

Tardos Község Önkormányzati Hivatal Vértestolnai Kirendeltsége		
Érkezett: 2026. 10. 15 / 1117		
Szám: IVt/690-1/2026.....db		
Előszám:	Utószám:	Előadó: <i>Stolici</i>



A kifüggesztés időpontja: 2026. 10. 15.
A közlés időpontja: 2026. 10. 16.
A levétel időpontja: 2026. 11. 17.
A jog gyakorlására nyitva álló
határidő utolsó napja: 2026. 11. 16.
E határidő jogvesztő!
Dátum: 2026. 10. 15.

KOMÁROM-ESZTERGOM MEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Iktatószám: 571542/2/2026.
Ügyintéző: Istvánffy Zsófia
Telefonszám: +36 (33) 510-823

Tárgy: Adásvételi szerződés
közzétételének elrendelése
Melléklet: értesítés szerint

Kérem, hogy beadványaiban a fenti
iktatószámra szíveskedjen hivatkozni!



V É G Z É S

A Komárom-Esztergom Megyei Kormányhivatalnál (Földhivatali Főosztály Földhivatali Koordinációs Osztály)
– mint mezőgazdasági igazgatási szervnél – az 571542/2026. iktatószámom,

Település neve	A földrészlet				az átruházással érintett tulajdoni hányad
	fekvése	helyrajzi száma	területnagysága (ha, m ²)	művelési ága	
Vértestolna	zártkert	1077/1	1290 m ²	szőlő és gazdasági épület	1/1

vonatkozásában Kálmán Judit Ilona (2833 Vértestolna, Jánoshegy tető 1077/1), Major Luca és Major Tímea –
képviselőikben dr. Zalán Benedek Gáspár (1055 Budapest, Markó u. 1/A Tt. 1.) – , mint eladó(k), valamint
Hirschmann Günther Robert (DE-78727 Oberndorf Stadtteil Boll Schwalbenweg 8.) mint vevő(k) között 2026.
augusztus 28. napján létrejött adásvételi szerződés hatósági jóváhagyása iránt 2026. szeptember 8. napján indult
hatósági eljárásban megállapítom a szerződés közzétételre való alkalmasságát és elrendelem a szerződés 30
nap időtartamra való közzétételét.

A végzés ellen önálló jogorvoslatnak helye nincs. A végzés elleni jogorvoslati jog a határozat, ennek hiányában
az eljárást megszüntető végzés ellen igénybe vehető jogorvoslat keretében gyakorolható.

INDOKOLÁS

Dr. Martin Mihály ügyvéd (2800 Tatabánya, Komáromi u. 3. I/5.) a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról
szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: Földforgalmi törvény) 21. § (1) bekezdése szerint a(z)
Vértestolna zártkert 1077/1 helyrajzi számú ingatlan(ok) tekintetében Kálmán Judit Ilona, Major Luca, Major
Tímea, mint eladó(k) valamint Hirschmann Günther Robert, mint vevő(k) között 2026. augusztus 28. napján kelt
adásvételi szerződés 4 példányát (abból egy biztonsági papíron készült) a közzétételi és hatósági jóváhagyás
iránti kérelemmel együtt hatósági jóváhagyás céljából megküldte a Komárom-Esztergom Megyei
Kormányhivatalhoz.

A Földforgalmi törvény 23. § (1) bekezdés alapján a mezőgazdasági igazgatási szerv az okiratok beérkezésétől
számított 15 napon belül döntést hoz az adásvételi szerződés jóváhagyásának a megtagadásáról, vagy – a 20. §-
ban foglalt esetek kivételével – végzésben megállapítja a szerződés közzétételre való alkalmasságát és elrendeli a
szerződés közzétételét.

Mezőgazdasági igazgatási feladatkörömben eljárva az előzetes vizsgálatot elvégeztem és annak eredményeként
megállapítottam, hogy a vizsgált adásvételi szerződés a vonatkozó jogszabályi előírásoknak megfelel,
közzétételre alkalmas, ezért a Földforgalmi törvény 21. § (1a) bekezdése alapján hivatalból annak közzétételéről
rendelkeztem.

