KIFÜGGESZTÉSI ZÁRADÉK:
Kifüggesztés napja: 2026.11.23.
Közlés kezdő napja: 2026.11.24.
Jognyilatkozat megtételének utolsó napja: 2026.12.13.
Ez a határidő jogvesztő
Levétel napja:
Kelt:
alatrás

ZUÖH/984/2026
2026 OKT. 21
592970

TERMŐFÖLD ADÁS-VÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről az alábbi **eladók** (a továbbiakban: eladók)
Lipovics Miklós Tamásné (születési neve: , születési hely és idő: , anyja születési neve: személyi azonosító jele: adóazonosító jele: lakóhelye: 8900 Zalaegerszeg, Vizslaparki út 23. 3. em. 20. ajtó, magyar állampolgár),
Tőke Istvánné (születési neve: , születési hely és idő: anyja születési neve: személyi azonosító jele: adóazonosító jele: , lakóhelye: 8900 Zalaegerszeg, Závodszky István u. 34., magyar állampolgár),
másrészről az alábbi **vevő** (a továbbiakban: vevő)
Johann Walch (születési neve: , szül.helye: szül.ideje: anyja születési neve: személyi azonosító jele: adóazonosító jele: , agrárkamarai regisztrációs száma: , AT-6365 Kirchberg, Alpbachweg 9. alatti lakos, osztrák állampolgár), együttesen szerződő felek között, az alulírott helyen és időben, az alábbi feltételek szerint:

1./ A hatályos ingatlan-nyilvántartási adatok szerint **eladók 11909/23818 - 11909/23818** (1/2 – 1/2) arányú tulajdonát képezi az **Alibánfa külterület 085/5 hrsz-ú, 2 ha 6197 m²** területű, **95.13 AK** értékű, **„a) rét, b) fásított terület, c) fásított terület"** megnevezésű ingatlan (továbbiakban: ingatlan).
Az ingatlan Natura 2000 terület. Az ingatlanra az E.ON ÉSZAK-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZRT. (9027 Győr, Kandó Kálmán u. 11-13.) javára vezetékjog, valamint a MOL Upstream Zrt. (1117 Budapest, Dombóvári út 28.) javára bányászati célú szolgalom van bejegyezve.
Az ingatlan egyebekben per-, teher és igénymentes, amelyért eladók szavatolnak a vevőnek, továbbá úgy nyilatkoznak, hogy az ingatlannal kapcsolatban sem köztartozásuk, sem egyéb tartozásuk nem áll fenn.
Az ingatlanon a TYROL MEZŐGAZDASÁGI ÉS SZOLGÁLTATÓ Kft. haszonbérlete áll fenn 2046. 10. 01. napjáig (haszonbérleti díj: 40.000,-Ft/ha/év).

2./ Eladók eladják az 1. pontban részletesen körülírt ingatlant, vevő pedig megvásárolja azt 1/1 tulajdoni arányban, minösszesen **3.000.000,- Ft**, azaz **Hárommillió Forint** vételár megfizetése ellenében. Eladókat a vételárból fejenként 1.500.000,-Ft illeti meg.

3./ Vevő kijelenti, hogy a teljes vételárat, vagyis **3.000.000,- Ft** összeget banki átutalással fizeti meg Lipovics Miklós Tamásné eladó részére járó 1.500.000,-Ft összeget **Lipovics Miklós Tamásné** eladó **Banknál** vezetett számú bankszámlájára, Tőke Istvánné eladó részére járó 1.500.000,-Ft összeget **Tőke Istvánné** eladó **Banknál** vezetett számú bankszámlájára. A vételár megfizetése azt követő 5 (öt) munkanapon belül, miután a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvényben, valamint más törvényen, illetve a megállapodáson alapuló elővásárlási jog jogosultjai a jognyilatkozatuk megtételére nyitva álló határidőn belül nyilatkozatot nem tesznek, továbbá szükség szerint a mezőgazdasági igazgatási szerv az adás-vételi szerződést jóváhagyta. Amennyiben vevő nem fizeti meg határidőben a vételárat, eladók jogosultak elállni a szerződéstől. Eladók a bankszámlákra való teljesítést saját kezükhöz való teljesítésként fogadják el.

4./ Eladók, mint tulajdonosok - okiratszerkesztő ügyvéd útján - a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 21. § (1) bekezdésére figyelemmel - kérelmet nyújtanak be az egységes okiratba foglalt adás-vételi szerződés közzétételre való alkalmasság

Lipovics Miklós Tamásné	**Tőke Istvánné**	**Johann Walch**	**dr. Szendrő-Németh Tamás**
eladó	eladó	vevő	ügyvéd

DR. SZENDRŐ NÉMETH TAMÁS
9700 Szombathely, Kandó Kálmán u. 25.
Tel: 94-452-427 Fax: 70-943-3239
e-mail: drszent@gmail.com

vizsgálatának és a szerződés közzétételének elrendelése érdekében az illetékes Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztályához. Eladók a szerződés aláírásával meghatalmazzák okiratszerkesztő ügyvédet a közzétételi kérelem aláírásával, melyet meghatalmazott jelen szerződés aláírásával elfogad.

5./ Eladók a jelen okirat aláírásával egyidejűleg ügyvédi letétbe helyezik a mai napon kelt, külön okiratba foglalt, ügyvéd által ellenjegyzett tulajdonjog bejegyzési hozzájárulását (**bejegyzési engedélyt**), amelyben feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy az **Alibánfa külterület 085/5 hrsz-ú** ingatlan vonatkozásában a tulajdonjoguk törlésre, egyidejűleg a vevő tulajdonjoga **1/1** tulajdoni hányadban adásvétel jogcímén az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön. Eladók a bejegyzési engedélyt azzal a letéti meghagyással helyezik ügyvédi tárgyi letétbe, hogy a letétkezelő ügyvéd a bejegyzési engedélyt kizárólag a földszerzés hatósági jóváhagyásának részére való megküldése, és a vételár teljes megfizetésének igazolását követő 8 munkanapon belül jogosult és egyben köteles az illetékes földhivatali osztályhoz benyújtani. Eljáró ügyvéd jelen szerződés ellenjegyzésével kijelenti, hogy a bejegyzési engedélyt ügyvédi tárgyi letétbe vette.

6./ Szerződő felek kijelentik, hogy teljes cselekvőképességgel rendelkező, nagykorú, eladók magyar, vevő osztrák állampolgár, szerződéskötési képességüket sem jogszabály, sem hatósági intézkedés nem zárja ki, nem korlátozza, és nem akadályozza.

7./ Szerződő felek egyezően adják elő, hogy vevő a tulajdonjogának az ingatlan nyilvántartásba való bejegyzésével egyidejűleg lép az ingatlan birtokába, amely időponttól kezdődően élvezi az ingatlan hasznait, valamint viseli annak terheit és a kárveszélyt.

8./ Vevő, mint szerző fél a jelen tulajdonjog átruházásáról szóló szerződésben úgy nyilatkozik, hogy ***8.1. a jogszabályi előírásoknak megfelelő földművesnek minősül, valamint a 2013. évi CXXII. Törvény 18. §. (1) bekezdés e) pontja alapján olyan földműves, akinek az életvitelszerű lakáshasználata helye vagy a mezőgazdasági üzemközpontja legalább 3 éve olyan, Magyarország területén fekvő településen van, amelynek közigazgatási határa az adás-vétel tárgyát képező föld fekvése szerinti település közigazgatási határától közúton vagy közforgalom elől el nem zárt magánúton legfeljebb 20 km távolságra van, elővásárlási joggal rendelkezik. Vevő üzemközpontja 2015. november 18. napjától Zalaszentiván külterület 0122 hrsz. alatt található. Az ingatlan adatait a mezőgazdasági igazgatási szerv által elérhető földhivatali közhiteles nyilvántartás tartalmazza.***

8.2 nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása (a továbbiakban együtt: földhasználati díjtartozás).

8.3 a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

8.4 a birtokában álló föld jogellenes más célú hasznosítása, vagy a hasznosítási kötelezettség megsértése miatt az ingatlanügyi hatóság - az adás-vételi szerződés közlését megelőző 5 éven belül - véglegesen földvédelmi bírságot nem szabott ki;

8.5 a földszerzéshez vállalt kötelezettség megsértése miatt a mezőgazdasági igazgatási szerv - az adás-vételi szerződés közlését megelőző 5 éven belül - véglegesen mulasztási bírságot nem szabott ki.

8.6 a 179/2023. (V. 15.) Korm. rendelet 42. §. –ban foglaltak alapján, úgy nyilatkozik, hogy nem rendelkezik részarány–tulajdonnal.

8.7 a jelen jogügylettel megszerzett földtulajdonnal együtt a már tulajdonában és a haszonélvezetében lévő föld területnagyságának mértéke nem haladja meg a földszerzési maximumot, azaz 300 hektárt, továbbá az így birtokába került föld mértéke nem haladja meg az 1200 hektárt (birtokmaximum).

Lipovics Miklós Tamásné	**Tőke Istvánné**	**Johann Walch**	**dr. Szendrő Németh Tamás**
eladó	eladó	vevő	ügyvéd

Vevő vállalja, hogy
8.8 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 - más célra nem hasznosítja.
8.9 amennyiben a szerződés tárgyát képező föld harmadik személy használatában van, a fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg, és a megszűnését követő időre a 8.8 pontban foglalt kötelezettségeket vállalja.

9./ A szerződéskötés kapcsán felmerülő költségek a vevőt terhelik. Vevő az ingatlanvásárláshoz kapcsolódó illetékfizetési kötelezettségéről és annak mértékéről tájékoztatást kapott, így vevő tudomással bír arról, miszerint az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 19. § (1) bekezdése szerint a visszterhes vagyonátruházási illeték általános mértéke - ha a törvény másként nem rendelkezik - a megszerzett vagyon terhekkel nem csökkentett forgalmi értéke után 4 %.
Vevő az 1990. évi XCIII. számú törvény, az illetékekről 26. § (1) p. pontja alapján kéri részére az illetékmentesség biztosítását, azzal, hogy kijelenti, hogy a vásárolt termőföldet a birtokbaadástól, de legkésőbb az illetékkötelezettség keletkezését követő 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 – számítva 5 évig a termőföld tulajdonjogát nem idegeníti el, a termőföldön vagyoni értékű jogot nem alapít, és a termőföldet mező-, illetve erdőgazdasági tevékenység céljára hasznosítja.
Vevő nyilatkozik, hogy a szerződés tárgyát képező ingatlan használatát átengedi a TYROL MEZŐGAZDASÁGI ÉS SZOLGÁLTATÓ Kft. (székhely: 8921 Zalaszentiván, Nagyfalud-puszta, adószám: 11344483-2-20) bejegyzett földhasználónak, amely mezőgazdasági termelőszervezetben több, mint 25%-os tulajdonosi részesedéssel rendelkezik.

Szerződést készítő ügyvéd a jelen jogügylet kapcsán mind az adójogi, mind pedig a vagyonszerzési illetékre vonatkozó szabályok tekintetében jelen felhívás alapján a konkrét tájékoztatásadást kifejezetten kizárja, az adójogi és illetékre vonatkozó rendelkezésekkel összefüggésben csupán általánosságban tájékoztatja feleket, figyelemmel arra, hogy ezen adójogi, illetőleg illetékügyi szakkérdések könyvelő, illetve könyvvizsgálói kompetenciába tartoznak, és a szerződést készítő ügyvéd megbízása kifejezetten jelen okirat megszerkesztésére korlátozódik. Előzőek alapján eljáró ügyvéd az adójogi és illetékügyi rendelkezések tekintetében a jelen felhívás alapján felelősségét kizárja, amely felelősség kizárást szerződő felek tudomásul vesznek, az ellen kifogást nem emelnek. A szerződést ellenjegyző ügyvéd azonban tájékoztatja feleket, hogy az eladókat terheli az esetlegesen felmerülő jövedelemadó bejelentésének és megfizetésének kötelezettsége, amely tájékoztatás-adást az eladók tudomásul vesznek.

10./ Szerződő felek tudomásul veszik okiratszerkesztő ügyvéd tájékoztatását az ingatlan értékesítéséhez kapcsolódó adózási és illetékfizetési kötelezettségről.
Az eladók tudomással bírnak arról, hogy a jogügylet folyományaként a „Személyi jövedelemadóról" szóló 1995. évi CXVII. tv, Szja tv. 62.§ alapján adóköteles jövedelmük keletkezik, ha a szerzéskori/öröklés időpontjában megállapított érték alacsonyabb a jelen szerződésben megjelölt vételárnál, és az eladás a szerzéstől számított 5 éven belül történik.
Az Szja tv. 62.§ (4) bekezdése alapján az adó alapja a bevétel 100 százaléka a megszerzés évében és az azt követő évben, 90 százaléka a megszerzés évét követő második évben, 60 százaléka a megszerzés évét követő harmadik évben, 30 százaléka a megszerzés évét követő negyedik évben, a megszerzést követő ötödik évben, vagy azt követő években történő értékesítés során 0 százalék. Az adó mértéke 15%.
- 1995. évi CXVII. tv. Szja tv. 1. melléklet 9.5.1. pontja alapján: Adómentes a termőföld átruházásából származó jövedelem

Lipovics Miklós Tamásné	**Tőke Istvánné**	**Johann Walch**	**dr. Szendrő-Németh Tamás**
eladó	eladó	vevő	ügyvéd

dr. Szendrő-Németh Tamás ügyvéd 9700 Szombathely, Szent Kálmán u. 25. Tel: 94-452-927 Mob: 70-943-3239 e-mail: drszt...@gmail.com

a) összegéből az évi 200 000 forintot meg nem haladó rész, ha a magánszemély a termőföldet regisztrációs számmal rendelkező olyan magánszemélynek adja el, aki azt egyéni vállalkozóként, mezőgazdasági őstermelőként legalább 5 évig hasznosítja, vagy a termőföldet regisztrált mezőgazdasági társas vállalkozás olyan alkalmazottjának adja el, aki azt az őt alkalmazó mezőgazdasági társas vállalkozásnak legalább 10 évre bérbe adja.

11./ Alulírott szerződő felek hozzájárulunk ahhoz,
- hogy a Pmt. szerinti ügyfél-átvilágítás során bemutatott okiratokról a megbízott ügyvéd másolatot készítsen, és adatainkat a megbízás teljesítése keretében kezelje,
- hogy a Pmt. 22. § (1) bekezdése szerinti, más szolgáltató által végzett ügyfél-átvilágításhoz a megbízott ügyvéd az átvilágítás során rögzített azonosító adatokat átadja.
Alulírott felek tudomásul vesszük, hogy az adatokban bekövetkezett változást a Pmt. 11. § és 12. § (1)-(3) bekezdése szerint az ügyvédnek haladéktalanul bejelentjük.
Felek a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény 8. § (1) bekezdése alapján nyilatkoznak ezen szerződés aláírásával arról, hogy a saját nevükben illetőleg saját érdekükben járnak el.
Alulírott felek hozzájárulunk adataink elektronikus úton történő ellenőrzéséhez. (az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény 32.

12./ Szerződő felek az adás-vételi szerződés elkészítésére és ellenjegyzésére, a tárgyi letétkezelésre, valamint a szerződéshez kapcsolódó közzétételi, földhivatali és az Adóhatóság előtti eljárás lefolytatására *megbízást és meghatalmazást* adnak dr. Szendrő-Németh Tamás ügyvédnek, aki a megbízást jelen szerződés ellenjegyzésével elfogadja. Ellenjegyző ügyvéd jogosult esetleges név, szám, vagy hasonló, a szerződés lényegét nem érintő elírás, téves adatmegjelölés esetén a szükséges változtatás végrehajtására.

13./ A felek kijelentik azt, hogy a szerződés magyar és német nyelven készült, a felek egymás közötti jogviszonyában mindkét változat azonos értékű. A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk. rendelkezései irányadók.
Jelen okirat egyben tényvázlatnak, ügyvédi megbízási szerződésnek és okirati letéti szerződésnek is minősül, amely megfelelően tartalmazza a felek akaratát, ezért nem kérik annak külön íven szövegezve az újrafelvételét, megismétlését.

Szerződő feleknek jelen adás-vételi szerződést az eljáró ügyvéd minden részletre kiterjedően megmagyarázta, kérdéseikre kimerítően válaszolt, a feleket az adás-vétel, az elővásárlási jog, a jövedelemadózás és az illetékfizetés szabályairól tájékoztatta, amelynek megtörténte után felek a szerződést maguk is elolvasták és azt megértés és közös értelmezés után, mint szerződési akaratukkal mindenben megegyezőt, az ellenjegyző ügyvéd előtt saját kezűleg aláírták.

Zalaszentiván, 2026. 10. 15.

Lipovics Miklós Tamásné	**Tőke Istvánné**	**Johann Walch**
eladó	eladó	vevő

Ügyvédi ellenjegyzés:
Alulírott *Dr. Szendrő-Németh Tamás ügyvéd* (iroda: 9700 Szombathely, Széll Kálmán utca 25. I. em. 10., kamarai azonosító szám: 36069431) tanúsítom, hogy az általam szerkesztett okirat a hatályos jogszabályi rendelkezéseknek megfelel. Egyúttal igazolom, hogy a szerződő felek az okiratot előttem, sajátkezűleg írták alá, ezért ellenjegyzem azt.

Zalaszentiván, 2026. 10. 15.

Dr. Szendrő-Németh Tamás
ügyvéd

DR. SZENDRŐ-NÉMETH TAMÁS ügyvéd
9700 Szombathely, Széll Kálmán u. 25.
Tel: 94/452-927 Mob: 70-943-3239
e-mail: drszt@gmail.com