

KORMÁNYZATI PORTÁLON TÖRTÉNT
KÖZZÉTETEL IDŐPONTJA: 2025. 10. 30.

Közlés kezdő napja: 2025. 10. 31.

Elfogadó jognyilatkozat megtételére nyitva álló

30 napos határidő utolsó napja: 2025. 12. 01.

Ez a határidő jogvesztő!

Levétel napja: 2025. 12. 02.

1428/2025. 10. 27.

Komárom-Esztergom Vármegyei Kormányhivatal	
Földhivatali Főosztály	
Földhivatali Koordinációs Osztály	
statás id.:	2025 OKT. 1. 4
i. szám:	571 948
óirat:	Melléklet:
gyintéző:	

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről Szalai Balázs sz. Szalai Balázs (szül.: , a.n.:
szem. az.: , adóaz.: 2543 Süttő, Ady Endre u. 5. sz. alatti lakos (értesítési címe
ugyanaz) mint eladó, a továbbiakban **Eladó**, másrészről Fábíán Dávid sz. Fábíán Dávid (szül.:
, a.n.: , szem. az.: idóaz.:) 2526 Epöl, Örhegy u. 2.
sz. alatti lakos (értesítési címe ugyanaz), mint vevő, a továbbiakban **Vevő** között az alábbiak szerint:

1./ Eladó kizárólagos tulajdonát képezi a Süttő 3176/2. hrsz. alatt nyilvántartott, kert és legelő művelési ágú,
összesen 1564 m2 területű, összesen 2,13 AK értékű zártkerti ingatlan – ebből a) alrészlet: kert, 803 m2, 1,81
AK értékkel és 4 minőségi osztállyal, b) alrészlet: legelő, 761 m2, 0,32 AK értékkel és 4 minőségi osztállyal. Az
ingatlan e-hiteles tulajdoni lap-másolatának II. részén 9. s.a. Eladó tulajdonjoga bejegyzésre került 1/1 arányban
adásvétel címén 2025-ös bejegyzéssel. Az ingatlan tulajdoni lapjának III. részén az alábbi önálló szöveges
bejegyzések szerepelnek:

- 2. s.a.: Területváltozás: 2581 m2-rol 1564 m2-re (1017 m2 adásvétel jogcímén átjegyezve a 3176/4 hrsz-ba),
- 3. s.a.: Az ingatlan községátcsatolás során felvéve,
- 4. s.a.: Telekhatárrendezés a Földmérési Osztály 457/2011 sz. határozata alapján.

Az ingatlan tehermentes, a tulajdoni lapon széljegy nem szerepel.

A jelen szerződéssel a fenti ingatlan 1/1 tulajdoni illetőségét Eladó Vevőnek eladja, Vevő pedig azt 1/1 arányban
megvásárolja.

2./ Eladó szavatosságot vállal azért, hogy az ingatlan per-, igény- és tehermentes. Vevő a fenti ingatlant ismeri,
és kijelenti, hogy ebben az állapotban az ingatlant meg kívánja vásárolni. Felek rögzítik, hogy az ingatlan gazos,
bozótos, elhanyagolt, rajta ültetvény, agrotechnikai létesítmény nincs.

3./ Vevő az 1. pont szerinti ingatlanért az Eladó részére kölcsönösen kialakulva az alábbi vételárat köteles
megfizetni: Az ingatlan vételára 2.000.000,-Ft, azaz Kétmillió forint (teljes vételár). A szerződő felek rögzítik,
hogy a tárgyi ingatlan fentiek szerinti kölcsönösen kialakult 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 köteles a jelen szerződés mezőgazdasági igazgatási szerv
általi jóváhagyásának vevői kézhezvételét követő 15 (tizenöt) napon belül ügyvédi letét alkalmazásával
megfizetni a teljes vételárat Eladó részére okiratszerkesztő ügyvéd letéti számlájára való befizetéssel (Dr. Szabó
Edit Ügyvédi Iroda CIB Banknál vezetett sz. letéti számlájára). A letéti összeg
kiadásáról a felek által aláírt, külön íven szövegezett letéti szerződés rendelkezik, Eladó kijelenti, hogy a Vevő
részéről a vételár teljesítését az ügyvédi letétbe való teljesítéssel elfogadja.

4./ Eladó nyilatkozik, hogy a jelen szerződés tárgyát képező földrész nincs harmadik személy használatában. Az
ingatlan 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, azaz a letéti
összeget okiratszerkesztő ügyvéd letéti számlájáról elutalja Eladó részére. Ezen a napon Eladó az ingatlant Vevő
birtokába köteles adni, Vevő pedig köteles birtokba venni. Vevő a birtokbaadás időpontjától viseli az ingatlan
terheit és élvezi hasznait.

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 - azzal egyidejűleg
köteles kiadni, amikor Vevő részére a vételárat hiánytalanul megfizette oly módon, hogy a teljes vételár Eladó
bankszámláján jóváírásra került, azaz a letéti összeget okiratszerkesztő ügyvéd letéti számlájáról elutalta Eladó
részére. Felek adásvétel címén kérik majd Vevő tulajdonjogának bejegyzését.

A jelen szerződés elkészítésének, a hatósági jóváhagyás iránti kérelem előterjesztésének költségét a Vevő viselte.

Szalai Balázs Eladó

Fábíán Dávid Vevő

Dr. Szabó Edit ügyvéd
Dr. 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 annyiban terhelheti adófizetési kötelezettség, amennyiben az ingatlan beszerzési értéke kevesebb volt, mint a jelen szerződés szerinti vételár. 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: Földforgalmi 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 ingatlan vonatkozásában.

Vevő az Inyvtv. Vhr. 42.§ 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.**

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 1/1 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.

.....
Szalai Balázs Eladó

.....
Fábián Dávid Vevő

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

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 hajtánánk 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, 2025. október 7.

.....
Szalai Balázs Eladó

.....
Fábián Dávid Vevő

Készítettem és ellenjegyzem, Bajna, 2025. október 7., 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:

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