vállalja, hogy jelen szerződés aláírásától számított 30 napon belül kijelenti.
7. Vevő a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (továbbiakban: Földforgalmi tv.) ide vonatkozó rendelkezéseit figyelembe véve kijelenti, hogy tulajdonszerzése nem ütközik szerzési akadályba vagy korlátozásba. Vevő jelen szerződés aláírásával kijelenti, hogy jelen szerződés tárgyát képező termőföld tulajdonjogával – a már tulajdonában és haszonélvezetében lévő föld területnagyságának a beszámításával – a termőföld tulajdona a 300 hektár mértéket nem éri el (földszerzési maximum). Vevő kijelenti továbbá, hogy – a jelen termőföld birtokával együtt- a már birtokában lévő termőföld terület nagyságának a beszámításával az 1200 hektár mértéket nem éri el a birtokában lévő termőföldek mértéke (birtokmaximum). Vevő nyilatkozik, hogy részarány-tulajdonnal nem rendelkezik.
8. Az 1. pontban részletezett ingatlanról kiállított tulajdoni lap tanúsága szerint, Bokod zártkert 1250/2 hrsz.-ú ingatlan tehermentes, és széljegyen sem szerepel bejegyzés.
9. Eladó szavatosságot vállal az adásvétel tárgyának per, -igény, valamint teljes tehermentességéért.
10. E szerződés megkötésével felmerülő költséget, valamint illetéket vevő viseli. A szerződést jóváhagyást követően 30 napon belül 3 eredeti példányban kérelemmel és NAV B400E adatlappal együtt be kell nyújtani az illetékes Földhivatali Osztályhoz és Adóhatósághoz. Felek meghatalmazzák az eljáró, okiratszerkesztő és ellenjegyző dr. Szabó Patrícia ügyvédet (2840 Oroszlány, Rákóczi Ferenc út 33 fsz 2.) azzal, hogy a földhivatali eljárásban, jóváhagyási és a hirdetményi/ kifüggesztési eljárásban helyettük és nevükben eljárjon, őket teljes jogkörrel e szerződéssel kapcsolatban képviselje, a NAV adatlapot benyújtsa. Az ügyvéd a meghatalmazást elfogadja.

Zajácz János eladó

Varga -Sztrapon Anita vevő

Ellenjegyzem: Oroszlány, 2026.10.29.
Dr. Szabó Patrícia ügyvéd, KASZ 36068989

Dr. Szabó P cia ügyvéd
Székhely: Oroszlány,
Rákóczi Fe út 33. Fsz. 2.
Adószám 296252-1-31
KASZ- 36068989

