

Komárom-Esztergom Vármegyei Kormányhivatal	
Földhivatali Főosztály	
Földhivatali Koordinációs Osztály	
átadás idő:	2026. SZEP. 2. 8.
l. szám:	571 624
írat:	Melléklet:
intéző:	

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

Amely létrejött egyrészről: **Kozsel József** sz.: [REDACTED], [REDACTED], an: [REDACTED], sz.sz.: [REDACTED], adó: [REDACTED], szig.szám: [REDACTED], 2800 Tatabánya, Gál István lakótelep 705. 1/7. sz.a. lakos, a továbbiakban mint eladó

Másrészről: **Hajdu Ferenc** sz.: [REDACTED], [REDACTED], an: [REDACTED], sz.sz.: [REDACTED], adó: [REDACTED], szig.szám: [REDACTED], 2800 Tatabánya, Széchenyi utca 11. sz.a. lakos, a továbbiakban mint vevő

Között, alulírott napon és helyen az alábbi feltételekkel:

1./ Eladó KOZSEL JÓZSEF tulajdonát képezi 1/1 arányban a **Tatabánya 10468. hrsz-ú, 1397 m²** területű, (0.53 AK) legelő megnevezésű zártkerti ingatlan.(II/5)

Az ingatlanon felépítmény nincs.

Az ingatlanra nincs bejelentett földhasználat.

Az ingatlan tehermentes.

Az ingatlan vételára: 300.000.-Ft, azaz háromszázezer forint.

2./ Eladó eladja, vevő pedig megvásárolja az 1.pontban részletesen körülírt ingatlant, olyan tényleges állapotban amilyennek azt megtekintette és ismeri.

Az ingatlan semmiféle közművel (víz, villany, gáz stb) nem rendelkezik.

Vevő az ingatlan tulajdonjogát 1/1 arányban, adásvétel jogcímén szerzi meg.

3./ a./ A tulajdonosnak mint eladónak a Földforgalmi tv. 21. § (1) bekezdésében előírt határidőn (aláírástól számított 8 nap) belül a vételi ajánlatot (egységes okiratba foglalt szerződést, adásvételi szerződést) a mezőgazdasági igazgatási szerv részére meg kell küldeni jóváhagyás céljából.

b./ 2013.évi CXII.tv. 23.§. /1/ bek-re tekintettel a mezőgazdasági igazgatási szerv a részére jóváhagyás céljából megküldött okiratok közül az adásvételi szerződést először - kizárólag annak tartalma és alaki kellékei, továbbá közhiteles nyilvántartásban szereplő adatok alapján - az érvényességi és hatályosulási feltételeknek való megfelelés szempontjából vizsgálja meg, illetve ellenőrzi. 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, valamint ezzel egyidejűleg megkeresi a föld fekvése szerint illetékes ingatlanügyi hatóságot a föld tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés benyújtása tényének bejegyzése érdekében.

c./ A 2013.évi CXII.tv. 21.§ (1b) szerint 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 - az e törvény végrehajtására kiadott rendeletben meghatározottak szerint - hirdetményi úton közli az adásvételi szerződést a törvényen vagy megállapodáson alapuló elővásárlási jog jogosultjaival.

d./ A 2013. évi CXII.tv. 17.§. szerint az adásvételi szerződésnek az elővásárlásra jogosultakkal történő közlése érdekében a szerződést négy eredeti példányban kell benyújtani a mezőgazdasági igazgatási szervhez, illetve a Földforgalmi törvény 21. § (1c) bekezdése szerinti esetben a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat (a fővárosban a fővárosi kerületi önkormányzat) jegyzőjéhez (a továbbiakban: jegyző), amelyek közül egy példánynak a Földforgalmi törvény 8. §-a szerinti, és a Földforgalmi törvény végrehajtására kiadott rendeletben meghatározott biztonsági kellékekkel rendelkező papíralapú okmányon (a továbbiakban: biztonsági okmány) kiállítottaknak kell lennie.

