az adásvételi szerződés kiírásának ideje február hónapjának napja: 2026. november 11. az elővásárlási jogosult jognyilatkozatának megtételére 30 nap áll rendelkezésre, melynek első napja: 2026. november 12., utolsó napja: 2026. december 11.) mely jogviszony határidőben is egyben.

Dr. Bencs Zsolt Zsolt
jegyző

Üi.szám: 2401/VV



§

# OKIRAT

## ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

mely egyrészről

**Verőcei Péter** sz.: (anyja születési családi és utóneve: születési hely, idő: , állampolgársága: magyar, személyazonosító jele: adóazonosító jele: ) 9111 Tényő, Fő utca 8. szám alatti lakos, mint eladó, a továbbiakban, mint **eladó,**

másrészről

**MÜLLER Franz** sz. (anyja születési családi és utóneve: ; születési hely, idő: .; állampolgársága: német, személyi azonosítója: , adóazonosító jele: 8319 Lesenceistvánd, Kültelek 1140. sz. alatti lakos, mint vevő, a továbbiakban, mint **vevő** között

**Dr. Varga Viktória Ügyvédi Iroda** (eljáró ügyvéd: Dr. Varga Viktória) szerkesztésében és ellenjegyzése mellett az alábbiak szerint jött létre:

**Üi. szám: 2401/VV**

Ez a szerződés 5 oldalból áll. Ez a(z) ..második..példány

**Folytatás a 2. oldalon!**

Szerződő

Verőcei Péter
eladó

Müller Franz
vevő

Ellenjegyzem:

DR. VARGA VIKTÓRIA ÜGYVÉDI IRODA
Dr. Varga Viktória
ügyvéd
Székhely: Martinovics u. 42.
10404955-50515756-68711003
Bankszámla szám: 19284...

1./ Eladó kijelenti, hogy a Veszprém Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 4. (Tapolca) nyilvántartása szerint a **Lesenceistvánd zártkert 1086. hrszú,** a 3. min. osztályba sorolt, 1740 m² területű és 9,97 AK értékű, "szőlő" megnevezésű ingatlan 1/1-ed arányban kizárólagos tulajdonát képezi. (a továbbiakban: **Ingatlan**).
Az Ingatlan per-, teher-, és igénymentes, melyért Eladó szavatol Vevőnek, illetve úgy nyilatkozik, hogy az ingatlanhoz kapcsolódóan sem köztartozása, sem közüzemi vagy egyéb tartozása nem áll fenn. Eladó kijelenti, hogy az ingatlan lényeges tulajdonságairól, az ingatlannal kapcsolatos valamennyi jogról és tényről tájékoztatta a vevőt.

Eladó az ingatlanban meglévő tulajdonjogát a Földhivatal online rendszeréből az eljáró ügyvéd által közvetlenül beszerzett tulajdoni lap – szemle másolattal igazolta (INYER/TULLAP/20261017/1906).

2./ Fentnevezett Eladó ezennel eladja örökre és visszavonhatatlanul szavatosság terhe mellett, per-, teher- és igénymentesen az 1.) pontban megjelölt **Lesenceistvánd zártkert 1086. hrszú,** a 3. min. osztályba sorolt, 1740 m² területű és 9,97 AK értékű, "szőlő" megnevezésű ingatlanban levő 1/1-ed arányú tulajdoni illetőségét fentnevezett Vevőnek, aki azt meg-, és átveszi 1/1-ed arányban.
Eladó tájékoztatja a Vevőt, hogy a jelen jogügylet tárgyát képező ingatlanra a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: Földforgalmi törvény) rendelkezéseit kell alkalmazni.

