

Zala Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály	
ÁRSZÁM	2026.08.07
ÁRK. SZÁMA	3
ELADÓ	
IST. SZÁM	191.019
MELLÉKLET	

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről Marton Zoltán (

alatti lakos, mint eladó - a továbbiakban: Eladó, valamint

Kovács János Balázs

8999 Zalaölvő, Kossuth Lajos u. 41. szám

Nagyfernekág 31. szám alatti lakos, mint vevő – a továbbiakban: Vevő

Zala Megyei
8999 Zalaölvő,

között, a továbbiakban valamennyien együtt: Szerződő Felek, az alulírott napon és helyen, az alábbi feltételekkel.

- 1.) Szerződő Felek megállapítják, hogy Eladó 1/1 arányú tulajdonát képezi az ingatlan-nyilvántartásban Zalaölvő zártkert 3008 hrsz alatt nyilvántartott, a tulajdoni lapon feltüntetett adatok szerint 780 m² alapterületű, fásított terület művelési ágú, 0.27 Ak értékű ingatlan.

Szerződő Felek megállapítják, hogy Eladó 1/1 arányú tulajdonát képezi az ingatlan-nyilvántartásban Zalaölvő zártkert 3010 hrsz alatt nyilvántartott, a tulajdoni lapon feltüntetett adatok szerint 396 m² alapterületű, fásított terület művelési ágú, 0.14 Ak értékű ingatlan.

Szerződő Felek megállapítják, hogy Eladó 1/1 arányú tulajdonát képezi az ingatlan-nyilvántartásban Zalaölvő zártkert 3028 hrsz alatt nyilvántartott, a tulajdoni lapon feltüntetett adatok szerint 899 m² alapterületű, fásított terület művelési ágú, 0.38 Ak értékű ingatlan.

- 2.) Eladó eladja, Vevő – az általa megtekintett és ismert állapotban, amely ismeret kiterjed ingatlanok jogi állapotára is – megveszi Eladók előző pontban hivatkozott ingatlan tulajdoni hányadait.
- 3.) Szerződő Felek az adásvétel tárgyát képező ingatlanok vételárát az alábbiak szerint állapítják meg:
- a Zalaölvő zártkert 3008 hrsz-ú ingatlan 1/1 tulajdoni hányadának vételára 67.663,- Ft, azaz hatvanhétezer-hatszázhatvanhárom forint;
 - a Zalaölvő zártkert 3010 hrsz-ú ingatlan 1/1 tulajdoni hányadának vételára 34.352,- Ft, azaz harmincnégyezer-háromszázötvenkettő forint;
 - a Zalaölvő zártkert 3028 hrsz-ú ingatlan 1/1 tulajdoni hányadának vételára 77.985,- Ft, azaz hetvenhétezer-nyolcszáznyolcvanöt forint;
- azaz összesen 180.000,- Ft, azaz egy száznyolcvanezer forint.

Vevő a vételárakat a jelen szerződés aláírását megelőzően átutalással megfizette Eladó részére, Eladó által külön megjelölt bankszámlára történő átutalással. Eladó a vételárak teljes összegének hiánytalan megfizetését jelen okirat aláírásával kifejezetten elismeri és nyugtázza.

- 4.) Eladó a szerződés megkötése előtt tájékoztatta Vevőt az ingatlan tulajdoni hányadok használati viszonyairól – az ingatlan tulajdoni hányadokra bejegyzett földhasználó nincs, azt nem érinti sem hatályos, sem még hatályba nem lépett földhasználati szerződés -, aki a tájékoztatást tudomásul vette. Az előbbiekre is figyelemmel Szerződő Felek megállapodnak, hogy tárgyi ingatlan tulajdoni hányadokat Eladó a Vevő tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási átvezetésével azonos időpontban, minden külön jogcselekmény nélkül bocsátja Vevő birtokába, Vevő ugyanakkor kötelezettséget vállal az adásvétel tárgyát képező ingatlan tulajdoni hányadok átvételére, az e pontban foglalt határidőben.

A birtok átruházásától kezdődően (birtokba bocsátás) az ingatlan tulajdoni hányadok hasznai és terhei a Vevőt illetik, illetve terhelik. Az adásvétel tárgyát képező ingatlan tulajdoni hányadok rendeltetésszerű használatával kapcsolatosan felmerülő közüzemi díjak és egyéb költségek viselésére Vevő a tényleges birtokbaadás időpontjától kötelesek.

5.) Szerződő Felek kijelentik, hogy mindannyian cselekvőképessé, magyarázó alkalmúak, az elidegenítést, illetve a tulajdonszerzést a lehető legnagyobb mértékben megengedő jogszabályi rendelkezések, bírság, hatóság határozat, elítélési nem korlátozások, illetve akadályozások.

