

|                                            |                 |
|--------------------------------------------|-----------------|
| Komárom-Esztergom Vármegyei Kormányhivatal |                 |
| Földhivatali Főosztály                     |                 |
| Földhivatali Koordinációs Osztály          |                 |
| statás id.:                                | 2026. SZEP. 16. |
| t.szám:                                    | 571592          |
| nyitási:                                   | Melléklet:      |
| nyitási:                                   |                 |

## TERMŐFÖLD ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről

**Anga Attila szül.:** [ ] (szül.: [ ], an.: [ ] szem.szám: [ ]  
[ ] adóazonosító jele: [ ] JÜB: [ ] 2800 Tatabánya, Solyom utca  
20. szám alatti lakos magyar állampolgár, mint eladó (a továbbiakban: **eladó**)

másrészről

**Torda Mónika szül.:** [ ] (szül.: [ ], an.: [ ] szem.szám: [ ]  
[ ] adóazonosító jele: [ ] JÜB: [ ] 2800  
Tatabánya, Bánhidai ltp. 103. fsz. 2. szám alatti lakos magyar állampolgár, mint vevő (a továbbiakban  
**vevő**)

(a továbbiakban valamennyien együtt: **felek** vagy **szerződő felek**) között alulírott napon és helyen az alábbi feltételekkel:

1.) Szerződő felek rögzítik, hogy az ingatlan-nyilvántartás adatai szerint eladó 1/1 arányú tulajdonát képezi a Tatabánya külterület 01038/9 hrsz. alatt felvett, természetben 2800 Tatabánya, Solyom utca 20. szám alatt található, 670 m<sup>2</sup> térmértékű összesen 0,77 AK értékű „kert, gazdasági épület” megnevezésű ingatlan.

Szerződő felek rögzítik, hogy a 2026. szeptember 8. napján az E-ING rendszerből lehívott INYER/TULLAP/20260908/7869 megrendelésszámú tulajdoni lap tanúsága szerint az ingatlant a Magyar Állam javára 501.727,- Ft és járulécai erejéig bejegyzett végrehajtási jog terheli (a NAV KEVM Adó-és Vámigazgatósága megkeresése alapján), egyebekben az ingatlan jelen adásvételi szerződéssel érintett tulajdoni hányada tehermentes.

Eladó kijelenti, hogy a jelen pontban megjelölt ingatlan vonatkozásában a földhasználati nyilvántartásba földhasználó nincs bejegyezve.

2.) Eladó eladja, vevő 1/1 arányban megvásárolja az 1.) pontban hivatkozott, Tatabánya külterület 01038/9 hrsz. alatt felvett, természetben 2800 Tatabánya, Solyom utca 20. szám alatt található, 670 m<sup>2</sup> térmértékű összesen 0,77 AK értékű „kert, gazdasági épület” megnevezésű ingatlant a megtekintés szerinti állapotban adásvétel jogcímén.

A szerződő felek rögzítik, hogy a Helyi önazonosság védelméről szóló 2025. évi XLVIII. törvény (a továbbiakban: Hövtv.) hatálya alá az adásvétel tárgyát képező ingatlan nem esik, a jogvédelmi eszközök alkalmazását szabályozó, a helyi önazonosság védelmére vonatkozó helyi önkormányzati rendelet nincsen hatályban, ebből adódóan a törvény szerinti mentesség és/vagy kedvezmény sem áll fenn, továbbá az ingatlanra a Hövtv. szerinti elővásárlási jog sem vonatkozik.

3.) Szerződő felek az 1.) pontban jelzett ingatlan – jelen szerződés tárgyát képező – 1/1 hányadának vételárát összesen **12.500.000,- Ft**-ban, azaz **Tizenkétfmilió-ötszáz ezer forintban** határozzák meg, amely összegből 6.500.000,- Ft azaz Hatmillió-ötszáz ezer forint a föld, míg 6.000.000,- Ft azaz Hatmillió forint a felépítmény vételára.

4.) Szerződő felek az 1.) pontban hivatkozott ingatlanok vételárának megfizetése körében az alábbiakról állapodnak meg:

- a) vevő a jelen szerződés aláírását megelőzően átutalással megfizetett 1.417.205,- Ft, azaz Egymilliónégyszáztizenhétezerkétszázöt forint foglalt az eladó részére.

Tatabánya, 2026. szeptember 8.

[ ]

Anga Attila  
eladó

[ ]

Torda Mónika  
vevő

.....  
dr. Szűcs Tamás ügyvéd  
KASZ: 36069878

AC

Eladó a foglaló átvételét jelen szerződés aláírásával ismételtén kifejezetten elismeri és nyugtázza.

