

BULAKÉ DR. TÓTH ANDREA
Jogi képviselő és képviselői jogok gyakorlója
Központi iroda: 1125 Budapest, Árpád utca 14. 1. emelet.
Tel.: 361-318-924 • 06-30-204-0144
KASZ.: 36067478

Ügyszám:

G/2113-1/2026

Kormányzati portálon történő közzététel napja: 2026.08.18

Közlés kezdő napja: 2026.08.19

Elővásárlásra jogosult jognyilatkozatának megtételére nyitva álló

határidő utolsó napja (e határidő jogvesztő): 2026.09.17

Elektronikus közzététel megtörtént. Levétel napja: 2026.09.18

ADÁSVETELI SZERZŐDÉS

Iratsablon: 300 (v1)

Komárom-Esztergom Vármegyei Kormányhivatal
Földhivatali Főosztály
Földhivatali Koordinációs Osztály
Cím: 2026 JÖL 14
Zám: 321327
Melléklet:

amely létrejött egyrészről:

ÁRPÁDHALMI TERÉZ VIKTÓRIA születési név:

anyja neve:

személyi azonosítója:

adóazonosító jele:

2821 Gyermely, Jókai Mór utca 14. szám alatti lakos, mint eladó, a továbbiakban: **eladó**

valamint

TÓTH ESZTER születési név:

(született:

anyja neve:

szem. szám:

adóazonosító jel:

2821 Gyermely, Béke utca 10. szám

alatti lakos, mint vevő, a továbbiakban: vevő

együtt szerződő felek között alulírott napon és helyen, az alább meghatározásra kerülő tulajdoni hányad adásvétele tárgyában, az alábbiakban részletezett feltételek szerint.

1./ Eladó tulajdonát képezi a Komárom-Esztergom Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 4. ingatlan-nyilvántartásában a **Gyermely külterület 0200/4 helyrajzi szám** alatt nyilvántartott, összesen 38 ha 3727 m² területű, 863.98 AK értékű, „szántó” művelési ágú ingatlanban 9140/172796-od tulajdoni hányad, amely a tulajdoni lap II/105. részében került bejegyzésre.

Eladó kijelenti, hogy a tulajdonát képező tulajdoni hányadot haszonbérleti szerződés alapján 2010.07.20. napjától 2030.07.19. napjáig a Gyermelyi Gabona Kft. jogosult használni. A haszonbérleti díj értékét szerződő felek 80.000 Ft/ha/év összegben állapítják meg, amely 2026. évben 162.368-Ft-ot jelent.

A tulajdoni lap I. részében az alábbi bejegyzések találhatók:

I/2. Bejegyző határozat: 40556/1997/1996.03.20. Kárpótlás

I/3. Bejegyző határozat: 40556/1997/1996.03.20. Kialakítva a 0200 hrsz-ból.

I/4. Bejegyző határozat: 32969/2008.2007.07.17. jogi jelleg: Natura 2000 terület

A tulajdoni lap III. részében feltüntetett terhek nem érintik az adásvétel tárgyát képező tulajdoni hányadot.

2./ Szerződő felek megállapodnak abban, hogy az eladó eladja, a vevő pedig „adásvétel” jogcímén megvásárolja az 1./ pontban megnevezett tulajdoni hányadot.

3./ Felek a helyben kialakult forgalmi érték alapján az 1./ pontban körülírt tulajdoni hányad vételárát 3.754.978,- Ft-ban, azaz hárommillió-hétszázötvennégyezer-kilencszázhetvennyolc forintban állapítják meg, amely vételárát a vevő a szerződés aláírásával egyidejűleg átutalással teljesíti az eladó nevében vezetett számú bankszámlaszámra. Eladó jelen szerződés aláírásával elismeri, hogy részére a teljes vételár átutalásra került.

4./ Eladó kijelenti, hogy az 1./ pontban körülírt tulajdoni hányad - a haszonbérleti szerződésen kívül - per-, teher-, igény- és szolgalmmentes, amelyért az eladó szavatol. Az tulajdoni hányad hasznait és költségeit az eladó mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyásáig élvezi, illetve viseli, attól a naptól kezdődően minden jog és kötelezettség a vevőt illeti és terheli.

5./ Vevő büntetőjogi felelőssége tudatában az alábbi nyilatkozatokat teszi:

5.1. Vevő kijelenti, hogy a 2013. évi CXXII. törvény 5. §. 6. pontja alapján fiatal földművesnek minősül, Nyilvántartási száma: 560157/2026.06.10. Nyilvántartásba vette a Komárom-Esztergom Vármegyei Kormányhivatal. Vevő kijelenti, hogy tagja a Nemzeti Agrárgazdasági Kamarának, nyilvántartási száma: P000000900479.

