

1640/2026

-1-

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

Zala Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Osztály	
ERKÉZET	2026 JÚL. 22
ERKÉNYEZ.	ELADÓ
IRK SZÁM	192.345
MÉRLEKLET	

Amely létrejött egyrészről:

2026.05.07.

NÉMETH ISTVÁN szénv: (szül. hely: szül. idő: an:
 , személyi szám: adóazonosító jele: lakik: 8824 Sand,
 Kossuth utca 36.) mint **eladó** továbbiakban eladó
 másrészről:

BOGNÁR JÓZSEF szénv: (szül: an:
 , személyi szám: adóazonosító jele: lakik: 8824 Sand, Kanizsai u.
 20.), mint **vevő** (továbbiakban vevő)
 mint **vevő** továbbiakban vevő
 között alulírott helyen és napon az alábbiak szerint:

- 1.) Németh István eladó 1 / 2 arányú tulajdonát képezi a miháldi, zártkerti, 1544 hrsz-u,
 a./ kert megnevezésű, 5. minőségi osztályú, 1239 m2 területű, 2,8 AK kat. jöv. értékű
 b./ gyümölcsös és gazdasági épület megnevezésű, 4. minőségi osztályú, 803 m2 területű, 2,37 AK kat. jöv. értékű
 c./ rét megnevezésű, 5. minőségi osztályú, 3734 m2 területű, 7,47 AK kat. jöv. értékű
 d./ erdő megnevezésű, 5. minőségi osztályú, 2490 m2 területű, 0,42 AK kat. jöv. értékű, összesen
 8266 m2 területű, 13,06 AK kat. jöv. értékű ingatlan.

2.) Az eladó eladja, a vevő pedig megveszi az 1.) pontban körülírt ingatlan eladó tulajdonát képező tulajdoni hányadát a vevő által megtekintett állapotban.

3.) Szerződő felek az 1.) pontban meghatározott ingatlan vételárát az alábbiakban állapítják meg:

- a miháldi, zártkerti, 1544 hrsz-u, kert, gyümölcsös és gazdasági épület, rét, erdő megnevezésű, 8266 m2 területű, 13,06 AK kat. jöv. értékű ingatlan 1 / 2 részének vételára: 230.000-Ft, azaz kettőszázharmincezer forint.

Szerződő felek az Fftv. 8/A.§ (3) bekezdésére tekintettel rögzítik, hogy a földterület (kert, gyümölcsös, rét, erdő) értékét 100.000-Ft-ban, azaz egyszázezer forintban - melyből a kert: 20.000-Ft, azaz husz ezer forint, a gyümölcsös: 10.000-Ft, azaz tízezer forint, rét: 20.000-Ft, azaz huszezer forint, erdő: 50.000-Ft, azaz ötvenezer forint, a gazdasági épület értékét 130.000-Ft-ban, azaz egyszázharminc ezer forintban határozzák meg.

Vevő az adásvétel tárgyát képező ingatlan vételárát, összesen **230.000-Ft-ot**, azaz összesen **kettőszázharmincezer forintot** a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyásának kézhezvételét követő 10 napon belül fizeti meg Szilágyi János OTP Banknál vezetett számú magánbankszámlájára. Az eladó az e pontban meghatározott bankszámlájára való átutalással teljesítettnek fogja tekintni a tulajdonát képező ingatlanrész teljes vételárának: **230.000-Ft-nak**, azaz **kettőszázharmincezer forintnak** a megfizetését, az eladó úgy tekinti, mintha a saját kezeihez történne a teljesítés.

- 4.) Amennyiben a Mező-és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. tv. alapján a mezőgazdasági szakigazgatási szerv az adásvételi szerződés jóváhagyását megtagadja, Németh István eladó a vevőtől a vételárát nem követelheti, e tekintetben felek a szerződést felbontják egymás között.

.....
 Németh István
 eladó

.....
 Bognár József
 vevő

.....
 Dr. Szabó Mária
 ügyvéd
 KASZ: 36068969

DR. SZABÓ MÁRIA ügyvéd,
 társasági jogi szakjogász
 8756 Nagyrécsa, Kossuth L. u. 15.
 Adószám: 54859825-1-40
 Tel.: 06-70/319-7371

Eladó és vevő a fentiekben megjelölt teljesítést elfogadják a vételár teljes kiegyenlítés melyet okirattal elismernek.

Felek nyilatkoznak a szerződést készítő és ellenjegyző ügyvéd előtt, hogy ezen v értékarányos, a reális forgalmi értéknek megfelelő összeg.

- 5.) Felek tudomásul veszik, hogy jelen ügylet a Földforgalmi törvény 7.§ (1) bekezdése értelmében **hatósági jóváhagyáshoz** kötött.

