



VS/1445-1/2026

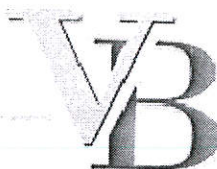
Komárom-Esztergom Vármegyei Kormányhivatal
Földhivatali Főosztály
Földhivatali Koordinációs Osztály

Hatás idő: 2026. SZEP. 11

T. szám: 571/2026

Melléklet:

Nyilvános:



VIDA ÜGYVÉDI IRODA

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

VÉRTESSOMLÓ KÜLTERÜLET 092/38 HRSZ

Kormányzati portálon közzététel: 2026. 10. 26.

A közzététel kezdő napja: 2026. 10. 27.

A jognyilatkozat megtekintésének utolsó napja: 2026. 11. 25.

E határidő "jogvesztés"!

A levetéssel ideje: 2026. 11. 26.

Szerződő felek:

Eladó – Rigó János

Vevő – Németh Sándor István



amelyet kötöttek egyfelől

Rigó János (születési neve, helye, ideje: Rigó János, l., an.:
személyi azonosító: adóazonosító jel: 2823 Vértessomló, Ady Endre
utca 2/A. szám alatti lakos, mint Eladó,

másfelől

Németh Sándor István (születési név, hely, idő: Németh Sándor István, ...
an.: személyi azonosító: adóazonosító jel: 2800
Tatabánya, Bánhidai ltp. 302. fsz. 1., mint Vevő,

között az alábbi helyen és feltételek mellett:

BEVEZETŐ RENDELKEZÉSEK, AZ INGATLAN JOGI ÁLLAPOTA

1./ Szerződő felek rögzítik, hogy a hatályos ingatlan-nyilvántartási adatok szerint Eladó 4/12-ed arányú tulajdonát képezi a Vértessomló külterület 092/38 hrsz-ú, szántó rendeltetési jellegű, mindösszesen 11173 m² terület nagyságú ingatlan.

Felek rögzítik, hogy az ingatlan jogi helyzetének tisztázása céljából rendelkezésükre áll a TAKARNET ingatlan-nyilvántartási rendszerből lekért tulajdoni lap másolata.

Szerződő felek kijelentik, hogy a tulajdoni lap tartalmát megismerték, megértették és elfogadják azt a jogszabály alapján fennálló tény, hogy a tulajdoni lap tartalma közhitelesség elvén alapul, azaz az abban foglaltakat valóságnak kell tekinteni mindaddig, amíg az ellenkezője nem kerül bizonyításra.

Az ingatlan tulajdoni hányad per, teher és egyéb vagyoni igényektől mentes. Az ingatlan jogi jellege hidrogeológia övezet „B” védőzóna, amelynek jogi jelentését felek ügyvéd tájékoztatása alapján megismerték.

Szerződő felek tudomással bírnak arról, hogy az ingatlan osztatlan közös tulajdoni jellegű, így a tulajdonostársat a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. tv. alapján, míg a mező - és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. tv. (továbbiakban: Földtörvény) rendelkezései alapján a Földtörvényben meghatározott személyeket elővásárlási jog illeti meg Vevővel szemben. Vevő tudomással bír arról, hogy az elővásárlásra jogosultak megkeresése a jelen szerződés jegyző általi kifüggesztésével fog megvalósulni.

Szerződő felek megállapodnak, hogy minden esetben, ahol a jelen szerződés „Vevőt” említ „Vevőket” kell érteni együttes jogosultság és egyetemleges kötelezettség vállalás mellett.

TULAJDONJOG ÁTRUHÁZÁS, VÉTELÁR KIFIZETÉSE, SZERZŐDÉS HATÁLYA ÉRVÉNYESSÉGE

2./ Szerződő felek megállapodnak, hogy a jelen szerződés alapján keletkező kötelmi jogcímre figyelemmel Eladó eladja, Vevő pedig adásvétel jogcímén megvásárolja az 1./ pontban megjelölt ingatlan 4/12-ed arányú tehermentes tulajdonjogát a felek által kölcsönösen meghatározott mindösszesen 800.000.- Ft, azaz nyolcszázezer forint vételár ellenében.