6.) Eladó feltétlen garanciát vállal az eladott ingatlan tulajdoni hányadokért, valamint azért, hogy az ingatlan tulajdoni hányadokat közszemmi díjtartozás vagy egyéb, adók módjára behajtható tartozás nem terheli.

7.) Eladó jelen szerződés aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy az 1.) pontban megjelölt ingatlanokra Vevő tulajdonjoga 1/1 arányban ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre, egyidejűleg saját tulajdonjoga törlesre kerüljön.

8.) Szerződő Felek kijelentik, hogy figyelemmel arra, hogy az adásvételi tárgyat képező ingatlan tulajdoni hányadok mezőgazdasági hasznosítású földnek minősülnek, eljáró ügyvédől megkapták a szükséges tájékoztatást a jogügylet tárgyadó mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CCXII. törvény (a továbbiakban: Fétv.) rendelkezéseiről.

Vevő a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CCXII. törvény (a továbbiakban: Fétv.) 13. § (1) bekezdése alapján nyilatkozik, hogy a föld használatát másnak nem engedti át, azt maga használja, és ennek során elegendő és a földhasznosítási kötelezettségeknek, továbbá vállalta, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig – a földforgalmi törvény 13. § (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével – más célra nem használja. Vevő a földforgalmi törvény 13. § (4) bekezdése alapján nyilatkozik, hogy amennyiben a jelen tulajdonjog átruházásáról szóló szerződés tárgyat képező föld használatát személy használatában van, úgy kötelezettséget vállal arra, hogy a fennálló földhasználati jogviszony időtartama nem hosszabbítja meg, és megszüntetését követő időre a földforgalmi törvény 13. § (1) bekezdésben foglalt kötelezettségeket vállalja. Vevő a földforgalmi törvény 14. §-ában foglaltak figyelemmel kijelenti, hogy nincs a földhasználatát járó ellenszolgáltatásnak teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználati kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozás, földhasználati díjtartozás és vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött, vele szemben a bíróságban álló föld jogellenes más célú hasznosítása, vagy a hasznosítási kötelezettség megsértése miatt az ingatlanügyi hatóság – az adásvételi szerződés közzétételét megelőző 5 éven belül – véglegesen földvédelmi bírságot nem szabott ki, a földszerzéshez vállalt kötelezettség megsértése miatt a mezőgazdasági igazgatási szerv – az adásvételi szerződés közzétételét megelőző 5 éven belül – véglegesen döntésben a földforgalmi tv. 63. § (2) bekezdése vagy a Fétv. 95. § (8) bekezdése szerinti bírságot nem szabott ki.

9.) Szerződő Felek nyilatkoznak, mely szerint tudomásuk van arról, hogy Vevő tulajdonába kerülő föld területnyagyságával a földforgalmi törvény 16. § (1) bekezdésben meghatározott földszerzési maximum (300 hektár) nem léphet túl.

10.) Vevő nyilatkozik, hogy földmívelés, az őt megillető elővásárlási jogosultság körében nyilatkozik a földforgalmi tv. 18. § (1) bekezdés d) pontjára, mert olyan földmívelés, aki helyben lakónak minősül, ezen a jogosultsági csoporton belül nyilatkozik a földforgalmi tv. 18. § (4) bekezdés b) pontjára, mert földmívelés. A fentiek igazolását a mezőgazdasági igazgatási szerv rendelkezésére álló nyilvántartások tartalmazzák.

11.) Vevő nyilatkozik, hogy nem rendelkezik részvény-tulajdonnal.

12.) A jelen szerződéssel kapcsolatosan felmerülő mindennemű költség – különösen a szerződéskötés költsége, a vételi megfizetésének költsége, valamint az ingatlan-nyilvántartási igazgatási szolgáltatási díj – Vevőt terheli. Az illetékek 1990. évi XCIII. tv. alapján a visszatérítés vagyontárházási illeték megfizetésére szűnő Vevő köteles.

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.) Szerződő Felek tudomásul veszik, hogy az okiratot szerkesztő ügyvéd a jelen adásvétellel kapcsolatos adó-, illeték- és pénzügyi kérdésekben, erre irányuló képesítése hiányában tanácsot nem, ugyanakkor elismerik, hogy az irányadó jogszabályokra vonatkozó tájékoztatást jelen okiratot szerkesztő és ellenjegyző ügyvédtől megkapták.
- 14.) Szerződő Felek felhatalmazzák az eljáró ügyvédet, hogy a jelen szerződésben esetlegesen előforduló név, adat vagy szám – ez utóbbiba bele nem érve a vételárat – elírása esetén ezeket saját maga, a javítás szabályai szerint korrigálja.
- 15.) Szerződő Felek tudomásul veszik, mely szerint jelen szerződés módosítása, megszüntetése vagy felbontása kizárólag írásban, az ingatlan adásvételi szerződésre a jogszabályok által előírt alakítások megtartásával érvényes.
- 16.) Szerződő Felek kijelentik, hogy hozzájárulnak ahhoz, hogy „A pénzmosás és terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról” szóló 2017. évi LIII. törvényben (a továbbiakban: Pmt.) meghatározott kötelezettségeknek eleget téve a megbízott ügyvéd ügyfél-átvilágítási során bemutatott okiratokról másolatot készítsen, az ügyfele adatait a megbízás teljesítése keretében a vonatkozó jogszabályoknak megfelelően, teljes körűen eljárva kezelje. Szerződő Felek a jelen szerződés aláírásával büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy a jelen szerződés aláírása során a saját nevükben járnak el.

