

1.

Komárom-Esztergom Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Koordinációs Osztály	
Dátum id:	2026. 10. 06
I. szám:	571332
Írta:	Melléklet:
Értékelő:	

Adásvételi szerződés

amely létrejött,

-**Tóth Roland** **szül.név:** [] (születési hely: [] születési idő: []
személyi azonosító: [] anyja neve: [] adóazonosító: [] szig. szám: []
[] lakcímgazolvány száma: [] 2800 Tatabánya, Szent Borbála út 29. E. lépcsőház 1/1.
szám alatti lakos, (továbbiakban: **Eladó, együtt Eladók**),

- **Tóthné Fehér Anita** **szül.név:** [] (születési hely: [] születési idő: []
személyi azonosító: [] anyja neve: [] adóazonosító: [] szig. szám: []
[] lakcímgazolvány száma: [] 2800 Tatabánya, Szent Borbála út 29. E. lépcsőház
1/1.. szám alatti lakos, (továbbiakban: **Eladó, együtt Eladók**), valamint

- **Tóth László** **szül.név:** [] (születési hely: [] születési idő: []
személyi azonosító: [] anyja neve: [] adóazonosító: [] útlevél szám: []
[] lakcímgazolvány száma: [] 2067 Szárliget, Iskola utca 36. szám alatti lakos,
(továbbiakban: **Vevő**),

között az alábbiak szerint,

Előzmények:

Szerződő felek 2026. május 15-én adásvételi szerződést írtak alá a Tatabánya zártkert 10662 hrsz.-ú ingatlan 2/2-ed részének átruházására. A Komárom-Esztergom Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Koordinációs Osztály – mint mezőgazdasági igazgatási szerv – a 2026. június 8-án kelt 571142/2026. iktatószámú végzésével megállapította a szerződés közzétételre való alkalmasságát és elrendelte a szerződés 30 nap időtartamra való közzétételét. A Komárom-Esztergom Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Koordinációs Osztály által 2026. június 8. napján meghozott 571142/2/2026. számú végzését a 2026. június 11-én kelt 571142/4/2026. számú végzésével visszavonta tekintettel arra, hogy a feleknek az adásvételi szerződés 1. pontjában foglalt nyilatkozatai egymásnak ellentmondó tartalmúak az ingatlan helyrajzi számának tekintetében, ezáltal a szerződés jogszabályi előírásokba ütköző semmis szerződésnek minősül.

Szerződő felek a fentiekre tekintettel a semmisség miatti érvénytelenséget megszüntetve az adásvételi szerződést az alábbiak szerint kötik meg.

1. Eladók eladják **Tatabánya zártkert 10662 hrsz-ú, 2384 m2, rét művelési ágú ingatlan**, amely 1/2-1/2-ed tulajdoni hányadban képezi tulajdonukat és Tatabánya zártkerti részén található, közterület elnevezés és számozás nélkül, Vevő pedig **adásvétel jogcímén** 1/1-ed tulajdoni hányadban megveszi a Tatabánya zártkert 10662 hrsz-ú ingatlan.

2. Szerződő felek az 1. pontban megjelölt **ingatlan** vételárát a Vevő által ismert és megtekintett állapotban, az összes törvényes és természetes tartozékával egyetemben **3.000.000 (hárommillió) Ft-ban** határozzák meg. A Tatabánya zártkert 10662 hrsz-ú ingatlanon épület, építmény, forgalmi értékkel rendelkező ültetvény, valamint a hasznait növelő agrotechnikai létesítmény **nincs ezért a vételár megbontása nem szükséges**. Az ingatlan közművel nem rendelkezik.

3. Vevő a 2. pontban foglalt 3.000.000 (hárommillió) Ft összegű vételárát az alábbiak szerint fizeti ki:
- az adásvételi szerződés aláírását megelőzően, 2026. május 15-én banki átutalással **foglaló jogcímén** kifizetésre került 500.000 (ötszázezer) Ft-nak az Eladók részéről megadott [] számú bankszámlára történt teljesítésével,

[]

Tóth Roland eladó

[]

Tóthné Fehér Anita eladó

[]

Tóth László vevő

JUHÁSZ ÜGYVÉDI IRODA
Dr. Juhász László ügyvéd
Tatabánya, Komáromi u. 19. sz. 2.
Tel.: 34/510-718, Fax: 34/510-719
Mobil: 06-30/9275-536

Dr. Juhász László ügyvéd

- a fennmaradó **2.500.000 (kétmillió-ötszázezer) Ft-ot** vételár jogcímén attól a naptól számított 15 napon belül fizeti ki banki átutalással az Eladók részéről megadott [REDACTED] számú bankszámlára amikor a mezőgazdasági igazgatási szervnek a Vevő tulajdonszerzését jóváhagyó határozata a szerződést készítő és ellenjegyző ügyvéd részére megküldésre kerül.

Eladók az adásvételi szerződés aláírásával megerősítik és elismerik, hogy a Vevő 2026. május 15-én az Eladók részéről megadott [REDACTED] számú számlára foglaló jogcímén banki átutalással kifizetett **500.000 (ötszázezer) Ft-ot.**

Eladók az adásvételi szerződés aláírását megelőzően a szerződést készítő és ellenjegyző ügyvéd felhívása alapján ellenőrizte a vételár kifizetésre megadott, a [REDACTED] számú számlájuk számát és azt az ellenőrzés alapján *helyesnek találták.*

4. Vevő a vételár teljes összege kifizetése napján lép birtokba a szerződés tárgyát képező ingatlan tekintetében és a birtokba lépése időpontjától kezdődően viseli az ingatlannal kapcsolatos terheket és élvezzi annak hasznait. Szerződő felek tudomással bírnak arról, hogy a birtokba adás időpontjáig a kárveszély az Eladót terheli.

Szerződést készítő ügyvéd tájékoztatja a szerződő feleket arról, hogy Vevő a Tatabánya zártkert 10662 hrsz-ú ingatlan 1/1-ed részén akkor szerezhet tulajdonjogot, ha a földműves regisztrációval rendelkező személyek nem élnek a 2013. évi CXXII. törvény 18.§ (1) bekezdésben foglalt törvényes olyan sorrendű elővásárlási jogukkal, amely megelőzi a Vevő elővásárlási jogát.

Vevő tulajdonszerzésének az elővételi jog gyakorlására nyitva álló 30 napos határidő lejártát és a mezőgazdasági szakigazgatási szerv jóváhagyását követően nincs akadálya.

Vevő kijelenti, hogy földműves regisztrációval nem rendelkezik, erre tekintettel a 2013. évi CXXII. törvény 18.§ (1) bekezdésben foglaltak alapján **elővásárlási joga nincs** a szerződés tárgyát képező ingatlanra.

5. Eladók tudomása szerint a Tatabánya zártkert 10662 hrsz-ú ingatlan 2/2-ed része után helyi adófizetési kötelezettség nincs. Szerződést készítő és ellenjegyző ügyvéd felhívja a Vevő figyelmét arra, hogy tulajdonjoga ingatlan-nyilvántartási bejegyzését követően járjon el Tatabánya Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatalnál a helyi adófizetési kötelezettség tisztázása érdekében. Vevő a felhívást megértette és tudomásul vette.

6. Eladók a tulajdonosi jogállásukat és a szerződés tárgyát képező ingatlannal kapcsolatos egyéb körülményeket a szerződést készítő ügyvéd által 2026. június 19-én az E-ING rendszerből INYER/TULLAP/20260619/15456 megrendelésszám alatt lekért tulajdoni lap másolattal igazolták.

A tulajdoni lap másolat alapján megállapítható, hogy a szerződés tárgyát képező ingatlan a lekérdezés időpontjában per, igény és tehermentes, a lekérdezés időpontjában a tulajdoni lapon elintézetlen széljegy nincs.

Eladók kijelentik és szavatolják, hogy a szerződés tárgyát képező ingatlan per, igény és tehermentes.

7. Vevő a szerződés tárgyát képező ingatlant megtekintette ez alapján olyan körülményt nem tapasztalt, amely szavatossági igény alapját képezhetné. Szerződő felek az ingatlan vételárát a helyben szokásos forgalmi értékekkel és az ingatlan állapotával arányban állónak tekintik.