3./ Szerződő felek egybehangzóan rögzítik, hogy Vevő a jelen szerződés 6-7./ pontjaiban foglaltak ellenére a vásárlási szándékának komolysága jeléül a jelen szerződés aláírását megelőzően átutalás útján megfizetett Eladó részére 480.000.- Ft első vételár részletet, mely teljes egészében foglalónak minősül.

Eladó az első vételár részlet részére történő hiánytalan megfizetését elismeri és megerősíti.

Szerződő felek megállapodnak továbbá, hogy a foglalo teljesítésével fennmaradó **320.000,- Ft vételár hátralékot** Vevő a jelen szerződés hatályba lépése napjától számított 8 napon belül átutalás útján fizeti meg Eladó részére.

Felek rögzítik, hogy a teljes vételár abban az esetben minősül szerződésnek megfelelően teljesítettnek, amennyiben annak teljes összege Rigó János Eladónak a külön íven szövegezésre kerülő számlájára átutalásra kerül.

Eladó a jelen szerződés aláírásával kijelenti, hogy a jelen pontban megjelölt számlaszámot a szerződés aláírását megelőzően nagyfokú gondossággal ellenőrizte, azt helyesnek és utalásra alkalmasnak találta.

4./ Felek megállapodnak, hogy a hatályba lépés napjára a 6./ és 7./ pontokban foglaltak az irányadóak.

5./ Felek a foglalo jogi jelentésével, így különösen annak szerződést biztosító mellékkötelezettség jellegével tisztában vannak, azt részükre ügyvéd részletesen elmagyarázta. A foglalo jelentése körében felek tudomással bírnak arról, hogy a szerződés teljesítésének megghiúsulásáért felelős fél az adott foglalt elveszti a kapott foglaltot pedig kétszeres összegben köteles visszafizetni.

6./ Szerződő felek ügyvéd tájékoztatása alapján tudomással bírnak arról, hogy a mai napon hatályos mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. tv. (továbbiakban: Földtörvény) rendelkezései alapján a jelen szerződés érvényes létrejöttéhez a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyó határozata szükséges, valamint a 7./ pontban foglaltak miatt a szerződésben foglaltaknak a Vevővel szembeni hatálybalépéséhez a jogszabály (Földtörvény és Ptk.) alapján fennálló elővásárlásra jogosultak megkeresése is nélkülözhetetlen.

Szerződő felek a foglalo jogi jelentése alapján tudomással bírnak arról, hogy amennyiben a jelen szerződés Vevővel szemben a 6-7./ pontokban foglaltakra figyelemmel bármely okra való hivatkozással (ideértve különösen de nem kizárólagosan azt az esetet, hogy a szakigazgatási szerv bármely oknál fogva nem hagyja jóvá a szerződést, elővásárlásra jogosult él ezen jogával) nem lép hatályba, úgy az addig megfizetett vételár részlet egy összegben Vevő részére visszajár attól számított 8 napon belül, hogy a hatályba lépés elmaradás okáról felek tudomást szereznek.

7./ Felek ügyvéd tájékoztatása alapján tudomással bírnak arról, hogy a jelen ügylet szempontjából releváns elővásárlási jog jogosultjai vonatkozásában hatályos Földtörvény rendelkezéseinek megfelelően a jelen szerződésben foglaltak Vevővel szemben abban az esetben lépnek hatályba, amikor a Földtörvényben és egyéb jogszabályban rögzített elővásárlási jogra jogosultak ezen jogukról lemondanak, vagy elővásárlási jogot elutasító ráutaló magatartást tanúsítanak és a Földtörvény 23-30. §-ai alapján a mezőgazdasági szakigazgatási szerv a jelen szerződést jóváhagyja.

Felek megállapodnak, hogy a hatályba lépés napja az a nap, amelyen minden fél megkapja jelen szerződést jóváhagyó, azaz a Vevő tulajdonjogának földhivatali bejegyzésére alkalmas szakigazgatási szervi határozatot, amely már feltételezi az agrárkamara (helyi földbizottság) támogató állásfoglalásának meglétét is.