FÖLDHIVATALI FŐOSZTÁLY
Földhivatali Koordinációs Osztály
2500 Esztergom, Rudnay Sándor tér 2. Levelezési cím.: 2501 Esztergom Pf.:64
Tel.: (33) 510-827, e-mail: foldhivatal@komarom.gov.hu
KRID azonosító: 412850998
www.kormanyhivatalok.hu

Felhívom a szerződő felek figyelmét, hogy a közzétételre való alkalmasság megállapítása nem minősül az adásvételi szerződés hatósági jóváhagyásának.

A Földforgalmi törvény 21. § (1b) bekezdése alapján a mezőgazdasági igazgatási szerv az (1a) bekezdés szerinti döntését közli az eladóval, az adásvételi szerződés szerinti vevővel, valamint az adásvételi szerződést megküldi a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat jegyzőjének. A jegyző – a Földforgalmi törvény végrehajtására kiadott rendeletben meghatározottak szerint – hirdetményi úton közli az adásvételi szerződést a Földforgalmi törvényen, valamint más törvényen alapuló elővásárlási jog jogosultjaival.

A mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvény (a továbbiakban: Fétv.) 34/A. § értelmében a mezőgazdasági igazgatási szerv a Földforgalmi törvény 21. § (1a) bekezdése szerinti közbenső döntéssel egyidejűleg az adásvételi szerződés egy eredeti példányát küldi meg a jegyző részére.

A Földforgalmi tv. 23. § (1) bekezdése alapján a föld tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés benyújtása tényének bejegyzése érdekében egyidejűleg hivatalból intézkedtem.

A Fétv. 17. § (4) bekezdés szerint az adásvételi szerződés hirdetményi úton történő közlésére vonatkozó eljárás díj- és illetékmentes.

Jelen ügyben az ügyintézési határidő a Fétv. 30. § (1) bekezdése alapján 70 nap.

Az ügyintézési határidő a Fétv. 30. § (3) bekezdése alapján az adásvételi szerződésnek a mezőgazdasági igazgatási szervhez való beérkezését követő napon kezdődik, de a Fétv. 30. § (2) bekezdése szerint nem számít bele a Földforgalmi tv. 23. § (1) bekezdése szerinti közbenső döntés meghozatala és a Földforgalmi tv. 22. § (1) bekezdése szerinti okiratok, illetve a helyi földbizottság megkeresésének közlése és a helyi földbizottság állásfoglalásának a mezőgazdasági igazgatási szervhez történő beérkezése közötti időtartam.

Mindezek alapján a rendelkező részben foglaltak szerint döntöttem, végzésem a fent hivatkozott jogszabályhelyeken és az Ákr. 81. §-ában foglaltakon alapul.

A végzéssel szemben az önálló jogorvoslat lehetőségét az Ákr. 112. § (1) bekezdése zárja ki. Hatóságom hatásköréről a földművelésügyi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 383/2016. (XII. 2.) Korm. rendelet 43. § (3) bekezdése, illetékességéről a Földforgalmi törvény 3. § (3) bekezdés b) pontja, valamint a fővárosi és vármegyei kormányhivatalokról, valamint a járási (fővárosi kerületi) hivatalokról szóló 568/2022. (XII. 23.) Korm. rendelet 2. § (1) bekezdése rendelkezik.

Esztergom, az elektronikus aláírás szerinti időpontban

Dr. Tyukodi Dávid kormány megbízott nevében és megbízásából:

Istvánffyné
Borsodi Zsófia
Istvánffyné Borsodi Zsófia
szakügyintéző

Digitálisan aláírta:
Istvánffyné Borsodi Zsófia
Dátum: 2026.10.08
13:47:17 +02'00'

A végzést kapják:

1. Tardosi Közös Önkormányzati Hivatal Jegyzője – elektronikus úton + 1 db adásvételi szerződés
2. Dr. Martin Mihály ügyvéd – elektronikus úton és általa:
3. Kálmán Judit Iona
4. Major Luca
5. Major Tímea
6. Hirschmann Günther Robert
7. Irattár



1

Komárom-Esztergom Városi és Kistérségi Hivatal	
Földhivatali Osztály	
Földhivatali Koordinációs Osztály	
Értékesítés időpontja:	2026. SZEP. 07.
Értékesítés száma:	571542
Ár:	Melléklet:
Értékesítő:	

Adásvételi szerződés

kötötték

Név: KÁLMÁN JUDIT ILONA

Személyi azonosítója :

