Ikt. sz: A/90-1/2026 Határidő jogerős!

Zala Vármegyei Kormányhivatal
Földhivatali Főosztály
ÉRKEZETT 2026 JÚL 2
ÉRK.NYTSZ. EBDADÓ
IKT. SZAM 92.3N MELLÉKLET

INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS (a továbbiakban: Szerződés)

amely létrejött a Szerződés 1. pontjában rögzített szerződő felek között, az alábbi tartalommal:

Kifüggesztés ideje: 2026.08.03.
Közlés első napja: 2026.08.04.
Lejárata: 2026.09.02.

1. Felek

1.1 **Kovács Attila** ; állampolgársága: magyar, lakcím: 8900 Zalaegerszeg, Csendes utca 14.) mint eladó, és

1.2 **Dr. Kovács László Csaba** állampolgársága: magyar, , lakcím: 8200 Veszprém, Rómer Flóris utca 6. B. lph. 1. em. 5. ajtó) mint eladó (a továbbiakban együtt: Eladók)

és

1.3 **György Nico Julian** , állampolgársága: magyar, , lakcím: 8991 Teskánd, Petőfi Sándor utca 129. 1. ajtó, földműves száma: 520.087/2/2021.08.04. sz.) mint vevő (a továbbiakban: Vevő). Az Eladók és a Vevő a Szerződésben együtt a továbbiakban: Felek.

1.4 Felek kijelentik és szavatolják, hogy nagykorú magyar állampolgárok, cselekvőképességükben korlátozva nincsenek, jelen Szerződés megkötésére jogosultak.

1.5 A Vevő a Szerződés aláírásával kijelenti, hogy
(a) 520.087/2/2021.08.04. sz. alatt regisztrált földművesnek minősül, kijelenti továbbá, hogy a tulajdonában, illetve birtokában lévő termőföld mértéke a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: **Fft.**) 16. §-ában meghatározott földszerzési maximumot és birtokmaximumot a Szerződés tárgyát képező ingatlannal nem haladja meg,
(b) megfelel az Fft. 13. § (1) bekezdésében foglalt feltételeknek, és így vállalja, hogy a Szerződés 2.1 pontjában meghatározott ingatlan használatát másnak – kivéve, ha azt az Fft. megengedi – 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 – kivéve, ha azt az Fft. megengedi – más célra nem hasznosítja;
(c) nincsen a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása, továbbá vele szemben a Szerződés megkötését megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött volna.
(d) az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény végrehajtásáról szóló 179/2023. (V. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: **Inytv. vhr.**) 42. §-ban foglaltakra tekintettel nem rendelkezik részarány-tulajdonnal.

2. Az adásvétel tárgya

2.1 Eladók kijelentik és szavatolják, hogy fejenként 1/2-1/2 tulajdoni hányad arányban, együttesen 1/1 arányban tulajdonukat képezi a Zalaboldogfa külterület 064/3 hrsz-ú, összesen 1 ha 4836 m² (azaz 14 836 m²) területű, összesen 27,00 AK-értékű, „szántó" művelési ágú földrészlet ingatlan (a továbbiakban: Ingatlan), amely az alábbi alrészleti/minőségi osztály adatokkal rendelkezik:

a) szántó művelési ág, 4 minőségi osztály, összesen 1 ha 4836 m², 27,00 AK érték.

Felek rögzítik, hogy jelen adásvétel tárgyát az Eladók Ingatlanon fennálló, a tulajdoni lap II. rész 3. és 4. sorszáma alatti, fejenként 1/2-1/2 arányú, együttesen 1/1 arányú tulajdoni hányada képezi („Tulajdoni Hányad").

2.2 Felek rögzítik, hogy az Ingatlan és ezáltal a Tulajdoni Hányad az Fft. 5. § 17. pontja szerint mező-, erdőgazdasági hasznosítású földnek minősül. Ezzel, valamint az Fft. 21. §-ával összhangban a Szerződés egységes okiratba foglalt szerződésként készült, és az elővásárlásra jogosultakkal a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat jegyzője útján hirdetményi úton kerül közlésre.

