NF/2.150/2026

Komárom-Esztergom Vármegyei Kormányhivatal
Földhivatali Főosztály
Földhivatali Koordinációs Osztály

Érkezés id.: 2026 OKT. 06
Ügyiratszám: 571653
Jogcím: Adás-vétel
Mellékletek:
Ügyintéző:

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről
Hetei Mihályné születési név: (születési hely és idő: , anyja neve: , személyi azonosítója: , adóazonosító jel: állampolgársága: magyar) 2541 Lábatlan, Honvéd utca 32. 1. szám alatti lakos, mint **eladó1**

és

Ollé-Csordás Anita születési név: (születési hely és idő: anyja neve: , személyi azonosítója azonosító jele: állampolgársága: magyar) 2543 Süttő, Hársfa utca 14. szám alatti lakos, mint **eladó2** (továbbiakban: **eladók)**

másrészről
Juhász Péter születési név: (születési hely és idő: anyja neve: a, személyi azonosító: adóazonosító jel: földm-es nyilvántartási szám: 560204/2/2026.08.17, agrárkamarai nyilvántartási szám: Neszmély, Fő utca 128. szám alatti lakos, mint **vevő**

között az alábbi napon és feltételekkel.

1.) A 2026. október 1. napján lekért e-hiteles tulajdoni lap (ügyazonosító: INYER/TULLAP/20261001/1021) tanúsága szerint eladók 1/2-1/2-ed arányú tulajdonát képezi a **Neszmély külterület 0173 helyrajzi számú**, 7374 m2 nagyságú, 0,74 AK értékű (6. min. o.), „fásított terület és út" megnevezésű ingatlan, amelyet az Almásfüzitői Timföld Kft „f.a." javára 1456 m2-re bejegyzett vezetékjog (jelzőkábel és távbeszélő vezetékjog, vízvezeték szolgalmi jog) terhel.

A szerződő felek rögzítik, hogy a jelen pontban meghatározott ingatlanra a földhasználati nyilvántartás adatai szerint nincs bejelentett földhasználó.

2.) Az eladók eladják, a vevő pedig megvásárolja az 1.) pontban körülírt ingatlan 1/1 tulajdoni illetőségét a jelenlegi és ismert állapotában. A szerződő felek rögzítik, hogy a vevő az ingatlannal kapcsolatos minden lényeges tájékoztatást az eladóktól megkapott.

3.) A szerződő felek megállapodnak abban, hogy az 1.) pontban részletesen körülírt Neszmély külterület 0173 helyrajzi számú ingatlan kölcsönösen kialkudott vételára **3.000.000.-Ft, azaz Hárommillió forint.**

A szerződő felek rögzítik, hogy az ingatlanon gazdasági épület, valamint a Földforgalmi törvény 5 § 27. pontja szerinti ültetvény nem található, így a megjelölt vételár teljes egészében a földterület vételára.

A szerződő felek rögzítik, hogy az 1.) pontban meghatározott ingatlan vételárának megfizetése akként történik, hogy a vevő 3.000.000,- Ft, azaz Hárommillió forint összegű vételárat a mezőgazdasági igazgatási szerv jogerős jóváhagyó határozatának kézhezvételétől számított 8 napon belül fizeti meg az eladók részére akként, hogy 1.500.000.- Ft-ot az eladó1 fia, Hetei Mihály Raiffeisen Banknál vezetett 12012008-00624305-00100005 számú bankszámlájára átutal, valamint további 1.500.000.- Ft-ot az Eladó2 MBH Banknál vezetett 50430251-10012404-00000000 számú bankszámlaszámára Átutal. Az eladók a fenti bankszámlára történő teljesítéseket a saját kezükhöz történő teljesítésnek fogadják el.

Hetei Mihályné Ollé-Csordás Anita Juhász Péter dr. Mayer Tamara

A szerződő felek rögzítik, hogy tudomással bírnak arról, hogy a vételár teljes összege megfizetéséig – és ezzel a jelen pontban hivatkozott bejegyzési engedélynek az illetékes földhivatal részére történő benyújtásáig – a vevő tulajdonjoga nem kerül bejegyzésre az ingatlan-nyilvántartásba. A vételár teljes összegének későbbi időpontban történő megfizetésére tekintettel az eladók – a Ptk. 6:216 § (1) bekezdése alapján – a tulajdonjogukat a vételár megfizetéséig, de legkésőbb 2027. április 30. napjáig tartó határozott ideig fenntartják és tudomásul veszik, hogy ennek időtartama alatt a vevő tulajdonszerzésre irányuló jogát hozzájárulása nélkül nem csorbíthatják (**tulajdonjog fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog**).