Születési neve : KÁLMÁN JUDIT ILONA

Anyja neve : SZENTE MÁRIA

Születési ideje :

Születési ország megnevezése : MAGYARORSZÁG

Születési hely :

Állampolgársága : MAGYARORSZÁG

Lakóhely adatai Irányítószám : 2833 Település neve : VÉRTESOLNA

Cím további adatai : JÁNOSHEGY TETŐ 1077/1

Adóazonosító:

Név: MAJOR LUCA

Személyi azonosítója :

Születési neve : MAJOR LUCA

Anyja neve : LÖDY ZSUZSANNA ERZSÉBET

Születési ideje :

Születési ország megnevezése : MAGYARORSZÁG

Születési hely :

Állampolgársága : MAGYARORSZÁG

Lakóhely adatai Irányítószám : 2340

Település neve : KISKUNLACHÁZA

Cím további adatai : DAMJANICH JÁNOS UTCA 25 és

Adóazonosító :

Név: MAJOR TÍMEA

Személyi azonosítója :

Születési neve : MAJOR TÍMEA

Anyja neve : LÖDY ZSUZSANNA ERZSÉBET

Születési ideje :

Születési ország megnevezése : MAGYARORSZÁG

Születési hely :

Állampolgársága : MAGYARORSZÁG

Lakóhely adatai Irányítószám : 2340 Település neve : KISKUNLACHÁZA

Cím további adatai : DAMJANICH JÁNOS UTCA 25

Adóazonosító:

mint eladók (a továbbiakban: **Eladók**) valamint**HIRSCHMANN GÜNTHER ROBERT**

Születési név: HIRSCHMANN GÜNTHER ROBERT,

Lakcím: DE- 78727 OBERNDORF STADTHEIL BOLL SCHWALBENWEG 8.

Születési hely, idő:

Anyja neve: HARDER ERNA,

Személyi igazolvány száma:

Állampolgárság: német

mint vevő (a továbbiakban: **Vevő**) Eladók és Vevő a továbbiakban együtt: **Szerződő Felek/Felek -**
alulírott helyen és napon az alábbi feltételekkel:**I. Szerződés tárgya, az ingatlan terhei****1. Eladók osztatlan közös tulajdonát képezi az alábbi ZÁRTKERTI ingatlan (a továbbiakban: **Ingatlan**)**

sorszám	hatsz	fekvés	művelési ág	terület (ha,m2)	tulajdoni hányad	vételár (Ft)
1.1.	1077/1	Vértestolna, Zártkert	Szőlő / és gazdasági épület	1290	1/1	48.000.000.- HUF, ebből az épület értéke: 47.000.00.- HUF, a föld értéke: 1.000.000.- HUF

1.1.0. Az Ingatlan címe: 2833 VÉRTESZOLNA, JÁNOSHEGY TETŐ 1077/1. Az Ingatlanon található közművek: víz, áram.

1.1.1. Az Ingatlanon agrotechnikai létesítmény nincs.

1.2. Eladók tulajdoni hányadai: Kálmán Judit Ilona $\frac{1}{2}$, Major Luca $\frac{1}{4}$, Major Tímea $\frac{1}{4}$.

1.3. Az Ingatlan tulajdoni lapjának III. része az alábbi bejegyzést tartalmazza:

III/1. Közös tulajdon rendezésének kötelezettsége - a II/10-11-re - A hagyatékátadó végzés jogerőre emelkedésétől számított öt év, lejáratának időpontja: 2030. április 02. - Utalás: II/10-11.

1.4. A 700001/184/2026 megrendelés számon kiadott E-hiteles földhasználati lap szerint van bejelentett földhasználó az Ingatlanra, a földhasználati lap tartalma az alábbi:

Használat jogcíme: Saját tulajdon

Bejelentés iktatószáma: 700463/1/2013/2013.03.01

Használat jogcíme: Saját tulajdon

Bejelentés iktatószáma: 700463/1/2013/2013.03.01

1.4.0. Eladók kijelentik: az Ingatlant hatályos vagy a szerződéskötés időpontjában még hatályba nem lépett földhasználati szerződés vagy többtelehasználati megállapodás NEM érinti, ilyen megállapodásról tudomásuk nincsen.

