

Komárom-Esztergom Vármegyei Kormányhivatal  
Földhivatali Főosztály  
Földhivatali Koordinációs Osztály  
2026. JÚN. 28.  
Keltetés idő: 571432  
Melléklet:

1

Az adásvételi szerződés kifüggesztési ideje: 2026. szeptember 2.  
közzététel első napja: 2026. szeptember 3., közzététel utolsó  
napja: 2026. október 2.  
Az elővásárlásra jogosult jognyilatkozatának megtételére  
nyitva álló 30 napos határidő utolsó napja: E határidő jogvesztő!  
Vérteskethely, 2026. szeptember 2.  
Levétel napja:

Nyíró Katalin  
gazd. ügyint.

Az elektronikus közzététel megtörtént!

Amely létrejött egyrészről:

**Horváth Gyula** születési név: **Horváth Gyula** (születési hely és idő: ...  
személyi azonosító szám: ... adóazonosító jel: ...

anyja neve: ...  
bankszámlaszáma: ...

állampolgársága: magyar) 2900 Komárom, vag u. 14/A. szám alatti lakos  
a továbbiakban: mint – **eladó** –

másrészről:

**Szadai Zoltán** születési név: **Szadai Zoltán** (születési hely és idő: ...

anyja neve: ...

személyi azonosító szám: ...

adóazonosító jel: ...

őstermelői

tevékenység NÉBIH tev. azonosító: ...

FELIR azonosító: ...

őstermelők családi

gazdaságának száma: ...

agrárkamara azonosító száma: ...

földműves

nyilvántartásba bejegyző határozat száma: ...

állampolgársága: magyar) 2859

Vérteskethely, Kossuth Lajos utca 23. szám alatti lakos, a továbbiakban: mint – **vevő** –

között az alulírott helyen és időben, az alábbi feltételek mellett:

1.) Az eladó eladja a vevőnek a tulajdonát képező **vértesskethelyi 0145/12. helyrajzi számú**, a valóságban Vértesskethely külterületén található, 9642 m<sup>2</sup> nagyságú, szántó művelési ágú, külterületi tehermentes ingatlan II/4. sorszámon nyilvántartott **183/2343 tulajdoni hányadát** (mely megfelel 753 m<sup>2</sup> nagyságú területnek és 1.83 AK értéknek).

**A szerződő felek egyezően adják elő, hogy a fenti ingatlanon nincs gazdasági épület vagy egyéb műtárgy, s a földrésztelen nem található ültetvény sem.**

**A szerződő felek kijelentik, hogy az ingatlanhányadra nincs a földhasználati nyilvántartásba bejegyzett földhasználó.**

2.) A vevő az 1.) pontban részletesen körülírt ingatlanhányadot a jelenlegi és ismert állapotban az eladótól megveszi, s egyúttal kijelenti, hogy a tárgyban ingatlanhányaddal kapcsolatban az eladótól minden lényeges tájékoztatást megkapott.

3.) A szerződő felek megállapodnak abban, hogy az 1.) pontban részletesen körülírt ingatlanhányad kölcsönösen kialakított vételára 208.160.-Ft, azaz Kettőszáznyolcezer-százhatvan forint, melyet a vevő az eladó részére a jelen szerződés aláírását megelőzően megfizetett az eladó fejlécben megadott bankszámlájára történő átutalással.

A szerződő felek rögzítik, hogy amennyiben a hirdetményi közzététel során a vevőnél előrébb álló elővásárlási jogosult tesz elfogadó nyilatkozatot, s a mezőgazdasági igazgatási szerv ezen elővásárlási jogosulttal hagyja jóvá a jelen adásvételi szerződést, abban az esetben a vevő pozícióba kerülő elővásárlási jogosult köteles az adásvételi szerződés feltételeinek teljesítésére. A felek megállapodnak abban is, hogy amennyiben a mezőgazdasági igazgatási szerv a vevőnél előrébb álló elővásárlási jogosulttal hagyja jóvá a jelen adásvételi szerződést, vagy jogerősen megtagadja a jelen adásvételi szerződés jóváhagyását, s ezáltal hiúsul meg a jogügylet, abban az esetben az eladó a meghírusulást követő 15 (tizenöt) napon belül köteles a vételár összegét a vevőnek kamatmentesen visszafizetni.

*A szerződő felek kijelentik, hogy a hiánytalanul kifizetésre került vételárat kölcsönösen alakították ki, erre tekintettel ennek vonatkozásában megítélés, valamint feltűnő értékaránytalanság nem áll fenn.*

4.) Az eladó szavatolja az 1.) pontban részletesen körülírt ingatlanhányad per-, teher- és igénymentességét, és kijelenti, hogy az ingatlanhányadot sem adók, sem adók módjára behajtandó köztartozások nem terhelik.

Felek:

**Horváth Gyula**  
eladó

**Szadai Zoltán**  
vevő

Ügyvéd:



5.) A szerződő felek kijelentik, hogy egyaránt cselekvőképes magyar állampolgárok, és a vevő tulajdonszerzésének a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény alapján nincs akadálya. Továbbá a vevő ingatlanszerzési joga semmilyen formában nincs korlátozva.