A szerződő felek tudomásul vették az eljáró ügyvéd azon tájékoztatását, hogy amennyiben a bejegyzési engedélynek az eljáró földhivatal felé történő benyújtása legkésőbb 2027. április 30. napjáig nem történik meg, a vevő tulajdonjoga nem kerül bejegyzésre és az eljáró földhivatal a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jogra vonatkozó bejegyzést az ezeken alapuló tulajdonszerzés bejegyzésével egyidejűleg hivatalból törli az ingatlan-nyilvántartásból.

Az eladók erre tekintettel a vevő tulajdonjogának bejegyzését engedélyező feltétlen és visszavonhatatlan nyilatkozatukat külön okiratban adták meg (**bejegyzési engedély**), mely bejegyzési engedély 5 eredeti példányát a jelen adásvételi szerződést készítő és ellenjegyző ügyvédnél okirati letétbe helyezte azzal, hogy a letéteményes ügyvéd a letétet akkor jogosult felszabadítani, vagyis a földhivatalba benyújtani, ha a hirdetményi közzététel időtartama alatt a vevőnél előrébb álló elővásárlási jogosult nem élt elővásárlási jogával és a mezőgazdasági igazgatási szerv a jelen adásvételi szerződést jogerősen jóváhagyta, továbbá a vevő a vételár eladók részére történő kiegyenlítését a letéteményes ügyvédnek hitelt érdemlően igazolta, ezért a szerződő felek már most kérik a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog bejegyzését a bejegyzés hatályának kezdetére irányadó időponttól (azaz a jelen szerződés ingatlan-nyilvántartási hatósághoz történő benyújtásától) 2027. április 30. napjáig tartó határozott ideig.

Az eladók vállalják, hogy a vételárak beérkezését az eljáró ügyvéd felé a tulajdonjog bejegyzési engedély benyújtása végett haladéktalanul, legfeljebb 1 napon belül bejelentik. A szerződő felek rögzítik, hogy amennyiben a teljes vételár az ingatlan adásvételi szerződésben foglaltak szerint az eladók részére maradéktalanul megfizetésre került, úgy az ügyvédi letétben tartott tulajdonjog bejegyzési engedély kiadása nem tagadható meg.

Amennyiben elővásárlási jogosult élne az elővásárlási jogával, vagy a mezőgazdasági igazgatási szerv a jelen adásvételi szerződés jóváhagyását jogerősen megtagadná, abban az esetben a letéteményes ügyvéd az eladók részére köteles visszaadni a letétbe vett bejegyzési engedélyeket.

A felek megállapodnak abban is, hogy a vevő a jelen adásvételi szerződést csak a hirdetményi közzétételt és a jogerős hatósági jóváhagyást követően jogosult az illetékes földhivatalba benyújtani.

A szerződő felek kijelentik, hogy a jelen pontban rögzített vételárakat kölcsönösen, a jelenlegi piaci viszonyok figyelembevételével alakították ki, erre tekintettel ennek vonatkozásában megtévesztés, valamint feltűnő értékaránytalanság nem áll fenn.

Amennyiben a vevő a teljes vételárat nem fizeti meg, úgy az eladók jogosultak a szerződéstől elállni.

A vevő a vételárat abban az esetben köteles az eladók részére megfizetni az eladók jelen szerződésben megadott bankszámlájára történő átutalással, ha a hirdetményi közzététel időtartama alatt elővásárlási jogosult nem élt elővásárlási jogával és a mezőgazdasági igazgatási szerv a jelen adásvételi szerződést jogerősen jóváhagyta.

Hetei Mihályné Ollé-Csordás Anita Juhász Péter dr. Mayer Tamara

A szerződő felek rögzítik, hogy tudomással bírnak arról, hogy amennyiben a hirdetményi közzététel során elővásárlási jogosult tesz elfogadó nyilatkozatot és a mezőgazdasági igazgatási szerv ezen elővásárlási jogosulttal hagyja jóvá a jelen adásvételi szerződést, abban az esetben a vevői pozícióba elővásárlási jogosult kerül. Az eladók kijelentik, hogy az új vevő részére addig nem adják ki a tulajdonjoga bejegyzéséhez szükséges nyilatkozatukat, amíg az új vevő a teljes vételárat a számukra ki nem egyenlítette.

5.) Eladók szavatolnak 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 és kijelentik, hogy azt adók vagy adók módjára behajtandó köztartozások sem terhelik.

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

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

A vevő kijelenti, hogy az 1.) pontban megjelölt ingatlan vonatkozásában elővásárlási jog illeti meg az Fftv. 18 § (1) bekezdés d.) pontja szerint, mint olyan földművest, aki helyben lakónak minősül.

Szerződő felek meghatalmazzák a jelen okiratot szerkesztő és ellenjegyző ügyvédet, hogy a jelen adásvételi szerződést 8 napon belül a KEV-i Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Koordinációs Osztály mezőgazdasági igazgatási szerv részére jóváhagyás céljából megküldje, ahol a mezőgazdasági igazgatási szerv a szerződés közzétételre való alkalmasságának megállapítását követően elrendeli az adásvételi szerződés közzétételét és megküldi azt a települési önkormányzat, vagyis Neszmély Község Jegyzője részére a közzététel végett. A települési önkormányzat jegyzője ezt követően az adásvételi szerződést köteles hirdetményi úton (a kormányzati portálon történő közzététellel) közölni az elővásárlási jog jogosultjaival. Az elővásárlási jogosultaknak a nyilatkozattételre a közlést követő 30 nap áll rendelkezésükre.

7.) A vevő a teljes vételár kiegyenlítése napján lép az 1.) pontban meghatározott ingatlan birtokába és ettől kezdve szedi annak minden hasznát és viseli terheit, valamint a kárveszélyt.

8.) Felek kijelentik, hogy magyar állampolgárok, szerzési és elidegenítési képességükben korlátozva nincsenek.

9.) A jelen adásvételi szerződés kapcsán felmerülő mindennemű költség – az eladókat esetlegesen terhelő személyi jövedelemadó kivételével – a vevőt terheli.

Ollé-Csordás Anita Juhász Péter dr. Mayer Tamara

10.) A vevő az Fftv. 13. § (1) bekezdés alapján a tulajdonjog átruházásáról szóló jelen szerződésben vállalja, hogy az adásvételi szerződéssel érintett ingatlan 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 – az Fftv. 13. § (3) bekezdésében foglalt kivétellel – más célra nem hasznosítja. A vevő kijelenti, hogy a Földforgalmi törvény 13. § (4) bekezdés a.) és b.) pontjában foglaltakra vonatkozóan kötelezettséget vállalnia nem szükséges, mivel a tulajdonjog átruházásáról szóló szerződés tárgyát képező föld nincs harmadik személy használatában.

Vevő kijelenti továbbá az Fftv. 14.§ (1) bekezdésére hivatkozással, hogy nincs a föld használatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő földhasználati díjtartozása, valamint a 14.§ (2) bekezdés szerint vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

Vevő jelen szerződés aláírásával kijelenti, hogy a jelen szerződés tárgyát képező ingatlan tulajdonjogának megszerzése – a már birtokában lévő föld területnagyságának a beszámításával – nem ütközik az Fftv. 16.§ (1) és (2) bekezdésében foglalt szerzési korlátozásba.

A vevő kijelenti továbbá a 179/2023. (V.15.) Korm. rendelet 42 §- ára hivatkozva, hogy részarány-tulajdonnal nem rendelkezik.

A vevő nyilatkozik arról, hogy az Fftv. 5. § 7. pontja alapján földművesnek minősül, földművesi bejegyző határozat száma: 560204/2/2026.08.17

A vevő kijelenti, hogy termőföldet a vásárlástól számítva legalább 5 évig nem idegeníti el, azon vagyoni értékű jogot nem alapít, és egyéni vállalkozóként vagy mezőgazdasági őstermelőként a termőföldet mezőgazdasági célra hasznosítja. A vevőt az 1990. évi XCIII. tv. 26. § (1) bekezdés p) pontja alapján és a jelen bekezdésben tett nyilatkozatára tekintettel illetékmentesség illeti meg a vagyonátruházási illeték vonatkozásában.

A vevő nyilatkozik arról, hogy nem minősül pályakezdő gazdálkodónak.

11.) A szerződő felek közösen meghatalmazzák dr. Mayer Tamara ügyvédet (2800 Tatabánya, Győri u 8. fszt. 1., KASZ: 36081339) jelen szerződés megszerkesztésével és ellenjegyzésével - jelen szerződés ezért egyben tényvázlatnak is minősül, a felek külön ügyvédi tényvázlat felvételét nem kérik -, illetőleg azzal, hogy jelen szerződéssel kapcsolatos kifüggesztési, közzétételi, hatósági jóváhagyási és ingatlan-nyilvántartási eljárásban képviseletüket lássa el, egyidejűleg tudomásul veszik, hogy a jelen szerződésben megjelölt feltételek mellett a szerződés közöttük és az ügyvéd között az ügyvédi megbízást pótolja. Eljáró ügyvéd az ügyvédi megbízást jelen szerződés aláírásával és ellenjegyzésével elfogadja. Az ügyvédi megbízás kiterjed a B400e jelű adóhatósági adatlap kitöltésére és aláírására is.

