

adás idő: 2026. OKT. 05.
szám: 521646
irat: Melléklet:

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

Amely létrejött egyrészről: **Németh Istvánné** (sz. név: Pula Gizella; sz. hely, idő: ; an.: ; szem. szám: ; sz.ig. szám: ;
adóazonosító jele: ; állampolgársága:) 2840
Oroszlány, Takács Imre utca 65. fsz. 2. a. szám alatti lakos, mint **eladó**,

másrészről **Szente Viktor** (sz. név: Szente Viktor; sz. hely, idő: ; an.: ; szem. szám: ; sz.ig. szám: ;
adóazonosító jele: földműves nyilvántartásba vételi bejegyző
határozat száma: , agrárkamrai nyilvántartási szám:
; Östermelői családi gazdaság nyilvántartási száma:
; MÁK azonosító: állampolgársága:
) 2855 Bokod, Fő utca 14. szám alatti lakos, mint **vevő** között
alulírott napon és helyen az alábbi feltételekkel:

I.

A SZERZŐDÉS TÁRGYA

1./ Szerződő felek rögzítik, hogy az ingatlan-nyilvántartás tanúsága szerint (tulajdoni lap megrendelés száma: INYER/TULLAP/20260812/2376, lekérés dátuma: 2026.08.12. napja) eladó 1/1 arányú tulajdonát képezi a Komárom-Esztergom Vármegyei Kormányhivatalnál nyilvántartott **Bokod külterület 011/16 hrsz. alatt felvett „szántó” megnevezésű, 10045 m² alapterületű, 4. és 5. minőségi osztályba sorolt, 14,33 AK értékű termőföld ingatlan.**

2./ Eladó tájékoztatja a vevőt, hogy az ingatlanra (a 2026.08.12. napján lekért, INYER/TULLAP/20260812/2376 számú tulajdoni lap III. rész 1. pontja alapján) Vízfűtési szolgalmi jog került bejegyzésre (Bejegyző határozat: 31031/2009.01.21.), amely jogosultjának neve: ÉSZAKDUNÁNTÚLI VÍZMŰ ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG (2800 Tatabánya, Sárberkek 100.)

Eladó tájékoztatja a vevőt, hogy az ingatlanra (a 2026.08.12. napján lekért, INYER/TULLAP/20260812/2376 számú tulajdoni lap III. rész 4. pontja alapján) vezetékjog került bejegyzésre (Bejegyző határozat: 30351/2/2012.01.04.), amely jogosultjának neve: E.ON ÉSZAK-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLZATI ZRT. (9027 Győr, Kandó Kálmán utca 11-13.)

Eladó tájékoztatja a vevőt, hogy jelen szerződés 2./ pontjában foglaltaktól eltekintve a tárgyi ingatlanban fennálló tulajdoni hányada per-, teher- és igénymentes.

3./ Szerződő felek előzményként rögzítik, hogy közöttük korábban Tatabányán 2026. augusztus 12. napján adásvételi szerződés került aláírásra a **Bokod külterület 011/16 hrsz. alatt felvett „szántó” megnevezésű, 10045 m² alapterületű, 4. és 5. minőségi osztályba sorolt, 14,33 AK értékű termőföld ingatlan vonatkozásában.** Eljáró ügyvéd a szerződő felek képviseletében hatósági jóváhagyás céljából megküldte a KEV Kormányhivatal, mint mezőgazdasági igazgatási szerv részére a Bokod külterület 011/16. hrsz. alatt felvett ingatlan vonatkozásában létrejött adásvétel szerződést. A Komárom-Esztergom Vármegyei Kormányhivatal 571498/2/2026. ügyszámon az adásvételi szerződés jóváhagyását – a Földforgalmi tv. 15/A. (1) és (2) bekezdésére hivatkozással, mely szerint a szerződés nem tartalmazott a szerződés tárgyát képező ingatlan vonatkozásában a földhasználat időtartamára és ellenértékére vonatkozó tájékoztatást – megtagadta.

