



Keszthelyi Közös Önkormányzati Hivatal
Zalaszentőrsi Kirendeltsége
 Készítés időpontja: 2026. 04. 02.
 Hatályba lépés napja: 2026. 04. 05.
 A jognyilatkozatok megételére nyitva álló határidő: 2026. 05. 04. E határidő jogvesztő.
 Levelezési cím: 8353 Zalaszentőrs, Faképi út 16.
 Tel.: +36 30 960 30 27
 E-mail: hivatal@ksh.hu
 Adásvételi szerződés
 Jegyző: Pétz Klára Emma

Zalaszentőrsi Közös Önkormányzati Hivatal	
Földhivatali Főosztály	
Évesítés dátuma: 2026. 04. 02.	Évesítés helye: Földhivatal
Évesítés száma: 53232	Melléklet

mely létrejött egyrészről:
Hegedüs József (születési név: Hegedüs József),
 Svájc, CH-9016 St. Gallen, Curlestrasse 7.;
 , értesítési cím:

; kézhesítési megbízott: **Király Klára Emma** (születési név: Hegedüs Klára Emma);
 cím: 8353 Zalaszentőrs, Faképi út 16.;
 mint eladó (a továbbiakban: eladó),

másrészről:
Dr. Németh Petra (születési név: Dr. Németh Petra);
 értesítési cím: 8800 Nagykanizsa, Bősze Kálmán köz 7.;
 mint vevő (a

továbbiakban: vevő),

(együttesen: **szereződő felek**) között, az alulírott helyen és időben, az alábbi feltételekkel:

1. A szerződő felek rögzítik, hogy az ingatlan-nyilvántartás adatai szerint a Zalaszentőrs külterület 0190/1 hrsz. alatt nyilvántartott, erdő művelési ágú, összesen 9 ha 0205 m² térmértékű ingatlan
 - a tulajdoni lap II. rész 19. sorszám alatti bejegyzése szerint 678/30306 tulajdoni hányadban az eladó tulajdonában van.

(a továbbiakban: **ingatlan tulajdoni illetőség**)

A tulajdoni lap I. részén 2. sorszám alatt a 34227/2007.02.14 bejegyző határozati számon a következő bejegyzés szerepel:
 "Jogi jelleg: Natura 2000 terület
 -Keszthelyi-hegység (HUBF20035)"

A tulajdoni lap III. része a tárgyi ingatlan tulajdoni illetőségre vonatkozó további bejegyzést nem tartalmaz.

2. A szerződő felek megállapodnak abban, hogy az eladó eladja, a vevő pedig megveszi – az ingatlan általa ismert, megtekintett állapotában – az 1. pontban rögzített ingatlan tulajdoni illetőséget adásvétel jogcímen.

3.
 - 3.1. A szerződő felek az 1. pontban meghatározott ingatlan tulajdoni illetőség vételárát – egybehangzó akaratnyilatkozattal – 302.700,- Ft, azaz háromszázkétezer-hétszáz forint összegben határozzák meg. (a továbbiakban: vételár)

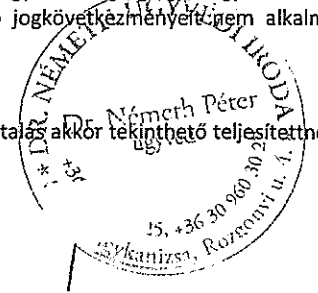
- 3.2. A szerződő felek – a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: Földforgalmi tv.) 8/A. § (3) bekezdésében foglaltaknak megfelelően - rögzítik, hogy az 1. pontban rögzített ingatlanon ültetvény, felépítmény, vagy a földrészlet forgalmi értékét, illetve hasznait növelő agrotechnikai létesítmény nincs, ezen esetben a föld értéke megegyezik az ingatlan tulajdoni illetőség értékével.