11. A Földforgalmi tv. 13. §-14. § rendelkezéseit figyelembe véve vevő nyilatkozik, vállalja, hogy az esetlegesen fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg, a föld használatát másnak nem engedi át, azt maga használja és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségnek. Vállalja, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig más célra nem hasznosítja ugyanezen jogszabályban meghatározott esetek kivételével. Vevő nyilatkozik arról is, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj vagy egyéb tartozása. Vevő kijelenti, hogy vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.
12. Vevő nyilatkozik arról, hogy földművesnek minősül, földművesként nyilvántartásba vételre került számon. Agrárgazdasági kamarai NAK száma: 1
Vevő nyilatkozik arról, hogy elővásárlásra jogosult. Az elővásárlási joga a Földforgalmi törvény 18. § (1) bekezdés c) pontján alapul: olyan földműves, aki helyben lakó szomszédnak minősül.
Vevő kizárólagos tulajdonát képezi a Bokod zártkert 1247/1 hrsz.-ú ingatlan, amely Bokod zártkert 1250/2 hrsz.-ú ingatlannal szomszédos. Vevő továbbá, a Földforgalmi törvény 18. § (4) bekezdés alapján, szintén elővásárlásra jogosult, a jogosulti csoportokon belül, mivel több mint egy éve őstermelők családi gazdaságának tagja (Sztrapon Jánossal Sztrapon Szabinával).
13. Felek tudomásul veszik, hogy jelen szerződést az eljáró ügyvéd megküldi a mezőgazdasági igazgatási szerv részére jóváhagyás céljából, amely hatóság végzésben állapítja meg a szerződés közzétételre való alkalmasságát és elrendeli a szerződés közzétételét. A hatóság megküldi a szerződést a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat jegyzőjének, hogy hirdetményi úton közölje az elővásárlásra jogosultakkal. A hirdetményi közlés időtartamának leteltét követően (30 nap) a Polgármesteri Hivatal megküldi a Komárom-Esztergom Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztálynak a „kifüggesztés" végeredményét.
Amennyiben vevőt megelőzően az elővásárlásra jogosult vételi ajánlatot tesz, abban az esetben vevő az adásvétel tárgyának tulajdonjogát nem szerzi meg. Ha, az elővásárlásra jogosult vételi ajánlatot tesz, úgy a vevő által eladónak kifizetett vételárat az eladó köteles szerződéses vevőnek visszafizetni, és eladó az elővásárlásra jogosulttól, akivel a hatóság a szerződést jóváhagyta, várhatja a vételár kifizetését. Amennyiben elővásárlásra jogosult a kifüggesztés ideje alatt nem jelentkezik, szerződéses vevő tulajdonjogának bejegyzésre iránt a hatóság, illetve az ügyvéd intézkedik.
14. Felek rögzítik, és e szerződés aláírásával kijelentik, hogy a jelen jogügylettel és jognyilatkozatokkal kapcsolatos adónemekre, illetékre, az ezekre vonatkozó eljárásra és határidőkre vonatkozólag, a jogokról és kötelezettségekről teljeskörű tájékoztatást kaptak eljáró ügyvédtől, a jelen szerződést ezek ismeretében kötik meg. Eljáró ügyvéd az ügyfelek személyes adatainak felvételéről és az adatkezelésével kapcsolatban részletes és elégséges tájékoztatást adott, felek kijelentik, hogy tudomásul vették, megértették és jelen ügylethez kötődően hozzájárulnak ahhoz, hogy az eljáró ügyvéd az adataikat kezelje. Eljáró ügyvéd tájékoztatta a feleket, hogy a pénzmosás megelőzéséről és megakadályozásáról szóló a 2017. évi LIII. törvény alapján azonosítási kötelezettség terheli a felek adatai vonatkozásában.
15. Vevő nyilatkozik az Illeték tv. 26.§ p) pontra hivatkozással, hogy birtokbaadástól számított 5 évig a termőföld tulajdonjogát nem idegeníti el, melyre tekintettel kéri a T. Adóhatóságot az illetékmentesség biztosítására.
16. Felek nyilatkoznak, hogy eljáró ügyvéd megfelelően foglalta írásba eladási és vételi szándékukat, a szerződés az ügyleti akaratuknak megfelel és annak tartalma ellen kifogást nem emelnek. Jelen adásvételi szerződést a felek tényvázlatnak is tekintik.

Az itt nem szabályozott kérdésekben a Ptk. és a Földforgalmi tv. vonatkozó rendelkezései az irányadók. Ezen szerződést felek, átolvasás után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag írták alá.

Oroszlány, 2026.10.29.

Zajácz János eladó **Varga -Sztrapon Anita vevő**

Ellenjegyzem: Oroszlány, 2026.10.29. napján:
Dr. Szabó Patrícia ügyvéd, 2840 Oroszlány, Rákóczi Ferenc út 33 fsz2., KASZ 36068989

Dr. Szabó Patrícia ügyvéd
Székh 2840 Oroszlány,
Rákóc ferenc út 33. F.sz. 2
Adó a: 55296252-1-31
Kl (szám: 36068989

A szerzett korlátozás megszűnésének időpontja: 2026. 11. 27.-2027. 01. 04.
A közlés kezdő napja: 2026. 11. 28.
A jogi korlátozás megszűnése mitsa állás
30 napos határidő első napja: 2026. 11. 28.;
Utolsó napja: 2027. 01. 04.
Levétel napja: 2027. 01. 05. A határidő jogvesztő!

Bokodi Polgármesteri Hivatal 1