3. Adásvételi megállapodás

Dr. Németh Boglárka Ügyvédi Iroda
1012 Budapest, Attila út 103/B. III/1.
Adószám: 19362445-2-41

Kovács Attila
Eladó

Dr. Kovács László Csaba
Eladó

György Nico Julian
Vevő

dr. Németh Boglárka
ügyvéd, KASZ szám: 36080757
Dr. Németh Boglárka Ügyvédi Iroda
1012 Budapest, Attila út 103/B. 3/1., Magyarország

Az Eladók eladják, a Vevő megveszi a tulajdoni lap II. rész 3. és 4. sorszáma alatti Tulajdoni Hányadot a megtekintett állapotban a kölcsönösen kialkudott összesen 3 115 560,- Ft, azaz hárommillió-száztizenötezer-ötszázhatvan forint ÁFA mentes vételárért. Felek a vételárat az Ingatlan és a Tulajdoni Hányad értékéhez igazodónak tekintik. Felek rögzítik, hogy a vételár az Eladók együttesen 1/1 arányú tulajdoni hányadának ellenértéke, amely a 2 100 000,- Ft/ha vételáron alapul.

4. A vételár elszámolása és elővásárlási jog

Vevő a vételár teljes összegét a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyó határozatának jogerőre emelkedését követő 8 (nyolc) napon belül köteles megfizetni az alábbiak szerint: (i) Kovács Attila részére 1 557 780,- Ft, azaz egymillió-ötszázötvenhétezer-hétszáznyolcvan forint összeget az OTP Banknál vezetett számú bankszámlára történő banki átutalással; (ii) Dr. Kovács László Csaba részére 1 557 780,- Ft, azaz egymillió-ötszázötvenhétezer-hétszáznyolcvan forint összeget a - számú bankszámlára történő banki átutalással. Eladók a saját bankszámlájukra történő utalást saját kezükhöz történő teljesítésnek ismerik el. Az Fft. 21. § alapján Felek tudomásul veszik, hogy a jelen Szerződés az elővásárlásra jogosultakkal hirdetményi úton közlésre kerül, és az elővásárlásra jogosult a törvényben meghatározott határidőn belül a jelen Szerződés szerinti feltételekkel a Vevő helyébe léphet. Amennyiben az adásvételt a mezőgazdasági igazgatási szerv más elővásárlásra jogosulttal hagyja jóvá, az elővásárlásra jogosult a jelen Szerződés szerinti feltételekkel a Vevő helyébe lép, és őt terhelik a Szerződés szerinti fizetési kötelezettségek. A Vevő részéről vételárfizetés csak a jóváhagyás jogerőre emelkedését követően történik, ezért elővásárlás esetén az Eladókat visszafizetési kötelezettség nem terheli. Vevő nyilatkozik, hogy elővásárlásra jogosult és elővásárlási joga az Fft. 18. § (1) bekezdés e) pontja alapján áll fenn mint olyan földműves, akinek az életvitelszerű lakáshasználata helye 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, illetve az Fft. 18. § (4) bekezdés b) pontja alapján mint fiatal földműves.

5. Birtokbaadás

Felek rögzítik, hogy az Ingatlant haszonbérleti jogviszony terheli, ezért az Ingatlan tényleges birtokbaadása a haszonbérleti jogviszony fennállása alatt nem történik meg, a Vevő a tulajdonjog bejegyzésével lép az Eladók tulajdonosi jogi helyzetébe.

6. Ingatlan-nyilvántartási rendelkezések

6.1 Felek tudomásul veszik, hogy a Tulajdoni Hányadra a föld tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés benyújtása tényének bejegyzését az Inytv. vhr. 80. § (2) bekezdése értelmében a mezőgazdasági igazgatási szerv kezdeményezi az Fft-ben foglaltak szerint.

6.2 Eladók a Szerződés aláírásával egyidejűleg a Szerződést szerkesztő és ellenjegyző ügyvédnél 5 eredeti példányban ügyvédi letétbe helyezik azon nyilatkozatukat, amellyel feltétel nélküli és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy Vevő tulajdonjogát a Tulajdoni Hányad vonatkozásában 1/1 tulajdoni hányad arányban az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezzék, Eladók fejenként 1/2-1/2 tulajdoni hányad arányú tulajdonjogát töröljék (bejegyzési engedély). Felek elismerik, hogy a letéteményes ügyvéd jogosult a bejegyzési engedélyt a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyó határozatának jogerőre emelkedését követően az ingatlanügyi hatósághoz benyújtani.

7. Szavatosság

Az Eladók tájékoztatják a Vevőt, hogy az Ingatlan jelenleg a Zalagroup Agrár Kft. haszonbérleti/földhasználati jogával érintett. Felek rögzítik, hogy az Ingatlan tekintetében a Zalagroup Agrár Kft.-vel fennálló haszonbérleti/földhasználati jogviszony a rendelkezésre álló adatok szerint 2021. július 8. napján jött létre, eredetileg 2031. július 8. napjáig tartó határozott időtartamra, 70.000,- Ft/ha/év haszonbérleti díj ellenében. Felek rögzítik továbbá, hogy az Eladók a jelen Szerződés megkötését megelőzően a fennálló haszonbérleti/földhasználati szerződés módosítását, annak időtartama 2040. december 31. napjáig történő meghosszabbítása érdekében, aláírták, amely módosítás jóváhagyása, illetve nyilvántartásba vétele folyamatban van. Vevő kijelenti, hogy a fennálló, valamint módosítással meghosszabbított haszonbérleti/földhasználati jogviszonyról tudomással bír, annak főbb feltételeit – így különösen a haszonbérlő szemé-

Dr. Németh Boglárka Ügyvédi Iroda
1012 Budapest, Attila út 103/B. III/1.
Adószám: 19362445-2-41

Kovács Attila Eladó	Dr. Kovács László Csaba Eladó	György Nico Julian Vevő	dr. Németh Boglárka ügyvéd, KASZ szám: 36080757 Dr. Németh Boglárka Ügyvédi Iroda 1012 Budapest, Attila út 103/B. 3/1., Magyarország

lyét, a haszonbérleti díj mértékét és a meghosszabbított időtartamot – megismerte, és az Ingatlant ezen haszonbérleti/földhasználati jogviszony ismeretében, arra tekintettel vásárolja meg. Vevő tudomásul veszi, hogy a Tulajdoni Hányad tulajdonjogának átruházása esetén a haszonbérleti/földhasználati jogviszony változatlan feltételekkel fennmarad, és a Vevő a tulajdonszerzés napjával az Eladók mint haszonbérbeadók/földhasználatba adók jogutódjává válik. Vevő kijelenti, hogy a haszonbérleti/földhasználati jogviszony fennállása, meghosszabbítása, illetve annak jóváhagyási vagy nyilvántartásba vételi eljárása az adásvételtől való elállásra, vételárleszállításra vagy az Eladókkal szembeni egyéb igényérvényesítésre jogalapot nem biztosít.

Ebben a körben a fennálló haszonbérlet kapcsán a Vevő az Fft. 13. § (4) bekezdés értelmében akként nyilatkozik, hogy tekintettel arra, hogy az Ingatlan és a Tulajdoni Hányad jelenleg a jelen pontban írt jogi személy mint harmadik személy használatában van, a Vevő kötelezettséget vállal, hogy ezen fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg, és annak megszűnését követő időre vállalja, hogy az Ingatlan Tulajdoni Hányad mint föld használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy az Ingatlan Tulajdoni Hányadot mint földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig – az Fft. 13. § (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével – más célra nem hasznosítja. Ennek értelmében a Vevő kifejezetten és egyértelműen nyilatkozik, hogy a Zalagroup Agrár Kft.-vel 2040. december 31. napjáig fennálló haszonbérleti szerződés fennmaradását elfogadja, annak meghosszabbítását nem kezdeményezi, a haszonbérleti jogviszony megszüntetését – a vonatkozó jogszabályokban és a haszonbérleti szerződésben foglalt eseteken kívül – nem kezdeményezi, és a haszonbérleti jogviszonyt változatlan tartalommal viseli. A Vevő kijelenti, hogy az Ingatlant érintő földhasználati jogviszonyt a tulajdonszerzést követően nem kívánja módosítani, azzal kapcsolatban semmilyen eltérő megállapodást nem köt, és a jelen Szerződés megkötése nem irányul a földhasználati jogviszony megkerülésére vagy kijátszására. A Vevő kifejezetten nyilatkozik, hogy a jelen Szerződés megkötésekor a fenti haszonbérleti szerződés tartalmát megismerte, és azt a tulajdonszerzésére tekintettel is elfogadja. Felek rögzítik, hogy jelen pont a Fft. 15/A. § (1) szerinti tájékoztatási kötelezettség teljesítését szolgálja és Vevő vállalja az Fft. 13-14. §-ban foglalt feltételeket.

Eladók a haszonbérleten és a tulajdoni lap III. rész 1. sorszáma alatt bejegyzett vízvezetési szolgalmi jog kivételével kijelentik, hogy a Tulajdoni Hányad per-, teher-, és igénymentes. A szavatosság kiterjed arra is, hogy a Tulajdoni Hányad tekintetében közteher, illetve egyéb tartozás nem áll fenn. Az Eladók szavatolnak azért, hogy a Tulajdoni Hányaddal kapcsolatban nincs olyan személynek joga, amely a Vevő tulajdonszerzését és használati (birtoklási) jogait érintené, továbbá az Ingatlan nem képezi végrehajtás tárgyát, illetve nem áll bírói zárlat alatt. Eladók szavatolnak továbbá azért is, hogy a bejegyzési engedély benyújtásáig az Eladók magatartása következtében az Ingatlan tulajdoni lapján semmilyen olyan széljegy, határozat nem jelenik meg, amely a Tulajdoni Hányad értékét csökkentené, vagy a Vevő tulajdonszerzését akadályozná.