Szerződő felek kijelentik, hogy a foglaló joghatásait ismerik. Ennek megfelelően a felek tudatában vannak annak, hogy amennyiben a teljesítés megghiúsulásáért a vevő felel, úgy az adott foglalót elveszíti, amennyiben pedig a teljesítés megghiúsulásáért az eladó felel, a kapott foglalót kétszeresen köteles visszatéríteni.

- b) Szerződő felek rögzítik, hogy eladó –az általa a jelen szerződés 4.a) pontja szerint átvett foglaló összegének felhasználásával –az ingatlant terhelő, az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett (lásd 1.) pont) teherjog alapjául szolgáló tartozást annak jogosultja felé maradéktalanul megfizette, az ingatlan tehermentesítését a jelen szerződés aláírásáig elvégezte.

Eladó bemutatja a befizetési bizonylatot, továbbá az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett teher (végrehajtási jog) törlése iránt a jogosult felé benyújtott kérelmet.

Felek a fentiekre tekintettel rögzítik, hogy az ingatlan ténylegesen tehermentes, a teher törlésére vonatkozó engedély kiállítása folyamatban van.

- c) A vételár fennmaradó részét (11.082.795,- Ft-ot, azaz Tizenegymillió-nyolcvankétezer-hétszázkilencvenöt forintot) vevő a szerződésnek a mezőgazdasági igazgatási szerv általi jóváhagyását követő 15 napon belül, a földhivatalhoz történő benyújtást megelőzően fizeti meg eladó részére, az eladó nevében nyilvántartott az [ ] vezetett [ ] számú számlára történő átutalással.

Szerződő felek a jelen szerződés 4.b) pontjában foglaltakra tekintettel megállapodnak, hogy a jelen pont szerinti vételárhátralék megfizetésének - a mezőgazdasági igazgatási szerv általi jóváhagyásán túl – további feltétele, hogy eladó az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett teher (végrehajtási jog) jogosultja (képviselője) által kiállított törlési engedély és kérelem hiánytalan, vagy megfelelően hiánypótolta, és az illetékes földhivatalba benyújtott (érkeztetett) példányát a vevő részére bemutatja és azt részére másolatban átadja.

Felek rögzítik, eladó nyilatkozik, hogy eladó a vételár jelen pont szerinti megfizetését a saját kezeihez történő teljesítésként ismeri el, függetlenül az itt megjelölt bankszámla felett ténylegesen rendelkezni jogosult személyétől.

Az utalás akkor tekinthető teljesítettnek, amikor az az eladó fentiekben megadott bankszámláján jóváírásra került.

- 5.) Szerződő felek rögzítik, hogy a vevőt a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: földforgalmi törvény) szerint elővásárlási jog nem illeti meg.

Szerződő felek rögzítik, hogy a földforgalmi törvény 21. §-a alapján a végleges szerződést annak aláírásától számított 8 napon belül a mezőgazdasági igazgatási szerv részére meg kell küldeni jóváhagyás céljából, aki azt előzetes vizsgálatnak veti alá.

Ha az előzetes vizsgálat eredményeként – 15 napon belül – a mezőgazdasági igazgatási szerv nem tagadja meg az adásvételi szerződés jóváhagyását, akkor - a jogszabályban foglalt esetek kivételével - végzésben megállapítja a szerződés közzétételre való alkalmasságát és hivatalból elrendeli a szerződés közzétételét.

A mezőgazdasági igazgatási szerv a döntését közli az eladóval, az adásvételi szerződés szerinti vevővel, valamint az adásvételi szerződést megküldi a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat jegyzőjének. A jegyző hirdetményi úton közli az adásvételi szerződést a törvényen vagy megállapodáson alapuló elővásárlási jog jogosultjaival.

Tatabánya, 2026. szeptember 8.

[ ]

Anga Attila  
eladó

[ ]

Torda Mónika  
vevő

.....  
dr. Szűcs Tamás ügyvéd  
KASZ: 36069878

Q

Az elővásárlási jog jogosultja 60 napos jogvesztő határidőn belül tehet az adásvételi szerződésre elfogadó, vagy az elővásárlási jogáról lemondó jognyilatkozatot. A jegyző a nyilatkozattételre nyitva álló határidő leteltét követő 8 napon belül a beérkezett, illetve átvett jognyilatkozatokról iratjegyzéket készít, és azt megküldi a mezőgazdasági igazgatási szerv részére.

