

Zala Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály	
ÉRKEZETI DÁTUM	2025 APR. - 8
ÉRKEZÉSI SZÁM	591407
FELADÓ	MELLÉKLET

- 1 -

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről

Molnár Gábor Péterné (szül. neve: _____, szül.: _____, anyja neve: _____
személyazonosító jele _____, adóazonosító jele: _____) lakcíme: 8932
Pókaszeptk, Batsányi János utca 8., magyar állampolgár, mint **eladó** (továbbiakban: eladó), másrészről

Henss Thorsten (születési neve: _____, szül. helye: _____, szül.: _____,
személyazonosító jele: _____, anyja neve: Reichert Stefanie, adóazonosító jele: _____)
8932 Pókaszeptk, Béke puszta 1. szám alatti lakos, **magyar állampolgár**, mint **vevő** (továbbiakban:
vevő) között az alábbi feltételek szerint:

1./ Eladó eladja, vevő pedig megveszi az eladónak a **Pókaszeptk 01028/1 hrsz-ú** összesen 532163 m² területű és összesen 396,19 AK értékű a) szántó, b) erdő/és út, c) kivett/út, d) erdő, f) erdő művelési ágú **külterületi ingatlanon fennálló 256/76580 tulajdoni hányadát 186.800 Ft**, azaz Egyszáznyolcvanhatezer-nyolcszáz forint kölcsönösen kialakított és értékarányosnak tartott vételáron.

2./ A Vevő nyilatkozik, hogy magyar állampolgár, megfelel a 2013. évi CXXII. tv. 5. §. 7. pontjában foglaltaknak, **földművesnek minősül**, - azzal, hogy **a földműves nyilvántartásba a Zalaegerszegi Járási Földhivatal az 510098/3/2014.04.15. szám alatt bejegyezte** – továbbá a tulajdonában és a hasznélvezetében levő föld területnagyságának beszámításával sem haladja meg a földszerzési maximumot (300 hektár), nyilatkozik továbbá, hogy részarány tulajdonnal nem rendelkezik.

Vevő nyilatkozik, hogy elővásárlási joga a 2013. évi CXXII. tv. 18. §. (1) bekezdés e) pontja alapján áll fenn,

/olyan földműves, akinek az életvitelszerű lakáshasználata helye vagy a mezőgazdasági üzemközpontja legalább 3 éve olyan 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.

Vevő mezőgazdasági üzemközpontja Pókaszeptk, külterület 1088/1 hrsz, melyet a földművesekről vezetett nyilvántartás közhitelesen igazol, melyre figyelemmel a vevő nyilvántartásba vételi fentebb hivatkozott számú határozatának csatolását a felek mellőzik./

3./ Felek megállapítják és vevő megismerte, hogy az ingatlant terheli a Magyar Posta Zrt Pécsi Igazgatósága Pécs, Jókai Mór út 10. sz. jogosult javára bejegyzett építési magassági korlátozás 10 méter magasságra, valamint az Agrárüi. és Környezetvéd.Főoszt.Földhivatali Osztály 8900 Zalaegerszeg, Mártírok útja 35-39. jogosult javára bejegyzett földminősítési mintatér elhelyezését biztosító használati jog, egyébként az ingatlan tehermentes.

Eladó a vevő jog,- per,- teher- és igénymentes tulajdonszerzéséért az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett fenti terhek kivételével szavatol.

4./ Szerződő felek megállapodnak abban, hogy vevő az 1/ pontban kikötött teljes vételárat a 9./ pont szerinti hatósági jóváhagyásról történt tudomásszerzéstől számított legkésőbb 8 napon belül köteles az eladó részére megfizetni eladónak az _____ Banknál vezetett _____ számú bankszámlájára történő átutalással.

Molnár Gábor Péterné
eladó

Pintér Sándor Ottó meghatalmazott
Henss Thorsten
vevő képviselőjében

Kovács Ildikó
Dr. Kovács Ildikó
ügyvéd
/KASZ:36063747/

Eladó a fent megjelölt bankszámlán történt jóváírást a saját kezéhez történő teljesítésnek ismeri el.

Eladó tudomásul veszi, hogy az ingatlan értékesítésből származó jövedelmét személyi jövedelemadó kötelezettség már nem terheli.

5./ Felek kérik rögzíteni, hogy az erdő ingatlanrészre erdőbirtokossági társulat nincsen, míg annak erdőkezelője a ZALAGRÁR Kft. A szántó ingatlanrész tekintetében haszonbérleti nincsen, használati rend került kialakításra, azt eladó aláírta.

