

1. Közzététel időpontja: 2026.10.14.
2. A jognyilatkozat megtételére nyitva álló határidő
2.1. Első napja: 2026.10.15.
2.2. Utolsó napja: 2026.11.13.
3. A levétel napja: 2026.11.16.
Felhívom a figyelmét, hogy a 2. pontban megjelölt határidő jogvesztő!

Az elektronikus közzététel megtörtént.

Zirc, 2026. hónap nap.

1

jegyző

Adásvételi szerződés

Amely létrejött egyrészről :

Máj János született [redacted] (szül: [redacted] személyazonosító jel: [redacted] An: [redacted], adóazonosító: [redacted] 8420 Zirc, Luksz Sándor utca 11. sz. alatti lakos,

Bankszámla: [redacted] számlatulajdonos [redacted] - 2 659 350- forint vételár rész,

Máj József született [redacted] (szül: [redacted] személyazonosító jel: [redacted] An: [redacted], adóazonosító: [redacted] 8420 Zirc, Reguly Antal utca 12. sz. alatti lakos,

Bankszámla: [redacted] számlatulajdonos [redacted] - 6 440 650- forint vételár rész,

mint eladók /továbbiakban : eladók /

Másrészről

Vágenhoffer Péter született [redacted] /szül: [redacted] személyazonosító jel: [redacted] An: [redacted] adóazonosító : [redacted] / 8420 Zirc Köztársaság u. 33. sz. alatti lakos,

mint vevő

között alulírott napon és helyen, az alábbi feltételek mellett :

1. Szerződő felek megállapodnak, hogy mindkét eladó - a vevő alábbi tartalom mellett tett vételi ajánlatát elfogadva - eladja, a vevő pedig megvásárolja tőlük a

1.1. Zirc Külterület 054/9 hrsz-ú, 5 ha 1943 m² területű, 56,75 Ak ktj-ű, szántó, legelő, szántó művelési ágú külterületi termőföldingatlan Máj Józseftől II/2., II/8., II/12., II/14., sorszám alatti, összesen 34488/69012-ed, Máj Jánostól II/5., II/7., II/11. és II/13. sorszám alatti tulajdoni hányadait, amelyeknek összege : 34524/69012-ed, a két eladótól együtt mindösszesen 69012/69012-ed (1/1) tulajdoni hányadot - 9 000 000.- forint vételárért (Máj Józsefet illeti belőle : 6 389 033.- ft, Máj Jánost illeti belőle : 2 610 967.- ft.)

1.2. Zirc Külterület 054/4 hrsz-ú, 1 ha 7509 m² területű, 4,2 Ak ktj-ű, erdő művelési ágú külterületi termőföldingatlan Máj Józseftől II/27., II/49., és II/85., sorszám alatti, összesen 82596/ 1636440-ed, Máj Jánostól II/30., II/48., és II/84. sorszám alatti tulajdoni hányadait, amelyeknek összege : 82692/ 1636440-ed, a két eladótól együtt mindösszesen 165288/1636440-ed tulajdoni hányadot - 70 000.- forint vételárért (Máj Józsefet illeti belőle : 34 980.- ft, Máj Jánost illeti belőle : 35 020.- ft.)

1.3. Zirc Külterület 054/17 hrsz-ú, 5 ha 4393 m² területű, 13,05 Ak ktj-ű, erdő művelési ágú külterületi termőföldingatlan Máj Józseftől II/27 és II/85., sorszám alatti, összesen 9372/545480-ad, Máj Jánostól II/30. és II/84. sorszám alatti tulajdoni hányadait, amelyeknek összege : 9404/545480-ad, a két eladótól együtt mindösszesen 18776/545480-ad tulajdoni hányadot - 10 000.- forint vételárért (Máj Józsefet illeti belőle : 4 991.- ft, Máj Jánost illeti belőle : 5 009.- ft.)

1.4. Zirc Külterület 054/19 hrsz-ú, 1 ha 0496 m² területű, 2,52 Ak ktj-ű, erdő művelési ágú külterületi termőföldingatlan Máj Józseftől II/27 és II/85., sorszám alatti, összesen 9372/545480-ad, Máj Jánostól II/30. és II/84. sorszám alatti tulajdoni hányadait, amelyeknek összege : 9404/545480-ad, a két eladótól együtt mindösszesen 18776/545480-ad tulajdoni hányadot - 10 000.- forint vételárért (Máj Józsefet illeti belőle : 4 991.- ft, Máj Jánost illeti belőle : 5 009.- ft.)

