

Zirc, 2026. hó nap

1

jegyző

Adásvételi szerződés



Amely létrejött egyrészről :

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

másrészről

Fazakas László született [redacted] (szül: [redacted])
[redacted] személyazonosító jele: [redacted] An: [redacted], adóazonosító: [redacted] 8420
Zirc, Kápolna utca 14. sz. alatti lakos,
mint **vevő** között alulírott napon és helyen, az alábbi feltételek mellett :

1. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy eladó - a vevő alábbi tartalom mellett tett vételi ajánlatát elfogadva - eladja, a vevő pedig megvásárolja tőle a Zirc külterület **0174/47 hrsz-ú, 3874 m² területű, 5,01 Ak ktj-ű, szántó művelési ágú külterületi termőföldingatlan II/3. sorszám alatti 1/1 tulajdoni hányadát** (a továbbiakban: ingatlan) vevő által ismert állapot szerint.

1.1. Vevő kijelenti, hogy az [redacted] sz. határozattal nyilvántartásba vett földműves (NAK tagsági azonosító: [redacted])

2. Szerződő felek a fentiek szerint, az 1. pontban részletesen körülírt ingatlan vételáraként kölcsönösen kialakított, **4 000 000.-** forint, azaz négymillió forint vételárösszeget állapítanak meg, amely a szerződéskötéssel egyidőben kerül vevő által eladónak megfizetésre a nevével megjelölt bankszámlaszámra történő banki átutalással és amelynek hiánytalan megfizetését eladó a szerződés aláírásával elisméri és nyugtázza.

Eladó kijelenti, hogy a nevével megjelölt bankszámlára utalást a saját kezéhez történő teljesítésnek ismeri el.

2.1. Felek a vételár kialakításánál messzemenően figyelembe vették, hogy vevő részére három közvetlenül szomszédos termőföldingatlan (Zirc külterület 0174/53, 0174/39, 0174/38 hrsz) tulajdonjogának megszerzése is folyamatban van, így a jelen adásvétel tárgyát képező föld megvásárlásával egységes birtoktest alakítható ki, amelyhez a közművekre (villany, víz) is a közelben lehet rácsatlakozni.

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

3.1. Feleknek kölcsönösen tudomásuk van arról, hogy az ingatlanra III/2. sorszám alatt az E.ON ÉSZAK-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG. mint jogosult javára vezetékjog került bejegyzésre, ami a tulajdonosváltozást követően is változatlanul fennmarad az ingatlanon.

4. Eladó és vevő a szerződés aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja illetve kéri, hogy az adásvétel tárgyát képező, 1. pont alatti ingatlanilletőségre a tulajdonjog vevő javára az ingatlannyilvántartásba bejegyzésre kerüljön adásvétel jogcímén.

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

1. A közzététel időpontja: 2026. október 21.
2. A jognyilatkozat megtételére nyitva álló határidő

2.1. Első napja: 2026. október 22.
2.2. Utolsó napja: 2026. november 20.
3. A levétel napja: 2026. november 23.

Felhívom az elővásárlásra jogosultak figyelmét, hogy a 2. pontban megjelölt határidő jogvesztő!

Vágenhoffer Péter
eladó

[Signature]
jegyző

Fazakas László
vevő



5.1. Eladó nyilatkozik, hogy tulajdonjog átruházásáról szóló szerződés tárgyát képező földet (tulajdoni hányadot) hatályos vagy a szerződéskötés időpontjában még hatályba nem lépett földhasználati szerződés vagy többtelephasználati megállapodás nem érinti, az ingatlanra 2026.02.11. napjától az eladó földhasználati joga került bejegyzésre határidő és ellenérték meghatározása nélkül tulajdonosi földhasználat jogcímén.

6. Vevő tudomásul veszi, hogy az ingatlan tulajdonjogának átszállásával kapcsolatos valamennyi költség, benne a földhivatali bejegyzési díj, ügyvédi munkadíj és a tulajdonátruházás illetéke 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 ügyvédtől visszakövetelni, ha nem ő lesz a végleges vevő vagy tulajdonjogot más okból nem szerez az adásvétel tárgyát képező ingatlanon.

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

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

7.1. A vevő nyilatkozik, hogy a 2013. évi CXXII. tv. 5. § 7. pontjában foglalt földműves fogalomnak megfelel, jogosult az adásvétel tárgyát képező termőföld tulajdonjogának megszerzésére. Vevő egyben kijelenti, hogy a tulajdonában és birtokában 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 2013. évi CXXII. tv. 20 §-ában foglaltak alapján nem mentesített az elővásárlási jogra történő felhívás alól, így eladó a szerződés keltétől számított 8 napon belül köteles a jelen, egységes okiratba foglalt adásvételi szerződést a mezőgazdasági igazgatási szerv részére megküldeni jóváhagyás céljából. Eladó ebben a körben is teljeskörűen meghatalmazza képviselőre az ügyintéző ügyvédet, aki a meghatalmazást ellenjegyzésével elfogadja.

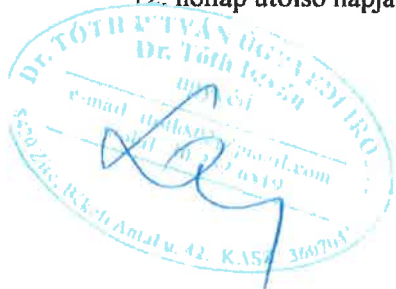
Eladó nyilatkozik, hogy tudomása szerint az adásvétel tárgyát képező föld fekvése szerinti önkormányzat a helyi önazonosság védelméről szóló 2025. évi XLVIII. tv. és a végrehajtására kiadott 240/2025.(VII.31.) Korm rendelet szerint rendeletben elővásárlási jogot nem alapított, vevő pedig nyilatkozik, hogy a céltelepülésen lakóhellyel és ingatlanulajdonnal már rendelkezik, így egyébként sem minősülne betelepülőnek.

Felek rögzítik végül, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlanon nem került sor a magyar építészettről szóló 2023. évi C. tv. 127 §-a szerinti elővásárlási jog alapítására.

7.3. Vevő nyilatkozik, hogy az 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

Vágenhoffer Péter
eladó

Fazakas László
vevő



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 eladó számára biztosított adómentesség feltételeinek, amelynek alapján az 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.

8. Szerződő felek kijelentik, hogy adataik helyesen lettek rögzítve és 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, valamint jelen szerződésben foglaltak realizálása érdekében eladó tulajdonjogának törlése és vevő tulajdonjogának bejegyzése során földhivatal előtti képviselőjükkel, továbbá vevő meghatalmazza az ügyintéző ügyvédet a B-400 (E) adatlap NAV-hoz helyette és nevében történő benyújtásra is, egyben jelen szerződés rendelkezéseit ügyvédi tényvázlatként is elfogadják. A bonyolító ügyvédi iroda a megbízást és meghatalmazást ellenjegyzésével elfogadja.

Az eljáró ügyvéd tájékoztatja a feleket, hogy az általuk adott megbízás nem terjed ki adó és illetékfizetési tanácsadásra, adóbevallás készítésére, az ezzel kapcsolatos teendők feleket terhelik. A tájékoztatást a felek tudomásul vették.

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

Zirc, 2026. szeptember 28.


Vágenhoffer Péter
eladó


Fazakas László
vevő

Ellenjegyzem : dr. Tóth István ügyvéd

Zirc, 2026. 09.28.

Ügyvédi igazolvány száma: Ü-101613.

Veszprém Megyei Ügyvédi Kamara

Kamarai azonosító szám: 36070413.,

Kamarai nyilvántartási száma : 19-018581