1.4.1. Eladók kötelezettséget vállalnak arra, hogy az 1.4. pont szerinti földhasználatot a nyilvántartásból soron kívül töröltetik. és a törlés tényéről Vevőt a törléstől számított 3 (Három) munkanapon belül tájékoztatják.

2. Szerződő Felek az Ingatlant tulajdoni lap (INYER/TULLAP/20260804/22750) és térképmásolat (Megrendelés szám: 7/386/2026) alapján is azonosították.

II. Átruházásra irányuló nyilatkozat

3. Eladók a megtekintett, tehermentes, rendeltetésszerű használatra alkalmas, kiürített állapotban eladják az Ingatlant Vevőnek, Vevő pedig azt ebben az állapotban Eladóktól megvásárolja.

3.1. Szerződő Felek tudomással bírnak arról, hogy a Ptk. értelmében a tulajdonjog kiterjed mind arra, ami a dologgal olyképpen van tartósan egyesítve, hogy az elválasztással a dolog vagy elválasztott része elpusztulna, illetve az elválasztással értéke vagy használhatósága számottevően csökkenne (alkotórész). A tulajdonjog kétség esetén kiterjed arra is, ami nem alkotórész ugyan, de a dolog rendeltetésszerű használatához vagy épségben tartásához rendszerint szükséges vagy azt elősegíti (tartozék).

III. Vételár, annak megfizetése, teljesítési határidő

4. Szerződő Felek a jelen szerződés tárgyát képező Ingatlan vételárát 48.000.000.- (Negyvennyolc millió) Ft-ban állapítják meg.

4.1. Eladók a vételárát egymás közt tulajdoni hányadaik arányában osztják meg.

4.2. Szerződő Felek kijelentik: a vételárát kölcsönös egyetértésben határozták meg, azt az Ingatlan műszaki állapota és a piaci viszonyok alapján kölcsönösen reálisnak tekintik, egyben a Ptk. 6:98. § (2) bekezdése alapján kizárják az ezzel összefüggő megtámadási jogot.

4.3. Felek tudomással bírnak arról, hogy az adóhatóság az illetékkiszabás alapjául a jelen szerződésben rögzített vételártól eltérő értéket is megállapíthat, azonban megállapodnak abban, hogy az esetlegesen így meghatározott érték nem adhat alapot a későbbiekben a vételár felemelésére, vagy leszállítására, illetve ez okból jelen adásvételi szerződés megtámadására.

5. Vevő a vételárát az alábbiak szerint egyenlíti ki Eladók részére:

5.1. Vevő kijelenti: 2026.08.13. napján postázott saját bankja részére egy átutalási megbízást, amellyel megbízta a bankot, hogy teljesítsen egy 14.000.000.- (Tizennégy millió) Ft összegű átutalást (a továbbiakban: Letéti Összeg) a jelen okiratot készítő és ellenjegyző Dr. Martin Mihály ügyvéd MBH Banknál vezetett letéti bankszámlájára (a továbbiakban: Letéti Bankszámla).

5.1.1. Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy az alábbiakban részletezettek szerint megfizet Eladók részére – a vételár részeként, foglalo jogcímén, az 5.1. pontban írt Letéti Összeg felhasználásával, banki átutalással - 14.000.000.- (Tizennégy millió) Ft-ot. Ez az összeg – Eladók megállapodása szerint - teljes egészében – Kálmán Judit Ilona részére kerül kifizetésre – az őt megillető vételár részeként, mégpedig Kálmán Judit Ilona CIB Banknál vezetett bankszámlájára utalással. Teljesítési határidő: a Letéti Összeg Letéti Bankszámlán történt jóváírásától számított 5 (Öt) banki napon belül, de legkésőbb 2026.09.15. napjáig. Késedelem esetén a késedelmi kötbér 10.000.- Ft/nap.

5.1.1.1. Felek tudomással bírnak arról, hogy a Ptk. értelmében amennyiben Szerződő Felek a szerződést teljesítik, a foglalo a vételárba beleszámít. Ha a szerződés teljesítése olyan okból hiúsul meg, amelyért egyik fél sem felelős, vagy mindkét fél felelős, a foglalo visszajár. A teljesítés meghiúsulásáért felelős fél az adott foglalt elveszti, a kapott foglalt pedig kétszeresen köteles visszatéríteni. A foglalo elvesztése vagy kétszeres visszatérítése a szerződésszegés következményei alól nem mentesít.

