Hajtó Ügyvédi Iroda
dr. Hajtó Viktor
ügyvéd
KASZ: 36061144
9330 Kapuvár, Rákóczi Ferenc u. 33.
Adószám: 19323691-1-08
Tel.: +36 30 294 0229
E-mail: hajtoviktordr@gmail.com

Vas Vármegyei Kormányhivatal
Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály1
Érkezett: 2026 OKT 26.
596991 szám. Melléklet: -
Előszám: ..... Utószám: ..... Előadó: ...

Ingatlan adásvételi szerződés

mely szerződés (továbbiakban a „Szerződés") létrejött egyrészről

Figder Zoltán Tamás (született: szül. hely, idő: anyja neve: ; személyi azonosító jele: szig. száma: lakcíme: 1081 Budapest, Rákóczi út 59. 3. em. 7. a., adóazonosító jele: ; NAK azonosító: nincs) magyar állampolgár, mint eladó (továbbiakban „**Eladó**")

másrészről

Fábián Barnabás (született: szül. hely, idő: .; anyja neve: személyi azonosító jele: szig. száma: lakcíme: 9515 Pápoc, Sárvár utca 3.; adóazonosító jele: ; földműves magyar állampolgár, NAK szám:), mint vevő (továbbiakban a „**Vevő**")

(Eladó és Vevő a továbbiakban külön-külön a „**Fél**", együttesen a „**Felek**")

között a mai napon az alábbi feltételekkel.

Felek kifejezetten tudomásul veszik, hogy a jelen adásvételi szerződésre vonatkozik a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (továbbiakban a „**Földforgalmi tv.**"), melynek alapján a jelen Szerződésben foglalt adásvétel a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyásához kötött, az kizárólag a jóváhagyás esetén lép hatályba.

1. **Eladó eladja, Vevő pedig megvásárolja a**
   a) **Pápoc külterület 015/35 hrsz. alatt, 3,7023 ha területű és 39,98 AK értékű szántó művelési ággal nyilvántartott ingatlanban Eladó 1/1 arányú tulajdoni hányadát képező ingatlanát**
   (továbbiakban az „**Ingatlan**").

   Szerződő Felek kijelentik és elfogadják, hogy jelen ingatlan adásvételi Szerződést lekért, tulajdoni lap másolat alapján kötötték meg azzal, hogy Eladó a tulajdoni lap valós és változatlan tartalmáért felelősséget vállal saját tulajdoni hányada vonatkozásában.

2. Az 1. pontban leírt és az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett, a jelen adásvételi Szerződés 4. pontjában megjelölt terhelésen, mint megengedett terhelésen felül per, teher és igénymentes **ingatlan** megtekintés utáni kölcsönösen kialkudott **vételára**

   5.553.450,- Ft, azaz Ötmillió-ötszázötvenháromezer-négyszázötven forint

   (továbbiakban a „**Vételár**"), mely Vételárat a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyó határozatának kézhezvételétől számított 15 (tizenöt) napon belül utal át az Eladó nevén Bank pénzintézetnél, számlaszám alatt vezetett bankszámlaszámra Eladó részére Vevő.

Figder Zoltán Tamás
Eladó

Fábián Barnabás
Vevő

Jelen iratot a fentiek szerint készítettem és ellenjegyzem 2026.09.03. napján Kapuváron:

Hajtó Ügyvédi Iroda
dr. Hajtó Viktor
ügyvéd
KASZ: 36061144

Hajtó Ügyvédi Iroda
dr. Hajtó Viktor
ügyvéd
KASZ: 36061144
9330 Kapuvár, Rákóczi Ferenc u. 33.
Adószám: 19323691-1-08
Tel.: +36 30 294 0229

3. Az Eladó az ingatlan tulajdonjogát a Vételár teljes és hiánytalan kifizetéséig fenntartja, ezért a Vevő az ingatlan tulajdonjogát – adásvétel jogcímén – a Vételár teljes kifizetését követően jogosult az ingatlan-nyilvántartásba bejegyeztetni.

Az Eladó a jelen adásvételi Szerződés aláírásával egyidejűleg letétbe helyezik az eljáró ügyvédnél (továbbiakban a **„Letéteményes"**) az írásbeli hozzájáruló nyilatkozatukat (a továbbiakban: **„Hozzájáruló Nyilatkozat"**), melyben végleges, feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy a Vevő az ingatlan tekintetében a kizárólagos tulajdonjogát – adásvétel jogcímén – az ingatlan-nyilvántartásba bejegyeztesse. **Felek tekintettel az Inytv vhr. 45. § rendelkezéseire kérik az illetékes földhivatalt, hogy Vevő javára tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jogot jegyezzen be Eladó tulajdoni hányada vonatkozásában az Ingatlan tulajdoni lapjára 6 (hat) hónap határozott időre.**

A Letéteményes jogosult és köteles a Hozzájáruló Nyilatkozatot azt követően az illetékes ingatlan-nyilvántartási hatósághoz benyújtani, amennyiben az Eladó részére az ingatlan teljes Vételárának megfizetését jelezte – vagy ennek hiányában a Vevő hitelt érdemlően igazolja Letéteményes részére a Vételár összegének teljes és hiánytalan megfizetését. A Letéteményes kijelenti, hogy a Hozzájáruló Nyilatkozatot a jelen Szerződés megkötésével letétbe vette.

