



Zala Megyei Értéktároló Alapítvány	
ÉRKEZÉSI	2026. JÚL. 22
ÉRKEZTETÉSI	ADÓ
INT. SZÁM	192.3h7

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

művelési ágban nyilvántartott zártkerti ingatlanok tulajdonjogának átruházásához,
mely az alábbi szerződő felek között jött létre a keltezés szerinti napon, a jelen okiratban rögzített feltételekkel:

I. Szerződő felek

Egyrészről:

Onozó Piroska (születési családi és utóneve: , születési hely és idő: , anyja születési családi és utóneve: , lakóhely: , tartózkodási hely: 8900 Zalaegerszeg, Szegfű utca 18. fsz. 3.a., személyi azonosító: , személyazonosító igazolvány okmányazonosítója: adóazonosító jele: , állampolgársága: magyar), mint eladó (a továbbiakban: **eladó**)

Másrészről:

Simon Gábor Ádám (születési családi és utóneve: , születési hely és idő: , anyja születési családi és utóneve: , lakóhely: 8929 Pölöske, Táncsics Mihály utca 3., személyi azonosító: , személyazonosító igazolvány okmányazonosítója: , adóazonosító jele: , állampolgársága: magyar), mint vevő (a továbbiakban: **vevő1**),

Máthé Mirtill (születési családi és utóneve: , születési hely és idő: , anyja születési családi és utóneve: , lakóhely: 8900 Zalaegerszeg, Hegyalja utca 28. 2. em. 9. a., személyi azonosító: , személyazonosító igazolvány okmányazonosítója: , adóazonosító jele: , állampolgársága: magyar), mint vevő (a továbbiakban: **vevő2**, együttesen: **vevők**)

II. A szerződés tárgyának meghatározása és jellemzői

1. A szerződő felek rögzítik, hogy a jelen okiratba foglalt adásvétel tárgyát a közhiteles ingatlan-nyilvántartásban az alábbi adatokkal azonosított – az eladó kizárólagos tulajdonában álló - földrészeket képezik:

- 1.1. A **Bocfölde, zártkert, 2500 helyrajzi szám** alatt nyilvántartott földrészlet (a továbbiakban: *ingatlan1*), melynek az INYER/TULLAP/20260709/5743 ügyazonosító alatt lehívott e-hiteles tulajdonilap-másolatának I. és III. része az alábbi hatályos adatokat tartalmazza:

I. rész

1. Bejegyző határozat, érkezési idő: 999935/1996.05.07
AZ INGATLAN ADATAI, ALRÉSZLET ADATOK

Alrészlet jele	Művelési ág/ Kivett megnevezés	Minőségi osztályok	Terület (ha nm)	Kataszteri jövedelem (AK)
	Szőlő / és gazdasági épület	5 osztály	658	1,49

III. rész

1. Bejegyző határozat, érkezési idő: 36900/2010.06.01
Vezetékjog 24 m2-re
Név: E.ON ÉSZAK-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZRT.
Jogosult címe: 9027 Győr, Kandó Kálmán utca 11-13.

- 1.2. A **Bocfölde, zártkert, 2501 helyrajzi szám** alatt nyilvántartott földrészlet (a továbbiakban: *ingatlan2*), melynek az INYER/TULLAP/20260709/5763 ügyazonosító alatt lehívott e-hiteles tulajdonilap-másolatának I. része az alábbi hatályos adatokat tartalmazza:

1. Bejegyző határozat, érkezési idő: 36836/2019.03.07
AZ INGATLAN ADATAI, ALRÉSZLET ADATOK

Alrészlet jele	Művelési ág/ Kivett megnevezés	Minőségi osztályok	Terület (ha nm)	Kataszteri jövedelem (AK)
	Fásított terület	7 osztály	212	0,07

- 1.3. A **Bocfölde, zártkert, 2502 helyrajzi szám** alatt nyilvántartott földrészlet (a továbbiakban: *ingatlan3*), melynek az INYER/TULLAP/20260709/6585 ügyazonosító alatt lehívott e-hiteles tulajdonilap-másolatának I. része az alábbi hatályos adatokat tartalmazza:

1. Bejegyző határozat, érkezési idő: 36839/2019.03.07
AZ INGATLAN ADATAI, ALRÉSZLET ADATOK

Alrészlet jele	Művelési ág/ Kivett megnevezés	Minőségi osztályok	Terület (ha nm)	Kataszteri jövedelem (AK)
	Fásított terület	7 osztály	94	0,03

Onozó Piroska
eladó

Simon Gábor Ádám
vevő1

Máthé Mirtill
vevő2

Dr. Fábian Ildikó Ügyvédi iroda
képv.: dr. Fábian Ildikó ügyvéd



- 1.4. **A Bocfölde, zártkert, 2503 helyrajzi szám** alatt nyilvántartott földrészlet (a továbbiakban: *ingatlan4*), melynek az INYER/TULLAP/20260709/6871 ügyazonosító alatt lehívott e-hiteles tulajdonilap-másolatának I. és III. része az alábbi hatályos adatokat tartalmazza:

I. rész

1. Bejegyző határozat, érkezési idő: 999935/1996.05.07

AZ INGATLAN ADATAI, ALRÉSZLET ADATOK

Alrészlet jele	Művelési ág/ Kivett megnevezés	Minőségi osztályok	Terület (ha nm)	Kataszteri jövedelem (AK)
	Szőlő	5 osztály	330	0,75

III. rész

3. Bejegyző határozat, érkezési idő: 36901/2010.06.01

Vezetékjog 11 m²-re

Név: E.ON ÉSZAK-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZRT.