5.1.2. Arra az esetre, ha Vevő tulajdonszerzését nem hagyná jóvá a hatóság, azt olyan oknak tekintik Felek, amely miatt Vevő a foglalt NEM veszti el, erre az esetre a foglalo összege Vevő részére 15 (Tizenöt) banki napon belül visszafizetésre kerül.

5.2. A teljes vételárból fennmaradó 34.000.000.- (Harmincnégy millió) Ft vételár-hátralék attól a naptól számított 30 (Harminc) napon belül esedékes, amikor Vevő kézhez vette a tulajdonszerzését engedélyező hatósági határozatot. A kifizetés – banki átutalással - az alábbiak szerint történik:

5.2.1. Kálmán Judit Ilona eladó részére 10.000.000.- (Tíz millió) HUF, az 5.1.1. pontban írt bankszámlájára utalással,

5.2.2. Major Luca eladó részére 12.000.000.- (Tizenkettő millió) HUF, nevezett eladó alábbi bankszámlájára utalással:

IBAN: ,
 BIC / SWIFT kód:
 Bank neve: Revolut Ltd ,
 Bank címe: 30 South Colonnade, E14 5HX, London, United Kingdom, Correspondent
 BIC:

5.2.3. Major Tímea eladó részére 12.000.000.- (Tízenkettő millió) HUF, nevezett eladó alábbi bankszámlájára utalással:

IBAN:
 BIC / SWIFT kód:
 Bank neve: Revolut Ltd ,
 Bank címe: 30 South Colonnade, E14 5HX, London, United Kingdom, Correspondent
 BIC:

mindhárom esetben a közleményben a hrsz és „vételár-hátralék” megjelöléssel.

5.3. Felek kötelezettséget vállalnak arra, hogy a vételár maradéktalan megfizetésének tényéről az ugyved@drmartin.t-online.hu e-mail címen a teljesítés után haladéktalanul értesítik az eljáró ügyvédet.

IV. Birtokátruházás

6. Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy a birtokba adás/birtokba vétel napja a teljes vételár kiegyenlítését követő 30. (Harmincadik), de nem korábban mint 2026.11.30. napja. E napon Eladók kötelesek Vevőnek az Ingatlant birtokba adni. Késedelem esetén a késedelmi kötbér 10.000.- Ft/nap.

6.1. Vevő a 6. pontban írt időponttól kezdődően szedi az Ingatlan hasznait és viseli a terheket.

6.2. A fogyasztásmérők állását Szerződő Felek birtokba adáskor külön birtokbaadási okiratban rögzítik.

6.3. A birtokbaadással egyidejűleg Eladók kötelesek gondoskodni arról, hogy akik az Ingatlanba korábban lakcímet (vagy székhelyet) jelentettek be, az Ingatlanból kijelentkezzenek.

6.4. Szerződő Felek kötelezettséget vállalnak arra, hogy a tulajdonjog átvezetésétől számított 10 (Tíz) napon belül a közüzemi szolgáltatóknál a tulajdonos-változást átjelentik.

V. Jogszavatosság, kellékszavatosság

7. Eladók kijelentik, egyben szavatolják hogy a jelen szerződés tárgyát képező Ingatlan per -, igény - és tehermentes, azon adó és adók módjára behajtható köztartozások, továbbá egyéb díjtartozások nem állnak fenn. Szavatolják egyben azt is, hogy az Ingatlanon - a jogszabályon alapuló elővásárlási jogok jogosultjai kivételével- harmadik személynek nincs olyan joga, jogosultsága, amely Vevő jelen okiratban írt jogszerzését, birtokba lépését, illetve ingatlan használatát bármilyen módon akadályozná, vagy korlátozná.

7.1. Eladók kijelentik:

7.1.0. A felépítmények építés-jogilag rendezettek, a tényleges állapot és a térképmásolaton szereplő jogi állapot megegyezik.

7.1.1. Az Ingatlan – beleértve annak gépészeti részeit is - állagára és állapotára vonatkozó minden szükséges és indokolt tájékoztatást a Vevő részére megadtak, ennek során nem hallgattak el semmilyen olyan tény, adatot, vagy körülményt, amely a Vevő szerződéskötésre vonatkozó akaratát, vagy a vételár kialakítására irányuló nyilatkozatát befolyásolhatta volna.

