

Adásvételi szerződés

Komárom-Esztergom Vármegyei Kormányhivatal
Földhivatali Igazgatóság
Földhivatali Koordinációs Osztály

Adás id.: 2026. Jan. 13
Adószám: 521084
Melléklet:

amely létrejött,

- **Marozsánné Laczó Henriett** szül.név: _____ (születési hely: _____),
személyi azonosító: _____, anyja neve: _____, a, adóazonosító: _____
vezetői engedély száma: _____, lakcímigazolvány száma: _____
lakos, (továbbiakban: **Eladó 1, együtt Eladók**),

- **Laczó Attila** szül.név: _____ (születési hely: _____),
személyi azonosító: _____, anyja neve: _____, adóazonosító: _____
lakcímigazolvány száma: _____, 2801 _____
(továbbiakban: **Eladó 2, együtt Eladók**), valamint

- **Pongó Miklós** szül.név: _____ (születési hely: _____),
személyi azonosító: _____, anyja neve: _____, adóazonosító: _____
lakcímigazolvány szám: _____
lakos, (továbbiakban: **Vevő**),

között az alábbiak szerint,

1. Eladók eladják **Vértesszőlős zártkert 1802/7 hrsz-ú, 1552 m2**, szőlő művelési ágú ingatlanon fennálló 554/1552-554/1552-ed tulajdoni hányadaikat, amely 2837 Vértesszőlős, Szamos dűlő 1802/7. szám alatt található, Vevő pedig adásvétel jogcímén 1108/1552-ed tulajdoni hányadban megveszi a Vértesszőlős zártkert 1802/7 hrsz-ú ingatlant.

2. Szerződő felek az 1. pontban megjelölt ingatlan jelen szerződés tárgyát képező 1108/1552-ed részének vételárát a Vevő által ismert és megtekintett állapotban, az összes törvényes és természetes tartozékával egyetemben **6.000.000 (hatmillió) Ft-ban** határozzák meg. Szerződő felek a teljes vételáron belül az ingatlan-nyilvántartásba feltüntetésre nem került 40 m2 alapterületű gazdasági épület vételárát 4.000.000 (négy millió) Ft-ban, az 1552 m2 földterületből a 1108/1552-ed rész vételárát pedig 2.000.000 (kétmillió) Ft-ban határozzák meg. A Vértesszőlős zártkert 1802/7 hrsz-ú ingatlanon forgalmi értékkel rendelkező ültetvény, valamint a hasznait növelő agrotechnikai létesítmény **nincs**. Az ingatlan áram és vezetékes víz közművekkel rendelkezik.

3. Vevő a 2. pontban foglalt 6.000.000 (hatmillió) Ft összegű vételárát az adásvételi szerződés aláírása napján banki átutalással fizeti ki Eladó 1 K & H Banknál vezetett 10400913-86767152-74561001 számú bankszámlájára.

Eladó 2 az adásvételi szerződés aláírásával hozzájárulását adja és kifejezetten kéri, hogy a vételár neki járó része az Eladó 1 K & H Banknál vezetett 10400913-86767152-74561001 számú bankszámlájára kerüljön átutalásra. Eladó 1 az adásvételi szerződés aláírásával vállalja, hogy a K & H Banknál vezetett 10400913-86767152-74561001 számú bankszámlájára átutalásra kerülő 6.000.000 (hatmillió) Ft-os összeggel a tulajdoni hányadaik alapján elszámol Eladó 2-vel.

Eladó 1 a K & H Banknál vezetett 10400913-86767152-74561001 számú bankszámlájához tartozó elektronikus szolgáltatással ellenőrizte a számlája egyenlegét és ez alapján meggyőződött arról, hogy a Vevő részéről vételár jogcímén banki átutalással átutalt 6.000.000 (hatmillió) Ft a vételár teljesítésére megadott számlán hiánytalanul jóváírására került. Erre tekintettel az Eladók az adásvételi szerződés aláírásával elismerik a vételár teljes összegének átvételét.

JUHÁSZ ÜGYVÉDI IRODA
Dr. Juhász László ügyvéd
Tatabánya, Komáromi u. 19. sz. 2.
Tel.: 34/310-719 Fax: 34/310-719
Mobil: 96/309275-536

Marozsánné Laczó Henriett eladó 1

Laczó Attila eladó 2

Pongó Miklós vevő

Dr. Juhász László ügyvéd

Eladó 1 az adásvételi szerződés aláírását megelőzően a szerződést készítő és ellenjegyző ügyvéd felhívása alapján ellenőrizte a vételár kifizetésre megadott, a K & H Banknál vezetett 10400913-86767152-74561001 számú bankszámlája számát és azt az ellenőrzés alapján **helyesnek találta**.

4. Vevő legkésőbb 2026. július 20-ig lép birtokba a szerződés tárgyát képező ingatlan 1108/1552-ed része tekintetében és a birtokba lépése időpontjától kezdődően viseli az ingatlan résszel kapcsolatos terheket és élvezi annak hasznait. Szerződő felek tudomással bírnak arról, hogy a birtokba adás időpontjáig a kárveszély az Eladókat terheli.

Szerződést készítő ügyvéd tájékoztatja a szerződő feleket arról, hogy Vevő a Vértesszőlös zártkert 1802/7 hrsz-ú ingatlan 1108/1552-ed részén akkor szerezhet tulajdonjogot, ha a földműves regisztrációval rendelkező személyek nem élnek a 2013. évi CXXII. törvény 18.§ (1) bekezdésben foglalt törvényes olyan sorrendű elővásárlási jogokkal, amely megelőzi a Vevő elővásárlási jogát.

Vevő tulajdonszerzésének az elővételi jog gyakorlására nyitva álló 30 napos határidő lejártát és a mezőgazdasági szakigazgatási szerv jóváhagyását követően nincs akadály.

Vevő kijelenti, hogy földműves regisztrációval nem rendelkezik, erre tekintettel a 2013. évi CXXII. törvény 18.§ (1) bekezdésben foglaltak alapján **elővásárlási joga nincs** a szerződés tárgyát képező ingatlanra.

5. Eladó tudomása szerint a Vértesszőlös zártkert 1802/7 hrsz-ú ingatlan 1108/1552-ed része után helyi adófizetési kötelezettség nincs. Szerződést készítő és ellenjegyző ügyvéd felhívja a Vevő figyelmét arra, hogy tulajdonjoga ingatlan-nyilvántartási bejegyzését követően járjon el Vértesszőlös Község Polgármesteri Hivatalnál a helyi adófizetési kötelezettség tisztázása érdekében. Vevő a felhívást megértette és tudomásul vette.

6. Eladók a tulajdonosi jogállásukat és a szerződés tárgyát képező ingatlannal kapcsolatos egyéb körülményeket a szerződést készítő ügyvéd által 2026. július 6-án az E-ING rendszerből INYER/TULLAP/20260706/21208 megrendelés szám alatt lekért tulajdoni lap másolattal igazolta.

A tulajdoni lap másolat alapján megállapítható, hogy a szerződés tárgyát képező ingatlan a lekérdezés időpontjában per, igény és - az alábbi bejegyzésen kívül - tehermentes, a lekérdezés időpontjában a tulajdoni lapon elintézetlen széljegy nincs.

III/1. sorszám alatt: Bejegyző határozat, érkezési idő: INYER/2026/208950/3 2026.02.16. 14:00:05 Közös tulajdon rendezésének kötelezettsége Tény terjedelme: Egész tulajdoni illetőség, Utalás: II / 13, II / 12 Ténybejegyzés időtartama: A hagyatékátadó végzés jogerőre emelkedésétől számított 5 évig terjedő időszak 2031.02.12 A felhívást kiadó hatóság adatai: Szabóné dr. Ablonczy Laura Közjegyzői Irodája Határozat száma: 12017/N/551/2025/9.

Szerződést készítő és ellenjegyző ügyvéd tájékoztatja a szerződő feleket a 2020. évi LXXI. törvény 18/B.§ (1) – (6) bekezdésében foglalt rendelkezésekről. Tekintettel arra, hogy az Eladók az örökölt 554/1552-554/1552-ed tulajdoni hányadaikat egyben értékesítik erre tekintettel a hagyatékátadó végzés jogerőre emelkedésétől számított 5 éven belül eleget tesznek azon törvényi kötelezettségüknek, hogy az örökhagyó tulajdonában volt tulajdoni hányadrész nem osztódik tovább, így az ingatlan tulajdoni lapjára feljegyzett „közös tulajdon rendezésének kötelezettsége” ténye az ingatan tulajdoni lapjáról a Vevő tulajdonjogának bejegyzésével egy időben a jogszabály erejénél fogva törlésre kerül.

Eladók kijelentik és szavatolják, hogy a szerződés tárgyát képező ingatlan per, igény és - a közös tulajdon rendezésének kötelezettsége tényén kívül - tehermentes.

JUHÁSZ ÜGYVÉDI IRODA
Dr. Juhász László ügyvéd
Tatabánya, Komáromi u. 19. sz. 2.
Tel.: 34/510-718, Fax: 34/510-719
Mobil: 06-30/9275-536

7. Vevő a szerződés tárgyát képező ingatlan részt megtekintette ez alapján olyan körülményt nem tapasztalt, amely szavatossági igény alapját képezhetné. Szerződő felek az ingatlan rész vételárát a helyben szokásos forgalmi értékekkel és az ingatlan állapotával arányban állónak tekintik.

8. Eladók az adásvételi szerződés aláírásával *feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat* adják ahhoz, hogy a **Vértesszőlős zártkert 1802/7 hrsz-ú** ingatlan tulajdonjoga Vevő javára **1108/1552-ed** tulajdoni hányadban *adásvétel jogcímén* bejegyzésre kerüljön az **Eladók tulajdonjogának egyidejű törlésével**.

Szerződést készítő és ellenjegyző ügyvéd tájékoztatja a Vevőt arról, hogy a mezőgazdasági igazgatási szerv a 2013. évi CXII. törvény 23.§ (1) bekezdése alapján az adásvételi szerződés érvényességi és hatályosulási feltételeknek való megfelelés szempontjából lefolytatott vizsgálat alapján ha 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 feljegyzése érdekében.

Szerződő felek közösen kérik, hogy a Vevő tulajdonjogának bejegyzésével egy időben a KEM Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 4 (Tatabánya) a 2020. évi LXXI. törvény 18/B.§ (6) bekezdés a. pontja alapján a Vértesszőlős zártkert 1802/7 hrsz-ú ingatlan tulajdoni lapjáról *törölje a „közös tulajdon rendezésének kötelezettsége” ténye feljegyzést* mivel az Eladók eleget tettek a törvény 18/B.§ (3) bekezdés a. pontjában írt törvényi kötelezettségüknek.

9. Vevő kijelenti, hogy a szerződés megkötésével kapcsolatos költségeket, az ingatlan-nyilvántartási szolgáltatási díjat, valamint a vagyonszerzési illetéket viseli.

Szerződést készítő és ellenjegyző ügyvéd tájékoztatja a Vevőt arról, hogy az illetékről szóló 1990. évi XCIII. törvény szerint a NAV Komárom-Esztergom Megyei Adó és Vámigazgatóság Illeték Osztálya a hatóság részéről elfogadásra kerülő forgalmi érték 4%-os mértékében fogja megállapítani a visszatérő vagyonszerzési illeték összegét és az illeték kiszabásával kapcsolatos határozatot a Vevő részére postai úton fogja kézbesíteni a Vevő adásvételi szerződésben szereplő lakcímére.

Szerződést készítő és ellenjegyző ügyvéd tájékoztatja az Eladókat, hogy a személyi jövedelem- adóról szóló 1995. évi CXVII. törvény 62.§ (4) bekezdése értelmében az adózási szabályok a következők: az ingatlan, ingatlanra vonatkozó vagyoni értékű jog átruházásából származó jövedelem, ha az átruházás a megszerzés évében vagy az azt követő öt évben történik, az (1)-(3) bekezdés szerint kiszámított összeg (e § alkalmazásában: számított összeg)

1. 100 százaléka a megszerzés évében és az azt követő évben,
2. 90 százaléka a megszerzés évét követő második évben,
3. 60 százaléka a megszerzés évét követő harmadik évben,
4. 30 százaléka a megszerzés évét követő negyedik évben,
5. 0 százaléka a megszerzés évét követő ötödik és további évben.

Tekintettel arra, hogy Eladók tulajdonjoga a szerződés tárgyát képező ingatlan részre **2026-ban** került bejegyzésre ezért az ismertetett adózási szabályok szerint a vételárból származó bevételük abban az esetben jövedelemnek számít ha az ingatlan részeik megszerzési értéke alacsonyabb mint a jelen adásvételi szerződésben foglalt vételár és ebben az esetben a különbözet alapján a fenti szabályok szerint az Eladóknak személyi jövedelemadó fizetési kötelezettségük van, amelyet 2027. május 20-ig kell bevallani és befizetni.

JUHÁSZ ÜGYVÉDI IRODA
Dr. Juhász László ügyvéd
Tatabánya, Komáromi u. 19. sz. 2.
Tel.: 34/510-718, Fax: 34/510-719
Mobil: 06-30/8275-536

Marozsánné Laczó Henriett eladó I

Laczó Attila eladó 2

Pongó Miklós vevő

Dr. Juhász László ügyvéd

Szerződést készítő és ellenjegyző ügyvéd tájékoztatja a szerződő feleket arról, hogy az illetékkal, valamint a személyi jövedelemadóval kapcsolatos jelen szerződésben foglalt általános jellegű tájékoztatás **nem minősül adótanácsadásnak** erre tekintettel amennyiben ha ezekben a kérdésekben további információra van szükségük akkor azt adótanácsadói képzettséggel és szakismerettel rendelkező személytől tudják megszerezni. Szerződő felek a tájékoztatást megértették és tudomásul vették.

10. Szerződő felek nagykorú és cselekvőképes magyar állampolgárok, így Vevő tulajdonszerzéséhez a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyásán kívül további hatósági hozzájárulás nem szükséges.

A földműves regisztrációval nem rendelkező Vevő kijelenti, hogy nem áll tulajdonszerzési korlátozás vagy tilalom alatt mivel a tulajdonában, hasznélvezetében a jelen szerződéssel megvenni kívánt területtel együtt sincs 1 hektárt meghaladó mértékű termőföld (földszerzési maximum) és a birtoklás vonatkozásában sem állapítható meg az esetében korlát mivel a jelen szerződés alapján a birtokába kerülő termőfölddel együtt a már általa birtokolt földterület mértéke nem haladja meg az 1 hektárt (birtokmaximum).

Vevő az adásvételi szerződés aláírásával kijelenti, hogy nem rendelkezik részarány tulajdonnal. Mivel a Vevő nem rendelkezik részarány-tulajdonnal erre tekintettel a részaránytulajdon 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 vonatkozásában a Vevő nyilatkozatot tenni nem tud.

Vevő az adásvételi szerződés aláírásával kötelezettséget vállal arra, hogy a Vértesszőlős zártkert 1802/7 hrsz-ú ingatlan 1108/1552-ed részének megszerzését követően a föld használatát másnak nem engedi át, azt maga használja és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, ezen kívül vállalja, hogy a földet a tulajdonszerzésétől számított öt évig más célra nem hasznosítja.

Vevő kijelenti, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatás teljesítéséből eredő bármilyen korábbi a földhasználattal kapcsolatban jogerősen megállapított és fennálló díj, vagy egyéb tartozása.

Vevő kijelenti, hogy vele szemben jelen adásvételi szerződés megkötését megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyleteket kötött.

Eladók az adásvételi szerződés aláírásával kijelentik, hogy a Vértesszőlős zártkert 1802/7 hrsz-ú ingatlan 1108/1552-ed részére földhasználó nem került bejegyzésre, így az ingatlanak földhasználati lapja nincs erre tekintettel az **Eladókat nem terheli a 2013. évi CXXII. törvény 15/A.§ (1) bekezdésében foglalt tájékoztatási kötelezettség.**

11. Szerződést készítő ügyvéd tájékoztatást nyújt a szerződő felek részére az az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény 45/A.§ alapján a 2010. évi CXXVI. törvény 20/P. §-a szerinti adatváltozás-kezelési szolgáltatás igénybevételének lehetőségéről. Az adatváltozás-kezelési szolgáltatás részeként a Kormány által kijelölésre került adatváltozás-kezelési szolgáltató biztosítja az adatváltozás-bejelentési szolgáltatás, a felhasználóváltozás-bejelentési szolgáltatás, igénybevételét. Az adatváltozás-kezelési szolgáltatás a <https://e-bejelento.gov.hu/> oldalon érhető el. Szerződő felek a tájékoztatást megértették és tudomásul vették.

12. Szerződő felek az adásvételi szerződés aláírásával közösen meghatalmazzák Dr. Juhász László ügyvédet, hogy az adásvételi szerződést a képviselőikben eljárva megküldje a Komárom-Esztergom Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Koordinációs Osztály részére, valamint a szerződéssel kapcsolatban helyettük és nevükben a földhivatali eljárást lefolytassa, valamint meghatalmazottként a B400E adatlapot elkészítse és elektronikusan az adóhatósághoz továbbítsa.

JUHÁSZ ÜGYVÉDI IRODA
Dr. Juhász László ügyvéd
Tatacsinnye, Komáromi u. 19. sz. 2.
Tel: 34/510-718, Fax: 34/510-719
Mobil: 06-30/9275-536

Szerződő felek *együttesen* arra is meghatalmazzák Dr. Juhász László ügyvédet, hogy az okiraton az esetleges név, szám, számítási és egyéb hiba, elírás esetén a szükséges javításokat a szerződő felek helyett és képviselőjében elvégezze. Dr. Juhász László ügyvéd az adásvételi szerződés aláírásával a meghatalmazást elfogadja és az abban foglaltak teljesítését vállalja.

Szerződő felek az adásvételi szerződés aláírásával elismerik, hogy a szerződéskészítő ügyvéd tájékoztatást adott a részükre az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény 32. és 33. §-ában foglalt azon szabályokról, amelyeket az ügyfél azonosítás érdekében a szerződéskészítő ügyvédnek be kell tartania. Szerződő felek az adásvételi szerződés aláírásával a hozzájárulásukat adják az ügyfél azonosítással kapcsolatos eljáráshoz, valamint az annak során nyert adatok jelen adásvételi szerződés elkészítése és ellenjegyzése során történő felhasználásához, kezeléséhez és megőrzéséhez a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló törvényben foglalt ideig.

Tatabánya, 2026. július 6.

.....
Marozsánné Laczó Henriett
eladó 1

.....
Laczó Attila eladó 2

.....
Pongó Miklós vevő

Az adásvételi szerződést készítette Dr. Juhász László ügyvéd (2800 Tatabánya, Komáromi u. 19. fsz. 2. , kamarai azonosító / KASZ/ száma 36062343, kamarai lajstromszáma: Komárom-Esztergom Megyei Ügyvédi Kamara 10-008603, ügyvédi igazolvány száma: Ü-106985);

Ellenjegyzem Tatabányán,
2026. július 6-án

.....
Dr. Juhász László ügyvéd

JUHÁSZ ÜGYVÉDI IRODA
Dr. Juhász László ügyvéd
Tatabánya, Komáromi u. 19. fsz. 2.
Tel.: 34/510-718, Fax: 34/510-719
Mobil: 06-30/9275-536

Kormányzati portálon történő közzététel napja: 2026. 08. 13.
Az elővásárlásra jogosult jognyilatkozatának
megtételére nyitva álló 30 napos határidő

első napja: 2026. 08. 14.;

utolsó napja: 2026. 09. 14. E határidő jogvesztő!

dátum, aláírás: 2026. 09. 14. h. B.

1