Szerződő felek felhatalmazzák a jelen okiratot szerkesztő és ellenjegyző ügyvédet, hogy a Földtörvény 21. § - a alapján - figyelemmel a 474/2013. (XII.12.) Kormányrendeletre –kellő példányszámban az illetékes mezőgazdasági szakigazgatási szervnek megküldje különös figyelemmel az egyes agrártárgyú törvények módosításáról szóló 2021. évi CL törvénnyel módosított Földtörvény rendelkezéseire.

8./ Felek tudomással bírnak arról, hogy a módosított jogszabályok alapján a jelen szerződést:

- a) első körben a mezőgazdasági szakigazgatási szerv vizsgálja meg közzétételre való alkalmasság céljából,
- b) majd a jegyző biztosítja annak kifüggesztését,
- c) ezt követően pedig az agrárkamarához kerül állásfoglalás céljából

- d) majd ezt követően kerül közlésre a jelen szerződést jóváhagyó – vagy bizonyos esetekben megtagadó – határozat.

BIRTOKBAADÁS, KÖZÜZEMI ÓRÁK ÁTÍRÁSA

5./ Szerződő felek megállapodnak, hogy Vevő a teljes vételár megfizetésének a napjától számított 5 napon belül lép az ingatlan birtokába, ettől a naptól kezdve viseli az ingatlan terheit, és szedi annak hasznait valamint viseli az ingatlannal kapcsolatban felmerült kárveszélyt.

- a) Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy a teljes vételár kifizetése napjáig biztosítja Vevő részére az ingóságoktól mentes, kiürített és üzemképes állapotot,
- b) Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy az ingatlannal kapcsolatban a birtokbaadásig esetlegesen felhalmozódott közüzemi és egyéb tartozásokat kiegyenlítik,
- c) Eladó kijelenti és kötelezettséget vállal arra, hogy az ingatlanba sem állandó-, sem tartózkodási helyként, sem székhely vagy telephelyként, illetve semmilyen egyéb más jogcímen – rajta és vele együtt élő családtagokon kívül – sem természetes- sem jogi személy, vagy társaság bejelentve nincs, illetve kötelezettséget vállalnak arra, hogy a birtok átadásától számított 15 napon belül saját magát és vele együtt élő családtagjait kijelenti,
- d) Felek vállalják, hogy a birtokbaadás napján kölcsönösen rögzítik a közüzemi mérőórák állását.
- e) Felek megállapodnak, hogy a közüzemi fogyasztóváltozás bejelentése Vevő feladata azzal, hogy Eladó köteles az előbbi körben a tőle elvárható gondossággal közreműködni. Eladó a jelen szerződés aláírásával meghatalmazza Vevőt, hogy az ingatlant érintő valamennyi közüzemi szolgáltató előtt helyettük és nevükben teljes jogkörrel eljárjon a szolgáltatási szerződések Vevő részére történő átírása során és helyettük és nevükben írásban és szóban jognyilatkozatokat tegyenek.

FOKOZOTT SZAVATOSSÁG

6./ A jelen szerződés 4./ pontjában foglaltakra figyelemmel felek tudomással bírnak arról, hogy okiratszerkesztő ügyvéd kizárólag abban az esetben adhatja be a jelen szerződést a KEVM Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztályhoz (továbbiakban: illetékes földhivatal) a tulajdonjog átjegyzése iránti eljárás megindítása érdekében, amennyiben a 7./ pontban foglaltaknak megfelelően a szakigazgatási szerv a szerződést jóváhagyja és a jóváhagyó határozat annak mellékleteivel együtt az ügyvédhez megérkezik és Vevő a teljes vételárát Eladó részére hiánytalanul megfizeti.