A mezőgazdasági igazgatási szerv a rendelkezésére álló okiratok megküldésével haladéktalanul megkeresi a helyi földbizottságot állásfoglalásának beszerzése céljából.

A helyi földbizottság a feladatkörébe tartozó ügyben a mezőgazdasági igazgatási szerv megkeresésének beérkezésétől számított 30 napon belül adja ki az állásfoglalását.

A mezőgazdasági igazgatási szerv a helyi földbizottság állásfoglalásának beérkezése napját követő naptól számított 15 napon belül döntést hoz.

A mezőgazdasági igazgatási szerv a döntését közli az eladóval, az adásvételi szerződés szerinti vevővel, valamint azokkal az elővásárlásra jogosultakkal, akik az adásvételi szerződésre elfogadó jognyilatkozatot tettek, továbbá a helyi földbizottsággal. Ha az eladó az adásvételi szerződésben megadta a vevő javára szóló bejegyzési engedélyt, a mezőgazdasági igazgatási szerv a döntését közli az ingatlanügyi hatósággal is.

Felek megállapodnak, hogy amennyiben a kifüggesztett vételi ajánlatra észrevétel, elfogadó nyilatkozat nem érkezik a jogosultaktól, és amennyiben a szerződés jóváhagyásra kerül, úgy a szerződés közöttük a jóváhagyást rögzítő iratok kézhezvételének napján lép hatályba.

6.) Szerződő felek rögzítik, hogy amennyiben a földforgalmi törvény 18. §-ban meghatározott elővásárlásra jogosult jelentkezik, vagy a végleges szerződés a mezőgazdasági igazgatási szerv által jóváhagyásra nem kerül, úgy közöttük a végleges adásvételi szerződés hatályba nem lép, és ebből kifolyólag kötelesek egymással teljeskörűen elszámolni, ennek körében eladó az általa átvett vételár rész (foglaló) teljes összegét (1.417.205,-Ft) köteles – a jóváhagyás megtagadásáról szóló értesítés kézhezvételét követő 15 napon belül – vevőnek visszafizetni, valamint a felek kötelesek jelen szerződés megkötését megelőző eredeti állapotot helyre állítani.

7.) Szerződő felek rögzítik, vevő kijelenti, hogy a jelen adásvételi szerződéssel megszerzett tulajdona nem sérti a földforgalmi törvény 10. § (1) bekezdésében foglalt azon rendelkezést, amely szerint a földművesnek nem minősülő belföldi természetes személy a föld tulajdonjogát – a már tulajdonában és a hasznélvezetében lévő föld területnagyságának a beszámításával – 1 hektár mértékig szerezheti meg.

8.) Vevő az ingatlant megtekintette, állapotát megismerte, a vételárat annak értékével arányos összegűnek fogadja el.

**Felek kijelentik, hogy a 3.) pont szerinti vétel meghatározásakor a földforgalmi törvény 24. § (3) bekezdés h) pont ha) alpontjára figyelemmel jártak el.**

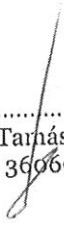
Az eladó kijelenti, hogy az ingatlan vonatkozásában mindenre kiterjedően, teljeskörűen tájékoztatta a vevőt, és kijelenti, hogy az ingatlannak semmiféle – általa ismert – rejtett vagy olyan hibája nincs, amely a rendeltetésszerű használatot akadályozza.

Az eladó szavatolja, hogy nincsen olyan – az ingatlan-nyilvántartáson kívüli tulajdonos, avagy elővásárlásra jogosult (ide nem értve a földforgalmi törvény szerinti elővásárlási jogosultakat) –, aki a jelen adásvételi szerződésben nem szerepel, és aki esetlegesen a vevő tulajdonszerzésével szemben, avagy a tulajdonszerzést követően bármely igénnyel a vevővel szemben felléphet.

Tatabánya, 2026. szeptember 8.



Anga Attila  
eladó



Torda Mónika  
vevő

.....  
dr. Szűcs Tamás ügyvéd  
KASZ: 36069878

9.) Szerződő felek megállapodnak, hogy a jelen adásvételi szerződés szerinti ingatlan birtokába vevő a vételár teljes megfizetésével egyidejűleg lép, ezen időponttól viseli az ingatlan terheit és húzza annak hasznait.

10.) Szerződő felek cselekvőképes, állandó magyarországi lakóhellyel rendelkező magyar állampolgárok, szerződéskötési és ingatlanszerzési képességük korlátozás alá nem esik.

11.) Szerződő felek megállapodnak, hogy az adásvételi szerződés elkészítésével, ellenjegyzésével, valamint a Földhivatal előtti eljárással kapcsolatos valamennyi költséget a vevő viseli.