Jogosult címe: 9027 Győr, Kandó Kálmán utca 11-13.

- A szerződő felek megállapítják, hogy az ingatlanok tulajdonilap-másolatán széljegy nincs, az *ingatlan2-3* tulajdonilap-másolata III. részén hatályos bejegyzés nem található.
A szerződő felek megállapítják, hogy az ingatlanok tulajdonilap-másolatának tanúsága szerint a fenti adatok az ingatlan-nyilvántartási adatokkal megegyeznek.
Az eladó szavatolja, hogy a fenti tulajdonilap-másolatokon feltüntetett adatok, jogok, tények az ingatlanok jelen szerződés aláírásának napján fennálló tényleges állapotával mindenben megegyeznek és teljes körűek.
Az eladó felelőssége tudatában kijelenti, hogy az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett 1/1 arányú tulajdonjoga az ingatlanok mindegyike vonatkozásában a valóságnak megfelel, az ingatlanoknak ingatlan-nyilvántartáson kívüli tulajdonosa semmilyen jogcímen és mértékben nincs.
- A szerződő felek az eladó nyilatkozata és a földhasználati nyilvántartás alapján - a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXII. törvény (Földforgalmi tv.) 15/A.§-a vonatkozásában - rögzítik, hogy a földrészleteknek földhasználati lapja nincs, nincsenek harmadik személy használatában, azokat sem hatályos, sem a jelen szerződéskötés időpontjában még hatályba nem lépett földhasználati szerződés vagy többtelekhasználati megállapodás nem érinti.
- A szerződő felek rögzítik, hogy az *ingatlan1*-en egy 60 m² hasznos alapterületű, felújított állapotú gazdasági épület áll, mely víz- és elektromos áram közművel ellátott.

III. Tulajdonjog átruházása, vételár

- A szerződő felek megállapodnak abban, hogy az **eladó eladja** az ingatlanok egészét a vevőknek, a **vevők** pedig adásvétel jogcímén **megvásárolják** azokat minden természetes és törvényes tartozékokkal együtt akként, hogy a **vevő1** az *ingatlanok 1/5 tulajdoni illetőségén* és a **vevő2** az *ingatlanok 4/5 tulajdoni illetőségén* szereznek tulajdonjogot.
- A szerződő felek - egybehangzó akaratnyilatkozáttal - a Földforgalmi tv. 5.§ 23. pontja szerint szomszédos földnek minősülő ingatlanok **egybefoglalt vételárát** a Földforgalmi tv. 19.§ (5) bekezdés a) pontja alapján **28.900.000,-Ft, azaz huszonnyolcmillió-kilencszázezer forint** összegben határozzák meg, mely a megszerzésre kerülő tulajdoni hányadaik arányában terheli a vevőket. A szerződő felek rögzítik, hogy az egybefoglalt vételárból az *ingatlan1* 28.460.000,-Ft, azaz huszonnyolcmillió-négyszázhatvanezer forint, mely összegből a gazdasági épület 28.000.000,-Ft, azaz huszonnyolcmillió forintot, a föld 460.000,-Ft, azaz négyszázhatvanezer forint összeget képvisel, az *ingatlan2* 150.000,-Ft, azaz százötvenezer forint, az *ingatlan3* 60.000,-Ft, azaz hatvanezer forint és az *ingatlan4* 230.000,-Ft, azaz kétszázharmincezer forint értékű, ültetvény és agrotechnikai létesítmény egyik ingatlanon sincs.
- A szerződő felek egyezően kijelentik, hogy a 6. pontban rögzített vételárak az ingatlanok elhelyezkedése, állapot alapján a helyi értékviszonyoknak megfelelnek, ezért a Polgári Törvénykönyvről szóló V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 6:98.§ (2) bekezdése alapján a jelen nyilatkozatukkal kölcsönösen lemondanak a jelen szerződés feltűnő értékaránytalanosságra alapított megtámadásának jogáról.

IV. A vételár forrása, kiegyenlítése

- A szerződő felek rögzítik, hogy a földrészletek vételárát a vevők önerőből fizetik meg.
- A szerződő felek megállapodnak, hogy a vevők a vételárát az alábbi ütemezés szerint és módon fizetik meg az eladónak. (A szerződő felek rögzítik, hogy a vevők az alábbiakban feltüntetett összegeket a négy ingatlanra együttesen fizetik meg, az egyes összegek a 6. pontban feltüntetett vételárak arányában oszlanak meg a négy ingatlan között.)

9.1. A jelen adásvételi szerződés aláírását követően, **2026. július 24. napjáig** a *vevők* együttesen **3.000.000,- Ft-ot** azaz **hárommillió forintot**, mint **foglalót** fizetnek meg az eladónak, a tulajdonát képező, a
-nél vezetett számú bankszámlára történő átutalással, az utalás

közleményében a "*Bocföld zrt. foglaló*" tartalomjegyzékével.

A *szerződő felek* kijelentik, hogy a Ptk. 6:185.§-ának a foglaló jogi természetét, minősítését, jogkövetkezményeit leíró rendelkezéseivel tisztában vannak, erről az ügyvédi tájékoztatást megkapták, így tudomásuk van róla, hogy amennyiben az adásvételi szerződés teljesítésének megghiúsulásáért az eladó felelős, a foglaló kétszeres összegét köteles a vevők részére megfizetni. Ha a szerződés teljesítésének megghiúsulásáért a *vevők* felelősek, a *vevők* a foglalót elvesztik. Amennyiben az adásvételi szerződés olyan okból hiúsul meg, amelyért egyik *szerződő fél* sem felelős, vagy mindkét – eladói és vevői - pozícióban álló felek felelősek, a foglaló teljes összege a *vevőknek* – a *szerződő feleknek* a megghiúsulásról való tudomásszerzését követő - 8 napon belül visszajár.