1.5. Zirc Külterület 054/28 hrsz-ú, 8286 m² területű, 28,09 Ak ktj-ű, rét művelési ágú külterületi termőföldingatlan Máj Józseftől II/9, II/38 és II/39., sorszám alatti, összesen 12496/ 121432-ed, Máj Jánostól II/12. sorszám alatti 6280/121432-ed tulajdoni hányadot, a két eladótól együtt mindösszesen 18776/121432-ed, tulajdoni hányadot - 10 000.- forint vételárért (Máj Józsefet illeti belőle : 6 655.- ft, Máj Jánost illeti belőle : 3 345.- ft.)

(a továbbiakban eddigiek együtt : ingatlan) a vevő által ismert állapot szerint.

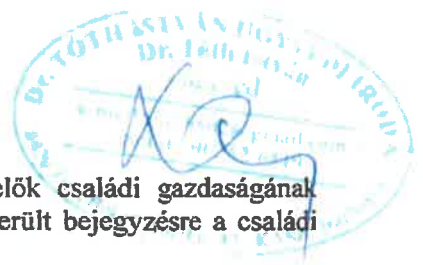
1.6. Vevő kijelenti, hogy a 054/9 hrsz-ú ingatlan tekintetében a 2013. évi 122. tv. 18 § /1/ bekezdés c) pontja alapján minősülő helybenlakó szomszéd (a szomszédos 054/7 hrsz-ú ingatlan tulajdonosaként)

a 054/4, 054/17, 054/19 és 054/28 hrsz-ú ingatlanok tekintetében pedig, mint - az [redacted] sz. határozattal nyilvántartásba vett -, a 2013. évi 122. tv. 18 § /3/ bekezdése alapján minősülő, az adásvételi szerződés megkötésekor legalább 3 éve tulajdoni hányaddal rendelkező földműves tulajdonostársként rendelkezne elővásárlási joggal (agrárkamara nyilvántartási száma : [redacted], továbbá a

Vágenhoffer Péter
vevő

Máj József
eladó

Máj János
eladó



2013. évi 122. tv. 18 § /4/ bekezdés a.) pontja alapján minősülő östermelők családi gazdaságának tagja/képviselője is (a családi gazdaság az [REDACTED] ny.t. szám alatt került bejegyzésre a családi gazdaságok nyilvántartásába)

2. Szerződő felek a fentiek szerint részletesen körülírt ingatlanok összesített vételáraként kölcsönösen kialakított, összesen 9 100 000.-, azaz kilencmillió egyszázezer forint vételárösszeget állapítanak meg, amelyet vevő a szerződéskötéskor megfizetett eladóknak a nevüknel megjelölt számú bankszámlára történő banki átutalással, azt köztük a nevüknel szereplő összegek szerint megosztva. Mindkét eladó kijelenti, hogy a vételár összegét a fenti módon hiánytalanul megkapta és a fenti bankszámlákra történő teljesítést a saját kezeihez való teljesítésként ismeri el.

3. Mindkét eladó jogszavatossággal tartozik vevő irányában az adásvétel tárgyát képező ingatlan per, igény- és tehermentességéért.

3.1. Feleknek kölcsönösen tudomásuk van arról, hogy a 054/9, 054/4, 054/17, 054/19 és 054/28 hrszú ingatlanra a BAKONYKARSZT VÍZ- ÉS CSATORNAMŰ ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG javára használati jog korlátozás, a 054/17 hrszú ingatlanra a VESZPRÉM VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL, mint jogosult javára földmérési jelek elhelyezését biztosító használati jog is bejegyzésre került, amelyek a tulajdonosváltást követően is változatlanul fennmaradnak az ingatlanokon.

3.2. Eladók rögzítik, hogy a 2026. évben örökölt ingatlanilletőségeik tekintetében – de azokat közvetlenül nem érintve – a 054/4 hrsz-re III/16. sorszám alatt a II/29 és II/47 törölt sorszámra utalással, a 054/9 hrsz-re III/9. sorszám alatt a II/10, II/4 és II/6 törölt sorszámra utalással, a 054/17 hrsz-re III/18. sorszám alatt a II/29 törölt sorszámra utalással, a 054/19 hrsz-re III/15. sorszám alatt a II/29 törölt sorszámra utalással, a 054/28 hrsz-re III/11. sorszám alatt a II/11 törölt sorszámra utalással- a jogelődük törölt tulajdoni hányadain szerepelt közös tulajdon rendezési kötelezettségek szerepelnek az ingatlanok tulajdoni lapjain. Kijelentik, hogy a közös tulajdon rendezési kötelezettségének a maguk részéről jelen eladással eleget tesznek, amelyre tekintettel szerződő felek feltétlenül és visszavonhatatlanul kérik a fentebb felsorolt közös tulajdon rendezési kötelezettségek törlését az ingatlannyilvántartásból.