8. Költségek viselése

8.1 A Szerződés megkötésével kapcsolatosan felmerült költségeiket a Felek maguk viselik. A Vevő elismeri, hogy a Szerződés ingatlan-nyilvántartási benyújtása és a tulajdonszerzés egyéb vagyoni következményeinek viselése kizárólagos kötelezettségét képezi.

8.2 A Vevő kijelenti, hogy az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 26. § (1) bekezdés p) pontja szerinti és egyéb illetékmentességet nem kíván érvényesíteni.

9. Egyéb rendelkezések

9.1 A Szerződésben nem szabályozott kérdésekben az Fft. és a Ptk. adásvételre vonatkozó rendelkezései irányadóak.

9.2 Felek kijelentik, hogy az okiratszerkesztő ügyvéd teljes körű tájékoztatást adott a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény, illetve az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény értelmében őt terhelő ügyfél-ellenőrzési kötelezettségéről, aminek a lefolytatásához Felek jelen szerződés aláírását megelőzően hozzájárultak. Továbbá a Felek hozzájárultak ahhoz, hogy személyi okmányaikat az eljáró ügyvéd azonosítás céljára lemásolja és nyilvántartsa.

Dr. Németh Boglárka Ügyvédi Iroda
1012 Budapest, Attila út 103/B. III/1.
Adószám: 19362445-2-41

Kovács Attila Eladó	Dr. Kovács László Csaba Eladó	György Nico Julian Vevő	dr. Németh Boglárka ügyvéd, KASZ szám: 36080757 Dr. Németh Boglárka Ügyvédi Iroda 1012 Budapest, Attila út 103/B. 3/1., Magyarország

9.3 Vevő Dr. Németh Boglárka ügyvédet (Dr. Németh Boglárka Ügyvédi Iroda) megbízza a jelen Szerződés megszerkesztésével és ellenjegyzésével, Felek mindegyike pedig meghatalmazza Dr. Németh Boglárka (Dr. Németh Boglárka Ügyvédi Iroda) ügyvédet az illetékes ingatlanügyi hatóság és adóhatóság előtti eljárásban való teljes hatályú képviseletükre. A Felek tudomásul vették az okiratszerkesztő ügyvéd tájékoztatását a jelen ügylettel kapcsolatos jogi szabályozásról, ideértve az adó- és illetékszabályokat is. A Szerződés egyben a megbízás tényvázlatául is szolgál; a Szerződés aláírásával valamennyi Fél elismeri, hogy az okiratszerkesztő ügyvéd valamennyiüket felhívta az okirat elolvasására, elismeri továbbá, hogy a Szerződés egy eredeti példányát átvette.

A Felek a – 4 (négy) oldalból álló, 10 (tíz) eredeti példányban készült – Szerződést elolvasás és értelmezés után, mint szerződési akaratukkal mindenben megegyezőt írták alá azzal, hogy a Vevő a jelen Szerződést Budapesten, 2026. július 7. napján, az Eladók pedig Zalaegerszegen, 2026. július 8. napján írják alá. Felek rögzítik, hogy az eltérő helyen és időpontban történő aláírás a jelen Szerződés érvényességét nem érinti.

Budapest, 2026. július 7.

György Nico Julian
Vevő

Zalaegerszeg, 2026. július 8.

Kovács Attila
Eladó

Dr. Kovács László Csaba
Eladó

Ellenjegyzem Zalaegerszegen, 2026. július 8. napján azzal, hogy György Nico Julian Vevő a jelen Szerződést előttem Budapesten, 2026. július 7. napján, míg Kovács Attila Eladó és Dr. Kovács László Csaba Eladó előttem Zalaegerszegen, 2026. július 8. napján írták alá. A Szerződés 9.3 pontjában foglalt meghatalmazást elfogadom.

Dr. Németh Boglárka Ügyvédi Iroda
1012 Budapest, Attila út 103/B. III/1.
Adószám: 19362445-2-41

dr. Németh Boglárka
ügyvéd, KASZ szám: 36080757
Dr. Németh Boglárka Ügyvédi Iroda
1012 Budapest, Attila út 103/B. 3/1., Magyarország