Mindezek alapján Eladó az általános szavatossági kötelezettségen túl (6./ pont) kötelezettséget vállal arra, hogy a szerződés földhivatali érkeztetéséig biztosítja/fenntartja az ingatlannak a jelen szerződés aláírásának napján hatályos jogi állapotát. Felek tudomással bírnak arról, hogy a szerződés aláírása és hatályba lépése között a jogszabályi előírások betartására és a szerződés kifüggesztésére valamint jóváhagyására figyelemmel megközelítőleg 4 hónap fog eltelni.

Eladó szavatol az adásvétel tárgyát képező ingatlan per, teher- és igénymentességéért, így különösen azért, hogy harmadik személynek nincs olyan ingatlan-nyilvántartáson kívüli joga, amely Vevő háborítatlan tulajdonszerzését akadályozná, korlátozná vagy kizárná.

JOGNYILATKOZATOK

7./ Szerződő felek rögzítik, hogy cselekvőképes magyar állampolgárok, ingatlan elidegenítési és szerző képességüket hatósági, bírósági határozat, illetve jogszabály nem korlátozza és nem zárja ki.

Vevő a tulajdonszerzési jogosultság biztosítása érdekében akként nyilatkozik, hogy a jelen szerződéssel érintett ingatlan használatát másnak nem engedi át, azt kizárólag saját maga használja és ennek során eleget

tesz a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig – a Földtörvény 13. § (3) bekezdésében foglalt kivétellel – más célra nem használja.

Vevő nyilatkozik továbbá, hogy a termőföld tulajdona a jelen adásvételi szerződésben foglalt tulajdoni hányad szerzése mellett sem éri el a Földtörvényben 10. illetve 16. § - ában meghatározott birtokmaximumot (földművesnek nem minősülő magánszemély esetén 1 ha illetve földműves esetén 300 ha). Vevő nyilatkozik, hogy az 537849/2026. számon a földművesi nyilvántartásba bejegyzésre került 2026. március 26. napján.

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

Vevő nyilatkozik, hogy sem a Földtörvény, sem egyéb jogszabály sem szerződés alapján nem minősül elővásárlásra jogosultnak.

Vevő kijelenti, hogy amennyiben pályakezdő gazdálkodónak minősül, úgy kötelezettséget vállal arra, hogy a tulajdonszerzéstől számított 1 éven belül a föld helye szerinti településen állandó bejelentett lakosként életvitelszerűen fog tartózkodni, vagy a tulajdonszerzéstől számított 1 éven belül a föld helye szerinti településen mezőgazdasági üzemközpontot létesít, és mező-, erdőgazdasági tevékenységet, illetve kiegészítő tevékenységet folytat.

Vevő az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. tv. végrehajtásáról szóló 109/1999. (XII. 29.) FVM rendelet 68/C. §-a alapján a jelen szerződés aláírásával teljes, így különösen büntetőjogi felelőssége tudatában kijelenti, hogy nem rendelkezik részarány-tulajdonnal.

Vevő nyilatkozik, hogy amennyiben az ingatlant földhasználati jogviszony alapján földhasználó használja, úgy annak jogviszonyát nem hosszabbítja meg és annak megszűnését követő időre a jelen pont második bekezdésében megjelölt kötelezettségeket vállalja, egyebekben felek rögzítik, hogy a jelen szerződés aláírásának a napján hatályos ingatlan-nyilvántartási adatok alapján az adásvétellel érintett tulajdoni hányadot Krüpl Kálmán javára 2026. október 31. napjáig hatályos haszonbérleti szerződés alapján fennálló földhasználati jog érinti, amelyben felek az ellenértéket 45 kg/ha X Ak termény vagy annak forintban meghatározott értékében állapították meg.

EGYÉB

8./ A szerződő felek meghatalmazzák a VIDA Ügyvédi Irodát (2800 Tatabánya, Petőfi Sándor utca 96/C. fsz. 1., képviseletében: dr. Vida Balázs) hogy a jelen szerződéssel valamint annak esetleges módosításaival kapcsolatos képviseletüket a KEVM Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály, valamint a föld fekvése szerint illetékes Önkormányzat Jegyzője valamint az egyéb elővásárlásra jogosultak előtt ellássa, egyidejűleg tudomásul veszik, hogy a jelen szerződésben megjelölt feltételek mellett a szerződés közöttük és az ügyvéd között az ügyvédi megbízást, annak tényvázlatát pótolja. Felek rögzítik, hogy a jelen meghatalmazás kiterjed a B400 jelű adóhatósági adatlap kitöltésére is.