4. Felek jelen szerződés aláírásával feltétlenül és visszavonhatatlanul hozzájárulnak és közösen kérik, hogy a az eladók tulajdonjogának törlése mellett a vevő javára a tulajdonjog adásvétel jogcímen kerüljön bejegyzésre az ingatlan-nyilvántartásba az 1.1. - 1.5. pont szerint megvásárolt ingatlanhányadokra.

5. Vevő az ingatlan birtokába a tulajdonjogának bejegyzésével egyidőben léphet. Mindkét eladó ezzel vevőre az ingatlan birtokát átruházza, aki ettől jogosult szedni annak hasznait, de viseli terheit is, valamint a kárveszélyt.

5.1. Felek rögzítik, hogy a 054/9 hrsz-ú ingatlanon tárolt hullámpala és építési anyag eladók tulajdonát képezik, amelyet vevő tulajdonjogának bejegyzéséig az ingatlanról elszállítanak.

5.2. Mindkét eladó tájékoztatja vevőt, hogy tulajdonjog átruházásáról szóló szerződés tárgyát képező földet (tulajdoni hányadot) hatályos vagy a szerződéskötés időpontjában még hatályba nem lépett, földhasználati szerződés vagy többtelehasználati megállapodás nem érinti.

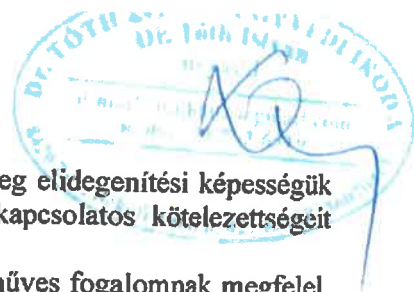
6. Vevő tudomásul veszi, hogy az ingatlan tulajdonjogának átszállásával kapcsolatos valamennyi költség és illeték őt terheli. Az ő kötelessége ezen felül a szerződésnek ingatlannyilvántartási bejegyzés és illetékkiszabás végett történő bemutatása is.

Vevő tudomásul veszi, hogy a szerződéskötés ügyvédi munkadíját abban az esetben sem jogosult az ügyintéző ügyvédől visszakövetelni, ha nem ő lesz a végleges vevő vagy tulajdonjogot más okból nem szerez az adásvétel tárgyát képező ingatlanon.

[REDACTED]
Vágenhoffer Péter
vevő

[REDACTED]
Máj József
eladó

[REDACTED]
Máj János
eladó



7. Felek kijelentik, hogy magyar állampolgárok és ingatlan megszerzési, illetőleg elidegenítési képességük korlátozva egyéb módon sincs, mindkét eladó személyi jövedelemadóval kapcsolatos kötelezettségeit ismeri.

A vevő nyilatkozik, hogy a 2013. évi CXXII. tv. 5. § 7. pontjában foglalt földműves fogalomnak megfelel, így jogosult a szerződés tárgyát képező termőföld tulajdonjogának megszerzésére.

7.1. Vevő egyben kijelenti, hogy a tulajdonában lévő termőföld mennyisége jelen adásvétellel együtt sem haladja meg a 2013. évi CXXII. tv. 16 § /1/- /7/ bekezdésében meghatározott maximumot és *részarány-tulajdonnal nem rendelkezik.*

Vevő - a 2013. évi CXXII. tv. 13. §-ban foglalt rendelkezéseket megismerve - a 2013. évi CXXII. tv. 13. § /1/ és /2/ bekezdésében felsorolt törvényi kivételeken túlmenően - kötelezi magát, hogy - ha a föld harmadik személy használatában áll, a föld használati jogviszonyát a használóval nem hosszabbítja meg - 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 2013. évi CXXII. tv. 13 § (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével - más célra nem hasznosítja. Vevő - a 2013. évi CXXII. tv. 14. §-ban foglalt rendelkezéseket megismerve - felelőssége tudatában nyilatkozik, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása és vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

7.2. Felek rögzítik, hogy a jogügylet a 054/9 hrsz-ú ingatlan vonatkozásában a 2013. évi CXXII. tv. 20 §-ában foglaltak alapján nem mentesített az elővásárlási jogra történő felhívás alól, a 054/4, 054/17, 054/19 és 054/28 hrsz-ú ingatlanok vonatkozásában viszont a jogügylet a 2013. évi CXXII. tv. 20 § /1/ bek b) pontjában foglaltak alapján mentesített az elővásárlási jogra történő felhívás alól, mint az adásvétel tárgyát képező földben legalább három éve tulajdonrészrel rendelkező vevő által kötött, a tulajdonostársak számának csökkenését eredményező adásvétel, de hatósági jóváhagyás alá esik, így eladók a szerződés keltétől számított 8 napon belül kötelesek a 2013. évi CXXII. tv. 21 § /1/ bekezdésében foglaltak alapján a jelen, egységes okiratba foglalt adásvételi szerződést a mezőgazdasági igazgatási szerv részére megküldeni jóváhagyás céljából. Mindkét eladó ebben a körben is teljes körűen meghatalmazza képviselőtérre az ügyintéző ügyvédet, aki a meghatalmazást ellenjegyzésével elfogadja.