12.) Szerződő felek a jelen szerződés aláírásával kijelentik, hogy az 1.) pontban hivatkozott ingatlanok tulajdonjogának átruházásával összefüggő adó- és illetékfizetési kötelezettségről a szükséges tájékoztatást megkapták.

Vevő a jelen adásvételi szerződés alapján kéri az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 26. § (1) bekezdés p) pontja szerinti illetékmenteségi szabály alkalmazását, ennek érdekében vevő nyilatkozik, hogy a hivatkozott jogszabály szerinti előírásokat teljesíti.

13.) Szerződő felek rögzítik, vevő kijelenti, hogy a föld használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, valamint ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig más célra nem hasznosítja. Vevő kijelenti továbbá, hogy földforgalmi törvény 13-14. §-ban foglalt feltételeket vállalja, valamint kijelenti, hogy az abban foglaltak vele szemben nem állnak fenn.

Vevő nyilatkozik, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása, továbbá, hogy a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött volna.

Vevő vállalja, hogy a tulajdonszerzéstől számított 1 éven belül az ingatlanok helye szerinti településen állandó bejelentett lakosként életvitelszerűen fog tartózkodni, vagy a tulajdonszerzéstől számított 1 éven belül az ingatlanok helye szerinti településen mezőgazdasági üzemközpontot létesít, és mező-, erdőgazdasági tevékenységet, illetve kiegészítő tevékenységet folytat.

Vevő a jelen szerződés aláírásával kijelenti, hogy a 179/2023. (V. 15.) Korm. rendelet 42. §-ának megfelelően nem rendelkezik részarány-tulajdonnal.

14.) Szerződő felek megállapodnak, hogy eladó az ingatlanon fennálló tulajdonjogát a jelen szerződés szerinti vételár teljes kiegyenlítéséig fenntartja, a tulajdonjoga törléséhez és a vevő tulajdonjogának bejegyzéséhez szükséges hozzájáruló nyilatkozatot a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg, külön okiratba foglaltan megteszi, amely nyilatkozatot a jelen szerződést szerkesztő és ellenjegyző ügyvédnél letétbe helyezi.

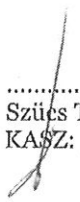
Okiratszerkesztő ügyvéd a bejegyzésre vonatkozó engedélyt letétbe veszi.

Szerződő felek megállapodnak és rögzítik, hogy az okiratot szerkesztő ügyvéd az általa letétbe vett engedélyeket abban az esetben jogosult és köteles kiadni, és azt a földhivatali ügyintézés céljából az illetékes földhivatalhoz benyújtani, amennyiben a teljes vételár kifizetésre kerül és erről őt az eladó írásban értesíti.

Eladó tudomásul veszi, hogy a vételár részére történő megfizetését követően haladéktalanul, de legkésőbb két (2) munkanapon belül köteles az eljáró ügyvédet értesíteni, ennek elmaradása esetén – a kifizetés igazolása mellett – vevő is jogosult az eljáró ügyvédet értesíteni, és a letétbe vett bejegyzési engedély benyújtását kezdeményezni.

Tatabánya, 2026. szeptember 8.

  
Anga Attila  
eladó

  
Torda Mónika  
vevő

.....  
dr. Szűcs Tamás ügyvéd  
KASZ: 36069878

15.) Vevő kéri a Komárom-Esztergom Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 4-t (Tatabánya), hogy az eladó 1/1 arányú tulajdonát képező a Tatabánya külterület 01038/9 hrsz. alatt felvett, természetben 2800 Tatabánya, Súlyom utca 20. szám alatt található, 670 m<sup>2</sup> térmértékű összesen 0,77 AK értékű „kert, gazdasági épület” megnevezésű ingatlan vonatkozásában eladó 1/1 arányú tulajdonjogának törlésével egyidejűleg, vevő 1/1 arányú tulajdonjogát adásvétel jogcímén az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezni szíveskedjenek.

16.) Szerződő felek rögzítik, hogy az 1.) pontban megjelölt ingatlan tekintetében a 176/2008 (VI. 30.) Korm. rendelet szerint energetikai tanúsítvány készítése nem kötelező. Felek megállapodnak, hogy a jelen szerződéssel érintett ingatlanok vonatkozásában energetikai tanúsítványt nem készítettnek.