8. Eladók a vétel tárgyát képező ingatlan tekintetében a teljes vételár kiegyenlítéséig a tulajdonjogukat fenntartják. Eladók a vételár teljes összege kiegyenlítésekor kiadják azt a külön nyilatkozatukat

JUHÁSZ ÜGYVÉDI IRODA
Dr. Juhász László ügyvéd
Tatabánya, Komáromi u. 19. sz. 2.
Tel: 34/510-718, Fax: 34/510-719
E-mail: 34-30/9275-536

[REDACTED]

Tóth Roland eladó

[REDACTED]

Tóthné Fehér Anita eladó

[REDACTED]

Tóth László vevő

Dr. Juhász László ügyvéd

(bejegyzési engedély) amelyben *feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat* adják ahhoz, hogy a **Tatabánya zártkert 10662 hrsz-ú** ingatlan tulajdonjoga Vevő javára **1/1-ed** tulajdoni hányadban **adásvétel jogcímén** bejegyzésre kerüljön az **Eladók tulajdonjogának egyidejű törlésével**.

Eladók az aláírt és ügyvédi ellenjegyzéssel ellátott bejegyzési engedélyt a vételár teljes összegének kifizetéséig a szerződést készítő ügyvédnél helyezik ügyvédi letétbe azzal, hogy azt a szerződéskészítő ügyvéd jogosult és köteles benyújtani a Komárom-Esztergom Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 4-hez (Tatabánya) a Vevő tulajdonjog bejegyzési kérelmével együtt. A bejegyzési engedély letétből történő kiadásának feltétele a teljes vételár megfizetése.

Eladók az adásvételi szerződés aláírásával kötelezettséget vállaltak arra, hogy a vételár maradéktalan megfizetésének tényéről az utolsó vételár részlet bankszámlájukon történő jóváírását követően a [] e-mail címéről megküldésre kerülő nyilatkozatukkal haladéktalanul értesítik az eljáró ügyvédet a juhaszui@gmail.com e-mail címen. Eladó az adásvételi szerződés aláírásával tudomásul veszi és elfogadja, hogyha ezen kötelezettségüket a teljes vételár kifizetésétől számított 5 napon belül nem teljesítik, úgy a letéteményes ügyvéd a folyósítás megtörténtének igazolására köteles elfogadni a Vevő bankja által kiállított, az ügyvédhez benyújtott igazolást is, amely alátámasztja, hogy a vételár hátralékos 2.500.000 (kétmillió-ötszázezer) Ft összege az Eladók részére az adásvételi szerződésben megadott, számú bankszámlára teljes egészében átutalásra került.

Szerződést készítő és ellenjegyző ügyvéd kötelezettséget vállal arra, hogy a folyósítást követően a bejegyzési engedélyt az illetékes földhivatalhoz benyújtja a jelen adásvételi szerződésben foglalt ügyvédi meghatalmazás alapján.

Szerződő felek jelen adásvételi szerződést egyben ügyvédi letéti szerződésnek is elfogadják a letétbe helyezésre kerülő bejegyzési engedélyek vonatkozásában.

Szerződést készítő és ellenjegyző ügyvéd tájékoztatja a Vevőt arról, hogy a mezőgazdasági igazgatási szerv a 2013. évi CXXII. törvény 23.§ (1) bekezdése alapján az adásvételi szerződés érvényességi és hatályosulási feltételeknek való megfelelés szempontjából lefolytatott vizsgálat alapján ha megállapítja a szerződés közzétételre való alkalmasságát és elrendeli a szerződés közzétételét, valamint ezzel egyidejűleg megkeresi a föld fekvése szerint illetékes ingatlanügyi hatóságot a föld tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés benyújtása tényének feljegyzése érdekében.

9. Vevő kijelenti, hogy a szerződés megkötésével kapcsolatos költségeket, az ingatlan-nyilvántartási szolgáltatási díjat, valamint a vagyonszerzési illetéket viseli.

Szerződést készítő és ellenjegyző ügyvéd tájékoztatja a Vevőt arról, hogy az illetékről szóló 1990. évi XCIII. törvény szerint a NAV Komárom-Esztergom Megyei Adó és Vámigazgatóság Illeték Osztálya a hatóság részéről elfogadásra kerülő forgalmi érték 4%-os mértékében fogja megállapítani a visszerthes vagyonszerzési illeték összegét és az illeték kiszabásával kapcsolatos határozatot a Vevő részére postai úton fogja kézbesíteni a Vevő adásvételi szerződésben szereplő lakcímeire.