A szerződő felek kijelentik, hogy a jelen szerződésben foglalt, tulajdonjog bejegyzési engedélyre vonatkozó rendelkezéseket teljesítési letéti szerződésnek is tekintik.

A felek a jelen adásvételi szerződés aláírásával kijelentik továbbá, hogy a szerződéskötés során eljáró ügyvéd kioktatását és tájékoztatását mind a szerződés tartalmát, mind az adó- és illetékfizetési kötelezettséget érintő jogszabályok tekintetében megértették, a vonatkozó hatályos jogi szabályozással tisztában vannak.

[illegible] Csordás Anna Juhász Péter dr. Mayer Tamara

A szerződő felek hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy a Pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. Tv-ben foglaltak szerinti azonosítási kötelezettségnek eleget téve a személyazonosító igazolványukról, és a lakcímet igazoló hatósági igazolványukról hivatalos másolatot készítsen a szerződést készítő ügyvéd. A felek tudomásul veszik, hogy a jelen szerződésben feltüntetett személyes adataik kezelésére a jogügylet foganatosítása érdekében, jogszabályi felhatalmazás alapján került sor. Ennek megfelelően a feltüntettet adataikat az okirat szerkesztő ügyvéd a jelen szerződésben, valamint a jelen szerződéshez kapcsolódó egyéb okiratokban a tulajdonjog bejegyzése érdekében kezeli, és archiválja.

A szerződő felek kijelentik, hogy a jelen ügylet megkötése során saját nevünkben és saját javukra járnak el.

12.) **A szerződő felek feltétlen, végleges és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy az 1.) pontban megjelölt Neszmély külterület 0173 hrsz-ú ingatlanra – az eladók tulajdonjogának az ingatlan-nyilvántartásból törlés jogcímén történő egyidejű törlése mellett - 1/1 arányban Juhász Péter vevő javára - amennyiben elővásárlásra jogosult nem jelentkezik, vagy a mezőgazdasági szakigazgatási szerv a vevőt jelöli ki a vételre jogosultnak - a tulajdonjog adásvétel jogcímén a vételár megfizetésével és ehhez kapcsolódóan a bejegyzési engedély benyújtásával az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön azzal, hogy szerződő felek közösen kérik Juhász Péter vevő javára a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog bejegyzését a bejegyzés hatályának kezdetére irányadó időponttól (azaz a jelen adásvételi szerződés ingatlan-nyilvántartási hatósághoz történő benyújtásától) 2027. április 30. napjáig tartó határozott ideig az 1.) pontban megjelölt Neszmély külterület 0173 hrsz-ú ingatlan 1/1 tulajdoni hányadára. Mindezt jelen szerződés aláírásával a szerződő felek közösen is kérik az illetékes Komárom-Esztergom Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 3.-tól.**

13.) A szerződő felek rögzítik, hogy a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (továbbiakban: Ptk.) 6:118 § (1) bekezdésében foglaltak alapján a szerződés hatályosságához jogszabály harmadik személy beleegyezését vagy hatóság jóváhagyását teszi szükségessé, a beleegyezéssel vagy a jóváhagyással a szerződés megkötésének időpontjára visszamenőleg válik hatályossá. A Ptk. 6:118 § (3) bekezdésben foglaltak alapján a szerződés nem válik hatályossá, ha a harmadik személy a beleegyezést vagy a hatóság a jóváhagyást nem adja meg vagy ha arról a bármelyik fél által a másik féllel közölt megfelelő határidőn belül nem nyilatkozik.

14.) A jelen adásvételi szerződésben nem szabályozott kérdésekben a magyar jog, különösen a Ptk. és a Fftv. rendelkezései az irányadók.

A szerződő felek a fenti adásvételi szerződést elolvasták, megértették, és mint az akaratukkal mindenben megegyezőt írták alá.
Tatabánya, 2026. október 1.

[illegible] eladó1	**Olle-Csordas Anita eladó2**	**Juhász Péter vevő**

Készítettem és ellenjegyzem:
Tatabánya, 2026. október 1.

dr. Mayer Tamara ügyvéd
KASZ: 36081339
2800 Tatabánya, Győri út 8. fszt. 1.

Dr. Mayer Tamara ügyvéd Adószám: 90486689-1-31 Tel: +36 20 521 [illegible] 2800 Tatabánya, Győri út 8.