4.
 - 4.1. A szerződő felek rögzítik, hogy a vevő a 3. pontban rögzített vételárból az alábbiakban rögzített első vételárrészt azonnali esedékességgel köteles megfizetni, mely kötelezettségének akként tesz eleget, hogy azt a jelen adásvételi szerződés eladó általi aláírásával egyidejűleg indított átutalással fizeti meg az eladó részére az alábbiak szerint:
 - 30.270,- Ft-ot az eladó részére az eladó által e célra megjelölt Király Klára Emma számú bankszámlaszámára (a továbbiakban: első vételárrész)
 köteles a vevő a fent rögzítettek szerint megfizetni.

A szerződő felek rögzítik, hogy az első vételárrész összegét foglalónak tekintik. A szerződő felek a foglaló jogi természetével, illetve minősítésével tisztában vannak. A szerződő felek tudomással bírnak arról, hogy ha a jelen adásvételi szerződés teljesítése bármely, az eladónak felróható okból marad el, úgy az eladó a foglaló kétszeres összegét köteles a vevő részére megfizetni, ha a jelen adásvételi szerződés teljesítése a vevőnek felróható okból marad el, a vevő a foglalót elveszíti.

A szerződő felek arra az esetre, ha az adásvételi szerződés hatálybalépése, ezáltal a szerződés teljesítése a Földforgalmi tv. és a kapcsolódó egyéb jogszabályok szerint azért marad el, mert a mezőgazdasági igazgatási szerv az adásvételi szerződés jóváhagyását megtagadja, vagy azt akként hagyja jóvá, hogy az adásvételi szerződés szerinti vevő helyébe az elővásárlásra jogosult lép be, a foglaló jogkövetkezményeit nem alkalmazzák, az kamatmentesen visszajár.
 Szerződés szerű teljesítés esetén a foglaló összege a teljes vételárba beszámítandó.

Az eladó kijelenti, hogy a fenti teljesítést a saját kezéhez történő joghatályos teljesítésnek ismeri el. Az utalás akkor tekinthető teljesítettnek, amikor az az eladó által e célra megjelölt bankszámlán jóváírásra kerül.



Az eljáró jogi képviselő vállalja, hogy a Földforgalmi tv. 21. § (1) bekezdése alapján a jelen adásvételi szerződést annak valamennyi fél általi aláírást követő 8 napon belül megküldi a mezőgazdasági igazgatási szerv részére jóváhagyás céljából. A mezőgazdasági igazgatási szerv – amennyiben megállapítja a szerződés közzétételre való alkalmasságát – hivatalból elrendeli a szerződés közzétételét az elővásárlási jog gyakorlása érdekében, melynek során a tulajdonjog átruházás tekintetében függő hatályú adásvételi szerződést megküldi az ingatlan fekvése szerint illetékes jegyző részére, valamint a közzététel elrendelésével egyidejűleg felhívja a föld fekvése szerint illetékes ingatlanügyi hatóságot a föld tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés benyújtása tényének bejegyzése érdekében. A nyilatkozattételre nyitva álló határidő leteltét követően a jegyző iratjegyzéket készít, és azt a közzétételre vonatkozó záradékkal ellátott, anonimizált adásvételi szerződéssel, valamint a jognyilatkozatokkal és a kormányzati portált működtető szervezet által a közzétételről és a levételről küldött igazolással együtt megküldi a mezőgazdasági igazgatási szerv részére jóváhagyás céljából.

9. A szerződő felek kijelentik, hogy az eljáró ügyvédtől megkapták a tájékoztatást a jelen szerződés hatósági jóváhagyásával kapcsolatos eljárásról.

A hatóság eljárásának eredményétől függően a felek az alábbiakban állapodnak meg:

- a) Ha a mezőgazdasági igazgatási szerv megállapítja, hogy a jelen adásvételi szerződés közzétételre nem alkalmas, vagy jóváhagyását megtagadja, vagy az eljárást más okból a vevő tulajdonjogszerzése nélkül szünteti meg, úgy a felek a vevő felhívására egy új szerződést kötnek. Abban az esetben, ha az új szerződés megkötésére a vevő felhívását követő 15 napon belül nem kerülne sor, úgy az eladó a már megfizetett vételárrészeket további 5 napon belül köteles a vevőnek visszafizetni.
- b) Ha a mezőgazdasági igazgatási szerv a jelen adásvételi szerződést az eladó és a vevő között jóváhagyja, úgy a felek a hatályba lépett szerződés rendelkezései szerint járnak el.