A *szerződő felek* megállapodnak, hogy amennyiben a jelen szerződés a fent nevezett *szerződő felek* között – a mezőgazdasági igazgatási szerv döntése alapján – nem hatályosul, ezt a *szerződő felek* felelősségi körén kívüli körülménynek tekintik, ezért ebben az esetben a foglaló a vevőknek visszajár.

A *szerződő felek* rögzítik, hogy a foglaló összegével a még fizetendő vételár csökken, azaz a foglaló teljes összege a szerződés teljesülése esetén a vételárba, mint **első vételár rész**, beleszámít.

9.2. A **második (utolsó) vételár rész**, mely **25.900.000,- Ft, azaz huszonötmillió-kilencszázezer forint**, a *vevők* a mezőgazdasági igazgatási szerv jelen adásvételi szerződést jóváhagyó határozatáról (a továbbiakban: *jóváhagyó határozat*) történő tudomásszerzésüket követő 15 napon belül kötelesek megfizetni az eladó 9.1. alpontban megadott bankszámlájára a "*Bocföld zrt. vételár*" közlemény feltüntetésével. A jóváhagyó határozatról eljáró ügyvéd értesíti a *szerződő feleket*.

10. A vételár pénzügyi teljesítése körében a *szerződő felek* az alábbiakat rögzítik:

10.1. Az ingatlanok teljes vételára akkor tekinthető megfizetettnek, ha az a 9.1. alpontban megadott bankszámlán hiánytalanul jóváírásra kerül.

10.2. Az *eladó* kijelenti, hogy a jelen okirathoz rögzített bankszámlaszámát ellenőrizte, annak helyességéért felelősséget vállal, s nyilatkozik, hogy az erre a bankszámlára történő teljesítést a saját kezéhez történő teljesítésnek ismeri el.

V. Az ingatlanok jogi és természetbeni állapotára vonatkozó nyilatkozatok

11. Az *eladó* szavatol azért, hogy az ingatlanok – az 1. pontban ismertetett vezetékJogot meghaladóan – **per-, teher- és igénymentesek**, semmilyen tartozás azokat nem terheli. Az *eladó* kötelezettséget vállal arra, hogy az ingatlanokat a jelen szerződés aláírását követően a teljesüléséig nem idegeníti el és nem terheli meg, s szavatol azért, hogy azokon a vevők tehermentes tulajdonjogot szerezzenek, harmadik személy részére az ingatlanokon semmilyen jogot nem enged és semmilyen azokkal kapcsolatos jogáról nem mond le.
12. A *vevők* elállhatnak – a foglaló és felmerült káruk érvényesítése mellett – a jelen szerződéstől, ha megállapítható, hogy a jelen szerződés szerinti tulajdonjog átruházás ingatlan-nyilvántartási bejegyzését megelőzően az ingatlanok bármelyike tulajdoni lapjára az eladó érdekkörében terhelő bejegyzés került, vagy erre vonatkozóan a földhivatalnál eljárás van folyamatban. Elálláskor a már teljesített szolgáltatások 8 napon belül visszajárnak.
13. Az *eladó* szavatosságot vállal, hogy harmadik személynek az ingatlanokon nincs olyan joga, vagy követelése, nem áll fenn olyan egyéb tény, körülmény - az ingatlan-nyilvántartáson kívül sem-, mely a *vevők* tulajdonszerzését, birtoklását, ingatlan-használatát akadályozná, korlátozná vagy kizárná, nem áll fenn olyan jogosultság, melyből a birtokbaadást megelőző időszakból származóan a *vevőknek* bármely jogcímen fizetési kötelezettsége keletkezne.
14. Az *eladó* felelőssége tudatában kijelenti, hogy az ingatlanokra vonatkozóan más személlyel ezen ügyletkötést megelőzően nem kötött, s a jelen szerződés általa történő aláírását követően sem köt semmilyen olyan megállapodást, mely a jelen adásvétel szerződés szerinti teljesülését megghiúsítaná, késleltetné, vagy a *szerződő felek* bármelyikének kötelezettségeit terhesebbé tenné.
15. Az *eladó* kijelenti, hogy az ingatlanok nem állnak bírói zár alatt, vagyoni hozzájárulásként sem bocsátotta semmilyen szervezet rendelkezésére és kötelezettség fedezetéül sem kötötte le, a jelen adásvétel nem minősül fedezetelvonó ügyletnek.
16. Az *eladó* nyilatkozik, hogy az ingatlanok jogi személy, vagy bármely más szervezet, avagy egyéni vállalkozás székhelye, fióktelepe vagy telephelye céljára való használatára, és ekként történő nyilvántartásba vételére hozzájárulást nem adott.
17. Az *eladó* kijelenti és szavatosságot vállal azért, hogy a földrészletek felszínén és felszíne alatt környezetre veszélyes, illetve az emberi egészségre ártalmas anyag nem került elhelyezésre vagy a felépítménybe beépítésre.
18. Az *eladó* nyilatkozik, hogy az ingatlanoknak általa ismert rejtett, megtekintéssel nem észlelhető hibája nincs, a rendeltetésszerű használatra alkalmasak.