9./ Ügyvéd a megbízást elfogadja.

10./ A szerződő felek az Eladó kellékszavatossági felelőssége körében tudomásul veszi, hogy a jelen jogügylet tárgyát képező ingatlan nem tartozik az épületek energetikai jellemzőinek tanúsításáról szóló 176/2008. (VI. 30.) Korm. rendelet hatálya alá a rendelet 1. § (2) bekezdés f) pontjára hivatkozással.

11./ A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekre a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény valamint Földtörvény rendelkezései az irányadóak.

JOGÜGYLETBIZTONSÁGI ELLENŐRZÉS

12./ Felek kijelentik, hogy személyes adataikat közokirattal (személyi igazolvány, lakcímkártya) a jelen okiratot szerkesztő ügyvédnek igazolták továbbá hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy a Pénzmosás megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. tv-ben foglaltak szerinti valamint az Európai Unió és az ENSZ Biztonsági Tanácsa által elrendelt pénzügyi és vagyoni korlátozó intézkedések végrehajtásáról szóló 2017. évi LII. törvényben meghatározott kötelezettségek teljesítéséről szóló 10/2019. (VI. 24.) MÜK szabályzatban foglalt azonosítási kötelezettségnek eleget téve a személyazonosító igazolványukról, és a lakcímet igazoló hatósági igazolványukról hivatalos másolatot készítsen a szerződést készítő ügyvéd.

Felek hozzájárulnak továbbá ahhoz, hogy ügyvéd személyes okmányaik alapján jogügylet biztonsági lekérdezés keretében meggyőződhessen személyes okmányaik érvényességéről.

Felek felhatalmazzák továbbá ügyvédet, hogy személyes okmányaik ellenőrzése érdekében a jogügyletek biztonságát szolgáló keretrendszer adatait lekérje, és azokat az ügy iratai között az ügyvédi iratkezelési szabályok szerint tárolja.

Felek kijelentik továbbá, hogy saját nevükben járnak el és nem minősülnek a Pmt. szerinti kiemelt közszereplőnek.

13./ A jelen szerződéssel kapcsolatos valamennyi költséget Vevő viseli azzal, hogy amennyiben bármely elővásárlásra jogosult jogszerűen él ezen jogával, úgy Eladó köteles az ügyvédi költséget Vevő részére megtéríteni.

ADÓ-ÉS ILLETÉK SZABÁLYOK

14./ Szerződő felek rögzítik, hogy a jelen jogügylet tárgyát képező ingatlant érintő és az esetleges kedvezményekre is kiterő adó - és illetékjogi szabályokat ügyvéd tájékoztatása alapján megismerték.

15./ Eladó tudomásul veszi, hogy az ingatlan értékesítéséből befolyt vételár az ingatlan szerzésének évére figyelemmel az adójogszabályok alapján adóköteles abban az esetben, amennyiben a szerzési értéket a vételár meghaladja.

Vevő tudomással bír arról, hogy az általa előadott tények alapján alanyi jogon járó illetékkedvezményre nem jogosult, amely nem érinti az illeték kiszabását követően előterjeszthető esetleges fizetési könnyítési iránti kérelem benyújtásának a lehetőségét.

16./ Vevő tudomással bír arról, hogy az illeték alapja az ingatlan forgalmi értéke, az illeték mértéke pedig a forgalmi érték 4%-a.

TULAJDONJOG FENNTARTÁSÁHOZ KAPCSOLÓDÓ VEVŐI JOG

17./ Eladó a teljes vételár megfizetéséig a tulajdonjogát fenntartja.

a) Felek a szerződés aláírásával feltétlenül és visszavonhatatlanul hozzájárulnak ahhoz, hogy Vevő, mint Jogosult javára a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jogot az eladás tárgyát képező 4/12-ed arányú tulajdoni hányadra az ügyben eljáró ingatlan-nyilvántartási hatóság jegyezze be 4/12-ed arányba azzal, hogy a Felek megállapodása alapján a tulajdonjog fenntartására meghatározott idő a bejegyzés hatályától számított 6 hónap.

Felek rögzítik, hogy Eladó Vevő tulajdonjogának bejegyzésére valamint Eladó tulajdonjogának törlésére irányuló feltétlen és visszavonhatatlan hozzájáruló nyilatkozata jelen szerződést ellenjegyző ügyvédnél 4 példányban letétbe került a jelen pontban foglaltak alapján.

b) Eladó a jelen adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg 4 eredeti példányban letétbe helyezi a szerződést szerkesztő és ellenjegyző ügyvédnél a Vevő javára szóló tulajdonjog bejegyzési, valamint az Eladó tulajdonjogának törlési engedélyét, amelyet ügyvéd kizárólag abban az esetben jogosult és egyben

köteles az illetékes földhivatalhoz benyújtani, amikor a jelen szerződés hatályba lép és a teljes vételár Eladó részére megfizetésre és ennek ténye ügyvéd részére hitelt érdemlő módon igazolásra kerül.

c) Ügyvéd kötelezettséget vállal arra, hogy a teljes vételár bármely fél által történő hitelt érdemlő igazolását követő 5 napon belül eljár az illetékes földhivatal előtt a Vevő tulajdonjogának bejegyzését és Eladó tulajdonjoga törlését eredményező engedély benyújtása érdekében.

Szerződő felek megállapodnak, hogy a teljes vételár teljesítése hitelt érdemlő igazolásának kizárólag az minősül, amennyiben az Eladó írásban, teljes bizonyító erejű okiratban vagy e-mailben, kétirányú küldéssel (drvidabalazs@gmail.com, vidaugyvedirodatitkarsag@gmail.com) nyilatkozik, hogy a jelen adásvételi szerződésben meghatározott teljes vételár részére maradéktalanul megfizetésre került, és hozzájárul Vevő tulajdonjoga bejegyzéséhez

VAGY

Vevő megküldi ügyvéd részére a teljes vételár jelen szerződés szerinti sikeres, a terhelendő számlaszámot vezető bank által a sikeres teljesítésre kiadott átutalást igazoló okiratot. Felek a jelen bekezdésben foglaltak alapján tudomással bírnak arról, hogy eladói tájékoztatás elmaradása esetén Vevő is jogosult igazolni a teljes vételár kifizetését, amelyre figyelemmel ügyvéd a teljes vételár kifizetésének igazolása esetében is köteles a tulajdonjog bejegyzési engedélyt a földhivatalba benyújtani.

18./ Felek jelen szerződést kizárólag annak utolsó oldalán írják alá, figyelemmel arra, hogy az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény 43. § (4) bekezdése alapján az ellenjegyző ügyvéd jelen szerződést úgy fűzi össze, hogy az az okirat sérelme nélkül nem megbontható.

Szerződő Felek a jelen 18 pontból és 7 oldalból álló adásvételi szerződést, amely egymással szó szerint megegyező 8 példányban készült, aláírás előtt elolvasták, közösen értelmezték és azt, mint akaratukkal mindenben megegyezőt aláírták. Aláírásukkal felek elismerik továbbá, hogy a szerződésből egy-egy eredeti példányt átvettek.

Tatabánya, 2026. szeptember 03.

Rigó János
Eladó

Németh Sándor István
Vevő

Ellenjegyzem:

Tatabánya, 2026. szeptember 03.

Vida Ügyvédi Iroda
dr. Vida Balázs ügyvéd
2800 Tatabánya, Petőfi S. u. 96/C. fsz/I.
Adószám: 18654570-1-11
Kamarai azonosító szám: 36071350
Tel.: 06-70 / 328-6272
E-mail: drvidabalazs@gmail.com
Ügyvéd
kamara azonosító szám 36071350