4. Az Eladó szavatol az Ingatlan per, teher és igénymentességért azzal, hogy az Ingatlan tulajdoni lapja a III. részben az alábbi bejegyzéseket tartalmazza:

1.rovatban: Önálló szöveges bejegyzés A földrészlet nyilvántartott területi adata vetületi átszámítás folytán megváltozott: 3 ha 7039 m2-ről, 3 ha 7023 m2-re.

Felek rögzítik, hogy az érintett ingatlan földhasználati lapja Vevő földhasználatát rögzíti 2027.10.02. napjáig 40.000,- Ft/ha/év bérleti díjért.

A Vevő a fenti teher ismeretében vásárolja meg az Ingatlant.
Eladó szavatolnak továbbá azért is, hogy nincsen olyan egyéb körülmény, vagy az Ingatlanon harmadik személynek olyan joga, amely a vevő tulajdonszerzését akadályozza.

5. A szerződő Feleknek tudomásuk van arról, hogy a jelen adásvételi Szerződés tárgyát képező, az 1. pontban részletesen körülírt Ingatlan tekintetében a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (továbbiakban a **„Földforgalmi tv."**) **18. § (1) c) pontjában foglaltakra tekintettel elővásárlási jog illeti**, mint az olyan földművest, aki helyben lakó szomszédnak minősül a legalább egy éve használatában álló Pápoc külterület 015/36 hrsz.-ú ingatlan bejegyzett földhasználójaként, továbbá a Földforgalmi tv. 18. § (4) bekezdés a) pontja alapján is elővásárlásra jogosult, mint az számú őstermelők családi gazdaságának tagja.

A Vevő kijelenti, hogy magyar állampolgár és Magyarországon nyilvántartásba vett földműves (nyilvántartásba vételére vonatkozó földhivatali határozat száma: ; NAK száma:).

Figdor Zoltán Tamás
Eladó

Fábián Barnabás
Vevő

Jelen iratot a fentiek szerint készítettem és ellenjegyzem 2026.09.03. napján Kapuváron:

Hajtó Ügyvédi Iroda
dr. Hajtó Viktor
ügyvéd
KASZ: 36061144
9330 Kapuvár, Rákóczi Ferenc u. 33.
Adószám: 19323691-1-08
Tel.: +36 30 294 0229
E-mail: hajtoviktordr@gmail.com

Hajtó Ügyvédi Iroda
dr. Hajtó Viktor
ügyvéd
KASZ: 36061144

A Vevő kijelenti, hogy a Földforgalmi tv. 5. § 7. pontja értelmében földműves.

Vevő az adásvétel vonatkozásában – a Földforgalmi tv. 13. § (1) bekezdésére tekintettel – vállalja, hogy az adásvételi szerződésben megjelölt mezőgazdasági föld használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségemnek, továbbá vállalja, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig – a Földforgalmi tv. 13. § (2)-(3) bekezdésekben meghatározott esetek kivételével – más célra nem hasznosítja. A Földforgalmi tv. 13. § (4) bekezdésére tekintettel vállalja továbbá, hogy az esetlegesen fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg és megszűnét követően a – Földforgalmi tv. 13. § (1) bekezdése szerinti – jelen bekezdésben vállalt kötelezettségének eleget tesz.
Vevő nyilatkozik, hogy a Földforgalmi tv. 14. § (1)-(2) bekezdésében rögzített feltételeknek megfelel, mivel földhasználati díjtartozása nincs és vele szemben a szerződést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

Vevő nyilatkozik, hogy a Földforgalmi tv. 16. § (1)-(3) bekezdésében rögzített földszerzési maximumot, birtokmaximumot és kedvezményes birtokmaximumot a jelen ingatlan megszerzése esetén sem éri el, illetve lépi túl.

A Vevő *az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C törvény végrehajtására kiadott 1179/2023 (V.15) Korm. rendelet* (továbbiakban az „**Inytv. vhr.**") 42 §.-ban foglaltakra figyelemmel kijelenti és a jelen adásvételi szerződés aláírásával igazolja, hogy részarány-tulajdonnal nem rendelkezik.

6. A Vevő a fentieken túl kijelenti és jelen adásvételi szerződés aláírásával igazolja, hogy mint földműves az ingatlan birtokba vételétől, de legkésőbb az illetékkötelezettség keletkezését követő 12. hónap utolsó napjától számítva öt évig az ingatlant, mint termőföld tulajdonjogát nem idegeníti el, a termőföldön vagyoni értékű jog alapítására nem kerül sor, továbbá a termőföldet mező-, illetve erdőgazdasági tevékenység céljára hasznosítja; melyre tekintettel kéri az illetékes Nemzeti Adó- és Vámhivatal Illeték Osztályától *az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény* (továbbiakban az „**Itv.**") 26. § (1) bekezdés p) pontja szerinti illetékkedvezmény (illetékmentesség) alkalmazását.