Felek megállapodnak abban, hogy vevő a teljes vételár hiánytalan megfizetését követő naptól szedi az ingatlan hasznait és viseli terheit, valamint a kárveszélyt, és a teljes vételár megfizetésével egyidejűleg lép az ingatlan birtokába.

6./ Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy a teljes vételár megfizetésével egyidejűleg külön nyilatkozattal feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy a jelen adásvétel tárgyát képező ingatlan tulajdoni hányadra bejegyzett tulajdonjoga az ingatlan-nyilvántartásból törlésre, és a vevő tulajdonjoga egyidejűleg adásvétel jogcímén az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön. (Bejegyzési engedély).

Szerződő felek megállapodnak abban, hogy eladó az előzőekben megjelölt tulajdonjog bejegyzési engedélyt a mai napon – minden külön letéti szerződés nélkül - a jelen adásvételi szerződést ellenjegyző ügyvédnél legkésőbb 2026. december 30. napjáig visszavonhatatlan ügyvédi letétbe helyezi, azzal a kikötéssel, hogy ügyvéd a bejegyzési engedélyt abban az esetben nyújthatja be – és köteles is azt benyújtani - az illetékes Földhivatalhoz, ha a vevő az 1./ pontban kikötött teljes vételárat az eladó részére hiánytalanul megfizette, és ez a tény a letétkezelő részére hitelt érdemlő módon igazolásra kerül. Hitelt érdemlőnek minősül az eladó nyilatkozata a teljes vételár megfizetéséről, de a teljes vételár megfizetését a vevő is igazolhatja a letétkezelő felé olyan pénzügyi kivonattal, amelyből hitelt érdemlően megállapítható, hogy a pénzügyi kivonat a vevő – vagy vevő megbízottja - bankszámláját a kikötött teljes vételár összegével az eladónak a jelen szerződés 4./ pontjában megjelölt bankszámlája javára visszavonhatatlanul megterhelte.

7./ Ezen szerződés megkötésével kapcsolatos költségek, a visszerthes vagyonszerzési illeték valamint a tulajdonosváltás ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzésének költségei a vevőt terhelik.

Vevő tudomásul veszi, hogy az 1990. évi XCIII. tv. 26. §. (1) bek. p) pontja és (18) bekezdése alapján megilletheti illetékmentesség, mely feltételek fennállásáról és vállalásáról a vevőnek legkésőbb a fizetési meghagyás jogerőre emelkedéséig kell nyilatkoznia az adóhatóságnál.

Vevő a feltételeket megismerte, és nyilatkozik, hogy **illetékkedvezményt nem vesz igénybe.**

8./ Szerződő felek – úgymint az eladó és a vevő - ezen szerződéssel meghatalmazzák Dr. Kovács Ildikó ügyvédet (KASZ: 36063747) a Dr. Kovács Ügyvédi Iroda (8900 Zalaegerszeg, Ady u. 45-47. sz., adószáma: 18963359-2-20) tagját, hogy őket a tulajdonszerzés hatósági jóváhagyásával kapcsolatos eljárásban a Zala Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Zalaegerszeg, valamint a változások átvezetésére – eladó tulajdonjogának törlésére és a vevő tulajdonjogának bejegyzésére - irányuló eljárásban az illetékes ingatlanügyi hatóság előtt minden külön meghatalmazás nélkül képviselje.

Molnár Gábor Péterné
eladó

Pintér Sándor Ottó meghatalmazott
Henss Thorsten
vevő képviselőjében

Kovács Ildikó
Dr. Kovács Ildikó
ügyvéd
/KASZ:36063747/

Vevő meghatalmazza továbbá eljáró ügyvédet, hogy a visszterhes vagyonszerzési illeték kiszabásához szükséges B400E Adatlapot az illetékes adóhatósághoz benyújtsa. Egyebekben ügyvéd meghatalmazása illeték ügyben további eljárásra nem terjed ki.

Szerződő felek felhatalmazzák eljáró ügyvédet arra, hogy a jelen szerződésben esetlegesen előforduló név,-szám,-adat elírás (hiba) esetén – ide nem értve a vételárat – ezeket saját maga javítsa a javítás szabályainak betartásával.

Ellenjegyző ügyvéd a meghatalmazásokat a jelen szerződés ellenjegyzésével elfogadja.

9./ Szerződő felek tudomásul veszik, hogy a jelen szerződés a 2013. évi CXXII. tv. 23. §-a értelmében hatósági jóváhagyáshoz kötött.