7.1.2. Nincsen tudomásuk rejtett hibáról, továbbá az Ingatlant érintő jelenlegi, vagy korábbi jogvitáról sem.

7.1.3. Az Ingatlan nem képezi házastársi közös vagyon részét, használati joga – figyelemmel az 1.4. pontban írtakra is - ténylegesen senkinek nincs az Ingatlanra, jelen szerződés megkötéséhez – a hatósági jóváhagyást leszámítva - harmadik személy hozzájárulására sincs szükség.

7.2. Vevő kijelenti: az Ingatlant megtekintette, azt a megtekintett állapotban vásárolja meg.

VI. Tulajdonjog ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséhez kapcsolódó jognyilatkozatok

8. Eladók jelen szerződés aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy a hatósági jóváhagyás kézhezvételét követően és a teljes vételár kiegyenlítése után kiadásra kerülő bejegyzési engedély alapján az 1. pont szerinti Ingatlanra a tulajdonjog – adásvétel jogcímén, 1/1 arányban - Vevő javára az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzést nyerjen, Eladók tulajdonjogának törlése mellett.

8.1. Eladók jelen szerződés aláírásával egyidejűleg aláírják, egyben letétbe helyezik eljáró ügyvédnél azt a jognyilatkozatot (bejegyzési engedélyt), amelyben hozzájárulnak Eladók tulajdonjogának törléséhez és Vevő jelen okiratban írt jogszerzésének ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséhez. Jelen okirat aláírásával Eladók egyben felhatalmazzák a jelen okiratot készítő és ellenjegyző Dr. Martin Mihály ügyvédet, hogy amennyiben a jelen okiratban írt Vevő tulajdonszerzését megállapító hatósági engedély kiadásra és a teljes vételár megfizetése igazolásra került, úgy adja ki a fenti hozzájáruló nyilatkozatot (bejegyzési engedélyt).

8.1.1. A teljes vételár kiegyenlítése akkor igazolt, ha Ügyvéd rendelkezésére áll az 5.3. pont szerinti eladói és vevői nyilatkozat, vagy eredeti banki igazolás a teljes vételár megfizetéséről a jelen okiratban írt bankszámlaszámokra.

8.2. Vevő jelen okirat aláírásával azzal a kérelemmel fordul a Földhivatalhoz, hogy jelen szerződés, a bejegyzési engedély, valamint a hatósági jóváhagyás alapján az 1. pontban írt Ingatlan tekintetében:

- Eladók tulajdonjogát törölje,
- Vevő tulajdonjogát – adásvétel jogcímén, a 8. pontban írt arányban jegyezze be.

A szerződés csak a hatósági hozzájárulás és a teljes vételár megfizetését követően nyújtható be az illetékes földhivatalhoz tulajdonjog bejegyzése végett.

8.3. Vevő német állampolgár, Eladók magyar állampolgárok, Felek ingatlanszerzési, illetve -elidegenítési képességükben korlátozva nincsenek.

9. Szerződő Felek jelen okirat aláírásával igazoltan meghatalmazzák Dr. Martin Mihály ügyvéd, a továbbiakban: Ügyvéd), hogy jelen szerződéssel összefüggésben őket az illetékes hatóságoknál beleértve a földhivatalt is - az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. tv-ben meghatározott teljes jogkörrel képviselje. A meghatalmazás kiterjed a Földforgalmi törvényben meghatározott eljárások, engedélyek, jóváhagyások tekintetében a képviselőlet ellátására is.

Jelen meghatalmazás az Adóhatóság vonatkozásában kizárólag a B400E adatlap benyújtására terjed ki. Ügyvéd a meghatalmazást – amely Vevő tekintetében egyben kézbesítési megbízásnak is minősül - az okirat aláírásával igazoltan elfogadja.

A Felek feljogosítják/meghatalmazzák a jelen okiratot ellenjegyző ügyvédet, hogy bármilyen név-, szám- vagy számítási hiba, elírás, kihagyás, hiányosság esetén a szükséges változtatást, kijavítást a szerződésen – a szerződés lényegi tartalmának érintése és felek szerződési érdekeinek sérelme nélkül elvégezze.

VII. Vegyes rendelkezések:

10. A jelen szerződéssel összefüggő **illetékek** Vevőt terhelik. A szerződést a hatósági jóváhagyástól számított 30 napon belül az illetékes **földhivatalhoz** be kell nyújtani.