A fentiekre tekintettel a szerződő felek rögzítik, hogy az adásvételi szerződés tárgyát képező **Bokod külterület 011/16 hrsz. alatti termőföld ingatlant a földhasználati nyilvántartás adatai alapján az adásvételi szerződés keltének időpontjában is hatályos földhasználati szerződés érinti. Az érintett termőföld ingatlant haszonbérlet jogcímén az Oroszlány Vidéke Mezőgazdasági – Kereskedelmi és Vállalkozó Szövetkezet használja bejegyzett földhasználóként 2010. január 01. napjától - 2029. december 31. napjáig.**

Szerződő felek rögzítik, hogy a fenti földhasználati szerződés ellenértékeként 65 kg kukorica (kilogramm)/AK/év ellenérték megfizetésére köteles a bérlő.

II. ÁTRUHÁZÁSRA IRÁNYULÓ NYILATKOZAT, VÉTELÁR

- 4./ Eladó eladja, vevő pedig 1/1 arányban adásvétel jogcímén megvásárolja a hivatkozott Bokod külterület 011/16 hrsz. alatt felvett „szántó” megnevezésű, 10045 m² alapterületű, 4. és 5. minőségi osztályba sorolt, 14,33 AK értékű termőföld ingatlant mindösszesen 2.000.000,-Ft, azaz kettőmillió forint vételáron, amely vételár ÁFÁ-t nem tartalmaz, mivel a felek tárgyi jogüggyellett összefüggésben ÁFÁ-nak nem alanyai.
- 5./ A szerződő felek rögzítik eladó pedig kifejezetten kéri, hogy vevő az ingatlan vételárát - a mezőgazdasági igazgatási szerv adásvételi szerződést jóváhagyó határozatának az elíró ügyvéd részére történő kézbesítését követően 8 (nyolc) napon belül – és –
részére és nevére szóló az OTP Bank Nyrt.-nél vezetett
számú bankszámlaszámra történő átutalással köteles megfizetni. Eladó kijelenti, hogy elfogadja a fenti teljesítést a kezeihez történő teljesítésnek a jóváírás napján, ennek megfelelően eladó jelen adásvételi szerződésben megadja feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását a tulajdonjoga vevő részére történő átruházásához.

III. BIRTOKBAADÁS

- 6./ A szerződő felek rögzítik, hogy vevő az ingatlan birtokába legkorábban a teljes vételár hiánytalan megfizetését követően lép, vevő a birtokbaadástól kezdődően viseli az ingatlannal kapcsolatos terheket, húzza az abból folyó hasznokat.

IV. ELŐVÁSÁRLÁSI JOG, HATÓSÁGI HOZZÁJÁRULÁS

- 7./ A szerződő felek rögzítik, hogy a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. tv. (a továbbiakban: Földforgalmi tv.) 5. § 17. pontjában foglalt értelmező rendelkezés alapján a jelen szerződés tárgyát képező ingatlan mező-, erdőgazdasági hasznosítású földnek (a továbbiakban: föld) minősül, így annak vonatkozásában a Földforgalmi tv. rendelkezései alkalmazandók.
- 8./ A szerződő felek rögzítik, hogy a Földforgalmi tv. 18. § (1) bekezdése értelmében elővásárlási jog illeti meg az ott megjelölt személyeket a jelen szerződés tárgyát képező ingatlan vonatkozásában.
- 8.1./ A felek rögzítik, hogy jelen adásvételi szerződést a 474/2013. (XII.12.) Korm.rendelet rendelkezései, a 2013. CXXII. törvény 21. §-a és a 2013. évi CCXII. törvény 17. §-a alapján az ingatlan fekvése szerint illetékes mezőgazdasági igazgatási szervnek kell benyújtania az ingatlan fekvése szerint illetékes jegyző részére, hogy az **elővásárlásra jogosultak felhívására vonatkozó eljárást** a jegyző megindítsa, amely eljárásban a Magyar Állam elővásárlásra jogosultat elővásárlási jogának gyakorlására fel kell hívni.