7.3. Valamennyi szerződő fél nyilatkozik, hogy tudomása szerint az adásvétel tárgyát képező föld fekvése szerinti önkormányzat a helyi önazonosság védelméről szóló 2025. évi XLVIII. tv. és a végrehajtására kiadott 240/2025.(VII.31.) Korm. rendelet szerint rendeletben elővásárlási jogot nem alapított.

Vevő nyilatkozik továbbá, hogy nem minősül a helyi önazonosság védelméről szóló 2025. évi XLVIII. tv. 3 § a) pontja szerinti betelepülőnek, miután a céltelepülésen évek óta rendelkezik ingatlannal, illetve lakóhellyel. Felek rögzítik végül, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlanon nem került sor a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. tv. 127 §-a szerinti elővásárlási jog alapítására.

7.4. Vevő nyilatkozik, hogy a 054/9 hrsz-ú ingatlant regisztrációs számmal rendelkező földművesként vásárolja meg, és az így vásárolt termőföldet a birtokbaadástól, de legkésőbb az illetékkötelezettség keletkezésétől számított 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 - számított 5 évig nem idegeníti el, azon vagyoni értékű jogot nem alapít, és a termőföldet egyéni vállalkozóként, mezőgazdasági őstermelőként vagy családi gazdálkodóként mező-, illetve erdőgazdasági tevékenység céljára hasznosítja.

Ezzel megfelel az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. tv. 26 § /1/ bek. p.) pontjában foglalt illetékmentesség szabályainak, valamint az SZJA törvény 1 sz. mellékletének 9.5.1. pontjában foglalt, az eladók számára biztosított adómentesség feltételeinek, amelynek alapján valamennyi eladó az Szja tv. 1 sz. mellékletének 9.5.1. pontja alapján a termőföld átruházásából származó jövedelméből évi 200 000.- forintot meg nem haladó rész után adómentességet élvez vevő jelen nyilatkozata alapján.

Vágenhoffer Péter
vevő

Máj József
eladó

Máj János
eladó

Felek rögzítik, hogy a 054/4, 054/17, 054/19 és 054/28 hrsz-ú ingatlanok vonatkozásában Szja tv. 1 sz. mellékletének 9.5.1. d.) pontjának dd) alpontjában meghatározott, a termőföld értékesítéséből származó jövedelem értékhatára tekintet nélküli teljes adómentességét eredményező, **osztatlan közös tulajdonban lévő földterület értékesítése tulajdonostárs részére** típusú értékesítésnek a feltételei fennállnak amennyiben vevő az ingatlanban maga is tulajdonos, végül hogy – a tulajdonszerzésük öt éven túli időpontjára tekintettel eladóknak csak a 054/9 hrsz-ú ingatlanban a 2026. évben örökölt illetőségeik után van eselegetesen személyi jövedelemadó fizetési kötelezettségük.

8. Szerződő felek ezennel megbízzák és meghatalmazzák a 8420 Zirc Békefi Antal u. 42. sz. alatti székhelyű Dr Tóth István Ügyvédi Irodát, dr. Tóth István ügyvéd ügyintézője mellett az adásvételi szerződés megszerkesztésével és ellenjegyzésével, a jelen szerződésben foglaltak realizálása érdekében eladók tulajdonjogának törlése és vevő tulajdonjogának bejegyzése során földhivatal előtti képviselőjükkel, továbbá vevő képviselőjében a B400 E típusú adatlap NAV-hoz történő benyújtásával, egyben jelen szerződés rendelkezéseit ügyvédi tényvázlatként is elfogadják.

A bonyolító ügyvédi iroda a megbízást és meghatalmazást a képviselőjében eljáró ügyintéző ügyvéd ellenjegyzésével elfogadja.

Jelen, ügyvéd által szerkesztett szerződést megmagyarázás és kölcsönös értelmezés után, mint akaratunkkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag irtuk alá.

Zirc, 2026. szeptember 4.



Vágenhoffer Péter
vevő



Máj József
eladó



Maj János
eladó

Ellenjegyzem : dr. Tóth István ügyvéd
Zirc, 2026.09.04.
Ügyvédi igazolvány száma: Ü-101613.
Veszprém Megyei Ügyvédi Kamara
Kamarai azonosító szám: 36070413.,
Kamarai nyt. száma : 19-018581.

