Tardosi Közös Önkormányzati Hivatal
Vértestolnai Kirendeltsége
Érkezett: 2026.11.25/1292
Szám: VE/741-1/2026 .....db
Előszám: Utószám: Előadó: Hudéki

2026 OKT 30
5321747

Dr. Bakos Andrea
ügyvéd
2833 Tata, Török Ignác u. 11
Mobil: 20/9660-346
Adószám: 18849573-1-31
Bsz.: 11600006-00000000-93617811

Adásvételi szerződés

mely létre jött egyrészről **Klausz László** (születési neve: Klausz László, anyja neve: , született: a, személyi azonosító: adóazonosító: , személyazonosító igazolvány száma: , lakcímet igazolóhatósági igazolvány száma:) 2833 Vértestolna, Kert u. 32. szám alatti lakos **eladó**, és

Niederecker Özséb (születési neve: Niederecker Özséb, anyja neve: , született: személyi azonosító: adóazonosító: , személyazonosító igazolvány száma: lakcímet igazoló hatósági igazolvány száma:) 2833 Vértestolna, Kert u. 9. szám alatti lakos **földműves vevő**, a továbbiakban: **Vevő** között az alulírott helyen és időpontban az alábbi feltételekkel:

1.) Eladó tulajdonát képezi a **Vértestolna zártkert 1190 hrsz-ú, 111 m2** nagyságú, **0.13 AK** értékű, **kert** művelési ágú ingatlan **1/1 tulajdoni hányada**. Az adásvétel tárgyát képező földrészletre a földhasználati nyilvántartás szerint nincs bejelentve földhasználó. A földrészleten – az ingatlan-nyilvántartásban fel nem tüntetett 5x6 m alapterületű, áram és vízszolgáltatással ellátott faház, valamint 2,7m x 3m alapterületű pince található. Ültetvény és agrotechnikai létesítmény a földrészleten nem található.

2.) Eladó az 1.) pontban megjelölt 1/1 ingatlan tulajdoni hányadot a Vevőnek eladja, aki azt az Eladótól – megtekintett állapotban – 1/1 arányban megvásárolja. Felek tudomásul veszik, hogy a jelen adásvételi szerződés a mező-és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. tv-ben foglaltak alapján hatósági jóváhagyáshoz kötött jogügylet.

3.) Felek az ingatlan tulajdoni hányad vételárát **14 000 000 Ft**, azaz: tizennégymillió forint összegben határozták meg, melyből a földrészlet vételára 250 000 Ft, a faház vételára 9 150 000 Ft és a pince vételára 4 600 000 Ft. Vevő a vételárat a mezőgazdasági igazgatási szerv jelen szerződést jóváhagyó határozatának a jelen okiratot szerkesztő ügyvéd által történő kézhez vételétől számított 8 napon belül, az Eladó Revolut Banknál vezetett 30200014-19913410-63749166 számú bankszámlájára történő átutalással köteles megfizetni. A határozat kézhezvételének időpontjáról az okiratszerkesztő ügyvéd elektronikus úton, haladéktalanul és egyidejűleg értesíti a feleket. Felek a vételár kiegyenlítését kötelesek az okiratszerkesztő ügyvédnek a drbakos.ugyved@gmail.com címre küldött elektronikus üzenetben bejelenteni.

4.) Felek a jelen szerződés megkötésével egyidejűleg letétbe helyezték a jelen okiratot szerkesztő ügyvédnél, mint Letéteményesnél a tulajdonjog bejegyzési engedély 6 db – ezen belül 1 db, biztonsági okmányon szerkesztett – eredeti példányát, amelyben feltétlen és visszavonhatatlan engedélyüket adták ahhoz, hogy a Vértestolna zártkert 1190 hrsz-ú ingatlan tekintetében az Eladó 1/1 arányú tulajdonjoga törlését követően a Vevő 1/1 arányú tulajdonjoga – adásvétel jogcímén - az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön.

5.) Eladó a jelen szerződés aláírásával felhatalmazza az okiratot szerkesztő ügyvédet, hogy az adásvételi szerződés jóváhagyását követően a vételár kiegyenlítésének bármelyik fél részéről, eredeti banki dokumentummal történő igazolását követő 5 munkanapon belül a letétbe helyezett tulajdonjog bejegyzési engedélyt – a Vevő tulajdonjogának bejegyzése céljából – nyújtsa be az illetékes KEM KH Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 3.-hoz.

6.) Felek a jelen okiratot szerkesztő és ellenjegyző, általuk közösen meghatalmazott jogi képviselőjük útján közösen kérik, hogy az adásvételi szerződés mezőgazdasági igazgatási szerv által történő jóváhagyását és a vételár kifizetését követően a KEM KH Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 3., a jogi képviselő által benyújtott ingatlan-nyilvántartási kérelem, a záradékolt adásvételi szerződés és a tulajdonjog bejegyzési engedély alapján a Vértestolna zártkert 1190 hrsz-ú ingatlan tekintetében Klausz László eladó 1/1 arányú tulajdonjogának törlését követően Niderecker Özséb vevő 1/1 arányú tulajdonjogát – adásvétel jogcímén – az ingatlan-nyilvántartásba jegyezze be.

7.) Vevő nyilatkozik, hogy a mező-és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. tv. 5.§ 7.) pontja szerint földművesnek minősül, a KEM KH **510129/2015.** szám alatt vette nyilvántartásba. Állandó bejelentett lakcíme 1989.01.12. napja óta Vértestolnán van, így elővásárlási joga a mező-és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló **2013. évi CXXII. tv. 18.§ (1) bekezdés d.) pontja** alapján **helyben lakó földművesként** áll fenn, ezen belül a 18.§ (4) bekezdés b.) pontja alapján fiatal földművesként áll fenn.

A kifüggesztés időpontja: 2026. 11. 25.
A közlés időpontja: 2026. 11. 26.
A levétel időpontja: 2026. 12. 29.
A jog gyakorlására nyitva álló határidő utolsó napja: 2026. 12. 28.
E határidő jogvesztő!
Dátum: 2026. 11. 25.

Tardosi Közös Önkormányzati Hivatal Vértestolnai Kirendeltsége

Hudéki
jegyző

8.) Vevő nyilatkozik továbbá, hogy a birtokában álló föld területnagysága a megszerezni kívánt föld területnagyságával együtt nem esik a 2013. évi CXXII. tv. 16.§ (1) bekezdésében rögzített korlátozás alá.
A 13.§ (1) bekezdésében foglaltak alapján vállalja, hogy a 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 (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével – más célra nem hasznosítja.

9.) A 14.§ alapján Vevő nyilatkozik továbbá, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos, jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása, továbbá a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy szerzési korlátozás megkerülésére irányuló jogügyletet kötött, egyúttal kijelenti, hogy részarány földtulajdonnal nem rendelkezik.

10.) Vevő nyilatkozik, hogy az 1.) pontban rögzített ingatlan megszerzése termőföldnek földműves általi, ellenérték fejében történő megszerzése, egyúttal kötelezettséget vállal arra, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlant a birtokbaadástól, de legkésőbb az illeték kötelezettség keletkezését követő 12. hónap utolsó napjától számítva 5 évig nem idegeníti el, azon vagyoni értékű jogot nem alapít és a termőföldet mező-, illetve erdőgazdasági tevékenység céljára hasznosítja. Fentiekre tekintettel Vevő kéri annak megállapítását, hogy a jelen szerződésben rögzített szerzés az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. tv. 26.§ (1) bek. p.) pontja alapján illetékmentes.

11.) Az Eladó a földrészletet a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyó határozatának kézhez vételét követő 8 napon belül, elektronikus úton előre egyeztett időpontban adja a Vevő birtokába. A birtokbaadás időpontjától a Vevő viseli az ingatlan terheit, illetve szedi hasznait.

12.) Felek nyilatkoznak, hogy az ügyletkötést megelőzően eljáró ügyvéd személyazonosságukat a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről szóló 2017. évi LIII. Tv. rendelkezéseinek megfelelően azonosította, személyi adataik a jelen szerződésben a fenti tv. szabályai szerint alkalmas okiratok alapján kerültek rögzítésre. Felek nyilatkoznak továbbá, hogy a jelen szerződés megkötése során saját nevükben és érdekükben járnak el, egyúttal hozzájárulnak ahhoz, hogy az ellenjegyző ügyvéd valamennyi általuk közölt személyes adatukat kezelje, okmányaikról másolatot, feljegyzést készítsen.

13.) Eladó szavatolja, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlan per-, igény-, és tehermentes.

14.) Felek nyilatkoznak, hogy mindketten cselekvőképes magyar állampolgárok és szerződéskötési képességük tekintetében korlátozás nem áll fenn.

15.) Felek a jelen okirat aláírásával meghatalmazzák dr. Bakos Andrea ügyvédet (KEM ÜK üv.ig.sz.: 00017359, szh.: 2835 Tata, Török Ignác u. 11.), hogy a jelen adásvételi szerződés jóváhagyása iránt képviseletükben járjon el a KEM KH Földhivatali Főosztály Földhivatali Koordinációs Osztály, valamint a helyi földbizottság előtt, továbbá a Vevő tulajdonjogának bejegyeztetése iránt járjon el az illetékes KEM KH Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 3.-nál. Vevő meghatalmazza továbbá az eljáró ügyvédet, hogy képviseletében készítse el a jelen szerződéshez kapcsolódó B400E adatlapot és elektronikus úton nyújtsa be a NAV KEV Adó-és Vámigazgatósághoz. Eljáró ügyvéd a meghatalmazást a jelen szerződés ellenjegyzésével elfogadja.

Szerződő felek a jelen 7 db eredeti példányban – ezen belül 1 db biztonsági okmányon - szerkesztett adásvételi szerződést, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag aláírták.

Tata, 2026.10.20.

Klausz László
eladó

Niederecker Özséb
vevő

"Ellenjegyzem":

Dr. Bakos Andrea
ügyvéd
2835 Tata, Török Ignác u. 11
Ügyvédi: 20/9660-346
Adószám: 48849573-1-31
Bsz.: 11600006-00000000-93617831

Tata, 2026.10.20. KASZ 36056757

KOMÁROM-ESZTERGOM MEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Iktatószám: 571747/2/2026.
Ügyintéző: Kovácsné Ábrahám Krisztina
Telefonszám: +36(33) 510-826

Tárgy: Adásvételi szerződés közzétételének elrendelése
Melléklet: értesítés szerint

Kérem, hogy beadványaiban a fenti iktatószámra szíveskedjen hivatkozni!

V É G Z É S

A Komárom-Esztergom Megyei Kormányhivatalnál (Földhivatali Főosztály Földhivatali Koordinációs Osztály) – mint mezőgazdasági igazgatási szervnél – az **571747/2026** iktatószámon,

Település neve	A földrészlet				az átruházással érintett tulajdoni hányad
	fekvése	helyrajzi száma	területnagysága (ha, m^2)	művelési ága	
Vértestolna	**zártkert**	**1190**	**111 m^2**	**kert**	**1/1**

vonatkozásában Klausz László (2833 Vértestolna, Kert u. 32.), mint eladó(k) valamint Niederecker Özséb (2833 Vértestolna, Kert u. 9.), mint vevő(k) között 2026. október 20. napján létrejött adásvételi szerződés hatósági jóváhagyása iránt 2026. október 31. napján indult hatósági eljárásban **megállapítom a szerződés közzétételre való alkalmasságát és elrendelem** a szerződés **30 nap időtartamra való közzétételét**.

A végzés ellen önálló jogorvoslatnak helye nincs. A végzés elleni jogorvoslati jog a határozat, ennek hiányában az eljárást megszüntető végzés ellen igénybe vehető jogorvoslat keretében gyakorolható.

I N D O K O L Á S

Dr. Bakos Andrea ügyvéd (2835 Tata, Török Ignác u. 11.) a szerződő felek képviseletében a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: Földforgalmi törvény) 21. § (1) bekezdése alapján a(z) Vértestolna zártkert 1190 helyrajzi számú ingatlan(ok) vonatkozásában Klausz László, mint eladó(k) valamint Niederecker Özséb, mint vevő(k) között 2026. október 20. napján létrejött adásvételi szerződés hatósági jóváhagyását kérte.

A Földforgalmi törvény 23. § (1) bekezdés alapján 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.

Mezőgazdasági igazgatási feladatkörömben eljárva az előzetes vizsgálatot elvégeztem és annak eredményeként megállapítottam, hogy a vizsgált adásvételi szerződés a vonatkozó jogszabályi előírásoknak megfelel, közzétételre alkalmas, ezért a Földforgalmi törvény 21. § (1a) bekezdése alapján hivatalból annak közzétételéről rendelkeztem.

Felhívom a szerződő felek figyelmét, hogy a közzétételre való alkalmasság megállapítása nem minősül az adásvételi szerződés **hatósági jóváhagyásának**.

A Földforgalmi törvény 21. § (1b) bekezdése alapján 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.**

FÖLDHIVATALI FŐOSZTÁLY
Földhivatali Koordinációs Osztály
2500 Esztergom, Rudnay Sándor tér 2. Levelezési cím.: 2501 Esztergom Pf.:64
Tel.: (33) 510-827, e-mail: foldhivatal@komarom.gov.hu
KRID azonosító.:412850998
www.kormanyhivatalok.hu

A jegyző – az e törvény végrehajtására kiadott rendeletben meghatározottak szerint – hirdetményi úton közli az adásvételi szerződést a törvényen vagy megállapodáson alapuló elővásárlási jog jogosultjaival.

A mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvény (a továbbiakban: Fétv.) 34/A. § értelmében a mezőgazdasági igazgatási szerv a Földforgalmi törvény 21. § (1a) bekezdése szerinti **közbenső döntéssel egyidejűleg** a mezőgazdasági igazgatási szerv **megküldi a jegyző részére az adásvételi szerződés másolatát.**

A Földforgalmi tv. 23. § (1) bekezdése alapján **a föld tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés benyújtása tényének bejegyzése érdekében egyidejűleg hivatalból intézkedtem.**

A Fétv. 17. § (4) bekezdés szerint az adásvételi szerződés hirdetményi úton történő közlésére vonatkozó eljárás díj- és illetékmentes.

Jelen ügyben az ügyintézési határidő a Fétv. 30. § (1) bekezdése alapján 70 nap.

Az ügyintézési határidő a Fétv. 30. § (3) bekezdése alapján az adásvételi szerződésnek a mezőgazdasági igazgatási szervhez való beérkezését követő napon kezdődik, de a Fétv. 30. § (2) bekezdése szerint nem számít bele a Földforgalmi tv. 23. § (1) bekezdése szerinti közbenső döntés meghozatala és a Földforgalmi tv. 22. § (1) bekezdése szerinti okiratok, illetve a helyi földbizottság megkeresésének közlése és a helyi földbizottság állásfoglalásának a mezőgazdasági igazgatási szervhez történő beérkezése közötti időtartam.

Mindezek alapján a rendelkező részben foglaltak szerint döntöttem, végzésem a fent hivatkozott jogszabályhelyeken és az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény (továbbiakban: Ákr.) 81. §-ában foglaltakon alapul.
A végzéssel szemben az önálló jogorvoslat lehetőségét az Ákr. 112.§ (1) bekezdése zárja ki.

A mezőgazdasági igazgatási szerv hatásköréről és illetékességéről a Földforgalmi tv. 7. § (1) bekezdése, valamint a földművelésügyi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 383/2016.(XII.2.) Korm.rendelet 43. § (3) bekezdése valamint a 3. § (3) bekezdés b) pontja rendelkeznek.

Esztergom, az elektronikus aláírás szerinti időpontban.

Dr. Tyukodi Dávid kormánymegbízott nevében és megbízásából:

Hornyák Balázs

Digitálisan aláírta: Hornyák Balázs
Dátum: 2026.11.20 12:13:46 +01'00'

Hornyák Balázs
osztályvezető

A végzést kapják:
1. Tardosi Közös Önkormányzati Hivatal Jegyzője – elektronikus úton + 1 pld. adásvételi szerződés
2. Dr. Bakos Andrea ügyvéd – elektronikus úton – és általa
3. Klausz László
4. Niederecker Özséb
5. Irattár