V. ELADÓ SZAVATOSSÁGI NYILATKOZATAI

- 9./ A szerződő felek kijelentik, hogy a tárgyi ingatlant megtekintették, a vételarat az ingatlan állapotához mértén értékarányosnak találták.
- 10./ Az eladó szavatol azért, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlan az ingatlan-nyilvántartási állapotnak megfelelően tulajdonát képezi. Az eladó szavatol azért, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlan per-, teher- és igénymentes a szerződés 2./ pontjában rögzítetten kívül.

- 11./ Eladó szavatol azért, hogy tárgyi ingatlan vonatkozásában, általa - jelen szerződés megkötésekor - ismert, rejtett hiba nem áll fenn.
- 12./ Az eladó szavatol azért, hogy a vevő az adásvétel tárgyát képező ingatlant – a birtokbalépést követően – korlátozásoktól mentesen jogosult használni; más, harmadik személynek az adásvétel tárgyát képező ingatlannal összefüggésben nem áll fenn olyan joga, amely a vevő tulajdonszerzését akadályozná, vagy kizárná.

VI.

INGATLAN-NYILVÁNTARTÁST ÉRINTŐ NYILATKOZATOK

- 13./ A szerződő felek jelen szerződés aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz és egyben – az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. tv. 44. § (1) és (2) bekezdésére figyelemmel – jogi képviselőjük útján közösen kérik az illetékes Járási Hivatal Földhivatali Osztályát, hogy az eladó 1/1 arányú tulajdonát képező **Bokod Külterület 011/16 hrsz. alatt felvett termőföld ingatlan** vonatkozásában

Németh Istvánné eladó 1/1 arányú tulajdonjogának törlésével
egyidejűleg,

Szente Viktor vevő 1/1 arányú tulajdonjogát
az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezni szíveskedjenek adásvétel jogcímén.

- 14./ A szerződő felek jelen szerződés elkészítésével, ellenjegyzésével, az ingatlan-nyilvántartási eljárásban, illetőleg az ingatlan fekvése szerinti illetékes Földhivatali Főosztály részére történő megküldésben, továbbá az azt követő hatósági eljárás(ok)ban – valamint a B400e formanyomtatvány kitöltésével, aláírásával és ellenjegyzésével –, a képviselettel **dr. Németh Gábor egyéni ügyvédet** bízzák meg (székhely: 2800 Tatabánya, Győri út 6/A. fszt.1. kamarai nytsz:353 Komárom-Esztergom Megyei Ügyvédi Kamara, KASZ szám: 36066115), aki jelen adásvételi szerződés aláírásával az okiratba foglalt meghatalmazást elfogadja. Jelen meghatalmazás hatály kiterjed továbbá arra is, hogy eljáró ügyvéd az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. tv. szerint – kiterjesztve az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény végrehajtásáról szóló 179/2023. (V. 15.) Korm. rendelet 126-127. §-okra – a hatóság részére benyújtott, vagy benyújtandó okiratokban (ideértve a hatóság eljárására vonatkozó kérelmet, kérelmeket is) esetlegesen előforduló név-, adat vagy számelírást, elütést, illetve nyilvánvaló számítási, vagy egyéb hibát helyettük és nevükben is eljárva a szerződés, illetve okirat szövegén javítsa a javításnál aláírását és bélyegzőjét feltüntetve amely javítás nem módosítja a szerződő felek ügyleti akaratát illetve nem minősül szerződésmódosításnak.
- 15./ A szerződő felek nyilatkoznak és rögzítik, hogy megértették eljáró ügyvéd arra vonatkozó tájékoztatását, hogy jelen adásvételi szerződés vonatkozásában nincsen szükség az eljárás felfüggesztését kérni az illetékes ingatlan-nyilvántartástól, ugyanis a Földforgalmi tv. 23. § (1) bekezdése szerint az illetékes Földhivatali Főosztály (mezőgazdasági igazgatási szerv) jogszabályi kötelezettsége alapján értesíti az illetékes ingatlan-nyilvántartási osztályt a föld tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés benyújtása tényének feljegyzéséről. Szerződő felek rögzítik, hogy eljáró ügyvéd abban az esetben jogosult és köteles az adásvételi szerződésnek az illetékes Járási Hivatal Földhivatali Osztályánál történő leadására és a vevő tulajdonjog bejegyzési kérelmének benyújtására, amennyiben részére a teljes vételár hiánytalan megfizetésére vonatkozó igazoló nyilatkozatot az eladó írásban átadja, vagy azt az eladó által aláírva postai úton, vagy e-mail útján kézbesítik. Eljáró ügyvéd köteles elfogadni az eladó által tett e-mail útján megküldött nyilatkozatot a teljes vételár megfizetéséről, amely e-mail nyilatkozatot a nyilatkozó a drnemethgabor.kb@gmail.com címre köteles megküldeni. Eljáró ügyvédet a kötelezettség akkor is terheli, amennyiben az eladó a fenti nyilatkozatot elmulasztja megtenni, de a vevő a teljes vételár megfizetését hitelt érdemlően (számlavezető bank által aláírt nyilatkozattal, vagy egyéb más módon, amelyből a teljesítés kétséget kizáróan megállapítható) igazolta.