Ha a mezőgazdasági igazgatási szerv az eladó és a vevő között létrejött adásvételi szerződést jóváhagyja, annak rendelkezései az adásvételi szerződés mezőgazdasági igazgatási szerv általi záradékolásának napjával lépnek hatályba. A vevő tulajdonszerzésének feltétele a 3. pontban rögzített vételár maradéktalan megfizetése, valamint, hogy a mezőgazdasági igazgatási szerv az eladó és a vevő között létrejött adásvételi szerződést jóváhagyja. Az eladó ezen konjunktív feltételek közül a későbbi teljesülése időpontjában ruhazza át a tárgyi ingatlan tulajdoni illetőség tulajdonjogát a vevőre.

A szerződő felek rögzítik, hogy a vevő tulajdonszerzését követően a tárgyi ingatlan tulajdoni illetőséggel kapcsolatos kifizetések, illetve a terhek a vevőt illetik, és terhelik.

A szerződő felek rögzítik, hogy a vevő az 1. pontban rögzített ingatlan tulajdoni illetőségnek megfelelő földterület birtokába – az esetlegesen fennálló földhasználati jogviszony megszűnését követően – a földre vonatkozó jogszabályok szerint egyoldalú aktusával léphet, az eladó ezen időponttal ruhazza át a birtokot a vevőre.

Az eladó szavato azért, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlan tulajdoni illetőséget a jelen szerződés aláírását követően nem terheli meg, illetve, hogy a vevő azon tehermentes tulajdonjogot szerezzen.

A szerződő felek tudomásul veszik, hogy az ingatlan tulajdoni illetőség tulajdonjogának bejegyzése iránti kérelem ingatlanügyi hatósághoz történő benyújtása a vonatkozó jogszabályban rögzített határidőben lehetséges.

10. Az eladó el is állhat a jelen szerződéstől, ha a vevő a 3. pontban rögzített vételárból a 4.2. pontban rögzített második vételár rész összegét nem fizeti meg a szerződésben rögzített határidőben az eladó részére.

A vevő el is állhat a jelen szerződéstől, ha

- az eladó nem tesz eleget annak a jogszavatossági kötelezettségének, hogy a vevő a jelen jogügylettel per-, igény-, és tehermentes tulajdonjogot szerezzen;

- a jelen szerződés tulajdonjog átruházásra vonatkozó rendelkezései hatálybalépésekor megállapítható, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlan tulajdoni lapjára bejegyzés került, vagy ilyen bejegyzésre irányuló kérelem alapján az illetékes ingatlanügyi hatóságnál eljárás van folyamatban, illetve ha az állapítható meg, hogy valamely más bejegyzés miatt a vevő tulajdonszerzése késedelemmel történhet csak meg.

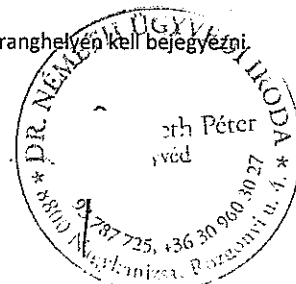
11. A szerződő felek rögzítik, hogy az eladó az 1. pontban rögzített ingatlan tulajdoni illetőség tulajdonjogát a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 6:216. § (1) és (2) bekezdései alapján a vételár maradéktalan kiegyenlítéséig, de legkésőbb a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog bejegyzése iránti kérelem ingatlanügyi hatósági benyújtásától számított hat hónapig fenntartja.

A fentiek alapján a szerződő felek kérik az illetékes ingatlanügyi hatóságot, továbbá az eladó feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy a Ptk. 6:216. § (3) bekezdése alapján az 1. pontban rögzített ingatlan tulajdoni illetőség vonatkozásban az Inyvtv. Vhr. 20. § 18. pontja szerinti tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog határozott ideig, a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog bejegyzése iránti kérelem ingatlanügyi hatósági benyújtásától számított hat hónap időtartama az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön.

A tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog bejegyzését követően a tulajdonjog bejegyzése iránti kérelem elbírálásáig, de legfeljebb a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog bejegyzése iránti kérelem ingatlanügyi hatósági benyújtásától számított hat hónapos határidő elteltéig az ingatlanra vonatkozó jogok, tények bejegyzése iránti eljárást az illetékes ingatlanügyi hatóság felfüggeszti.

A szerződő felek tudomásul veszik, hogy a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog bejegyzése hatályának kezdetére irányadó időponttól számított hat hónap elteltét követően a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog bejegyzés hatálya azonos a szerződésen alapuló elidegenítési és terhelési tilalomra vonatkozó bejegyzés hatályával. Az ingatlanügyi hatóság a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jogot a felek megállapodásában a tulajdonjog fenntartására meghatározott határozott idő elteltével, a határozatlan időre kikötött tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jogot öt év elteltével az ingatlan-nyilvántartásból hivatalból törli. A törölt tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog a felek megállapodása esetén ismételtlen bejegyezhető.

A tulajdonjog megszerzésekor a vevő tulajdonjogát a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog bejegyzése ranghelyén kell bejegyezni.



Az eladó az eljáró ügyvédnél letétbe helyez 3 példányban, az adásvétel tárgyát képező, 1. pontban meghatározott ingatlan tulajdoni illetőség tulajdonjogának átruházását és a vevő tulajdonjoga bejegyzésének engedélyezését tartalmazó külön nyilatkozatot (bejegyzési engedélyt). A szerződő felek kéri az eljáró, letétet kezelő ügyvédet, hogy abban az esetben, ha a vevő a 3. pontban meghatározott vételár eladó részére történő maradéktalan megfizetését részére a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyó határozatának általa történő kézhezvételétől számított 15. napig okirattal igazolja, úgy a letétbe helyezett bejegyzési engedélyeket jogosult és köteles az illetékes ingatlanügyi hatósághoz benyújtani. Abban az esetben, ha bármely oknál fogva a vevő a 3. pontban meghatározott vételár maradéktalan megfizetését az eljáró, letétet kezelő ügyvéd részére a fenti módon és a fenti határidőben nem igazolja, vagy a jelen szerződés nem kerül jóváhagyásra, úgy – a szerződő felek eltérő rendelkezése hiányában – az eljáró ügyvéd a bejegyzési engedélyeket jogosult és köteles az eladó kezéhez kiadni, vagy tértivevényes postai küldeményben az eladó jelen szerződésben szereplő lakóhelyére megküldeni.

Armenyiben a mezőgazdasági igazgatási szerv a jelen adásvételi szerződést nem a jelen szerződés szerinti vevő és az eladó között hagyja jóvá, az eljáró ügyvéd jogosult és köteles a bejegyzési engedélyeket az eladó kezéhez kiadni, vagy tértivevényes postai küldeményben az eladó jelen szerződésben szereplő lakóhelyére megküldeni.

12. Az eladó kijelenti, hogy nagykorú, cselekvőképés, magyar és svájci állampolgár, a vevő kijelenti, hogy nagykorú, cselekvőképés, magyar állampolgár. A szerződő felek kijelentik, hogy a tulajdonjog átruházását és megszerzését jogszabályi rendelkezések nem korlátozzák, illetve nem akadályozzák.

13. A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a 2013. évi V. törvény a Polgári Törvénykönyvről (Ptk.) és a vonatkozó jogszabályok rendelkezései az irányadóak.

14. A jelen szerződéssel kapcsolatos, az 1. pontban meghatározott ingatlan tulajdoni illetőség tulajdonjogának a vevő részére történő bejegyzésével kapcsolatos költségeket, valamint az ügyvédi költségeket (okiratszerkesztés és eljárás díját, a tulajdoni lapok költségeit, a postaköltségeket, az igazgatási szolgáltatási díjakat) a vevő viseli, akként, hogy azokat azonnali esedékességgel köteles megfizetni.