3./ Szerződő felek az ingatlan vételárát mindösszesen **2.500.000,- Ft-ban (azaz kettőmillió-ötszázezer forintban)** határozzák meg.
A szerződő felek a vételárat a megvásárolt tulajdoni hányad nagyságával, AK értékével, az ingatlan elhelyezkedésével, a piaci viszonyoknak megfelelő reális, értékarányos vételárnak tartják. A szerződő felek a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény 6:98.§ (2) bekezdése alapján kizárják mind az Eladó, mind a Vevő feltűnő értékaránytalanságon alapuló esetleges megtámadás jogát.
Vevő kijelenti, hogy az ingatlan vételárának megfizetésére kész és anyagilag képes is.
Szerződő felek rögzítik, hogy Vevő a teljes vételárat jelen okirat aláírásával egyidejűleg fizeti meg Eladó részére Eladó anknál vezetett számú bankszámlájára történő átutalással. Eladó kijelenti, hogy a fenti bankszámlára történő teljesítést a saját kezéhez történő joghatályos teljesítésnek ismeri el. A banki utalás akkor tekinthető teljesítettnek, amikor az az Eladó által fentiekben megadott bankszámlán jóváírásra került, és arról Eladó az okiratot szerkesztő ügyvédet a drvargaviktoria@gmail.com email címen írásban tájékoztatta.
Szerződő felek rögzítik, hogy amennyiben a mezőgazdasági szakigazgatási szerv bármilyen oknál fogva megtagadja a jelen adásvételi szerződésben rögzített Vevővel az adásvételi szerződés hatósági jóváhagyását, abban az esetben felek a közöttük létrejött szerződést megszűntnek tekintik.

4./ Vevő kijelenti, hogy ismeri az ingatlan határvonalait, sarokpontjait, terepviszonyait, megközelíthetőségét, az ingatlant megtekintett állapotban vásárolja meg. Szerződő felek rögzítik, hogy az ingatlant természetben és a térképmásolaton is egyértelműen beazonosították. Vevő kijelenti, hogy tisztában van az Ingatlan térképi ábrázolásával, és nem kéri külön az ingatlanhatárok földmérő általi kitűzését.

5./ Szerződő felek kijelentik, hogy eladó nagykorú magyar állampolgár, vevő nagykorú német állampolgár, eladónak ingatlan-elidegenítési, vevőnek ingatlan-szerzési képességét jogszabály nem korlátozza. (Földforgalmi törvény 10.§ (1) bekezdés).

6./ Eladó az Ingatlan tulajdonjogát és annak birtokát a Vevőre a teljes vételár maradéktalan megfizetésével egyidejűleg ruházza át, amely időponttól kezdve Vevő jogosult az ingatlant használni, de egyben köteles az ingatlan terheinek viselésére is. Vevő az illetékes önkormányzat adóügyi osztályán tulajdonszerzését annak ingatlan-nyilvántartási bejegyzését követően köteles bejelenteni.

7./ Eladó jelen okirat aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja és a bejegyzési engedélyét adja ahhoz – és a szerződő felek közösen kérik a Veszprém Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztályát 4. (Tapolca) – hogy a Földforgalmi törvény 21.§ valamint a 7.§ (1) bekezdésének

Szerződő felek:

Ellenjegyzem:

DR. VARGA VIKTÓRIA ÜGYVÉDI IRODA
Dr. Varga Viktória
ügyvéd
Veszprém, Martinovics u. 42.
ügyvédi irodaszám: 10404955-50515756-68711003
Számlaszám: 19284871-1-20
Kasz: 36071084 Telefon: +36 30/226-9047

| | | |
|---|---|---|
| ..... | | ..... |
| Verőcei Péter | Müller Franz | dr. Varga Viktória |
| eladó | vevő | ellenjegyző ügyvéd |

hatályosulását követően jelen szerződés szerint **Lesenceistvánd zártkert 1086. hrszú,** a 3. min. osztályba sorolt, 1740 m² területű és 9,97 AK értékű, "szőlő" megnevezésű ingatlan 1/1-ed arányú tulajdoni illetőségére a Vevő tulajdonjogát 1/1-ed arányban **adásvétel jogcímén** bejegyeztesse az ingatlan-nyilvántartásba az Eladó 1/1-ed arányú tulajdonjogának egyidejű törlése mellett.

8./Eladó kijelenti, hogy az ingatlan nem áll elidegenítés alatt, azzal kapcsolatban őt elszámolási kötelezettség nem terheli, továbbá, hogy azon nem áll fenn harmadik személynek olyan joga, vagy követelése, amely a vevő tulajdonszerzését vagy az ingatlanok birtoklását korlátozná, vagy bármely módon akadályozná és ezen kijelentéséért szavatol.