VII.

A VEVŐ NYILATKOZATAI

- 16./ A vevő kijelenti, hogy a Földforgalmi tv. 5. § 7. pontja alapján földművesnek minősülő belföldi természetes személy. A Komárom-Esztergom Megyei Kormányhivatal Tatabányai Járási Hivatal Földhivatali Osztálya vette nyilvántartásba (bejegyző határozat száma: 560316/2025.12.08.), a Földforgalmi tv. 5. § 9. pontja alapján helyben lakónak minősül. Mindezekre tekintettel a Földforgalmi tv. 18. § (1) bekezdése d) pontjában foglaltak alapján elővásárlási jog illeti meg a vevőt.

*Vevő rögzíti az alábbi adatait: földműves nyilvántartásba vételi bejegyző határozat száma: _____
agrárkamrai nyilvántartási szám: _____ Östermelői családi
gazdaság nyilvántartási száma: _____ MÁK azonosító: _____*

- Vevő nyilatkozik, hogy a Bokod 011/16 hrsz. alatti ingatlan tekintetében a Földforgalmi tv. 18. § (4) bekezdés a) pontja alapján őt, mint legalább egy éve az östermelők családi gazdaságának tagját, illetve a fenti jogszabály 18.§ (4) bekezdés b) pontja szerint, mint fiatal földművest az elővásárlási jog vonatkozásában sorrendi elsőbbség illeti meg a Földforgalmi tv. 18. § (1) bekezdés c)-e) pontjában, valamint a (2) és (3) bekezdésében meghatározott elővásárlási jogosultakkal szemben.
- 17./ A vevő a Földforgalmi tv. 27. § (2) bekezdés ba) pontjára hivatkozással büntetőjogi felelőssége tudatában úgy nyilatkozik, hogy vele szemben az ingatlanügyi hatóság a birtokában álló föld jogellenes más célú hasznosítása, vagy a hasznosítási kötelezettség megsértése miatt – az adás-vételi szerződés közlését megelőző 5 éven belül – jogerősen földvédelmi bírságot nem szabott ki.
- 18./ A vevő kijelenti, hogy az 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 2013. évi CXXII. törvény 13. § (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével – más célra nem hasznosítja.
- 19./ A Földforgalmi tv. 13.§ (4) bekezdése értelmében a vevő kötelezettséget vállal arra, hogy az esetlegesen fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg, valamint vállalja a haszonbérlet megszűnését követő időre a Földforgalmi tv. 13. § (1) bekezdésében foglalt kötelezettségeket.
- 20./ A vevő kijelenti, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása (együtt: földhasználati díjtartozás).
- 21./ A vevő kijelenti, hogy a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg vele szemben, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.
- 22./ A vevő kijelenti, hogy a már tulajdonában és hasznélvezetében álló földterület nagysága nem haladja meg a 300 hektárt, kijelenti továbbá, hogy a birtoklás vonatkozásában sem állapítható meg az esetében korlátozás, mivel a jelen szerződés alapján birtokába kerülő termőfölddel együtt az általa már birtokolt földterület mértéke nem haladja meg az 1200 hektáros birtokmaximumot.
- A vevő jelen szerződés aláírásával az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény végrehajtásáról szóló 179/2023. (V.15.) Korm. rendelet 42. §-a szerint nyilatkozik és kijelenti, hogy részarány tulajdonnal nem rendelkezik.