Az *eladó* kijelenti és szavatolja, hogy a vevőket az ingatlannal kapcsolatos valamennyi tényről, körülményről teljes körűen tájékoztatta, nem hallgatott el semmit, ami az ingatlanokat vagy az azokon történő tulajdonszerzést veszélyeztetné, vagy a tulajdonjog bármely részjogosultságának gyakorlását akár jogi, akár műszaki szempontból akadályozná, korlátozná, vagy kizárná.

19. A *vevők* kijelentik, hogy az ingatlanokat alaposan, a tőlük elvárható gondossággal megtekintették, természetbeni állapotukról a helyszínen, jogi állapotukról a tulajdoni lapok alapján meggyőződtek. Az *eladó* szavatolja, hogy a vevőknek természetben bemutatott telekhatár a térképi telekhatárral egyezik, mely utóbbi a használati viszonyoknak is megfelel. A *vevők* kijelentik, hogy az ingatlanokat a jelenleg ismert állapotukban a jelen szerződés teljesítéseként elfogadják.
20. A *szerződő felek* kijelentik, hogy az épületek energetikai jellemzőinek tanúsításáról szóló 176/2008. (VI.30.) Kormányrendelet hatályos rendelkezései értelmében az *eladó* nem köteles az épület tekintetében energetikai tanúsítvány megletéről gondoskodni.

VI. Birtokátruházás

21. A *szerződő felek* megállapodnak abban, hogy az *eladó* az ingatlant - a vevőkkel előre egyeztetett időpontban, a teljes vételár maradéktalan megfizetését követő 15 napon belül köteles a vevők **birtokába** bocsátani, a vevők pedig jogosultak és kötelesek ekkor - személyesen vagy meghatalmazott útján - birtokba venni. A *szerződő felek* vállalják, hogy a birtokátadás során átadás-átvételi jegyzőkönyvet vesznek fel, ebben rögzítik a fogyasztásmérők közösen leolvasott gyári számát, állását és rögzíthetnek bármely más jelentős tény, körülményt.
22. Az *eladó* a birtokátruházás időpontjáig, a *vevők* a birtokba lépésük időpontjától kezdődően jogosultak az ingatlanokat használni, hasznáikat szedni, hasznosítani, és kötelesek viselni az ingatlanokkal kapcsolatos terheket, valamint a kárveszélyt. A *szerződő felek* megállapodnak abban, hogy a birtokbaadásig az *eladó*t terheli az ingatlanok fenntartásából eredő közüzemi és egyéb költségek viselése, és ennek megtörténtét köteles a birtokbaadásakor a vevők előtt hitelt érdemlően igazolni.
23. Az *eladó* köteles a birtokbaadásig az ingatlanok vevők általi utolsó megtekintés kori állapotát megőrizni.
24. A *szerződő felek* kötelezettséget vállalnak arra, hogy a fogyasztó személyében bekövetkezett változásoknak a szolgáltatókhoz történő bejelentése érdekében a birtokátadást követő 15 napon belül eljárnak, az ehhez szükséges nyilatkozatokat a másik fél felhívására - a szolgáltató által elvárt módon - haladéktalanul megadják. A *szerződő felek* kijelentik, hogy eljáró ügyvéd tájékoztatását megkapták arról, hogy a <https://e-bejelento.gov.hu> címen elérhető szolgáltatás igénybevételével a honlapon felsorolt, csatlakozott szolgáltatóknál közműveik átíratását és adatváltozásaik átvezetését kérhetik.
25. Az *eladó* nyilatkozik, hogy a birtokátadásakor esetlegesen az ingatlanokon, illetve az épületben maradt ingóságokra a továbbiakban igényt nem tart.

VII. Tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog bejegyzésének kérelme/ bejegyzési engedély

26. Az *eladó* - a Ptk. 6:216.§ (1)-(3) bekezdései alapján - a tulajdonjogát a teljes vételár kiegyenlítéséig fenntartja, ezért a *vevők* tulajdonjogának bejegyzése a teljes vételár *eladó* részére történt megfizetését követően lehetséges. A *szerződő felek* jelen adásvételi szerződés aláírásával közösen kéri az illetékes ingatlanügyi hatóságot, hogy az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény végrehajtásáról szóló 179/2023. (V. 15.) Korm. rendelet (Inyvt. Vhr.) 45.§-ában meghatározott **tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jogot** - az egész ingatlanokra - a vevők javára a bejegyzés hatályának kezdetére irányadó időponttól számított 3 (három) hónapos időtartamra szíveskedjék bejegyezni, melyhez az *eladó* feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja a jelen szerződés aláírásával.
27. A *szerződő felek* tudomásul veszik, hogy a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jognak a 26. pontban ismertetett kérelmük alapján történt bejegyzését követően beérkező, az ingatlanokra vonatkozó jogok, tények bejegyzése iránti kérelemre induló eljárásokat az ingatlanügyi hatóság felfüggeszti a tulajdonjog bejegyzése iránti kérelem elbírálásáig, de legfeljebb a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog időtartamára.
28. Az Inyvt. 32. § (2) bekezdés szerint, törvény eltérő rendelkezése hiányában jog vagy tény bejegyzéséhez az ingatlan-nyilvántartási jogosult részéről kiállított bejegyzési engedély, jog vagy tény törléséhez a törölni kért jog vagy tény jogosultja részéről kiállított törlési engedély (a továbbiakban együtt: **bejegyzési engedély**) szükséges, mely nyilatkozatát tartalmazó okiratot az *eladó* a jelen szerződéskötéssel egyidejűleg ügyvédi letétbe helyezi.
29. A *szerződő felek* rögzítik, hogy amennyiben a teljes vételár megfizetésének igazolása az 58. pontban ismertetett, - a jelen szerződést az abban nevezett *szerződő felek* között jóváhagyó - határozatról való értesülésüket követő 8 (öt) munkanapon belül eljáró ügyvéd előtt megtörténik, a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog bejegyzése iránti kérelem benyújtása helyett, eljáró ügyvéd a bejegyzési engedély csatolása mellett a tulajdonjog-bejegyzése iránti kérelem földhivatali benyújtására köteles.

VIII. Okirati letét kezelésére vonatkozó rendelkezések

30. A *szereződő felek* megállapodnak, hogy az *eladó* a jelen okirat aláírásával egyidejűleg eljáró ügyvédnél **letétébe helyezi** 5 (öt) egymással egyező példányban a - 28. pontban ismertetett - *bejegyzési engedélyét*, melyben feltétlenül és visszavonhatatlanul hozzájárul ahhoz, és a vevőkkel közösen kéri, hogy az eladónak az ingatlanokon fennálló 1/1 arányú tulajdonjoga egészében törlésre és az ingatlanok mindegyikére a *vevő1* 1/5 arányú és a *vevő2* 4/5 arányú tulajdonjoga adásvétel jogcímén – az *ingatlan1* és *ingatlan4* esetében bejegyzett vezetékjogot meghaladóan minden tehertől mentesen - az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön.
31. Eljáró ügyvéd jelen szerződés ellenjegyzésével **igazolja** a bejegyzési engedély 5 eredeti példányának **letétbe vételét**.
32. A *szereződő felek* rögzítik, hogy a *bejegyzési engedély* okirat jelen szerződési pontban foglalt letéti kezelése kapcsán – az Üttv. (3) bekezdése szerint - a jelen szerződés letéti rendelkezéseket is tartalmaz, a jelen pontban foglaltakat kifejezetten letéti megállapodásként fogadják el. Az okirati letét vonatkozásában az eladó, mint *letevő*, a vevők, mint *kedvezményezettek* és eljáró ügyvéd, mint *letéteményes* jár el. A letét tárgyát a „*bejegyzési engedély*” okirat 5 eredeti példánya képezi, a letét típusa szerint teljesítési letét. A letéteményes helyettesítésére korlátozás nélkül jogosult az ügyvédi kamarai nyilvántartásba bejegyzett helyettesítő ügyvéd. A letéteményes a letétét a céljától eltérően nem használhatja, más személy birtokába vagy őrizetébe az Üttv. eltérő rendelkezése hiányában nem adhatja.
33. Az *eladó* a bejegyzési engedélyét azzal a letéti utasítással helyezi ügyvédi letétbe, hogy eljáró ügyvéd a nyilatkozatot a teljes vételár megfizetését követően – annak előtte hitelt érdemlő igazolása esetén – jogosult és köteles az illetékes földhivatalhoz benyújtani a *vevők* tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzése végett. Az *eladó* kötelezettséget vállal arra, hogy a vételár maradéktalan megfizetésének tényéről a jelen szerződésben megadott bankszámlán történő jóváírását követően haladéktalanul (legkésőbb két munkanapon belül) írásban értesíti eljáró ügyvédet. A *szereződő felek* megállapodnak abban, hogy amennyiben az *eladó* nem tenne eleget e kötelezettségének, erre a *vevők* is jogosultak az utalást teljesítő pénzügyi intézet eredeti, cégszerűen aláírt, végleges és visszavonhatatlan átutalást tanúsító igazolásával.
34. *Eljáró ügyvéd* kötelezettséget vállal arra, hogy a teljes vételár megfizetésének igazolását követően a bejegyzési engedélyt haladéktalanul benyújtja az illetékes földhivatalhoz vagy az E-Ing rendszeren keresztül. Az eladó és a vevők tudomásul veszik, hogy ameddig a teljes vételár megfizetésének a jelen szerződési pontban foglaltak szerinti igazolása nem történik meg eljáró ügyvéd előtt, a bejegyzési engedélyt nem nyújthatja be a földhivatalhoz.
35. A *szereződő felek* tudomásul veszik, hogy az adásvételi szerződés hatálya alatt a letevő a letétbe helyezett okiratokat egyoldalúan nem veheti vissza a letéti kezelésből.
36. A jelen szerződés szerinti letéti rendelkezések a jelen szerződés aláírásának napján lépnek hatályba és a letét időtartama legfeljebb a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog fennállásának időtartamáig tart, vagy amennyiben az adásvételi szerződés teljesítés nélkül szűnne meg, - mert bármelyik fél joghatályosan elállna vagy a szerződő felek bármilyen módon joghatályosan megszüntetnék, illetve felbontanák, - e ténynek letéteménnyessel való közléséig terjed.

IX. A Földforgalmi tv. rendelkezései szerinti nyilatkozatok

37. A *vevők* a jelen szerződés aláírásával nyilatkoznak arról, hogy a Földforgalmi tv. 5. § 7. pontjában foglalt meghatározás szerinti **földművesnek nem** minősülő természetes személyek.
38. A *vevők* nyilatkoznak, hogy az 1. pontban ismertetett földrészletek adásvétele vonatkozásában **elővásárlási jogosultságuk sem a Földforgalmi tv., sem más jogalapon nem áll fenn**.
39. A *vevők* kijelentik, hogy a tulajdonjogot átruházó eladónak egyikük sem közeli hozzátartozója.
40. A *vevők* a **Földforgalmi tv. 13-15.§-aiban** foglalt rendelkezéseknek megfelelően **nyilatkoznak az alábbiakról**:
 - vállalják, hogy a földek használatát – a törvényben meghatározott esetek kivételével – másnak nem engedik át, azokat maguk használják, és ennek során eleget tesznek a földhasznosítási kötelezettségüknek, továbbá vállalják, hogy a földeket a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig - a Földforgalmi tv. 13. § (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével - más célra nem hasznosítják,
 - nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozásuk (földhasználati díjtartozás),
 - velük szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötöttek,
 - vállalják, hogy az esetlegesen fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítják meg, és annak megszűnését követő időre a Földforgalmi tv. 13.§ (1) bekezdésében foglalt kötelezettségeket teljesítik.

41. A földművesnek nem minősülő, magyar állampolgár természetes személy **vevők** a **Földforgalmi tv. 10.§ (2) bekezdése** alapján nyilatkoznak, hogy a birtokukban álló föld területnagysága a megszerezni kívánt földek területnagyságával együtt nem haladja meg – egyikük esetében sem - az 1 (egy) hektárt, ezért a jelen adásvételi szerződés szerint jogosultak megszerezni az ingatlan tulajdoni illetőségek tulajdonjogát. A **vevők** a **Földforgalmi tv. 16.§-ában** foglalt rendelkezés alapján nyilatkoznak, hogy értelemszerűen az ott meghatározott földszerzési- és birtokmaximumot sem lépik túl a jelen okiratba foglalt adásvétellel.
42. A **vevők** az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény végrehajtásáról szóló 179/2023. (V. 15.) Kormányrendelet (Inyvtv. Vhr.) 42.§ alapján nyilatkoznak, hogy **nem rendelkeznek részarány-tulajdonnal**.

X. Jogi képviselő meghatalmazása és eljárása körében tett további nyilatkozatok

43. A **szerződő felek** ezúton egyhangúlag **megbízák és meghatalmazzák** a Dr. Fábíán Ildikó Ügyvédi Irodát (székhelye: 8900 Zalaegerszeg, Eötvös utca 6-10. B lh. 1/2.) dr. Fábíán Ildikó ügyvéd (kamarai azonosító szám (KASZ): 36059673, területi kamara: Zala Vármegyei Ügyvédi Kamara, a jelen szerződésben: **eljáró ügyvéd**) önálló ügyintézésével, illetve a jelen adásvételi szerződés és a kapcsolódó okiratok és esetleges módosítások szerkesztésével, ellenjegyzésével, a szükséges eljárásbeli képviseletükkel, ennek keretében különösen az elővásárlási jogosultsággal, a hatósági jóváhagyással, az ingatlan-nyilvántartási eljárással kapcsolatos ügyintézés során a mezőgazdasági igazgatási szerv, az ingatlanügyi hatóság és más harmadik személyek előtti teljes jogkörrel történő képviselettel (ennek keretében különösen a hatósági jóváhagyásra irányuló kérelem és az ingatlan-nyilvántartási kérelem benyújtásával, az ingatlanok tulajdoni lapjába való betekintéssel), valamint a vevők képviseletében az ingatlanok tulajdonjoga illetékkiszabásra történő bejelentésére (B400E jelű adatlap benyújtása), mely utóbbi megbízás nem terjed ki az illeték kiszabásával kapcsolatos adóhatósági eljárás során történő jogi képviseletre. A szerződő felek kijelentik, hogy eljáró ügyvédnek adott meghatalmazásuk hatálya a jelen adásvétel teljesedésbe menésének teljes időtartamára vonatkozóan fennáll. A jelen pontban foglalt megbízását és meghatalmazását **eljáró ügyvéd** a jelen szerződés aláírásával és ellenjegyzésével **elfogadja**. A szerződő felek egyező akarattal rögzítik, hogy eljáró ügyvéd a jelen szerződésben szereplő szám, vagy számítási hiba, vagy más elírás, hiányosság esetén jogosult azt – a szerződésbeli nyilatkozatok lényegi változtatása nélkül, a szerződő felek egyidejű tájékoztatása mellett – önállóan kijavítani, kiegészíteni.
44. A **szerződő felek** tudomásul veszik, hogy eljáró ügyvédet a személyüket illetően az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény (Ütv.) és a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény (Pmt.) alapján **azonosítási**, illetve ügyfél-átvilágítási kötelezettség terheli. A **szerződő felek** rögzítik, hogy a személyazonosságuk igazolására az arra alkalmas, érvényes okmányaikat mutatták be eljáró ügyvédnek, ezeknek megfelelően történt a jelen szerződésben a személyes adataik rögzítése. A **szerződő felek** a jelen okirat aláírásával büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy a jelen szerződés aláírása során saját nevükben járnak el és nem minősülnek kiemelt közszereplőnek, kiemelt közszereplővel közeli hozzátartozójának, vagy kiemelt közszereplővel közeli kapcsolatban álló személynek. A **szerződő felek** kijelentik, hogy eljáró ügyvéd a személyes adataik kezelésére vonatkozó előzetes tájékoztatási kötelezettségének eleget tett.

XI. Szerződésszegés esetére megállapított rendelkezések

45. A **szerződő felek** megállapodnak abban, hogy amennyiben a vevők - a saját érdekkörükben felmerülő okból - nem tesznek eleget a jelen szerződésben megállapodott határidőben maradéktalanul a fizetési kötelezettségüknek, kötelesek az esedékesség napjától a kifizetés napjáig a Ptk. 6:48.§ szerinti törvényes késedelmi kamatot is megfizetni az eladó részére a hátralékos vételár után.
46. A **szerződő felek** megállapodnak abban, hogy amennyiben az **eladó** az ingatlan birtokbaadásával, vagy a **vevők** az ingatlan birtokbavételével felróhatóan késedelembe esnek, úgy a késedelembe esés napjától, a késedelem minden megkezdett napjára 5.000,-Ft kötbér megfizetésére kötelesek az ellenérdekű fél részére.
47. A **szerződő felek** megállapodnak abban, hogy 60 napot meghaladó késedelem esetén, az eladó/vevők jogosultak a jelen szerződéstől a teljesítésre szóló felszólításban megjelölt határidő eredménytelen elteltét követően elállni.

XII. Együttműködési kötelezettség

48. A **szerződő felek** tudomással bírnak arról, hogy jelen szerződés tekintetében a szerződés megkötésekor illetve teljesítése során a Ptk. alapján együttműködésre kötelesek. A szerződő felek nyilatkoznak, hogy a másik felet a szerződés valamennyi lényeges kérdésével összefüggésben teljes körűen tájékoztatták. Lényeges kérdésének tekintik a szerződő felek azon tények ismeretét, melyek szerződéskötési szándékukat és a szerződés teljesítését befolyásolják.
49. A **szerződő felek** együttműködési kötelezettségük körében vállalják, hogy jelen szerződés érvényessége, illetve hatályossága, kifüggesztésre való alkalmassága érdekében esetlegesen szükséges további nyilatkozatokat haladéktalanul megtesznek.

50. A *szereződő felek* rögzítik, hogy az ingatlant érintő terhelésről (pl. végrehajtás), a vevők tehermentes tulajdonszerzését sértő vagy veszélyeztető egyéb körülményről, az ingatlan értékcsökkenését előidéző vagy veszélyeztető eseményről kötelesek egymást haladéktalanul, de legkésőbb a tudomásra jutástól számított két naptári napon belül értesíteni és a tőlük elvárható kárenyhítő intézkedéseket haladéktalanul megtenni.

XIII. Állampolgárságról, cselekvőképességről szóló nyilatkozat

51. A *szereződő felek* kijelentik, hogy magyar állampolgárok, cselekvőképesek, nyilatkozattételi képességükben korlátozás alá nem esnek.

XIV. Adó- és illetékfizetési kötelezettség, költségviselés

52. A *szereződő felek* kijelentik, hogy eljáró ügyvéd tájékoztatta őket a visszerthes vagyonátruházás adó- és illetékvonzata lényegi szabályairól.
Az *eladó* tudomásul veszi, hogy a jelen szerződés szerint átruházott ingatlanok tulajdonjogát 5 éven túl szerezte, ezért az eladásukból adóköteles jövedelme nem származik.
A *vevők* tudomásul veszik, hogy az illetékről szóló 1990. évi XCIII. törvény (Itv.) értelmében a forgalmi érték után visszerthes vagyonátruházási illeték fizetésére kötelesek, melynek mértéke 4%.
53. A *szereződő felek* rögzítik, hogy a jelen szerződés szerinti tulajdonszerzéssel kapcsolatos költségeket (ügyvédi munkadíj, tulajdonilap-másolatok költsége) a vevők viselik. A *vevők* kijelentik, hogy az őket terhelő költségeket eljáró ügyvéd részére a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg megfizették. A *vevők* továbbá kötelezettséget vállalnak arra vonatkozóan, hogy az ingatlan-nyilvántartási eljárás folyamatában az ingatlanügyi hatóság vagy eljáró ügyvéd felhívására az akkor hatályos jogszabályban előírt mértékű igazgatási szolgáltatási díjat megfizetik. Hivatkozva a Fétv. 13/A.§-ára, azaz arra, hogy az elővásárlásra jogosultat a vevőket megillető jogosultságok egésze illeti meg és a vevőket terhelő kötelezettségek teljessége terheli, e költségeket a vevők helyére lépő elővásárlásra jogosult köteles viselni, tehát e költségek bizonylattal igazolt összegét a vevők részére, a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyó határozatáról való értesülését követően haladéktalanul megfizetni.

XV. Irányadó jogszabályok, Földforgalmi tv. szerinti eljárás

54. A *szereződő felek* rögzítik, hogy a jelen adásvétel tárgyát képező, művelési ágban nyilvántartott földek a Földforgalmi tv. 5.§ 17. pontjában meghatározott **mező-, erdőgazdasági hasznosítású földnek** minősülnek, ezért a jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben elsősorban a Földforgalmi tv., a Fétv., továbbá Ptk. és a vonatkozó egyéb jogszabályok rendelkezései az irányadók.
55. A jelen adásvételi szerződés tárgyát képező ingatlanokon a Földforgalmi tv. szerint elővásárlási jog áll fenn, valamint a Földforgalmi tv. 7.§ (1) bekezdése szerint a tulajdonjog átruházásáról szóló jelen – függő hatályú – szerződést a mezőgazdasági igazgatási szerv hagyja jóvá, ezzel lép a jelen szerződés hatályba.
56. A *szereződő felek* rögzítik, hogy a jelen adásvételi szerződés vételi ajánlatnak is minősül és a tulajdonosnak a szerződő felek aláírásától számított 8 napon belül a mezőgazdasági igazgatási szerv részére meg kell küldeni a Földforgalmi tv. 6/A fejezetében ismertetett jóváhagyás céljából, mely kötelezettségnek eljáró ügyvéd útján tesz eleget.
A mezőgazdasági igazgatási szerv 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 – a Földforgalmi tv. 20.§-ban foglalt esetek kivételével – végzésben megállapítja a szerződés közzétételre való **alkalmasságát** és **felhívja** a földek fekvése szerint illetékes ingatlanügyi hatóságot a föld tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés benyújtása tényének bejegyzése érdekében, valamint egyidejűleg **közzéteszi** a szerződést.
(A közzétételre való alkalmasság megállapítása nem minősül az adásvételi szerződés hatósági jóváhagyásának.)
Az adásvételi szerződés hirdetményi úton történő közzélése az ingatlan-nyilvántartás vezetését támogató informatikai rendszerben történő közzététellel valósul meg.
57. A *szereződő felek* rögzítik a helyi önzonosság védelméről szóló 2025. évi XLVIII. törvény alkalmazása vonatkozásában, hogy a jelen szerződés aláírása időpontjáig a települési önkormányzat jogvédelmi eszköz alkalmazásáról szóló helyi rendeletet nem alkotott, valamint a földrészletekre a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 127. §-a elővásárlási jogot nem alapított.

58. Az elővásárlási jog jogosultja a közzététel időszakában, **30 napos jogvesztő határidőn** belül tehet az adásvételi szerződésre elfogadó jognyilatkozatot a Földforgalmi tv. 21-21/A.§-ában foglaltak szerint. A mezőgazdasági igazgatási szerv a nyilatkozattételre nyitva álló határidő leteltét követő 15 napon belül megvizsgálja az ingatlan-nyilvántartás vezetését támogató informatikai rendszerben a közzétételről és a levételről, valamint a beérkezett jognyilatkozatok számáról készült igazolást, továbbá az elfogadó nyilatkozatokat, és a Földforgalmi tv. 23.§-ban foglaltak alapján jár el. A helyi földbizottság az adásvételi szerződés jóváhagyásának folyamatában Földforgalmi tv. 23/A-25.§-ai alapján állásfoglalást ad. Ezt követően hozza meg **határozatát** a mezőgazdasági igazgatási szerv a Földforgalmi tv. 27-30.§-ai alapján.
59. A szerződő felek tudomásul veszik, hogy amennyiben a mezőgazdasági igazgatási szerv a jelen adásvételi szerződést sem a jelen szerződésben megnevezett vevőkkel, sem az elfogadó jognyilatkozatot tevő elővásárlásra jogosulttal (a jelen szerződésben: *elővásárlásra jogosult*) nem hagyja jóvá, úgy a jelen szerződés nem lép hatályba.
- Amennyiben a mezőgazdasági igazgatási szerv a jelen adásvételi szerződést az eladó és elővásárlásra jogosult között hagyja jóvá, úgy az elővásárlásra jogosult a jelen szerződés szerinti vevők helyébe lép és a jelen szerződés az elővásárlásra jogosult és az eladó között hatályosul.
- Mindkét fenti esetben a jelen szerződésben megnevezett felek között az addig teljesített szolgáltatások – a mezőgazdasági igazgatási szerv határozatáról való értesülésüket követő 8 naptári napon belül – visszajárnak: az *eladó* a foglalót köteles a vevőknek visszafizetni arra a bankszámlára, melyről a vevők utalása érkezett.

XVI. A jelen okiratra vonatkozó nyilatkozatok

60. A *szerződő felek* kijelentik, hogy a jelen okirat tervezetét aláírását megelőzően elolvasták, véleményezhették, tartalmát és jogkövetkezményeit eljáró ügyvéd részükre – megmagyarázta, melyet megértettek. Megállapítják, hogy a jelen okirat tartalma valóságos akaratuknak és jognyilatkozataiknak mindenben megfelel, azt értékarányosan és hűen tükrözi.
61. A *szerződő felek* kijelentik, hogy a jelen okiratban feltüntetett adatokat maguk szolgáltatták, azok a valóságnak mindenben megfelelnek.
62. A *szerződő felek* a jelen szerződést, mint ügyvédi tényvázlatnak alkalmas okiratot is elfogadják.

Alulírott szerződő felek, a jelen 8 (nyolc) oldalból álló, 8 (nyolc) eredeti, egymással mindenben megegyező példányban készült szerződést, melyből 1 (egy) példány a 2013. évi CXXII. törvény 8. §-a szerinti biztonsági kötelezésekkel rendelkező okmányra nyomtatott, megismerés és egyező értelmezés után, mint akaratunkkal mindenben megegyezőt, az utolsó oldalán aláírtuk.

Kelt: Zalaegerszeg, 2026. július 20.

Onozó Piroska
eladó

Simon Gábor Ádám
vevő1

Máthé Mirtill
vevő2

Az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXXVIII. törvény 43.§ (4) bekezdése értelmében a jelen papíralapú okirat minden oldalát a felek kézjegyükkel nem látták el, mert lapjait alulírott ellenjegyző ügyvéd úgy fűztem össze, hogy az az okirat sérelme nélkül nem megbontható.

Szerkesztettem és ellenjegyzem Zalaegerszeg, 2026. év július hó 20. napján.

dr. Fábián Ildikó ügyvéd

kamarai azonosító szám (KASZ): 36059673

Dr. Fábián Ildikó Ügyvédi Iroda

8900 Zalaegerszeg, Eötvös utca 6-10. B. lh. I/2.