Eladó nyilatkozik, hogy a tulajdonjogáról az 1.) pontban felsorolt ingatlan vonatkozásában teljes vételár megfizetésével egyidejűleg fog lemondani, **a teljes vételár megfizetése tulajdonjogát fenntartja.**

Eladó a vételár teljes kifizetésével egyidejűleg külön, ügyvéd által ellenjegyzett nyilatkozik köteles feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adni ahhoz, hogy az 1.) pontban megjelölt ingatlanra a vevő tulajdonjoga **1 / 2 -ed tulajdoni** arányban adásvétel jogát az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön, és ezáltal a vevő **1 / 2 tulajdoni** arányban legyen tulajdonosa tárgyi ingatlanoknak. Eladó a vevő tulajdonjogának bejegyzését engedélyezi. pl. – az eladó által aláírt és eljáró ügyvéd által ellenjegyzett – nyilatkozatát, a szerződés szerkesztő ügyvédnél jelen adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg letétbe helyezte, a teljes vételár jelen szerződésben írtak szerinti megfizetésével, a vételár teljesítésének igazolásával egyidejűleg szabadítható fel és nyújtható be a tulajdonjog átvezetése érdekében illetékes földhivatalhoz.

Szerződő felek rögzítik, hogy a letétbe helyezést igazoló letéti szerződés a jelen szerződés mellékletét képezi.

A letétbe vett eladói tulajdonjog bejegyzési engedélyt a teljes vételár kifizetését követően eljáró ügyvéd nyújtja be az illetékes földhivatal részére.

- 6.) Az eladó szavatosságot vállal az eladott ingatlanrész per-teher –igény –és szavatolási mentességéért.

Eladó szavatolja továbbá, hogy az ingatlanrészt adók - vagy adók módjára behajtatás tartozások nem terhelik, az ingatlanrész nem képezi végrehajtás tárgyát, valamint nem bírói zárlat alatt. Eladó kijelenti, hogy az átruházott ingatlan illetőséget illetően nyilvántartáson kívüli tartozás nem terheli. Eladó kötelezettséget vállal, hogy az ingatlan illetőséget a tulajdonjog bejegyzésig sem terheli meg.

- 7.) A szerződéssel kapcsolatos költségek a vevőt terhelik.

- 8.) A szerződő felek kijelentik, hogy nagykorú, cselekvőképes magyar állampolgár állampolgárságukat személyi igazolvánnyal igazolták az okiratot szerkesztő és ellenjegyző ügyvéd előtt. Felek ügyleti, vevő ingatlanszerzési joga nincs korlátozva.

- 9.) Eljáró ügyvéd kioktatta feleket e szerződéses ügylettel kapcsolatos, hatályos adó- és illetékjogszabályokról.

Jelen okirattal felmerülő vagyonátruházási, vagyonszerzési, illetve eljárási illeték megfizetése illetékhivatal rendelkezése alapján-, valamint jelen szerződés elkészítésével kapcsolatos költségek megfizetése vevő kötelezettsége. Szerződő felek kijelentik, hogy a jelen adásvétellel kapcsolatos adó- és illetékjogszabályokat ismerik.

Tudomásul veszik azon ügyvédi tájékoztatást, mely szerint az ügyletben érintett, szavatolási jövedelemadó bevallásra kötelezett személy a szerződéskötés évét követő bevallási évben szavatolási jövedelemadó bevallását önállóan köteles kitölteni. Adóügyben az ügyvédi iroda semmilyen eljárást nem végez, felvilágosítást nem ad, adóügyi kérdésekre a megbízás nem terjed ki.

- 10.) Felek kijelentik, hogy vevő a Mező-és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi C. törvény 13.-a és a további rendelkezései szerint nem esik tulajdonszerzési korlátozás alá.

.....
Németh István
eladó

.....
Bognár József
vevő

.....
Dr. Szabó Mária
ügyvéd
KASZ: 36068969

DR. SZABÓ MÁRIA
társasági jogi szakjog
8156 Nagyrécsa, Kossuth
utca 10. sz. 1. em.
Tel.: 06-70-707070

Szerző fél kötelezettséget vállal, hogy a föld használatát másnak ne 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 2013. évi CXXII. tv. 13.§ (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével – más célra nem hasznosítja. Nem minősül a használat átengedésének, ha a tulajdonjogot szerző fél haszonbérleti szerződés keretében engedi át a használatot. Vevő kötelezettséget vállal, hogy a fennálló földhasználati jogviszonyt nem hosszabbítja meg és a megszűnést követő időre a földforgalmi törvény 13.§(1) bekezdésében foglalt kötelezettségeket teljesíti.

Szerző fél nyilatkozik, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása (földhasználati díjtartozás).

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

Szerző fél nyilatkozik, hogy a tulajdonában illetve saját és közeli hozzátartozói használatában álló ingatlanok értéke illetve mértéke nem haladja meg az e törvényben előírt értéket illetve mértéket. Felek kijelentik, hogy vevő a földforgalmi törvény 16.§ (1), (2) és (4) bekezdése szerint nem esik tulajdonszerzési korlátozás alá, mert a tulajdonában és a hasznélvezetében lévő földterület területnagyságának beszámításával együtt sem haladja meg a tulajdonában és hasznélvezetében lévő földterület illetve értéke a fenti bekezdésben meghatározott birtok maximumot.

Szerző fél nyilatkozik, hogy részarány tulajdonnal nem rendelkezik, ezért a tulajdonában álló részarány-tulajdon összesített aranykorona értéke mennyiségének huszada és a már tulajdonában és hasznélvezetében álló, továbbá a megszerzésre kerülő földterület hektárban kifejezett térmértékének együttes összege nem több mint 300.

Vevő a miháldi, zártkerti 1544 hrsz-u ingatlan vonatkozásában elővásárlásra jogosult a Mező-és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. tv 18. § (1) e.) pont alapján vevő 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.

Vevő állandó lakóhely Sandon található, az adásvétel tárgya Miháldon található.

Vevő a Zala Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Nagykanizsa által **510095 / 2015.** számon kiállított határozat alapján földművesnek minősül, megfelel a Fftv. tv. 5. § 7. pontjában meghatározott feltételeknek.

Vevő agrárkamrai azonosító száma: S882400467870.

- 11.) Szerződő felek, így az eladó és a vevő meghatalmazzák a **Dr. Szabó Mária ügyvéd, társasági jogi szakjogászt** (8756 Nagyrécsa, Kossuth u. 15. KASZ száma: 36068969) jelen szerződés megszerkesztésével és a földhivatali bejegyzési eljárásban való képviselőjükkel. Jogi képviselő a megbízást elfogadja. Szerződő felek kérik a T. Földhivatalt, hogy a tulajdonjog átvezetést tartalmazó határozatokat közvetlenül az érintett feleknek – eladónak és vevőnek szíveskedjék kipostázni.
- 11.) Felek tudomással bírnak arról, hogy a Mező-és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. tv. 18.§-a szerint a vevővel szemben van elővásárlási jog, így megbízták eljáró ügyvédet az adásvételi szerződések mezőgazdasági igazgatási szerv részére való megküldéssel. A mezőgazdasági igazgatási szerv a részére jóváhagyás céljából megküldött okiratok közül 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. A mezőgazdasági igazgatási szerv az okiratok beérkezésétől számított 15 napon belül döntést hoz az adásvételi szerződés jóváhagyásának a megtagadásáról, vagy – az e pontban hivatkozott jogszabály 20. §-ában foglalt esetek kivételével - végzésben megállapítja a szerződés közzétételre való alkalmasságát

.....
Németh István
eladó

.....
Bognár József
vevő

.....
Dr. Szabó Mária
ügyvéd
KASZ: 36068969

DR. SZABÓ MÁRIA ügyvéd,
társasági jogi szakjogász
8756 Nagyrécsa, Kossuth L. u. 15.
Adószám: 54859825-1-40
Tel.: 06-70/316-7371

és elrendeli a szerződés közzétételét, valamint ezzel egyidejűleg megkeresi a föld fekvése szerint illetékes ingatlanügyi hatóságot a föld tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés benyújtása tényének feljegyzése érdekében.

- 13.) Felek nyilatkoznak, hogy ezen adásvételi szerződést egyben ügyvédi tényvázlatnak is tekintik.
- 14.) Szerződő felek elismerik, hogy jelen szerződés megkötését megelőzően az ügyintéző ügyvéd őket a adózás rendjéről szóló 2003. évi XCII. törvény, az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény, valamint a személyi jövedelemadóról szóló 1995. évi CXVII. törvény vonatkozó rendelkezéseiről teljes körűen tájékoztatta, amelyet megértettek és tudomásul vettek. A vevő tudomásul veszi a ügylettel kapcsolatban felmerülő visszerthes vagyonátruházási illetékre vonatkozó részletes ügyvédi tájékoztatást. A vevő ezután döntött az adásvételi szerződés adott tartalommal történő aláírásáról. A tájékoztatás kiterjedt a jogügyletthez kapcsolódó adónemekre, az adó- és illetékkedvezmény igénybevehetőségére, az ezzel kapcsolatos eljárásra és határidőkre. Az eladó tudomásul veszi az ügylettel kapcsolatban felmerülő személyi jövedelemadóra vonatkozó részletes ügyvédi tájékoztatást. Az eladó ezután döntött az adásvételi szerződés adott tartalommal történő aláírásáról. A tájékoztatás kiterjedt a jogügyletthez kapcsolódó adónemekre, az adó- és illetékkedvezmény igénybevehetőségére, az ezzel kapcsolatos eljárásra és határidőkre. Az ellenjegyző ügyvéd megbízása kifejezetten nem terjedt ki az adó és illeték mértékének kiszámítására, továbbá a kifejezetten adótanácsadó feladatkörébe tartozó tevékenységre.