VIII. EGYÉB RENDELKEZÉSEK

- 23./ A szerződő felek hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy eljáró ügyvéd a személyes adataikat a jelen okirat és mellékletei elkészítése körében az ügylethez szükséges mértékben megismerje. E körben

felek eljáró ügyvéd rendelkezésére bocsátják a következő okmányaikat: személyi igazolvány, lakcímkártya, adókartya. A szerződő felek hozzájárulnak ahhoz, hogy eljáró ügyvéd az adataikat tartalmazó okmányokról fénymásolatot készítsen és adataikat kezelje a szerződéssel összefüggésben, az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló törvény rendelkezései szerint.

- 24./ A szerződő felek kijelentik, hogy eljáró ügyvéd a felek azonosítását a pénzmosás megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény előírásainak megfelelően elvégezte. Az azonosítás a szerződő felek adatszolgáltatásán és a bemutatott személyazonosság igazolására alkalmas okiratok alapján történik a Pmt. szabályai szerint, mely azonosítást az okiratszerkesztő ügyvéd végzi. A felek kijelentik, hogy az okiratszerkesztő ügyvéd tájékoztatta őket a személyazonosságuk és okmányaik JÜB rendszerben történő azonosításának lehetőségéről, az azonosításhoz történő hozzájárulásuk megtagadásának következményeiről és okiratszerkesztő ügyvéd ezzel kapcsolatos bejelentési kötelezettségéről. A felek hozzájárulnak a BM JÜB rendszer útján történő azonosításukhoz. Az okiratszerkesztő ügyvéd kijelenti, hogy a felek adatait a GDPR szerint kezeli. A felek kijelentik, hogy a jelen szerződésben szereplő adataik teljes körűek és a valóságnak megfelelnek.
- 25./ A szerződő felek rögzítik, hogy eladó és vevő nagykorú természetes személyek, akiknek ügyletkötési képessége a szerződés tárgyát képező ingatlan vonatkozásában korlátozva nincs. A szerződő felek magyar állampolgárok.
- 26./ A szerződő felek rögzítik, hogy a szerződés megkötésével és az ingatlan-nyilvántartási eljárással összefüggésben felmerülő költségek a vevőt terhelik.
- 27./ A vevő kijelenti, hogy jelen adásvétel a termőföldnek a földműves általi, ellenérték fejében történő megszerzésének minősül, a vevő erre tekintettel jelen szerződés aláírásával kéri az illetékes adóhatóságtól, hogy az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény (Itv.) 26. § (1) bekezdés p) pontja alapján az illetékkiszabást mellőzze jelen szerződésben megjelölt ingatlan vonatkozásában.
- 28./ Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk., a 2013. évi CCXII. törvény és a 2013. évi CXXII. törvény rendelkezéseit kell irányadónak tekinteni. Fenti szerződést a felek elolvasták, megértették, és – mint az akaratukkal mindenben megegyezőt – jóváhagyólag írták alá. A szerződő felek kijelentik, hogy jelen szerződést egyben ügyvédi tényvázlatnak is tekintik.

Tatabánya, 2026. szeptember 29.

Németh Istvánné
Eladó

Szte Viktor
Vevő

Ellenjegyzem Tatabányán, 2026. szeptember 29. napján:

Dr. Németh Gábor egyéni ügyvéd

(székhely: 2800 Tatabánya, Győri út 6/A. fsz. 1.,

nyilvántartó szerv: Komárom-Esztergom Megyei Ügyvédi Kamara,

kamarai lajstromszám: 353; KASZ szám: 36066115)

Itt szerződés Komárom-Esztergom Megyei Ügyvédi Kamara
hivatalában időpontja: 2026.10.19.-2026.11.18.
Itt az első kezdő napja: 2026.10.20. Itt az első kezdő napja:
megkezdése hivatalában 30 napos határidő első napja:
2026.10.20., utolsó napja: 2026.11.18. Határidő jogvesztő!
Levelezési napja: 2026.11.19.