A vevő a 2013. évi CXXII. törvény 13.§. (1) bekezdése szerint vállalja, hogy az 1.) pontban részletesen körülírt ingatlanhányad használatát másnak nem engedi át, azt maga fogja használni, s ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig más célra nem hasznosítja, kivéve a 2013. évi CXXII. törvény 13. §. (3) bekezdésében foglalt eseteket.

A vevő ezen felül kinyilatkoztatja, 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).

A vevő kijelenti, hogy a jelen szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött. A vevő végül kinyilatkoztatja, hogy a tárgyi ingatlan egyúttal sem rendelkezik 300 hektár mértéket elérő földterület tulajdonjogával, illetve 1200 hektár mértéket elérő földterület birtokával. A vevő kijelenti, hogy részarány-tulajdonnal nem rendelkezik.

5.1. Az eladó a jelen adásvételi szerződést 8 napon belül köteles a KEV-i Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Koordinációs Osztály mezőgazdasági igazgatási szerv részére megküldeni jóváhagyás céljából, s a mezőgazdasági igazgatási szerv a szerződés közzétételre való alkalmasságának megállapítását követően elrendeli az adásvételi szerződés közzétételét és megküldi azt a települési önkormányzat, vagyis Vérteskethely község jegyzője részére a közzététel végett. A települési önkormányzat jegyzője ezt követően az adásvételi szerződést köteles hirdetményi úton (a kormányzati portálon történő közzététellel) közzéadni az elővásárlási jog jogosultjaival. Az elővásárlási jogosultaknak a nyilatkozattételre a közzététel követő 30 nap áll rendelkezésükre.

A vevő kijelenti, a mező és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 18. §. (1) bekezdés d) pontja alapján, mint helyben lakó földműves, valamint ugyanezen törvény 18. § (4) bekezdés a) alpontja alapján mint több mint 1 éve őstermelők családi gazdaságának tagja rendelkezik elővásárlási joggal (elővásárlási jogosultság jogalapja).

Az eladó ezennel kötelezi magát arra, hogy amennyiben a hirdetményi közzététel során a vevővel azonos elővásárlási rangsorban levő személy(ek) tesz(nek) elfogadó nyilatkozatot, abban az esetben az eladó a vevőt fogja választani.

6.) A vevő a jelen adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg lép az 1.) pontban részletesen körülírt ingatlan birtokába, és ettől kezdve szedi annak minden hasznát és viseli terheit, valamint a kárveszélyt.

A felek megállapodnak abban, hogy amennyiben a hirdetményi közzététel során elővásárlási jogosult tesz elfogadó nyilatkozatot, s a mezőgazdasági igazgatási szerv ezen elővásárlási jogosulttal hagyja jóvá a jelen adásvételi szerződést, vagy ha a mezőgazdasági igazgatási szerv jogerősen megtagadja a jelen adásvételi szerződés jóváhagyását, s ezáltal hiúsul meg a jogügylet, abban az esetben a vevő a részükre a 3.) pont szerint visszajáró vételár kiegyenlítésével egyidejűleg az új vevő/eladó birtokába adj az 1.) pontban körülírt ingatlanhányadot.

7.) Az eladó a vevő tulajdonjogának bejegyzését engedélyező feltétlen és visszavonhatatlan nyilatkozatát külön okiratban adta meg (bejegyzési engedély), mely bejegyzési engedély 5 eredeti példányát a jelen adásvételi szerződést készítő és ellenjegyző ügyvédi irodánál okirati letétbe helyezte azzal, hogy a letéteményes ügyvédi iroda a letétet akkor jogosult felszabadítani, vagyis a földhivatalba benyújtani, ha a hirdetményi közzététel időtartama alatt a vevőnél előrébb álló elővásárlási jogosult nem élt elővásárlási jogával és a mezőgazdasági igazgatási szerv a jelen adásvételi szerződést jogerősen jóváhagyta.

Amennyiben elővásárlási jogosult élne az elővásárlási jogával, vagy a mezőgazdasági igazgatási szerv a jelen adásvételi szerződés jóváhagyását jogerősen megtagadná, abban az esetben a letéteményes ügyvédi iroda az eladó részére köteles visszaadni a letétbe vett bejegyzési engedélyt az alábbiakban írtak szerint, az adott

Felek:

Horváth Gyula  
eladó

Szadai Zoltán  
vevő

Ügyvéd:

további feltétel teljesülése esetén. A vevőnél előrébb álló elővásárlási jogosult szerződésbe való belépése esetén a bejegyzési engedélyek eladó részére történő visszaadásának további feltétele, hogy az elővásárlási jogosult (új vevő), illetve az eladó igazolja, hogy az új vevő a tárgybani ingatlan vételárát az eladó részére megfizette, illetve hogy az eladó a vételárát az eredeti vevő részére megtérítette. Az adásvételi szerződés jóváhagyásának jogerős megtagadása esetén a bejegyzési engedélyek eladó részére történő visszaadásának további feltétele: az eladó igazolja a letéteményes ügyvédi irodának, hogy a vételár összegét a vevőnek kamatmentesen visszafizette. A felek megállapodnak abban is, hogy a vevő a jelen adásvételi szerződést csak a hirdetményi közzétételt és a jogerős hatósági jóváhagyást követően jogosult az illetékes földhivatalba benyújtani.