Szerződést készítő és ellenjegyző ügyvéd tájékoztatja az Eladót, hogy a személyi jövedelem- adóról szóló 1995. évi CXVII. törvény 62.§ (4) bekezdése értelmében az adózási szabályok a következők: az ingatlan, ingatlanra vonatkozó vagyoni értékű jog átruházásából származó jövedelem, ha az átruházás a megszerzés évében vagy az azt követő öt évben történik, az (1)-(3) bekezdés szerint kiszámított összeg (e § alkalmazásában: számított összeg)

1. 100 százaléka a megszerzés évében és az azt követő évben,
2. 90 százaléka a megszerzés évét követő második évben,
3. 60 százaléka a megszerzés évét követő harmadik évben,
4. 30 százaléka a megszerzés évét követő negyedik évben,

[]
Tóth Roland eladó

[]
Tóthné Fehér Anita eladó

[]
Tóth László vevő

JUHÁSZ ÜGYVÉDI IRODA
Dr. Juhász László ügyvéd
Tatabánya, Komáromi u. 19. sz. 2.
Tel: 34/510-718, Fax: 34/510-719
Mobil: 06-30/9275-536

[Signature]
Dr. Juhász László ügyvéd

5. 0 százaléka a megszerzés évét követő ötödik és további évben.

Tekintettel arra, hogy Eladók tulajdonjoga a szerződés tárgyát képező ingatlanra **2020-ban** került bejegyzésre ezért az ismertetett adózási szabályok szerint a vételárból származó bevételük nem számít nem számít jövedelemnek és az után az Eladóknak adófizetési kötelezettsége nincs.

Szerződést készítő és ellenjegyző ügyvéd tájékoztatja a szerződő feleket arról, hogy az illetékel, valamint a személyi jövedelemadóval kapcsolatos jelen szerződésben foglalt általános jellegű tájékoztatás **nem minősül adótanácsadásnak** erre tekintettel amennyiben ha ezekben a kérdésekben további információra van szükségük akkor azt adótanácsadói képzettséggel és szakismerettel rendelkező személytől tudják megszerezni. Szerződő felek a tájékoztatást megértették és tudomásul vették.

10. Szerződő felek nagykorú és cselekvőképes magyar állampolgárok, így Vevő tulajdonszerzéséhez a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyásán kívül további hatósági hozzájárulás nem szükséges.

A földműves regisztrációval nem rendelkező Vevő kijelenti, hogy nem áll tulajdonszerzési korlátozás vagy tilalom alatt mivel a tulajdonában, hasznélvezetében a jelen szerződéssel megvenni kívánt területtel együtt sincs 1 hektárt meghaladó mértékű termőföld (földszerzési maximum) és a birtoklás vonatkozásában sem állapítható meg az esetében korlát mivel a jelen szerződés alapján a birtokába kerülő termőfölddel együtt a már általa birtokolt földterület mértéke nem haladja meg az 1 hektárt (birtokmaximum).

Vevő az adásvételi szerződés aláírásával kijelenti, hogy nem rendelkezik részarány tulajdonnal. Mivel a Vevő nem rendelkezik részarány-tulajdonnal erre tekintettel a részaránytulajdon összesített aranykorona értéke mennyiségének huszada és a már tulajdonában és hasznélvezetében álló, továbbá a megszerzésre kerülő földterület hektárban kifejezett térmértékének együttes összege nem több mint 300 vonatkozásában a Vevő nyilatkozatot tenni nem tud.

Vevő az adásvételi szerződés aláírásával kötelezettséget vállal arra, hogy a Tatabánya zártkert 10662 hrsz-ú ingatlan 1/1-ed részének megszerzését követően a föld használatát másnak nem engedi át, azt maga használja és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, ezen kívül vállalja, hogy a földet a tulajdonszerzésétől számított öt évig más célra nem hasznosítja.

Vevő kijelenti, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatás teljesítéséből eredő bármilyen korábbi a földhasználatban kapcsolatban jogerősen megállapított és fennálló díj, vagy egyéb tartozása.

Vevő kijelenti, hogy vele szemben jelen adásvételi szerződés megkötését megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyleteket kötött.