7. Jelen szerződés megkötésével kapcsolatosan felmerülő valamennyi költséget, ügyvédi költséget, az utóbb esetlegesen megfizetendő visszterhes vagyonátruházási illetéket, a földhivatali igazgatási díjat, engedélyezési költséget a vagyonszerző köteles viseli.

8. A Felek meghatalmazzák a Hajtó Ügyvédi Irodát (székhely: 9330 Kapuvár, Rákóczi Ferenc u. 33.; képviseli: dr. Hajtó Viktor ügyvéd, Kamarai Azonosító Száma: 36061144) a jelen szerződés elkészítésével és ellenjegyzésével és, hogy őket a jelen Szerződés elintézése vonatkozásában az illetékes földhivatali és egyéb hatóságok előtt képviselje. A meghatalmazott jogi képviselő a jelen adásvételi Szerződésben szereplő szám, vagy számítási hiba, vagy más elírás esetén a téves adatot jogosult kijavítani. Dr. Hajtó Viktor ügyvéd által képviselt ügyvédi iroda a fentiek szerinti

Figder Zoltán Tamás
Eladó

Fábián Barnabás
Vevő

Jelen iratot a fentiek szerint készítettem és ellenjegyzem 2026.09.03. napján Kapuváron:

Hajtó Ügyvédi Iroda
dr. Hajtó Viktor
ügyvéd
KASZ: 36061144

Hajtó Ügyvédi Iroda
dr. Hajtó Viktor
ügyvéd
KASZ: 36061144
9330 Kapuvár, Rákóczi Ferenc u. 33
Adószám: 19323691-1-08
Tel.: +36 30 294 0229
hajtoviktordr@gmail.com

felhatalmazást, megbízást a jelen adásvételi Szerződés aláírásával, illetve ellenjegyzésével elfogadja.

9. A jelen Szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (Ptk.), a Földforgalmi tv., valamint a Fétv. rendelkezései az irányadóak.

10. Szerződő Felek, mint a jelen ügyben - *a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról a 2017. évi LIII. törvény* (továbbiakban a „**Pmt.**") alapján - azonosított ügyfelek ezen Szerződés aláírásával hozzájárulnak, hogy az eljáró ügyvéd az általuk a részére bemutatott személyazonosító okmányaikról másolatot készítsen és adataikat a megbízás teljesítésével összefüggésben kezelje. Hozzájárulnak ahhoz, hogy a Pmt. szerinti, más szolgáltató által végzett ügyfél átvilágításhoz a megbízott ügyvéd az átvilágítás során rögzített azonosító adatokat szükség esetén átadja.

11. A szerződő Felek kijelentik, hogy nagykorú, belátási képességük birtokában lévő cselekvőképes osztrák-magyar, illetve magyar állampolgárok jelen jognyilatkozatukhoz, további engedély, hozzájárulás, vagy jóváhagyás nem szükséges.

12. Az Eladók tájékoztatást kaptak az ingatlan értékesítés adózását szabályozó, a személyi jövedelemadóról szóló 1995. évi CXVII. törvény (továbbiakban az „**Szja tv.**") törvény, Vevő pedig az Itv. releváns rendelkezéseiről, azonban annak írásbeli rögzítését nem kérik.

13. Felek rögzítik, hogy a jelen jogügylet kapcsán az ingatlan az épületek energetikai jellemzőinek tanúsításáról szóló 176/2008. (VI.30) Korm. rendelet alapján nem kötelező energetikai tanúsítvány készítése.

Jelen ingatlan adásvételi szerződés 7 eredeti, egymással mindenben megegyező példányban készül, melyből 1 példány a Fétv. 17. § rendelkezésére tekintettel biztonsági okmányon készült.

Felek jelen Szerződést – amelyet ügyvédi tényvázlatnak is tekintenek –, mint akaratukkal mindenben megegyezőt gondos átolvasást és értelmezést követően jelenlévő, ellenjegyző ügyvéd előtt jóváhagyólag aláírták.

Kelt: Kapuvár, 2026.09.03.

Kifüggesztés napja: 2026.11.06.
Közlés kezdő napja: 2026.11.07.
Az elővásárlásra jogosult jognyilatkozatának megtételére nyitva álló: 30 napos határidő
utolsó napja: 2026.12.07.
E határidő jogvesztő!
Levétel napja: 2026.12.08.
Kelt: Kenyeri, 2026.11.06.
Jegyző

Kenyeri Közös Önkormányzati Hivatal 7.

Figdor Zoltán Tamás
Eladó

Fábián Barnabás
Vevő

Jelen iratot a fentiek szerint készítettem és ellenjegyzem 2026.09.03. napján Kapuváron:

Hajtó Ügyvédi Iroda
dr. Hajtó Viktor
ügyvéd
KASZ: 36061144
9530 Kapuvár, Rákóczi Ferenc u. 33.
Adószám: 19323691-1-08
Tel.: +36 30 294 0229
E-mail: hajtoviktordr@gmail.com

Hajtó Ügyvédi Iroda
dr. Hajtó Viktor
ügyvéd
KASZ: 36061144