10.1. Amennyiben jelen jogügylet kapcsán Eladók oldalán személyi jövedelemadó fizetési kötelezettség keletkezik, annak költségei Eladókat terhelik.

VIII.

A Földforgalmi törvényből és végrehajtási jogszabályaiból eredő további nyilatkozatok

11. Szerződő Felek tudomással bírnak arról, hogy jelen szerződésük a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról rendelkező jogszabályok (a továbbiakban: **Földforgalmi Jogszabályok**) **hatálya alá tartozik, ennek megfelelően:**

11.1. Eladók jelen okirat aláírásával kifejezetten feljogosítják/meghatalmazzák Vevőt, hogy jelen szerződést – a jogszabályokban foglaltaknak megfelelően – az elővásárlásra jogosultakkal közölje.

11.2. Arra az esetre, ha jelen szerződésre az elővásárlásra jogosultak részéről érvényes elfogadó nyilatkozat érkezik, úgy a jelen szerződésben írt Vevő helyébe az elővásárlásra jogosult (a továbbiakban: **Elővásárlási Vevő**) lép be, a jogerős hatósági határozatban írtak szerint.

12. Vevő a Földforgalmi törvényben (és végrehajtására kiadott jogszabályokban) foglaltakra tekintettel kifejezetten nyilatkozik az alábbiakra:

12.1. Nem vagyok földműves, elővásárlásra jogosult nem vagyok.

12.2. Vállalom a Törvény 13.§ (1) bekezdésében foglaltakat, vagyis a föld használatát másnak nem engedem át, azt magam használom, és ennek során eleget teszek a földhasznosítási kötelezettségemnek, továbbá vállalom, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig – törvényben meghatározott kivételektől eltekintve - más célra nem hasznosítom.

12.3. Arra a nem várt esetre, ha az Ingatlanra bejelentett földhasználó a hatósági jóváhagyásig nem kerülne törlésre - már most nyilatkozom:

Kötelezettséget vállalok arra, hogy a fennálló földhasználati jogviszony

a) időtartamát nem hosszabbítom meg, és

b) megszűnését követő időre a Földforgalmi törvény 13.§ (1) bekezdésben foglalt kötelezettségeket vállalom.

12.4. A Törvény 14.§ (1) bekezdésében foglaltaknak megfelelően nyilatkozom arról, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozásom.

12.5. A Törvény 14.§ (2) bekezdésében foglaltaknak megfelelően nyilatkozom arról, hogy velem, mint a szerző féllel szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötöttem.

12.6. Földművesnek nem minősülő vevőként kijelentem azt is: megfelelek a Földforgalmi törvény 10.§ (2) bekezdésében foglalt feltételeknek is, mely szerint a földművesnek nem minősülő belföldi természetes személy és tagállami állampolgár - a (3) bekezdésben meghatározott személyek kivételével - akkor szerezheti meg a föld tulajdonjogát, ha a birtokában álló föld területnagysága a megszerezni kívánt föld területnagyságával együtt nem haladja meg az 1 hektárt. Vagyis kijelentem: a birtokomban álló föld területnagysága a megszerezni kívánt föld területnagyságával együtt nem haladja meg az 1 hektárt

12.7. A 179/2023. (V. 15.) Korm. rendelet 42. §-ban foglaltaknak megfelelően nyilatkozom: részarány-tulajdonnal nem rendelkezem

12.8. Felek rögzítik, hogy a helyi önzonosság védelméről szóló 2025. évi XLVIII. törvény (Hötv.) felhatalmazása alapján Vérttestolna Község Önkormányzata helyi rendeletet nem hozott, a jelen adásvétellel érintett ingatlan fekvése szerinti önkormányzat a helyi önzonosság védelmére tekintettel nem vezetett be olyan jogvédelmi eszközt, amely az adásvétellel érintett Ingatlanra vonatkozó tulajdonszerzésre hatással lehet.

IX. Záró rendelkezések

13. A szerződés módosítása és a szerződéssel kapcsolatos valamennyi jognyilatkozat csak írásban érvényes. A jognyilatkozatot a másik féllel - aláírásával igazoltan - át kell vetetni, vagy részére ajánlott, tértivevényes postai küldeményben továbbítani. A küldeményt a kézbesítés megkísérlésének napján kézbesítettnek kell tekinteni, ha a címzett az átvételt megtagadta.