Vevő kijelenti, hogy a 2013. évi CXXII. törvény 18. §. (1) bekezdés d.) pontja alapján elővásárlásra jogosult, azaz helyben lakó földműves.

Vevő kijelenti, hogy mivel fiatal földműves, a 2013. évi CXXII. törvény 18. §. (4) bekezdés b) pontja alapján az (1) bekezdés c)-e) pontjában, valamint a (2) és (3) bekezdésben meghatározott jogosulti csoportokon belül - a legalább egy éve családi mezőgazdasági társaság tagját vagy őstermelők családi gazdaságának tagját követően - az elővásárlásra jogosultakat megelőzi sorrendben.

5.2. Vevő kijelenti, hogy a föld használatát másnak nem engedi át; azt maga fogja használni, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig más célra nem hasznosítja.

5.3. Vevő vállalja, hogy mivel a szerződés tárgyát képező föld harmadik személy használatában van, a fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg, a megszűnését követő időre pedig vállalja az 5.2. pontban foglaltakat.

5.4. Vevő kijelenti, 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).

5.5. Vevő kijelenti, hogy a szerzést megelőző 5 éven belül nem került részére megállapításra, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

5.6. Vevő kijelenti, hogy az 1./ pontban megjelölt tulajdoni hányad tulajdonának megszerzésével, a tulajdonában és használatában lévő termőföld nagysága nem haladja meg azt a mértéket, amelyet a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 16. §-a korlátoz. Vevő kijelenti, hogy a jelen adásvételi szerződésben rögzített szerzése által a tulajdonában lévő föld mértéke nem haladja meg a 2013. évi CXXII. törvény által biztosított 300 ha földszerzési maximumot, illetve az 1200 ha birtokszerzési maximumot sem.

5.7. Vevő kijelenti, hogy nem rendelkezik részarány-tulajdonnal.

5.8. Vevő elfogadja és tudomásul veszi, hogy ha utólagos ellenőrzés során jogerősen megállapításra kerül az 5.1.-5.7. pontok szerinti nyilatkozata valótlanosága, úgy az a Büntető Törvénykönyv szerinti büntetőjogi felelősségre vonását, továbbá a szerződés tárgyát képező termőföld terület használata után a jogsértő állapot fennállásának időtartama alatt részére folyósított költségvetési vagy európai uniós támogatásnak megfelelő pénzüsszeg visszafizetését vonja maga után.

6./ Eladó feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja, hogy az 1./ pontban megnevezett, a Komárom-Esztergom Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 4. ingatlan-nyilvántartásában a **Gyermely külterület 0200/4 helyrajzi szám** alatt nyilvántartott, összesen 38 ha 3727 m² területű, 863.98 AK értékű, „szántó” művelési ágú ingatlanban 9140/172796-od tulajdoni hányadának förlésével egyidejűleg vevő 9140/172796-od tulajdoni hányadú tulajdonjoga „adásvétel” jogcímen az ingatlan-nyilvántartásban bejegyzésre kerüljön.

7./ A felek kölcsönösen kijelentik, hogy mindketten magyar állampolgárok és tulajdonszerzési, illetve elidegenítési képességük nem korlátozott vagy akadályozott.

8./ Szerződő felek egyetértéssel rögzítik, hogy jelen szerződést - a 2013. CXXII. törvény valamint a 2013. CCXII. törvény által szabályozott jogok érvényesítése érdekében, a 474/2013. kormányrendelet által szabályozott eljárási rendben - meg kell hirdetni az elővásárlásra jogosultak részére.

9./ Jelen adásvételi szerződés alapján a tulajdonváltozás ingatlan-nyilvántartási átvezetésével kapcsolatban felmerülő minden költséget és illetéket a vevő visel. Az értékesítéshez kapcsolódó adófizetési kötelezettség az eladó terhére esik, amelynek az eladó önként köteles eleget tenni.

Vevő azzal a kérelemmel fordul a T. Illetékhivatalhoz, hogy az Itv. 26.§ (1) bekezdés p) pontja alapján az illetékfizetési kötelezettség alól mentesíteni szíveskedjen.