9./ A szerződő felek kijelentik, hogy a jelen adásvételi szerződés egyben az ügyre vonatkozó tényvázlat is. Kijelentik, hogy az adásvétel lényeges körülményeire, így különösen a vételár összegére, annak megfizetési módjára, a birtokbavételre vonatkozóan egymással mindenben megegyeztek, és az eljáró ügyvédet kifejezetten e megállapodásban foglalt tartalommal kérték fel a szerződés megszerkesztésére, illetve megállapodásukat az eljáró ügyvéd részletes tájékoztatása után is mindenben fenntartják.
Az okiratszerkesztő ügyvéd tájékoztatja a feleket, hogy tekintettel arra, hogy a szerződő felek megbízásából szerződéskötésben működik közre, azaz a felek részére együttesen fejt ki okirat-szerkesztési tevékenységet, ezért a jelen jogügyletből (szerződésből) keletkező esetleges jogvitákban egyik fél képviseletét sem láthatja el. A felek tudomásul veszik, hogy az eljáró ügyvéd az ingatlanokra vonatkozó helyi építési szabályokról nem ad tájékoztatást.

10./ Vevő nyilatkozik, hogy a 2013. CXXII. tv. (a továbbiakban: földforgalmi tv.) 5.§ 7. pontjában, és a 16.§ bekezdéseiben foglalt feltételnek megfelel, azaz földművesnek minősülő tagállami állampolgár és a tulajdonában és birtokában álló föld területnagysága a megszerezni kívánt földek területnagyságával együtt sem haladja meg a birtok-maximumot, azaz a 300 hektárt és a birtokában álló földterület nagysága a jelen szerződés tárgyát képező földek területnagyságával együtt sem haladja meg az 1200 hektárt.

A vevő az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény végrehajtásáról szóló a 109/1999. (XII.29.) FVM rendelet 68/C. §. szerint nyilatkozik, hogy nem rendelkezik részarány-tulajdonnal.

Az eladó nyilatkozik, hogy az ingatlanra földhasználó nincs bejelentve.

Vevő a 2013. CXXII. tv. 2014. V.1. napján hatályba lépett 13-15.§-ra tekintettel nyilatkozik, hogy a 13.§. (1) bekezdésben foglalt kötelezettségeket vállalja, miszerint a megvásárolt föld használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, vállalja továbbá, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig a 13.§ /3/ bekezdésében meghatározott esetek kivételével, más célra nem hasznosítja. Vevő nyilatkozik arról is, hogy amennyiben az ingatlanra vonatkozóan harmadik személy/gazdasági társaság javára földhasználat került bejegyzésre, a földhasználati időtartam lejártát követően vállalja a földforgalmi törvény 13. § (1) bekezdésben foglalt kötelezettségeket.

Vevő nyilatkozik továbbá, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásaiknak teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-vagy egyéb tartozása, és a jelen szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

Vevő kijelenti, hogy **földművesnek minősül** (bejegyző határozat száma: , bejegyzés dátuma . bejegyző határozatot hozó hatóság: ), így megfelel a földforgalmi törvény 5. § 7. pontjában meghatározott földműves fogalmának és jogosult a termőföld tulajdonjogának megszerzésére. Vevő kijelenti, hogy a kamarai számon nyilvántartott tagja.

Vevő kijelenti, hogy a Földforgalmi tv. 18. (1) bekezdés c.) pontja alapján elővásárlási jog illeti meg, mert olyan földműves, aki helyben lakó szomszédnak minősül.

Szerződő felek rögzítik azt, hogy jelen adásvételi szerződést 8 napon belül eladó (az eljáró ügyvéden keresztül)

Szerződő felek: Ellenjegyzem:

| | | |
|---|---|---|
| ..... | ..... | .. |
| Verőcei Péter | Müller Franz | ellenjegyző ügyvéd |
| eladó | vevő | Ka |

VIKTÓRIA ÜGYVÉDI IRODA
Dr. Varga Viktória
ügyvéd
Keszthely, Martinovics u. 42.
10404955-50515756-
szám: 1903

köteles benyújtani az ingatlan fekvése szerint illetékes földhivatal részére, mely szerv továbbítja a szerződést az ingatlan fekvése szerint illetékes települési önkormányzat jegyzőjéhez az elővásárlási jogosultakkal való közlés végett.
Amennyiben az elővásárlási jog jogosultja érvényesen él elővásárlási jogával, abban az esetben az elővásárlási jog jogosultja az elővásárlási jog gyakorlására irányuló nyilatkozatának a napjával a Vevő helyébe lép, megilleti a Vevő jogai, terhelik azok kötelezettségei. A Vevő helyébe lépő elővásárlási jogosult köteles a jelen szerződés valamennyi felételének változatlan formában eleget tenni.
A felek tudomásul veszik az eljáró ügyvéd azon tájékoztatását, hogy az adásvétel érvényességéhez a Veszprém Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztályának jóváhagyása szükséges.

**11./** A szerződő felek megállapodnak abban, hogy a jelen szerződés megkötésével, valamint a tulajdonjognak az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzésével kapcsolatosan felmerülő összes költséget a vevő viseli.

**12./** Szerződő felek kijelentik, hogy jelen adásvétellel kapcsolatos adó- és illetékvonzatokra, továbbá az irányadó jogszabályokra vonatkozó tájékoztatást jelen okiratot szerkesztő ügyvédtől megkapták. Eladó kijelenti, hogy az ingatlannal kapcsolatban helyi adó, ill. más tartozásai nincsenek. Eladó tudomásul bír arról, hogy mivel a jogügylet tárgyát képező ingatlant 5 éven túl szerezte, így jelen szerződés nem tartozik az SZJA törvény hatálya alá.

**13./** Az eljáró ügyvéd tájékoztatja a szerződő feleket, hogy a pénzmosás és terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény (a továbbiakban: Pmt) alapján azonosítási kötelezettség terheli az eladó és a vevő vonatkozásában. A felek adatai a Pmt. rendelkezései alapján a jelen szerződésben kerülnek rögzítésre, a szerződő felek adatszolgáltatása alapján.
A szerződő felek a jelen okirat aláírásával büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy a jelen szerződés aláírása során saját nevükben járnak el. Szerződő felek hozzájárulnak ahhoz, illetve tudomásul veszik, hogy okiratszerkesztő ügyvéd a Jogügyletek Biztonságát Erősítő Adatszolgáltatási keretrendszeren (JÜB) keresztül elvégezte a személy- és okmányellenőrzést. Szerződő felek jelen okirat alapján tudomásul veszik a GDPR szerinti adatkezelést.
GDPR tájékoztatás: a jelen okiratban rögzített személyes adatokat a szerkesztő és ellenjegyző ügyvéd a megbízásból eredő jogi kötelezettség teljesítése végett kezeli, illetve az ügyfelekkel való kapcsolattartásra szolgáló adatokkal a felek hozzájárulása alapján e célból rendelkezhet. Az adatok kizárólag az ingatlan-nyilvántartási és az ahhoz kapcsolódó eljárásban használhatók fel, és a jogszabályban előírt irattárazási ideig tárolhatók.

**14./** Szerződő felek meghatalmazzák a **Dr. Varga Viktória Ügyvédi Irodát** képviseli Dr. Varga Viktória ügyvéd (székhely: 8360 Keszthely, Martinovics u. 42., kamarai azonosító száma: 36071084, email cím: drvargaviktoria@gmail.com; cégkapu: #19284871), hogy az okiratot szerkessze meg, az aláírások után azt ellenjegyzésével lássa el, majd a szerződésből folyóan őket más hatóságok, illetve harmadik személyek előtt - ideértve elsősorban az ingatlan-nyilvántartási hatóság előtt eladó tulajdonjogának törlésére és a vevő tulajdonjogának bejegyzésére irányuló eljárást-, az adóhatóság előtti képviseletet, beleértve a B400e adatlap kitöltését és beküldését és a vagyonszerzési illeték kiszabásáról rendelkező fizetési meghagyás átvételét is – teljes jogkörrel képviselje.

A felek hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy az eljáró ügyvéd a földhivatal által részére megküldött tulajdonjog bejegyző határozatot email útján továbbítsa a feleknek. Az eljáró ügyvéd tájékoztatja a feleket, hogy a határozatok eredeti példányát megőrzi, azok irodájában személyesen átvehetőek a bejegyzést követően.

Szerződő felek kifejezetten feljogosítják és meghatalmazzák eljáró ügyvédet a 179/2023. (V.15.) Korm. rendelet 126. § és 127. § alapján arra, hogy amennyiben az eltérő jogértelmezés miatt technikai szempontból – bármilyen szám, név és hasonló elírás, kihagyás, hiányosság esetén - módosítani szükséges az adásvételi szerződést és az ingatlan-nyilvántartási hatósághoz már benyújtott formanyomtatványt, azt eljáró ügyvéd az ingatlan-nyilvántartási hatóság előtt megtegye, az adásvételi szerződést technikai szempontból módosítsa, kiegészítse,

kérelemre vonatkozó részt szükség esetén az okiratból töröljön. Ezen módosítás kifejezetten az ingatlan-

Szerződő felek:

Ellenjegyzem:

ÓRIA ÜGYVÉDI IRODA
rga Viktória
ügyvéd
hely. Martinovics u. 42.
19404955-50515756-68711003
19284871-1-20
+36 30/226-9047

Vercőcei Péter
eladó

Müller Franz
vevő

dr. Varga Viktória
ellenjegyző ügyvéd
Kasz: 36071084

nyilvántartási hatóság által megkövetelt technikai módosítás lehet, a szerződő felek ingatlanra vonatkozó érdemi rendelkezéseit és megállapodását nem érintheti, szerződő felek jogait nem csorbíthatja.
Eljáró ügyvéd tájékoztatja a szerződő feleket, hogy az ingatlan-nyilvántartási hatósághoz már benyújtott okirat javításához a szerződő felek kézjegye is szükséges.

Dr. Varga Viktória Ügyvédi Iroda képviseletében eljáró Dr. Varga Viktória ügyvéd jelen okirat ellenjegyzésével bizonyítottan szerződő felek fenti megbízásának-meghatalmazásának teljesítését kifejezetten elfogadja és vállalja.

A jelen okirat ellenjegyzésével dr. Varga Viktória ügyvéd az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény 42.§ alapján igazolja, hogy az okirat a felek kinyilvánított akaratának és a jogszabályoknak megfelel, továbbá azt, hogy a jelen szerződést Eladók és Vevő előtte írták alá. Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a hatályos jogszabályok, különösen a Ptk., a földforgalmi törvény és az azzal összefüggő rendelkezések az irányadók.

Jelen adásvételi szerződés 7 (hét), egyenként 5(öt) magyar nyelvű oldalból álló példányban készült, melyből 2 példány biztonsági okmányra került kinyomtatásra.
**Keszthelyen, 2026. október 17. napján**

.....
**Verőcei Péter**
*eladó*

.....
**Müller Franz**
*vevő*

Szerkesztettem és ellenjegyzem. Kmft.
**Keszthelyen, 2026. október 17. napján**

DR. VARGA VIKTÓRIA ÜGYVÉDI IRODA
Dr. Varga Viktória
ügyvéd
Keszthely, Martinovics u. 42.
10404955-50515756-68711003
Telefon: 30/226-0033

Dr. Varga Viktória Ügyvédi Iroda
Dr. Varga Viktória ügyvéd
8360 Keszthely, Martinovics u. 42.
Kamarai azonosító száma: 36071084

Szerződő felek

Ellenjegyzem:

.....
Verőcei Péter
eladó

.....
Müller Franz
vevő

dr. Varga Viktória
ellenjegyző ügyvéd
Kasz: 36071084

DR. VARGA VIKTÓRIA ÜGYVÉDI IRODA
Dr. Varga Viktória
ügyvéd
8360 Keszthely, Martinovics u. 42.
Adószám: 10404955-50515756-68711003
Telefon: 30/226-0033