[REDACTED]

Kozsel József eladó

[REDACTED]

Hajdu Ferenc vevő

DR. IZSÓ ATTILA ANDRÁS
ügyvéd
2800 Tatabánya, Mártírok u.
Tel.: 34/317-683, 06-30/975-11
Adószám: 48592453-1-31
KASZ: 36062113

e./ Az elővásárlási jog jogosultja 30 napos jogvesztő határidőn belül tehet az adásvételi szerződésre elfogadó, vagy az elővásárlási jogáról lemondó jognyilatkozatot. A nyilatkozattételi határidő az adásvételi szerződésnek a kormányzati portálon történő közzétételét követő napon kezdődik. Az elővásárlási jogról való lemondásnak kell tekinteni, ha az elővásárlási jogosult a meghatározott határidőn belül nem nyilatkozik. 2013.évi CXXII.tv (21.§ (3)

4./ Szerződő felek az 1. pontban írt ingatlanok vételárát összesen **300.000.-Ft-ban azaz háromszázezer forintban** állapították meg, mely vételár az alábbiak szerint kerül megfizetésre:

a./ Vevő a Komárom-Esztergom Vármegyei Kormányhivatal ezen szerződés jóváhagyó határozatának az eljáró ügyvéd részére való kézbesítésétől számított 8 napon belül banki átutalással megfizeti az alábbi számlára a teljes vételárát:

Kozsel József: [REDACTED]

Eladó a bankszámla helyességéről meggyőződött, a bankszámlára történő teljesítést saját kezéhez való teljesítésnek fogadja el.

A szerződést készítő ügyvéd kizárólag a vételár teljes egészében történő megfizetésének igazolását követően nyújthatja be a bejegyzési engedélyt a földhivatalba.

b./ Felek rögzítik, hogy a vételár a 2013.évi CXXII.tv. 24.§. (3) h. pontjával nem áll ellentétben.

5./ NYILATKOZATOK:

a./ Szerződő felek a 2021.évi C.tv. 35.§. (1) h. pontja szerint nyilatkoznak, hogy cselekvőképes magyar állampolgárok, elidegenítési és szerzési képességük korlátozva nincs.

b./ Vevő a 2013. évi CXXII.tv. 13.§. alapján nyilatkozik, hogy a föld használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, és ennek során eleget tesz a föld hasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig – a (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével - más célra nem hasznosítja.

c./ Vevő a 2013. évi CXXII.tv. 14.§. alapján nyilatkozik, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj vagy egyéb tartozása, (Földhasználati díj tartozás) valamint a szerzést megelőző 5 éven belül vevőről nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

d./ Vevő büntetőjogi felelőssége tudatában nyilatkozik, hogy tulajdonszerzése a megszerzett ingatlannal együtt sem esik a 2013. évi CXXII. Tv.10. §. és 16.§. –ban. szabályozott tulajdonszerzési korlátozás alá

e./ Vevő a 109./1999. (XII.29.) FVM rendelet 68./C §-ra hivatkozva büntetőjogi felelőssége tudatában nyilatkozik, hogy rendelkezik részarány tulajdonnal, s a tulajdonában álló részarány-tulajdon összesített aranykorona értéke mennyiségének huszada és a már tulajdonában és hasznélvezetében álló, továbbá a megszerzésre kerülő földterület hektárban kifejezett térmértékének együttes összege nem több mint 300.

6./ **Hajdu Ferenc** nyilatkozik, hogy a földforgalmi Törvény **5.§. 7. pontjában írt földművesnek minősül**, nyilatkozik, hogy:

a./ Nemzeti Agrárkamara tag, Nyilvántartási száma: [REDACTED]

b./ Földműves nyilvántartási száma: [REDACTED].

Vevő büntetőjogi felelőssége tudatában nyilatkozik, hogy a **2013. évi CXXII.tv. 18.§. (1) d. pontjában írt olyan földműves, aki helyben lakónak minősül.**

7./ A Magyar Államot (képviseli a Nemzeti Földalapkezelő Szervezet) a 2013. évi CXXII.tv. 18.§. /1/ bek. a. pontja alapján elővásárlási jog illeti meg.

[REDACTED]
Kozsel József eladó

[REDACTED]
Hajdu Ferenc vevő

DR. IZSÓ ATTILA ANDRÁS
ügyvéd
2600 Tatabánya, Mártírok u. 12.
Tel.: 34/317-683, 06-30/975-11-40
Adószám: 48592453-1-31
KASZ: 36062113

8./ Eladó szavatol a szerződés tárgyát képező ingatlan per-, teher- és igénymentességéért, valamint azért, hogy az ingatlant semmiféle tartozás (adó stb.) nem terheli.