Alulírott Tóth Eszter kijelentem, hogy Gyermely külterület 0200/4 helyrajzi szám alatti termőföld vonatkozásában legkésőbb az illetékkötelezettség keletkezését követő 12. hónap utolsó napjától számítva 5 évig a termőföld tulajdonjogát nem idegenítem el, a termőföldön vagyoni értékű jogot nem alapítok és a termőföldet mező-, illetve erdőgazdasági tevékenység céljára hasznosítom.

10./ Jelen szerződés aláírásával minden korábbi szóbeli, vagy írásbeli megállapodás hatályát veszti. A felek jogviszonyára az itt részletezett szabályok, valamint az egyébként irányadó törvényi rendelkezések, így elsősorban a 2013. CXXII. törvény, a Ptk. és az Inyvtv. rendelkezései az irányadók.

11./ Eljáró ügyvéd tájékoztatja a feleket, hogy a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. tv. ("Pmt") alapján azonosítási kötelezettség terheli az eladó és vevő adatait, illetve a képviseletükben eljáró személyek vonatkozásában. Felek adatai a Pmt. rendelkezései alapján jelen szerződésben kerülnek rögzítésre, a felek adatszolgáltatása és az általuk bemutatott, személyazonosság igazolására a Pmt. szabályai szerint alkalmas okirat bemutatása alapján.

Felek a Pmt. rendelkezései alapján kijelentik, hogy a jelen jogügylet során saját nevükben és érdekükben járnak el. A felek hozzájárulnak, hogy a jelen szerződést ellenjegyző ügyvéd személyi azonosító okmányaikról másolatot készítsen és a másolatokat, valamint az ügyfél-átvilágítás során tudomására jutott adataikat a fenti jogszabály rendelkezései alapján kezelje.

12./ Szerződő felek jelen szerződés aláírásával meghatalmazzák Pulayné dr. Tóth Andrea (székhelye: 2800 Tatabánya, Álmos vezér 15. fszt. 1., nyilvántartási száma: 10-008604, kamara megjelölése: KEV Ügyvédi Kamara, KASZ: 36067478) ügyvédet, hogy a földhivatal előtti eljárásban – valamennyi nyilatkozat megtétele és kérelem benyújtása vonatkozásában – nevükben teljes jogkörben eljárjon, valamint a NAV adatlapot nevükben kitöltse és aláírja, mint meghatalmazott.

Szerződő felek meghatalmazzák eljáró ügyvédet, hogy jelen szerződést jóváhagyás végett az illetékes mezőgazdasági igazgatási szerv részére közvetlenül megküldje és valamennyi szükséges nyilatkozatot az eladó és vevő nevében megtegyen, beleértve, hogy a kérelmet, mint meghatalmazott aláírja. Szerződő felek egyben kérik, hogy az eljárás során valamennyi irat is megküldésre kerüljön eljáró ügyvéd részére a hatóságok részéről.

Eljáró ügyvéd a szerződés ellenjegyzésével és aláírásával igazoltan a meghatalmazást elfogadta.

13./ Felek kijelentik, hogy a szerződés jogi és ténybeli vonatkozásairól, a vonatkozó jogszabályok tartalmáról a jelen szerződést készítő ügyvédtől teljes körű tájékoztatást kaptak. Felek kijelentik, hogy a jelen szerződésben foglaltakat az általuk az ügyvédnek előadott tényállással mindenben egyezőnek tartják. Szerződő felek jelen szerződés aláírásával elismerik, hogy a szerződésben foglalt jognyilatkozataik a valóságnak mindenben megfelelnek, és azt elolvasás és megértés után, mint akaratukkal mindenben egyezőt jóváhagyólag aláírták, mely szerződés egyben tényvázlatként is szolgál. Jelen adásvételi szerződés 7 egyező példányban készült.

Szomor, 2026. július 09.

Árpádhalmi Teréz Viktória
eladó

Tóth Eszter
vevő

Ellenjegyzési záradék:

Alulírott, mint az adásvételi szerződést szerkesztő Pulayné dr. Tóth Andrea ügyvéd (székhely: 2800 Tatabánya, Álmos vezér utca 15. fszt. 1. szám, KASZ: 36067478) kijelentem, hogy a fent megjelölt eladó és vevő az adásvételi szerződést személyazonosságuk igazolását követően előttem, egymás jelenlétében jóváhagyólag írták alá, erre tekintettel a szerződést Szomor, 2026. július 09. napján ellenjegyzem:

PULAYNÉ DR. TÓTH ANDREA
ügyvéd, ügyvéti és európai jogi szakjogász
2800 Tatabánya, Álmos v. u. 15. fsz. 1.
Tel.: 34/318-924 • 06-30/204-0145
KASZ: 36067478