Ha a kézbesítés azért volt sikertelen, mert a címzett az iratot nem vette át - postai szolgáltató útján történő kézbesítés esetén az a másik félhez "nem kereste" jelzéssel érkezett vissza - az iratot a kézbesítés második megkísérlésének napját követő ötödik munkanapon kézbesítettnek kell tekinteni.

14. Jogvita esetére felek - hatásköröktől függően - a Tatabányai Törvényszék, illetve a Tatai Járásbíróság kizárólagos illetékességét kötik ki.

15. Szerződő Felek kijelentik, hogy a jelen szerződésben nem szabályozott kérdések tekintetében a Polgári Törvénykönyv, valamint az egyéb hatályos jogszabályokat tekintik irányadónak.

16. Felek adatai a Pmt. szabályai szerint alkalmas okirat bemutatása után kerültek rögzítésre.

17. Vevő és Ügyvéd jelen okirat aláírásával igazoltan kijelentik: jelen okiratot egyben tényvázlatnak is tekintik. Felek kijelentik: jelen szerződést a bejegyzési engedély, valamint a Letéti Összeg tekintetében letéti szerződésnek is tekintik, illetve elfogadják. Kijelentik továbbá: jelen okirat teljes körűen tartalmazza szerződési akaratukat, jelen szerződés tárgyában nem léteznek (nem jött létre közöttük) más írásbeli, vagy szóbeli kiegészítő megállapodások.

18. Az okiratot szerkesztő és ellenjegyző Ügyvéd az Üttv. 43 §-a értelmében kifejezetten tájékoztatja Eladókat arról, hogy az okirat szerkesztése és ellenjegyzése, valamint az okirattal összefüggő eljárási kötelezettségek teljesítéséhez szükséges képviselői ellátására adott meghatalmazás Eladók és Ügyvéd között megbízási jogviszonyt nem hoz létre, Ügyvédnek megbízási jogviszonya, külön okirat alapján, kizárólag Vevővel jön létre és áll fenn. Eladók jelen okirat aláírásával kijelentik, hogy a tájékoztatást tudomásul vették.

19. Szerződő Felek kijelentik, egyben elismerik, hogy jelen okiratot ellenjegyző ügyvéd jelen szerződés lapjait az okirat alá írása előtt – az Ügyvédi tv. 43.§ (4) bekezdése alapján - fém.ringli fűzőgyűrűvel úgy fűzte össze, hogy az az okirat sérelme nélkül ne legyen megbontható, az okiratok aláírására ezt követően került sor.

20. Felek kijelentik: Vevő jelen magyar nyelvű szerződést az okirat német nyelvű fordításának elolvasása és aláírása után írta alá. Jogvita esetére Felek a magyar nyelvű okiratot tekintik irányadónak.

21. Major Luca és Major Tímea eladókat jelen jogügyletnél **Dr. Zalán Benedek Gáspár ügyvéd** (1055 Budapest, Markó utca 1/A. Tt. 1., KASZ: 36071640, lajstromszám: 17361, nyilvántartást vezető szerv: Budapesti Ügyvédi Kamara, 1055 Budapest, Szalay utca 7.) mint meghatalmazott képviseli.

Ezt követően felek a szerződést - amelyet **dr. Martin Mihály ügyvéd** készített és ellenjegyzett és amely 8 oldalból és 21 pontból áll - hangos felolvasás, majd elolvasás után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt eljáró ügyvéd előtt 7 eredeti példányban jóváhagyólag aláírták.

Felek jelen okirat aláírásával igazolják azt is, hogy az aláírt okiratok egy-egy eredeti példányát ügyvédtől átvették.

Tatabánya, 2026.08.28.

Kálmán Judit Ilona
eladó

Dr. Zalán Benedek Gáspár
mint Major Luca és Major Tímea
eladók meghatalmazottja

HIRSCHMANN GÜNTHER ROBERT
vevő

Készítettem és ellenjegyzem:
Tatabányán, 2026.08.28.napján,
Dr. Martin Mihály ügyvéd,
KASZ: 36065038,
HU-2800 Tatabánya, Komáromi utca 3.1/5.