A szerződő felek rögzítik, hogy külön ügyvédi letéti szerződést a bejegyzési engedély kezelésére nem kötöttek a letéteménnyel, erre megbízást nem adtak, viszont a szerződő felek és az ellenjegyző letéteményes ügyvéd egybehangzóan kijelentik, hogy a jelen adásvételi szerződés egyben **ügyvédi letéti szerződésnek is minősül.**

A felek megállapodnak abban is, hogy a vevő a jelen adásvételi szerződést csak a hirdetményi közzétételt és a jogerős hatósági jóváhagyást követően jogosult az illetékes földhivatalba benyújtani.

8.) A vevő kijelenti, hogy a jelen szerződéssel megvásárolt ingatlanhányadot mint regisztrációs igazolással rendelkező, mezőgazdasági tevékenységet végző földműves szerzi meg. A vevő kijelenti továbbá, hogy a birtokbaadástól, de legkésőbb az illetékkötelezettség keletkezését követő 12. hónap utolsó napjától - vagyoni értékű joggal terhelt termőföld szerzése esetén a vagyoni értékű jog megszűnésétől, megszüntetésétől, de legkésőbb az illetékkötelezettség keletkezését követő 5. év utolsó napjától - számítva 5 évig a vásárolt termőföldet nem idegeníti el, azon vagyoni értékű jogot nem alapít és mezőgazdasági őstermelőként a termőföldet mező-, illetve erdőgazdasági célra hasznosítja. A fentiek alapján a vevő vagyonszerzése *Az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 26.§. /1/ bekezdés p.) pontja szerint mentes a visszterhes vagyonátruházási illeték alól.*

9.) A jelen adásvételi szerződés kapcsán felmerülő mindennemű költség, – az eladót esetlegesen terhelő személyi jövedelemadó kivételével – a vevőt terheli.

10.) A szerződő felek megbízzák a Dr. Kürtösi és Társa Ügyvédi Irodát (2900 Komárom, Arany J. u. 15., eljáró ügyvéd: Dr. Kürtösi Tibor) a jelen adásvételi szerződés okirat elkészítésével a fenti, általuk közösen egyeztetett tartalommal, mely okirat ezért egyben tényvázlatnak is minősül, a felek külön ügyvédi tényvázlat

felvételét nem kérik. A felek a jelen adásvételi szerződés aláírásával kijelentik továbbá, hogy a szerződéskötés során eljáró ügyvéd kioktatását és tájékoztatását mind a szerződés tartalmát, mind az adó- és illetékfizetési kötelezettséget érintő jogszabályok tekintetében megértették, a vonatkozó hatályos jogi szabályozással tisztában vannak.

Eljáró ügyvéd tájékoztatja a feleket az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény 32. §-áról, illetve a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény vonatkozó rendelkezéseiről és az azzal kapcsolatos eljárási kötelezettségekről.

A felek tudomásul veszik, és hozzájárulnak ahhoz, hogy a jelen szerződést készítő és ellenjegyző ügyvéd a 2017. évi LIII. törvény előírásainak megfelelően, azonosításuk érdekében, a személyes adataikat tartalmazó személyazonosító igazolványukról, lakcím és adó-kártyájukról fénymásolatot készítsen, és a másolatokat irattárában, a polgári jogi elévülési határidő keretei között megőrizze.

A szerződő felek a jelen adásvételi szerződés aláírásával meghatalmazzák az ellenjegyző ügyvédi irodát, hogy valamennyi szükséges, az ingatlan-nyilvántartás tartalmát érintő eljárással kapcsolatban a Komárom-Esztergom Vármegyei Kormányhivatal Komáromi Földhivatala előtt, valamint a B400 adatlap kitöltésével és benyújtásával kapcsolatos eljárásban az adóhatóság előtt helyettük és nevükben a 2017. évi LXXVIII. törvény rendelkezéseinek megfelelően eljárjon azon kikötéssel, hogy az eljárás során hozandó határozatokat (és az alapul szolgáló okiratot) a Földhivatal a feleknek is közvetlenül küldje meg. Az ellenjegyző ügyvédi iroda a meghatalmazást ezennel elfogadja.

Felek:

**Horváth Gyula**  
eladó

**Szadai Zoltán**  
vevő

Ügyvéd:



11.) A jelen adásvételi szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk. idevonatkozó rendelkezései az irányadók.

Alulírott szerződő felek a jelen adásvételi szerződést elolvastuk, tartalmát közösen értelmeztük és azt mint akaratunkkal mindenben megegyezőt a mai napon jóváhagyólag aláírtuk.

Komárom, 2026. július 24.

.....  
**Horváth Gyula**  
eladó

.....  
**Szadai Zoltán**  
vevő

Ellenjegyzem Komáromban 2026. július 24-én:

.....  
**Dr. Kürtösi Tibor ügyvéd**  
KEV-i Ügyvédi Kamara, K.A.SZ.: 36064270.