Szerződő felek tudomásul veszik, hogy az eljáró ügyvéd a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. Törvény (továbbiakban Pmt.), az Ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény, valamint a Magyar Ügyvédi Kamara és a Komárom-Esztergom Vármegyei Ügyvédi Kamara mindenkor hatályos szabályzatai alapján ügyfeleit a jogügyletek biztonságának erősítése érdekében szükséges törvénymódosításokról szóló 2007. évi LXIV. tv. rendelkezései szerint, **(JÜB) adatigénylés útján** ellenőrizni köteles.

Ezen ellenőrzés során az eljáró ügyvéd jogosult a megbízók által rendelkezésére bocsátott azonosításra alkalmas okiratokról másolatot készíteni.

Szerződő felek jelen szerződés aláírásával kifejezetten tudomásul veszik, hogy eljáró ügyvéd a szerződő felek adatait – a jogszabályban meghatározott ellenőrzési kötelezettségének teljesítése érdekében – a GDPR-ben meghatározott feltételek szerint kezeli.

17.) Vevő a Pmt. rendelkezéseire tekintettel büntetőjogi felelőssége tudatában kijelenti, hogy a jelen szerződés szerinti vételár nem bűncselekményből származik.

18.) Szerződő felek meghatalmazzák a Dr. Szücs Ügyvédi Irodát (székhely: 2800 Tatabánya, Vágóhid utca 2/A. 1/5.), azon belül Dr. Szücs Tamás ügyvédet jelen adásvételi szerződés és a kapcsolódó okiratok (bejegyzési engedély, B400E adatlap) megszerkesztésével, ellenjegyzésével, az illetékes adóhatóság, földhivatal előtti eljárással.

Eljáró ügyvéd a jelen szerződés ellenjegyzésével a meghatalmazást elfogadja.

Felek kifejezetten felhatalmazzák okiratszerkesztő ügyvédet arra is, hogy – a szerződés érdemi rendelkezéseit nem érintő – esetleges név-, adat-, számelírás, vagy nyilvánvaló számítási hiba tekintetében e hibákat közvetlenül a szerződés szövegébe írás útján és bélyegzővel ellátva kijavítsa. Az ilyen kijavítás nem minősül a szerződés módosításának.

Szerződő felek a jelen ajándékozási szerződést egyben ügyvédi tényvázlatnak is tekintik. Ez magában foglalja különösen azt, hogy eljáró ügyvéd az okiratot a szerződő felek egybehangzó előadásai alapján szerkesztette, és kérésüknek megfelelően foglalta írásba. A felek az okiratban foglaltak tényelődásokért kizárólagos felelősséget vállalnak. Szerződő felek egybehangzóan kijelentik, hogy a jelen szerződés az általuk előadott tényeket, adatokat mindenben helyesen tartalmazza, a jelen okiratba foglaltakon túl egyéb kérést, instrukciót vagy utasítást az eljáró ügyvéd felé nem közöltek.

Tatabánya, 2026. szeptember 8.

  
Anga Attila  
eladó



Torda Mónika  
vevő

.....  
dr. Szücs Tamás ügyvéd  
KASZ: 36069878

19.) A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekre a 2013. évi V. törvény vonatkozó szabályai, továbbá a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény rendelkezései az irányadóak.

A jelen szerződés hat (6) egymással szó szerint megegyező példányban készült, melyből egy (1) példány biztonsági okmányon készült.  
Szerződő felek jelen szerződést, elolvasást és értelmezést követően, mint akaratukkal mindenben megegyezőt helybenhagyólag írják alá.

#### ZÁRADÉK

közzététel: 20<sup>26</sup> év <sup>10</sup>.....hó <sup>20</sup>.....nap  
jognyilatkozattételi lehetőség  
kezdete: 20<sup>26</sup> év <sup>10</sup>.....hó <sup>21</sup>.....nap  
vége: 20<sup>26</sup> év <sup>11</sup>.....hó <sup>19</sup>.....nap  
E határidő jogvesztő!  
levétel: 20..... év ..... hó .....nap  
Az elektronikus közzététel megtörtént.  
Tatabánya, 20..... év .....hó .....nap

Tatabánya, 2026. szeptember 8.



Anga Attila  
eladó



Torda Mónika  
vevő

Alulírott Dr. Szücs Tamás ügyvéd (székhely: 2800 Tatabánya, Vágóhíd utca 2/A. 1/5., KASZ: 36069878) a jelen okiratot Tatabányán, 2026.09.08. napján ellenjegyzem:

Dr. Szücs Tamás  
Alulírott Dr. Szücs Tamás ügyvéd (székhely: 2800 Tatabánya, Vágóhíd utca 2/A. 1/5., KASZ: 36069878) a jelen okiratot Tatabányán, 2026.09.08. napján ellenjegyzem: