

INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

2026 FEBR 17	
NYILVÁNTARTÁSI SZÁM	500937
MELEKLET	

Amely létrejött egyrészről NAGY LAJOSNÉ sz. (an.: , szül:
, lakcím: 2461 Tárnok, Tabán utca 15/A., adóaz: szig.szám:
szem.az:) mint Eladó - a továbbiakban: **Eladó**

másrészről

DEMES BENEDEK (sz.név: , anyja neve.: , szül:
, lakcím: 1126 Budapest, Kiss János altábornagy utca 26. 1/10., adóaz:
szig.szám: , személyi azonosító:) mint Vevő - a továbbiakban: **Vevő** (- Eladó
és Vevő együttesen: **Szerződő Felek**) között alulírott helyen és időben, alábbi feltételekkel:

A szerződés tárgya

1. Felek egyezően rögzítik, hogy a jelen szerződés tárgyát képezi a Zala Vármegyei KH Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály nyilvántartásában Zalaszentgrót zártkert 21322 hrsz. alatt nyilvántartott összesen 2568 m² alapterületű, gyümölcsös és gazdasági épület (a. 561 m², 2. osztály, 2.24 AK) és szőlő (b. 2007 m², 5. osztály, 5.76 AK) - a továbbiakban: **Ingatlan**. A jelen szerződéshez kiváltott e-hiteles tulajdoni lap alapján az Ingatlan Nagy Lajosné Eladó kizárólagos tulajdonában (II./1.) áll. Felek egyezően megállapítják, hogy az Ingatlan tulajdoni lapján széljegy és/vagy teher nincs fel-, illetve bejegyezve, azon egy önálló szöveges bejegyzés (III./1.) szerepel, mely szerint az Ingatlan közigazgatási határmódosítás során a Csáford zártkert 1322 hrsz. alatti ingatlanból keletkezett. **Eladó szavatolja, hogy az Ingatlan per-, teher-, igény-, szolgálat- és jelzálogmentes.** Felek egyezően rögzítik, hogy az Ingatlan nincs körülkerítve, azon egy romos felépítmény található. Felek a jelen szerződéskötést megelőzően a rendelkezésre álló térképeket közösen áttanulmányozták, és közösen be is járták az Ingatlant.

2. Jelen szerződés aláírásával és rendelkezései szerint Eladó eladja, Vevő pedig megtekintett állapotban megvásárolja az 1. pontban körülírt Ingatlant akképpen, hogy a vételár maradéktalan megfizetése esetén az Ingatlan Vevő 1/1 arányú kizárólagos tulajdonába kerül, Eladó tulajdonjogának törlése mellett. Felek jelen szerződés aláírásával feltétlenül és visszavonhatatlanul hozzájárulnak és a 2021. évi C. törvény az ingatlan-nyilvántartásról 44. § (1) bekezdés alapján közösen kérik, hogy a teljes vételár megfizetése esetén Vevő javára a tulajdonjog adásvétel jogcímen a fentiek szerint kerüljön bejegyzésre az ingatlan-nyilvántartásba.

3. Szerződő Felek tudomással bírnak arról a körülményről, hogy az Ingatlan a termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. törvény 2. § 19. pontja értelmében termőföldnek, a 2013. évi CXXII. törvény (Földforgalmi tv.) 5. § 17. pontja értelmében mező- és erdőgazdasági hasznosítású földnek minősül, így ezen törvény hatálya alá tartozik. Ahhoz, hogy a jelen szerződés a Felek között maradéktalanul teljességbe menjen, szükséges, hogy a törvényben rögzített elővásárlásra jogosultak e jogukat az Ingatlan vonatkozásában ne gyakorolják, illetve a mezőgazdasági igazgatási szerv a jelen adásvételi ügyletet jóváhagyja. A mezőgazdasági igazgatási szerv az adásvételi szerződést először - kizárólag annak tartalma és alaki kellékei, továbbá közhiteles nyilvántartásban szereplő adatok alapján - az érvényességi és hatályosulási feltételeknek való megfelelés szempontjából vizsgálja meg, illetve ellenőrzi, majd az okiratok beérkezésétől számított 15 napon belül döntést hoz a szerződés jóváhagyásának a megtagadásáról, vagy végzésben megállapítja a szerződés közzétételre való alkalmasságát és elrendeli a szerződés közzétételét, valamint ezzel egyidejűleg felhívja a föld fekvése szerint illetékes ingatlanügyi hatóságot a „föld tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés benyújtása tényének” bejegyzése érdekében. Az esetleges elővásárlásra jogosultnak a jelen szerződést

DR. AMMANN ZSUZSA ÜGYVÉSZ
1055 Budapest, Szent István krt. 19.
12010721-01327878-00100001

teljes terjedelmében, feltételek nélkül kell elfogadnia, ez esetben az Eladó és az elővásárlásra jogosult között jön létre a szerződés, melyet a Felek tudomásul vesznek.

Az Ingatlan vételára

4. Felek az Ingatlan kölcsönösen kialakított és elfogadott vételárát összesen 1.000.000,-Ft, azaz egymillió forintban határozzák meg akképpen, hogy az a) alrészlet 300.000,-forint, a b) alrészlet 700.000,-Ft. Felek a Földforgalmi törvény 8/A. § (3) alapján rögzítik, hogy ezen vételáron belül a földek értéke 1.000.000,-Ft, a gazdasági épület értéke pedig 0,-Ft, tekintettel arra, hogy a felépítmény romos, összedőlt állapotú. Felek egyezően rögzítik, hogy a fent meghatározott vételárát egymással folytatott üzleti megbeszélés, kölcsönös alku eredményeként fogadták el, figyelembe véve az Ingatlan állapotát és jogi helyzetét, melyre tekintettel Felek egyezően kijelentik, hogy az Ingatlan általuk meghatározott vételára elfogadható, méltányos és értékarányos, az a valós forgalmi értéket tükrözi. Szerződő felek a jogügylet ezen a jogcímen (értékaránytalanság) történő megtámadásának jogáról a jelen okirat aláírásával kifejezetten és visszavonhatatlanul lemondanak. **Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy a vételárát a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyásának kézhez vételét követő 3 (három) munkanapon belül teljesíti átutalással az Eladó MBH Bank Nyrt. 10101126-19740600-01003007. számú bankszámlaszámra.** Eladó az ezen bankszámlára való teljesítést a saját kezéhez történő joghatályos teljesítésnek ismeri el. Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy a teljes vételár általa megadott bankszámlán való jóváírásáról ügyintéző ügyvédet és Vevőt elektronikus levél útján haladéktalanul értesíti.

A tulajdonjog átruházása, az ingatlan használata és birtokának átruházása

5. Eladó az Ingatlan tulajdonjogát a vételár teljes megfizetéséig fenntartja. Eladó a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg, de külön letéti szerződés alapján az Ingatlan vételárának teljesítésének esetére eljáró ügyvédnél őrzési letétbe helyezi 5 (öt) példányban azon külön okiratba foglalt nyilatkozatát (- a továbbiakban: tulajdonjog-bejegyzési engedély), amelyben feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy az 1. pontban körülírt Ingatlan adásvétel jogcímen Vevő javára 1/1 arányban az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön, Eladó tulajdonjogának egyidejű törlése mellett. Letéteményes ügyvéd 7 (hét) munkanapon belül köteles a tulajdonjog-bejegyzési engedélyeket az ingatlanügyi hatóság felé benyújtani, amennyiben a Vevő a teljes vételárát hiánytalanul megfizette, és ennek megtörténtét a Felek bármelyike felé írásban, a letéti szerződésben meghatározott módon igazolja.

6. Eladó a jelen szerződés aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy a 179/2023. (V.15.) Korm. rendelet (Inyvtv. Vhr.) 79. §-a alapján a föld tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés benyújtásának ténye Demes Benedek Vevő javára az egész Ingatlan (1/1) vonatkozásában az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön. Az Inyvtv. Vhr. 80. § (2) bekezdése szerint a hatósági jóváhagyáshoz kötött jogügylet esetén a tény bejegyzését a mezőgazdasági igazgatási szerv kezdeményezi a Földforgalmi tv.-ben foglaltak szerint.

7. Szerződő Felek akként állapodnak meg, hogy az ingatlan birtokának átruházására a vételár teljes megfizetésével egyidejűleg intézkednek. Vevő a birtokbaadás időpontjától viseli az Ingatlan terheit és szedi hasznait.

Nyilatkozatok:

8. Felek akként nyilatkoznak, hogy cselekvőképes magyar állampolgárok, jogosultak a jelen szerződés megkötésére, saját nevükben járnak el, tényleges tulajdonosok, továbbá nem minősülnek kiemelt közszereplőnek vagy kiemelt közszereplő közeli hozzátartozójának.

DR. ... ÜGYVÉD
105 ... Budapest, Szent István krt. 19.
12010/21-013-7673-00100001

9. Vevő büntetőjogi felelőssége tudatában kijelenti azt, hogy a Földforgalmi törvény 18. §. szerint nincsen elővásárlási joga, hogy földművesnek nem minősülő belföldi természetes személy, akinek a birtokában álló föld területnagysága a jelen adás vételi szerződésben megjelölt és megszerezni kívánt föld területnagyságával együtt nem haladja meg az 1 hektárt (10. § (2) bekezdés), és más tulajdonszerzési korlátozás alatt sem áll. Vevő akként nyilatkozik, hogy a Földforgalmi törvény 13. §. (1) bekezdése értelmében 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 más célra nem hasznosítja. Vevő a Földforgalmi törvény 14. §. (1) bekezdése alapján akként nyilatkozik, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása (a továbbiakban együtt: földhasználati díjtartozás). Vevő a Földforgalmi törvény 14. §. (2) bekezdése alapján akként nyilatkozik, hogy vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött. Vevő a Földforgalmi törvény 27. § (2) bekezdés ba) pontja alapján nyilatkozik, hogy a birtokában álló föld jogellenes más célú hasznosítása, vagy a hasznosítási kötelezettség megsértése miatt az ingatlanügyi hatóság – az adásvételi szerződés közlését megelőző 5 éven belül – jogerősen földvédelmi bírságot vele szemben nem szabott ki.

Egyéb rendelkezések:

10. Felek elfogadják eljáró ügyvéd azon tájékoztatását, hogy az ingatlan-nyilvántartási jogszabályok 2025. január 15. napján életbe lépő nagymértékű átdolgozása, majd az ezt követő módosítása(i) olyan jogi környezetet eredményeztek, amelyben az illetékes minisztérium, a területi ügyvédi kamarák, valamint az egyes ingatlan-nyilvántartási hatóságok eltérően, akár ellentétes módon értelmeznek bizonyos rendelkezéseket. A jogalkalmazás kiforratlansága okán Felek kifejezett kötelezettséget vállalnak arra, hogy a bizonytalan jogi környezetből eredő esetleges ingatlan-nyilvántartási elutasítás rendezése, hiánypótlás teljesítése érdekében fokozottan együttműködnek. a jelen szerződés kiegészítése, módosítása, akár újrakötése érdekében haladéktalanul rendelkezésre állnak, és megtesznek mindent annak érdekében, hogy a jelen jogügylet teljesebbé menjen, a vételár teljesítése esetén Vevő tulajdonjoga az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön.

11. Felek a jelen szerződés teljesítése során kölcsönösen együttműködve kötelesek eljárni, amelynek során a Felek minden olyan akadályról vagy körülményről, amely a szerződés teljesítése szempontjából lényeges, egymást haladéktalanul értesítik. Minden értesítést, egyéb közlést, ami a jelen szerződés alapján megteendő vagy megtehető, írásban kell megtenni és akkor minősül a jelen szerződés szerint megtettnek, ha azt elektronikus úton (vevői email-cím: demesbenedek@gmail.com, eladói email-cím: ppaptibor@gmail.com) küldték el. Jelen szerződés kizárólag írásban, szerződésmódosításra irányuló kifejezett akarattal módosítható.

12. Felek kijelentik, hogy teljes körű tájékoztatást kaptak ügyintéző ügyvédtől a Vevőt terhelő illeték-, illetve az Eladót terhelő adókötelezettségről, valamint a kapcsolódó földhivatali eljárásról. A földhivatali díjakat a jelen szerződés ügyvédi megbízási díját, továbbá a visszerthes vagyónátruházási illetéket a Vevő fizeti.

13. Felek jelen szerződés megszerkesztésére, ellenjegyzésére, a mezőgazdasági igazgatási szerv általi jóváhagyásával kapcsolatos eljárásra, az ingatlanügyi hatósághoz való benyújtására, továbbá az adásvétel jogügylethez kapcsolódó földhivatali eljárásban való teljes körű képviselőikre megbízzák dr. Ammann Zsuzsa ügyvédet (1055 Budapest, Szent István körút 19., ammann.zsuzsa@gmail.com), aki a meghatalmazásokat a jelen szerződés ellenjegyzésével fogadja el. Felek közös megbízása, illetve meghatalmazása kiterjed az Ingatlanra vonatkozó ingatlan-nyilvántartási adatokba (tulajdoni lap), és

DR. AMMANN ZSUZSA ÜGYVÉD
1055 Budapest, Szent István krt. 19.
12010721-01507678-00100001

egyéb iratokba történő betekintésre, és azokból iratmásolat kikérésére is. Felek kifejezetten felhatalmazzák eljáró ügyvédet, hogy esetleges név-, adat-, számelírás, vagy nyilvánvaló számítási hiba tekintetében e hibákat közvetlenül a papíralapon megjelenő szerződés szövegére való ráírással - dátummal, aláírással és bélyegzővel ellátva - kijavítsa. Felek rögzítik, hogy az ilyen, pusztán hibakijavítás nem minősül a jelen szerződés módosításának. Szerződő Felek megerősítik, hogy a jelen okiratba foglalt valamennyi adatukat külön is ellenőrizték, különös figyelemmel személyes adataikra és a vételár teljesítésére megadott bankszámlaszámra.

14. Eljáró ügyvéd tájékoztatja Feleket, hogy a 2017. évi LIII. törvény (Pmt.) és a 2017. évi LXXVIII. törvény az ügyvédi tevékenységről (Üttv.) alapján azonosítási kötelezettség terheli a Felek vonatkozásában. Felek személyes adatai a jelen szerződésben kerülnek rögzítésre az általuk bemutatott személyazonosság igazolására alkalmas okirat bemutatása, illetve az okirat ellenjegyzésével összefüggésben a JÜB-rendszerben történő kötelező ügyvédi ellenőrzés alapján.

Felek jelen szerződés aláírása előtt a rendelkezésre álló iratokat gondosan áttanulmányozták, a jogi fogalmakkal és jogszabályokkal kapcsolatos kioktatást megértették és ezek ismeretében írják alá a jelen szerződést.

Tárnok, 2026. február 11.

.....
Nagy Lajosné Eladó

.....
Demes Benedek Vevő

A jelen okiratot szerkesztettem és ellenjegyzem Tárnokon, 2026. február 11. napján:

Dr. Ammann Zsuzsa ügyvéd (KASZ: 36056462)

DR. AMMANN ZSUZSA ÜGYVÉD
1055 Budapest, Szent István krt. 19.
12010721-01317678-00100001

Záradék:

A kormányzati portálon történő közzététel napja: 2026. 03. 09.

A közlés kezdő napja: 2026. 03. 10.

Az elővásárlásra jogosult jognyilatkozatának
megtételére nyitva álló határidő utolsó napja: 2026. 04. 08.

Ez a határidő jogvesztő!

Az elektronikus közzététel megtörtént!

Levétel napja:

