

## **Ingatlan adásvételi szerződés**

|                                                         |                 |           |
|---------------------------------------------------------|-----------------|-----------|
| Zala Vármegyei Kormányhivatal<br>Földhivatali Főosztály |                 |           |
| ÉRKEZETT                                                |                 |           |
| ERK.NYTSZ.                                              | 2026. JÚLI. 27. | ELŐADÓ    |
| IKT. SZÁM                                               | 102.342         | MELLEKLET |

amely létrejött egyrészről

**Vajda Adrienn** (születési neve: \_\_\_\_\_, születési helye, ideje: \_\_\_\_\_, anyja neve: \_\_\_\_\_,  
lakóhelye: 9915 Nádasd, Kossuth út 146., személyi azonosítója: \_\_\_\_\_, adóazonosító jele: \_\_\_\_\_,  
magyar állampolgár), mint eladó, a továbbiakban: **Eladó,**

másrészről

**Takácsné Nagy Fanni** (születési neve: \_\_\_\_\_, születési helye, ideje: \_\_\_\_\_, anyja neve: \_\_\_\_\_)  
lakóhelye: címe: 8932 Pókaszepetk, Petőfi Sándor utca 142., személyi azonosítója: \_\_\_\_\_  
adóazonosító jele: \_\_\_\_\_ magyar állampolgár), mint vevő, a továbbiakban: **Vevő és**

**Takács Balázs** (születési neve: \_\_\_\_\_ születési helye, ideje: \_\_\_\_\_, anyja neve: \_\_\_\_\_  
lakcíme: 8932 Pókaszepetk, Petőfi Sándor utca 142., személyi azonosítója: \_\_\_\_\_  
adóazonosító jele: \_\_\_\_\_ magyar állampolgár), mint vevő, a továbbiakban: **Vevő**, együttes említésük  
esetén: **Vevők** között alulírott helyen és napon az alábbi feltételek szerint:

1. Felek rögzítik, hogy az ingatlan-nyilvántartás adatai alapján Eladó kizárólagos tulajdonát képezi a **Zalaistvánd 470 hrsz.** alatt felvett, **2168 m<sup>2</sup>** alapterületű, **11,34 Ak** értékű, **a/ szőlő és gazdasági épület, b/ rét** művelési ágú zártkerti ingatlan (a továbbiakban: Ingatlan). Az Ingatlan a tulajdoni lapja tanúsága szerint per-, teher- és igénymentes, ezért Eladó szavatosságot vállal. Szerződő felek rögzítik, hogy eljáró ügyvéd által a szerződéskötés napján az E-ING földhivatali információs rendszerből letöltött e-hiteles tulajdoni lapot a fentiek igazolásaként elfogadják.
2. Felek rögzítik, hogy az Ingatlan a **mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény** (Földforg. tv.) 5. § 17. pontja értelmében mező- és erdőgazdasági hasznosítású földnek minősül.
3. Eladó ezennel eladja örökre és visszavonhatatlanul, szavatosság terhe mellett az 1. pontban megjelölt Ingatlan **1/1** arányú tulajdonjogát fent nevezett Vevőknek **egymás közt 1/2 - 1/2** tulajdoni arányban, akik azt meg- és átveszik.
4. Vevők kijelentik, hogy Ingatlant ismerik, tisztában vannak annak sarokpontjaival, határvonalaival, Ingatlant megtekintett állapotban vásárolják meg.
5. Eladó kijelenti, hogy Ingatlan minden lényeges sajátságairól, Ingatlanhoz kapcsolódó esetleges fizetési kötelezettségekről a szerződéskötést megelőzően részletesen tájékoztatta a Vevőket.
6. Felek kijelentik, hogy eljáró ügyvéd tájékoztatta őket arról, hogy a Földforg. tv. 18. § rendelkezései alapján az ott meghatározott sorrendben, a 474/2013. (XII. 12.) Korm. rendelet szabályai szerint **a vétel tárgyát képező Ingatlan elővásárlási joggal érintett.**
7. Felek rögzítik, hogy a Földforgalmi törvény rendelkezései alapján elővásárlási joggal nem rendelkeznek.
8. Felek rögzítik, hogy Zalaistvánd Község Önkormányzatának a helyi önzonosság védelméről szóló 2025. évi XLVIII. törvény szerinti rendelete van, a 12/2025. (XI. 20.) önkormányzati rendelet. Takács Balázs vevő kijelenti, hogy a Hövtv. 3. §-a szerinti betelepülőnek nem minősül, mivel Zalaistvánd településen ingatlantulajdonnal (Zalaistvánd 537, 538, 539 hrsz.) rendelkezik; Takácsné Nagy Fanni vevő kijelenti, hogy a Hövtv. 3. §-a szerinti betelepülőnek minősül, azonban Takács Balázs közeli hozzátartozója, házastársa, így a Hövtv. 6. § (1) bekezdés a) pontja alapján mentesül a betelepülőre vonatkozó tilalmak, korlátozások és feltételek alól, mint a településen lakóhellyel vagy ingatlantulajdonnal rendelkező személy hozzátartozója. A fentiek alapján a Hövtv. szerinti elővásárlási jog nem áll fenn.
9. Jelen adásvételi szerződést a Földforgalmi törvény 21. § (1) bekezdése alapján a tulajdonosnak - az (1c) bekezdésben foglalt kivétellel - a felek aláírásától számított 8 napon belül a mezőgazdasági igazgatási szerv részére meg kell küldeni jóváhagyás céljából.

A mezőgazdasági igazgatási szerv a részére jóváhagyás céljából megküldött okiratok közül az adásvételi szerződést először - kizárólag annak tartalma és alaki kellékei alapján - az érvényességi és hatályosulási feltételeknek való megfelelés szempontjából vizsgálja meg, illetve ellenőrzi. A mezőgazdasági igazgatási szerv az okiratok beérkezésétől számított 15 napon belül döntést hoz az adásvételi szerződés jóváhagyásának a megtagadásáról, vagy - a 20. §-ban foglalt esetek kivételével - végzésben megállapítja a szerződés közzétételre való alkalmasságát és elrendeli a szerződés közzétételét.

Vajda Adrienn  
Eladó

**Takácsné Nagy Fanni**  
Vevő

**Takács Balázs**  
**Vevő**



**A közzétételre való alkalmasság megállapítása nem minősül az adásvételi szerződés hatósági jóváhagyásának.** A mezőgazdasági igazgatási szerv döntését közli az eladóval, az adásvételi szerződés szerinti vevőkkel, valamint az adásvételi szerződést megküldi a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat jegyzőjének. A jegyző - az e törvény végrehajtására kiadott rendeletben meghatározottak szerint - hirdetményi úton közli az adásvételi szerződést a törvényen vagy megállapodáson alapuló elővásárlási jog jogosultjaival.