Szerződő felek tudomásul veszik továbbá, hogy a jelen szerződést a 2013. évi CXXII. törvény 21. §. (1) bekezdése alapján a tulajdonosnak (jelen szerződés eladója) - a felek aláírásától számított 8 napon belül a mezőgazdasági igazgatási szerv részére kell megküldenie jóváhagyás céljából, mely kötelezettséget ellenjegyző ügyvéd teljesíti a 8./ pont szerinti meghatalmazás alapján.

10./ Vevő a 2013. évi CXXII. tv. 13. §. (1) és (4) bekezdésében írtakra figyelemmel kötelezettséget vállal arra, 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 - a törvényben meghatározott esetek kivételével - más célra nem hasznosítja, valamint ha a föld harmadik személy használatában van, kötelezettséget vállal arra, hogy a fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg és a megszűnést követő időre a 2013. évi CXXII tv. 13. §. (1) bekezdésében írt – fent is megjelölt – kötelezettségeket vállalja.

Vevő tudomással bír arról, hogy e törvény 13. §. (2) bekezdés b) pontjában írtakra figyelemmel nem minősül a használat átengedésének az, ha a tulajdonjogot szerző fél az erdőnek minősülő földön társult erdőgazdálkodást folytat, vagy azt erdőkezelésbe adja.

Vevő nyilatkozik, továbbá, hogy

- nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása (földhasználati díj tartozása), valamint,


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

11./ Szerződő felek nyilatkoznak, hogy magyar állampolgárok, ügyletkötési és szerzési képességük nem kizárt és nem is korlátozott, így a jelen ügylet megkötésének jogi akadályai nincsenek.

12./ Szerződő felek kijelentik, hogy - figyelemmel arra, hogy a szerződéssel érintett tulajdoni hányadok mezőgazdasági hasznosítású földnek minősülnek - eljáró ügyvédtől megkapták a szükséges tájékoztatást a jogügyletre irányadó a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (Földforgalmi törvény), valamint a kapcsolódó 2013. évi CCXII. törvény (továbbiakban: Fétv.) rendelkezéseiről különös figyelemmel az elővásárlási jogra vonatkozó rendelkezésekről.

Molnár Gábor Péterne
eladó

Piñter Sándor Ottó meghatalmazott
Henss Thorsten
vevő képviselőjében


Dr. Kovács Ildikó
ügyvéd
/KASZ:36063747/

Szerződő felek tudomásul veszik, hogy a Fétv. 13/A. § (1) bekezdése értelmében a vevő helyébe lépő elővásárlásra jogosultat az adásvételi szerződésnek a vevőre vonatkozó rendelkezései jogosítják és kötelezik.

13./ Felek megállapítják, hogy a jelen szerződés megkötésénél a vevő meghatalmazása alapján Pintér Sándor Ottó (szül.: Ibafa, 1951. 02. 28., an.: Kertész Vilma) 8932 Pókaszeptek, Batsányi u. 9. szám alatti lakos jár el, aki a meghatalmazását igazolta, és akinek meghatalmazását a tulajdonjog bejegyzéséhez benyújtják.

14./ Szerződő felek ezen szerződést ügyvédi tényvázlatul elfogadják. Felek elismerik, hogy ügyvéd az SZJA és illeték rendelkezésekről tájékoztatást adott.

15./ A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a 2013. évi CXXII. tv., valamint a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. tv. rendelkezései irányadóak.

Szerződő felek kijelentik, hogy jelen szerződés akaratuknak mindenben megfelel, azt elolvasás és értelmezés után az ellenjegyzést végző ügyvéd előtt jóváhagyólag sajátkezüleg aláírták és annak egy-egy eredeti példányát átvették.

Kelt: Zalaegerszegen, 2026. április 01. napján.

Molnár Gabor Péterné
eladó

Pintér Sándor Ottó meghatalmazott
Henss Thorsten
vevő képviselőjében

Készítette és ellenjegyezte:
Zalaegerszegen, 2026. április 01. napján ellenjegyzem:

ELJÁRÁSI ZÁRADÉK:
FÜGGESZTÉS NAPJA: 2026. 04. 14.
KÖZLÉS KEZDŐ NAPJA: 2026. 04. 15.
JOGNYILATKOZAT MEGTÉTELÉNEK UTOLSÓ NAPJA: 2026. 05. 14.
EZA HATÁRIDŐ JOGVESZTŐI
BEVÉTEL NAPJA: 2026. 05. 15.

KELT: 2026. 04. 14.

aláírás



Kovács Ildikó
Dr. Kovács Ildikó
ügyvéd
/KASZ: 36063747/

Dr. Kovács Ügyvédi Iroda
DR. KOVÁCS ILDIKÓ
ügyvéd
8908 Zalaegerszeg, Ady u. 45-47
Pf. 35
Telefon: 06 / 20 / 950 3150