Szerződő felek kijelentik, hogy eljáró ügyvéd helyesen értelmezte nyilatkozataikat, azokat helyesen foglalta okiratba, részükre az adásvétellel, az ingatlan-nyilvántartási eljárással, a adózással, az illetékkiszabással kapcsolatos jogi tájékoztatást megadta, melyet megértettek és mindezek tudomásul vételével kötik meg jelen szerződést. Szerződő felek kijelentik, hogy eljáró ügyvéddel szemben semminemű igényt, követelést nem támasztanak abban az esetben sem, ha jelen jogügyletből bárminemű jogvita származik.

Felek nyilatkoznak, hogy ezen adásvételi szerződést egyben ügyvédi tényvázlatnak is tekintik. Eljáró ügyvéd tájékoztatta a feleket, hogy a pénzmossás megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2007. évi CXXXVI. Tv. – a továbbiakban – Pmt – alapján azonosítási kötelezettség terhelte a felek adatai vonatkozásában. A felek adatai a Pmt. rendelkezései alapján jelen szerződésben kerülnek rögzítésre, a felek adatszolgáltatása és az általuk bemutatott személyazonosság igazolása a Pmt. szabályai szerint alkalmas okirat bemutatása alapján történt. **Szerződő felek elismerik, hogy a jelen szerződés megkötését megelőzően az eljáró ügyvédöket a Pénzmossás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és**

megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény (Pmt. tv.) vonatkozó rendelkezéseiről teljes körűen tájékoztatta, amelyet megértettek és tudomásul vettek. Szerződő felek a jelen szerződés aláírásával kifejezetten hozzájárulnak, hogy eljáró ügyvéd a személyi adataikat tartalmazó okmányokról fénymásolatot készítsen, személyi okmányait a Jogügyletek Biztonságát Erősítő Adatszolgáltatási Keretrendszerben ellenőrizze és adataikat kezelje. Szerződő felek adatait az eljáró ügyvéd a személyes adatok védelméről és a közérdekű adatok nyilvánosságáról szóló törvény rendelkezései alapján kizárólag a jelen adásvételi szerződéshez kapcsolódó megbízás teljesítése érdekében kezelheti. Szerződő felek a jelen szerződés aláírásával kijelentik, és a pénzmossás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII.tv.(Pmt.) előírásának megfelelően nyilatkozzák, hogy az ügyvédi megbízási szerződéssel kapcsolatban a saját nevükben járnak el. Szerződő felek kijelentik továbbá, hogy nem minősülnek a Pmt-ben meghatározott kiemelt közszereplőnek.

.....
Németh István
eladó

.....
Bognár József
vevő

.....
Dr. Szabó Mária
ügyvéd
KASZ: 36068969

Dr. SZABÓ MÁRIA ügyvéd,
társasági jogi szakjogász
1134 Nagyvácska Kossuth L. u. 15.
Adószám: 54859825-1-40
Tel.: 06-70-7019-7071

A felek jelen szerződés aláírásával büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy a jelen szerződés aláírása során saját nevükben járnak el. Felek jelen szerződés aláírásával kifejezetten hozzájárulnak, hogy az eljáró ügyvéd adataikat kezelje és tájékoztatást küldjön számukra.

Szerződő felek jelen szerződést, mint akaratukkal mindenben megegyezőt alapos átolvasás és értelmezés után jóváhagyólag aláírták.

Nagykanizsa, 2026. július.....15.....

.....
Németh István
eladó

.....
Bognár József
vevő

Ellenjegyzem: Tanúsítom, hogy az okirat a felek kinyilvánított akaratának és a jogszabályoknak megfelel, továbbá, hogy az okiratban megjelölt felek aláírása valódi.

Nagykanizsa, 2026. július.....15.....

Dr. Szabó Mária
ügyvéd, társasági jogi szakjogász
KASZ: 3606896

DR. SZABÓ MÁRIA ügyvéd
társasági jogi szakjogász
8756 Nagyrécsa, Kossuth L. u. 15.
Adószám: 54859825-1-40
Tel.: 06-70/319-7371

Kifüggesztés napja:2026.08.06.....

Az elővásárlásra jogosult jognyilatkozatának

megtételére nyitva álló 30 napos

határidő utolsó napja:2026.09.04.....

Ez a határidő jogvesztő.