10. Eladó jelen szerződés aláírásával kifejezetten meghatalmazza eljáró ügyvédet, hogy a jelen adásvételi szerződést az illetékes mezőgazdasági igazgatási szerv részére helyette és nevében küldje meg, a kifüggesztés iránti kérelmet helyette és nevében írja alá, valamint az egyéb jogszabály alapján elővásárlásra jogosult személyek és szervezetek előtt őt meghatalmazottként képviselje. Eljáró ügyvéd jelen okirat aláírásával a meghatalmazást elfogadja. Szerződő felek rögzítik, hogy **jelen adásvételi szerződés a Földforgalmi tv. 20-30. § értelmében hatósági jóváhagyáshoz kötött.**
11. Felek tudomásul veszik azt az ügyvédi tájékoztatást, hogy amennyiben jogszabály szerint elővásárlásra jogosult személy ingatlanrészre érvényes elővásárlási nyilatkozatot tesz a törvényi határidőn belül, Vevők a jogügylet tárgyát képező ingatlan tulajdonjogát nem szerzik meg.
12. Szerződő felek az átruházott ingatlan **vételárát** kölcsönösen **2.300.000,- Ft**, azaz kétmillió-háromszázezer forint összegben állapítják meg, amely összegből **500.000,- Ft**-ot, azaz ötszázezer forintot **vételárelőleg** jogcímén, jelen szerződés aláírását követően 2 (kettő) banki napon belül **önerőből** és **átutalással** teljesítenek Eladó részére, az Eladó nevén álló Banknál vezetett számú számlájára.
13. Felek megállapodnak abban, hogy a vételárból fennmaradt **1.800.000,- Ft**-ot, azaz egymillió-nyolcszázezer forintot **vételárrész** jogcímén a Vevők jelen jogügylet hatósági jóváhagyásának eljáró ügyvéd által történő átvételét követő 15 (tizenöt) napon belül **önerőből** és **átutalással** fizetik meg Eladó részére, az Eladó nevén álló Banknál vezetett számú számlájára.
14. Felek rögzítik, hogy a teljes vételárból a szőlő ültetvény vételára 600.000,- Ft, azaz hatszázezer forint, a gazdasági épület vételára 1.300.000,- Ft, azaz egymillió-háromszázezer forint, (alapterülete 32 m<sup>2</sup>).
15. Eladó kijelenti, hogy a fentiekben meghatározott számlára történő teljesítést kifejezetten szerződésszerűnek fogadja el, és saját kezeihez történő teljesítésnek ismeri el.
16. Felek rögzítik, hogy a vételár címén esedékes pénzösszeg akkor tekinthető kiegyenlítettnek, amikor a Eladó által a fentiekben megjelölt bankszámlán a teljes összeg jóváírásra kerül.
17. Amennyiben a jogügylet tárgyát képező ingatlanra elővásárlásra jogosult elfogadó nyilatkozatot tesz a vételárelőleget 500.000,- Ft, azaz ötszázezer forint összegben köteles eljáró ügyvéd ERSTE Banknál vezetett 11600006-00000000-40250560 számú ügyvédi letéti számlájára Eladó részére letétbe helyezni. Amennyiben a szerződést mezőgazdasági igazgatási szerv az adás-vételi szerződés szerinti vevők helyébe lépő elővásárlásra jogosulttal hagyja jóvá, a letétbe helyezett vételárelőleget eljáró ügyvéd a jóváhagyó határozat általa történő kézhezvételétől számított 3 (három) munkanapon belül Eladó részére a nevén álló Banknál vezetett számú számlájára átutalja. Ebben az esetben Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy ezen jóváhagyó határozat eljáró ügyvéd által történő átvételét követően 2 (kettő) munkanapon belül Vevők részére a már általuk átutalt vételárelőleget átutalással egyösszegben visszafizeti.
18. Eladó jelen szerződés aláírásával egy időben **bejegyzési engedélyt** helyez letétbe eljáró ügyvédnél, melyben feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy Vevők a szerződés hatósági jóváhagyását és teljes vételár kifizetését követően a **Zalaistvánd 470 hrsz.** alatti ingatlanra vonatkozóan a Zala Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Ingatlan-nyilvántartási Osztály 1. (Zalaegerszeg) előtt tulajdonjogukat **egymás közt 1/2 - 1/2** tulajdoni arányban **adásvétel** jogcímén az ingatlan-nyilvántartásba bejegyeztessék, egyidejűleg a földhivatal Eladó 1/1 arányú tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartásból törölje.
19. Eljáró ügyvéd a bejegyzési engedélyt jogosult és köteles legkésőbb a fenti feltételek mindegyikének igazolását követő 5 munkanapon belül kiadni Vevők vagy a földhivatal részére.
20. Eladó a vételár teljesítésére megjelölt bankszámláján történő jóváírását követően haladéktalanul, legkésőbb 1 (egy) munkanapon belül köteles eljáró ügyvédet tájékoztatni, eljáró ügyvéd pedig kötelezettséget vállal arra, hogy a bejegyzési engedélyt a vételár megfizetésének hitelt érdemlő igazolását követően 5 (öt) munkanapon belül benyújtja az illetékes földhivatalhoz. Felek megállapodnak abban, hogy a teljes vételár megfizetését az Eladó tájékoztatásának elmaradása esetén Vevők is jogosultak igazolni eljáró ügyvéd felé, a kifizetést igazoló átutalási banki bizonylat eredeti példányának részére történő bemutatásával. Eljáró ügyvéd a bejegyzési engedélyt vevői igazolás alapján is jogosult és köteles a bejegyzési engedély földhivatalba történő benyújtására.
21. Szerződő felek tudomásul veszik eljáró ügyvéd tájékoztatását a visszerthes vagyónátruházási ügyekről, melynek általános mértéke a megszerzett vagyon terhekkel nem csökkentett forgalmi értéke után 4%.
22. **Adóügyben az ügyvédi iroda semminemű eljárást nem végez, felvilágosítást nem ad, adóügyi kérdésekre a megbízás nem terjed ki.**

23. Felek rögzítik, hogy Vevők a jogügylet tárgyát képező ingatlan birtokába a teljes vételár megfizetésének napján lépnek, attól kezdve húzzák annak hasznait és viselik terheit.
24. Eladó szavatosságot vállal azért, hogy az átruházott ingatlana per-, teher- és igénymentes, valamint azért, hogy az Ingatlant nem terhelik adók, illetékek, illetve adók módjára behajtandó köztartozások.
25. Szerződő Felek kijelentik, hogy cselekvőképes magyar állampolgárok, továbbá Vevők kijelentik, hogy vagyonszerzésüknek jogi akadálya nincsen, a jelen szerződés alapján történő tulajdonszerzésük nem ütközik a Földforg. törvényben foglalt szerzési korlátba.
26. Vevők vállalják, hogy a jogügylet tárgyát képező ingatlan tulajdonjogának megszerzése esetén a föld használatát másnak nem engedik át, azt maguk használják, és ennek során eleget tesznek a földhasznosítási kötelezettségüknek, továbbá vállalják, hogy az Ingatlant a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig a megengedett kivételektől eltekintve más célra nem hasznosítják.
- Vevők kijelentik, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásuknak teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozásuk.
- Vevők kijelentik, hogy velük szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötöttek.
27. Vevők nyilatkoznak, hogy részarány-tulajdonnal nem rendelkeznek.
28. A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a *Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény* (Ptk.) és a Földforg. tv. rendelkezései az irányadók.
29. A jelen szerződés megkötésével kapcsolatos költségeket a Vevők viselik.
30. Eljáró ügyvéd tájékoztatja Feleket, hogy a *pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. LIII. törvény* (Pmt.) alapján azonosítási kötelezettség terheli a Felek adatai, illetve a képviseletükben eljáró személyek vonatkozásában. Felek adatai a Pmt. rendelkezései alapján jelen megállapodásban kerülnek rögzítésre a Felek adatszolgáltatása és az általuk bemutatott, személyazonosság igazolására a Pmt. szabályai szerint alkalmas okirat bemutatása alapján.
- Felek jelen okirat aláírásával büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy jelen okirat aláírása során saját nevükben járnak el. Felek jelen okirat aláírásával kifejezetten hozzájárulnak ahhoz, hogy eljáró ügyvéd a Felek személyi adatait kezelje, továbbá – szükség esetén – az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény 32-33. §-ai alapján adataikat a központi nyilvántartásokban ellenőrizze. Felek tudomásul veszik, hogy a szerződéses kapcsolat fennállása alatt az azonosítás során megadott adatokban bekövetkezett változsról 5 (öt) napon belül kötelesek eljáró ügyvédet írásban értesíteni.
31. Felek megbízzák a **Dr. Kovács Orsolya Ügyvédi Irodát** (székhelye: 8900 Zalaegerszeg, Tompa Mihály utca 5. II. emelet 1., eljáró ügyvéd: dr. Kovács Orsolya) jelen szerződés elkészítésével és ellenjegyzésével, és meghatalmazzák, hogy a Zala Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Ingatlan-nyilvántartási Osztály 1. (Zalaegerszeg) előtti ingatlan-nyilvántartási eljárásban őket meghatalmazottként képviselje, valamint a Nemzeti Adó- és Vámhivatal részére a B400E típusú adatlapokat helyettük meghatalmazottként aláírja, benyújtsa. Ellenjegyző ügyvéd jelen okirat aláírásával a meghatalmazást elfogadja.
32. Felek kijelentik, hogy eljáró ügyvéddel az ügy szempontjából releváns egyéb tényt nem közöltek.
33. Felek tudomásul veszik eljáró ügyvéd tájékoztatását arról, hogy jelen megállapodást az ügyvédi tevékenységről szóló törvény 43. § (4) bekezdésében foglaltak megtartásával ellenjegyzik, így annak minden oldalát a kézjegyükkel ellátniuk nem szükséges.
34. Felek rögzítik, hogy jelen szerződés 3 (három) számozott oldalból áll és 8 (nyolc) eredeti példányban (melyből egy az erre rendszeresített biztonsági okmányon) készült.
35. Felek a szerződést elolvasás és értelmezés után jogi képviselőjük hozzáfűzött magyarázatával együtt megértették, és azt, mint akaratukkal mindenben egyezőt helybenhagyólag aláírták és annak egy-egy eredeti példányát átveszik.

Zalaegerszeg, 2026. július 24.

Vajda Adrienn  
Eladó

Takácsné Nagy Fanni  
Vevő

Takács Balázs  
Vevő

Szerkesztettem és ellenjegyzem.

Zalaegerszeg, 2026. július 24.

ELJÁRÓ ÜGYVÉD  
JÓVÁHÍRÍTÉS NAPJA: 2026. 08. 04.  
JÓVÁHÍRÍTÉS KEZDŐ NAPJA: 2026. 08. 05.  
JÓVÁHÍRÍTÉS MEGTÉTELENEK UTOLSÓ NAPJA: 2026. 08. 03.  
JÓVÁHÍRÍTÉS HATÁRIDŐ JOGVESZTŐI  
JÓVÁHÍRÍTÉS NAPJA: 2026. 08. 04.

Dr. Kovács Orsolya  
ügyvéd

(kamarai azonosító száma: 36063819)

aláírás