Eladók az adásvételi szerződés aláírásával kijelentik, hogy a Tatabánya zártkert 10662 hrsz-ú ingatlan 2/2-ed részére földhasználó nem került bejegyzésre, így az ingatlannak földhasználati lapja nincs erre tekintettel az **Eladókat nem terheli a 2013. évi CXXII. törvény 15/A.§ (1) bekezdésében foglalt tájékoztatási kötelezettség.**

11. Szerződést készítő ügyvéd tájékoztatást nyújt a szerződő felek részére az az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény 45/A.§ alapján a 2010. évi CXXVI. törvény 20/P. §-a szerinti adatváltozás-kezelési szolgáltatás igénybevételének lehetőségéről. Az adatváltozás-kezelési szolgáltatás részeként a Kormány által kijelölésre került adatváltozás-kezelési szolgáltató biztosítja az adatváltozás-bejelentési szolgáltatás, a felhasználóváltozás-bejelentési szolgáltatás, igénybevételét. Az adatváltozás-kezelési szolgáltatás a <https://e-bejelento.gov.hu/> oldalon érhető el. Szerződő felek a tájékoztatást megértették és tudomásul vették.



Tóth Roland eladó



Tóthné Fehér Anita eladó



Tóth László vevő

JUHÁSZ ÜGYVÉDI IRODA

Dr. Juhász László ügyvéd
Tatabánya, Komáromi u. 19. sz. 2.
Tel.: 34/510-718; fax: 34/510-719
Mobil: 06 30/9275-536

Dr. Juhász László ügyvéd

12. Szerződő felek az adásvételi szerződés aláírásával közösen meghatalmazzák Dr. Juhász László ügyvédet, hogy az adásvételi szerződést a képviselőjükben eljárva megküldje a Komárom-Esztergom Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Koordinációs Osztály részére, valamint a szerződéssel kapcsolatban helyettük és nevükben a földhivatali eljárást lefolytassa, valamint meghatalmazottként a B400E adatlapot elkészítse és elektronikusan az adóhatósághoz továbbítsa.

Szerződő felek *együttesen* arra is meghatalmazzák Dr. Juhász László ügyvédet, hogy az okiraton az esetleges név, szám, számítási és egyéb hiba, elírás esetén a szükséges javításokat a szerződő felek helyett és képviseletében elvégezze. Dr. Juhász László ügyvéd az adásvételi szerződés aláírásával a meghatalmazást elfogadja és az abban foglaltak teljesítését vállalja.

Szerződő felek az adásvételi szerződés aláírásával elismerik, hogy a szerződéskészítő ügyvéd tájékoztatást adott a részükre az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény 32. és 33. §-ában foglalt azon szabályokról, amelyeket az ügyfél azonosítás érdekében a szerződéskészítő ügyvédnek be kell tartania. Szerződő felek az adásvételi szerződés aláírásával a hozzájárulásukat adják az ügyfél

azonosítással kapcsolatos eljáráshoz, valamint az annak során nyert adatok jelen adásvételi szerződés elkészítése és ellenjegyzése során történő felhasználásához, kezeléséhez és megőrzéséhez a pénzmoss és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló törvényben foglalt ideig.

Tatabánya, 2026. június 19.



Tóth Roland eladó



Tóthné Fehér Anita eladó



Tóth László vevő

Az adásvételi szerződést készítette Dr. Juhász László ügyvéd (2800 Tatabánya, Komáromi u. 19. fsz. 2. , kamarai azonosító / KASZ/ száma 36062343, kamarai lajstromszáma: Komárom-Esztergom Megyei Ügyvédi Kamara 10-008603, ügyvédi igazolvány száma: Ü-106985):

Ellenjegyzem Tatabányán,
2026. június 19-én Dr. Juhász László ügyvéd

JUHÁSZ ÜGYVÉDI IRODA
Dr. Juhász László ügyvéd
Tatabánya, Komáromi u. 19. fsz. 2.
Tel: 34/510-718, Fax: 34/510-719
Mobil: 06-30/9275-536

ZÁRADÉK

közzététel: 20²⁶ év ⁰⁸ hó ⁰⁵ nap
jognyilatkozattételi lehetőség
kezdete: 20²⁶ év ⁰⁸ hó ⁰⁵ nap
vége: 20²⁶ év ⁰⁹ hó ⁰⁴ nap
E határidő jogvesztő!
levétel: 20..... év hó nap
Az elektronikus közzététel megtörtént.
Tatabánya, 20..... év hó nap