15. A szerződő felek a jelen szerződés elkészítésével és ellenjegyzésével, a bejegyzési engedélyek letéti kezelésével, a szerződés mezőgazdasági igazgatási szervhez történő benyújtásával, azzal kapcsolatos nyilatkozatok megtételével, az elővásárlási joggal kapcsolatos eljárásban, valamint szükség esetén a jelen szerződés szerinti vevő tulajdonjogának bejegyzésével kapcsolatos ingatlanügyi hatóság előtti eljárásban a képviselet ellátásával Dr. Németh Péter ügyvédet, a Dr. Németh Ügyvédi Iroda (8800 Nagykanizsa, Rozgonyi u. 4.) tagját bízzák, illetve hatalmazzák meg. A meghatalmazott a meghatalmazást és a megbízást elfogadja.

A meghatalmazott a szerződésben szereplő szám, vagy számítási hiba, vagy más elírás esetén az érdemi döntés meghozataláig vagy az Ákr. 42. §-a szerinti kérelem előterjesztésével egyidejűleg a javítással érintett szövegrésznél a jogügylettel érintettek és az ügyvéd kézjegyével, valamint keltezéssel ellátott javított okiratot jogosult becsatolni, ha az okirat hibájának vagy hiányosságának megszüntetése a széljegy tartalmát nem módosítja, és a javítás az érintettek által a jogi képviselőnek adott felhatalmazás vagy ügyvédi meghatalmazás keretein belül történik.

16. Az eljáró ügyvéd tájékoztatja a feleket, hogy a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII tv. (a továbbiakban: Pmt.) alapján azonosítási kötelezettség terheli a szerződő felek adatai vonatkozásában. A szerződő felek adatai a Pmt. rendelkezései alapján a jelen szerződésben, illetőleg az ügyvédi aktához csatolt, az azonosító okiratokról készített fénymásolatban kerülnek rögzítésre, a felek adatszolgáltatása és az általuk bemutatott, személyazonosság igazolására a Pmt. szabályai szerint alkalmas okiratok bemutatása alapján. A szerződő felek jelen szerződés aláírásával kifejezetten hozzájárulnak ahhoz, hogy a Pmt. szerinti ügyfél-átvilágítás során bemutatott okiratokról a megbízott ügyvéd másolatot készítsen, és adataikat a megbízás teljesítése keretében kezelje, a Pmt. 22. § (1) bekezdése szerinti, más szolgáltató által végzett ügyfél-átvilágításhoz a megbízott ügyvéd az átvilágítás során rögzített azonosító adatokat átadja.

A szerződő felek tudomásul veszik, hogy az adatokban bekövetkezett változást a Pmt. 11. § és 12. § (1)-(3) bekezdése szerint az ügyvédnek haladéktalanul kötelesek bejelenteni. A szerződő felek jelen szerződés aláírásával elismerik, hogy az eljáró ügyvéd tájékoztatta őket arról, miszerint az okirat ellenjegyzéssel összefüggésben az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII (a továbbiakban: Üttv.) 32-33. §-ai értelmében kötelezettsége ellenőrizni az Üttv. 32. § (3) bekezdésében meghatározott adataikat.

A jelen szerződést a felek – annak elolvasása és értelmezése után –, mint akarattal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag aláírták.

Zalaszentő, 2026. március 10.

Nagykanizsa, 2026. március 10.

Eller:
 Dr. Németh Péter
 ügyvéd
 Lajstromszám: 20-030817
 Kamarai azonosító szám: 36066234
 Dr. Németh Ügyvédi Iroda
 8800 Nagykanizsa, Rozgonyi u. 4.
 Zalaszentő, 2026. március 10.

Dr. Németh Petra

vevő
Keszthelyi Közös Önkormányzati Hivatal Zalaszentő Kirendeltsége
ZÁRADÉK
 Kifüggesztve: 2026. 04. 02.
 aláírás
 Levéve:
 aláírás
 Az elektronikus közzététel megtörtént

Mellékletek:

- határozat a vevő földműves nyilvántartásba vételéről (másolat)
- hatósági határozat östermelők családi gazdaságáról (másolat)