9./ Az ingatlan birtokba adása a vételár teljes egészében történő megfizetését követő 30.napig történik, ekkortól viseli vevő az ingatlan terheit és húzza annak hasznait.

10./ Felek nyilatkoznak, hogy a 176/2008. (VI.30.) Korm. rendelet 3.§. szerinti energetikai tanúsítvány elkészítése nem szükséges.

11./ A szerződést készítő ügyvéd tájékoztatta - az adó és illetékjog kiváltását megelőzően - szerződő feleket a szerződéssel, szerződéskötéssel járó adó- és illetékfizetési kötelezettségekről, az adónemekre, az adó és illetékkedvezmény igénybevételére az ezzel kapcsolatos eljárásra, határidőkre kiterjedően is, melyet felek megértettek és tudomásul vettek. Szerződő felek kérdéseikre a szerződést készítő ügyvédtől mindenre kiterjedő, kielégítő választ kaptak ezen jogügyletkez kapcsolódóan. Szerződő felek tudomásul veszik, hogy a B400-as NAV adatlap kitöltése, ezen szerződéshez csatolása és Földhivatalhoz történő benyújtása nem helyettesíti a felek részére kötelező éves személyi jövedelemadó (SZJA) benyújtási kötelezettségüket.

12./ Vevő nyilatkozik, hogy földműves.
Vevő tulajdonszerzése az 1990.évi XCIII. 26.§. 1./ bek. p. pontja alapján mentes a vagyónáruházási illeték megfizetésétől.

Mentes a visszerhes vagyónáruházási illeték alól:

p) a termőföldnek a földműves általi, ellenérték fejében történő megszerzése.

Vevő nyilatkozik, 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

pa) a termőföld tulajdonjogát nem idegeníti el,

pb) a termőföldön vagyoni értékű jogot nem alapít, és

pc) a termőföldet mező-, illetve erdőgazdasági tevékenység céljára hasznosítja.

13./ Eladó jelen adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg a tulajdonjog bejegyzéséhez szükséges nyilatkozatot 5 eredeti példányban (bejegyzési engedély) ügyvédi letétbe helyezte.

A szerződést készítő, letétkezelő ügyvéd a nála letétbe helyezett ingatlan-nyilvántartási tulajdonjog bejegyzési engedélyt a Földhivatalba jogosult és köteles benyújtani, a Komárom-Esztergom Vármegyei Földhivatal jóváhagyó határozatának a szerződést készítő ügyvéd részére történő kézbesítésétől számított 15 napon belül, amennyiben az ingatlan vételára teljes egészében megfizetésre került és ezt eladó írásban elismerte vagy vevő eredeti banki utalási igazolással igazolta.

14./ Eladó - ügyvéd által ellenjegyzett és letétbe helyezett külön nyilatkozatban (bejegyzési engedély) - feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy a Vevő tulajdonjoga az 1.pontban írt ingatlan tekintetében az illetékes Földhivatalnál adásvétel jogcímén – 1/1 arányban - bejegyzést nyerjen, eladó tulajdonjogának egyidejű törlésével.

15./ TULAJDONJOG ÁTRUHÁZÁSA

Eladó feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását, törlési engedélyét adja és megengedi, hogy a hatósági jóváhagyásokat és a vételár megfizetésének igazolását követően tulajdonjoga az 1. pontban írt Tatabánya 10468. hrsz-ú ingatlan tekintetében törlésre kerüljön, vevő pedig kéri, s feltétlen és visszavonhatatlan bejegyzési engedélyét adja ahhoz, hogy az 1.pontban megjelölt ingatlan tulajdonjoga – 1/1 arányban - a hatósági jóváhagyásokat és a vételár megfizetésének igazolását követően – külön, önálló bejegyzési engedélyben - Vevő nevére és javára adásvétel jogcímén bejegyzésre kerüljön az ingatlan nyilvántartásban.

Kozsai József eladó

Hajdu Ferenc vevő

DR. IZSÓ ATTILA ANDRÁS
ügyvéd
2800 Tatabánya, Mártírok u. 12.
Tel.: 34/317-683, 06-30/975-11-40
Adószám: 48592453-1-31
KASZ: 38062113

16./ Szerződő felek ezen szerződés tekintetében feltűnő értékaránytalanságra alapított megtámadási jogukat ezen szerződésben a szerződés aláírásával a Ptk. 6:98.§. (2)-re tekintettel kizárják.

17./ Eljáró Ügyvéd tájékoztatja feleket, hogy a pénzmossás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. Tv. (továbbiakban: Pmt.) és a pénzmossás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvényben és 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 szabályzat alapján azonosítási kötelezettség terheli. Felek, illetve a képviselőjükben eljáró személy adatai a Pmt. rendelkezései alapján jelen szerződésben rögzítésre kerülnek.

Felek hozzájárulnak ahhoz, hogy az eljáró ügyvéd az ügyfél-átvilágítás során a személyi és egyéb adatokat tartalmazó okmányokról fénymásolatot készítsen, és adataikat a megbízás keretében kezelje. Felek hozzájárulnak ahhoz, hogy a Pmt. szerinti, ügyfél-átvilágításhoz a megbízott ügyvéd az átvilágítás során rögzített azonosító adatokat átadja.

Felek adatait eljáró ügyvéd a személyes adatok védelméről és a közérdekű adatok nyilvánosságáról szóló törvény rendelkezései alapján, kizárólag jelen Szerződéshez kapcsolódó megbízás és a Pmt-ben foglalt kötelezettsége teljesítése érdekében kezelheti.

Felek tudomásul veszik, hogy a szerződéses kapcsolat fennállása alatt jelen adásvételi ügylet végleges lezárásáig az azonosítás során megadott adatokban bekövetkezett változásról haladéktalanul kötelesek az eljáró ügyvédet írásban tájékoztatni.

18./ Szerződő felek rögzítik, hogy a 2025. 07.01-től hatályos Helyi önazonosság Védelméről szóló 2025. évi XLVIII tv. - és 240/2025 (VII.31.) Korm.rendelet - az adásvétel tárgyát képező ingatlanokra nem vonatkozik.

19./ Szerződő felek megbízzák és meghatalmazzák Dr. Izsó Attila András ügyvédet (2800 Tatabánya, Mártírok útja 12. fszt.2.tel:34-317-683, mobil:30-9751-140, e-mail:drizsoa@gmail.com, KASZ: 36062113) a szerződés elkészítésével, valamint a földhivatali és a szerződéssel kapcsolatos valamennyi eljárás teljeskörű lefolytatásával, a meghatalmazást az ügyvéd elfogadja.

Ezt a szerződést, melyet Dr. Izsó Attila András ügyvéd (2800 Tatabánya, Mártírok u. 12. tel: 34./317-683. 30/9751-140, E-mail: drizsoa@t-online.hu) készített, szerződő felek elolvasták, az abban foglaltakat megértették, s mint akaratukkal mindenben egyezőt, jóváhagyólag aláírták.

Tatabánya, 2026. 09.22.



Kozsel József eladó



Hajdu Ferenc vevő

Az adásvételi szerződést Tatabányán 2026. szeptember 22-én Dr. Izsó Attila András ügyvéd (2800 Tatabánya, Mártírok útja 12. fszt 2, lajstromszám: Komárom-Esztergom Vármegyei Ügyvédi Kamara: 82, KASZ: 36062113.) "ellenjegyzem":

ZÁRADÉK

közzététel: 20²⁶ év ^{10.} hó ²⁷ nap

jognyilatkozattételi lehetőség

kezdete: 20²⁶ év ^{10.} hó ²⁸ nap

vége: 20²⁶ év ^{11.} hó ²⁸ nap

E határidő jogvesztő!

levétel: 20..... év hó nap

Az elektronikus közzététel megtörtént.

Tatabánya, 20..... év hó nap

DR. IZSÓ ATTILA ANDRÁS

Ügyvéd

2800 Tatabánya, Mártírok u. 12.

Tel.: 34/317-683, 06-30/975-11-40

Adószám: 48592453-1-31

KASZ: 36062113