Szerződő Felek tudomásul veszik, hogy a szerződéses kapcsolat fennállása alatt az azonosítás során megadott adatokban bekövetkezett változásról a tudomásszerzéstől számított öt munkanapon belül kötelesek az eljáró ügyvédet írásban értesíteni. Szerződő Felek elismerik, hogy az ellenjegyző ügyvéd a jelen szerződés elkészítése előtt tájékoztatta Szerződő Feleket, hogy a jelen szerződés ellenjegyzése előtt az ügyvéd a jognyilatkozatot tevő fél:

(a) személyazonosságának és lakcímének igazolása érdekében rendelkezésre bocsátott adatai nyilvántartási adatokkal való egyezőségének; és

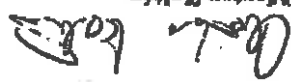
(b) személyazonosságának igazolására alkalmas, bemutatott hatósági igazolványa, és tartózkodásra jogosító okmánya (a továbbiakban együtt: igazolvány) nyilvántartási adatokkal való egyezőségének és érvényességének megállapítása céljából megkeresheti a személyiadat- és lakcímnnyilvántartást, a járművezetőiengedély-nyilvántartást, az útiokmány-nyilvántartást vezető vagy a központi idegenrendészeti nyilvántartás (a továbbiakban ezen alcím alatt együttesen: „nyilvántartás”) adatait feldolgozó hatóságot (a továbbiakban: „ellenőrzés”). Az ellenjegyző ügyvéd tájékoztatta Szerződő Feleket az ellenőrzés megkezdését megelőzően arról is, hogy az ellenőrzéshez Szerződő Felek előzetes hozzájárulása szükséges, amely hozzájárulás megtagadható. Szerződő Felek az ellenőrzéshez a jelen szerződés megkötése előtt hozzájárultak, amelyet a jelen szerződés aláírásával megerősítenek. Az ellenjegyző ügyvéd Szerződő Felek adatait, ideértve az ellenőrzés során tudomására jutott adatokat is, csak a jelen szerződés okiratba foglalásával, valamint az ellenjegyzéssel kapcsolatos tevékenysége során használhatja fel, és azokat kizárólag a bíróság, az ügyész, a büntetőügyben eljáró hatóság és a fegyelmi eljárást lefolytató ügyvédi kamara részére továbbíthatja.

- 17.) Szerződő Felek az adásvételi szerződés elkészítésével, annak az elővásárlásra jogosultakkal való közzététel útján történő közlésére, a szerződés jóváhagyásával kapcsolatos hatósági eljárás, illetve a tulajdonjog bejegyzésével kapcsolatos ingatlanügyi hatósági eljárás során a képviseletükkel Dr. Mészáros Levente ügyvédet (8900 Zalaegerszeg, Tompa M. u. 5. I/3., a Zala Megyei Területi Ügyvédi Kamara tagja, KASZ száma: 36073636) bízzák és hatalmazzák meg. Dr. Mészáros Levente ügyvéd a meghatalmazást elfogadja.
- 18.) A jelen adásvételi szerződésben nem szabályozott kérdésekben a hatályos jogszabályok, elsősorban a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény és a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény, valamint a 2013. évi CCXII. törvény vonatkozó rendelkezései az irányadóak.

Szerződő Felek jelen szerződés aláírásakor, illetve annak teljesítése során együtműködésre kötelesek valamennyi lényeges kérdésével összefüggésben teljes körűen tájékozottak. Lényeges kérdésnek tekintik Szerződő Felek azon tények ismeretét, melyek szerződéskötési szándékukat és a szerződés teljesítését befolyásolják.

Szerződő Felek nyilatkoznak, mely szerint jelen adásvételi szerződés szövegét figyelembe véve és megértették, a fentiekre az okiratot szerkesztő ügyvéd részletesen megvitatotta és megmagyarázta. Szerződő Felek kijelentik, hogy a szerződésben szereplő adatokat ők szolgáltatották, így azokért az okiratot szerkesztő ügyvéd felelősséggel nem tartozik. Szerződő Felek az ingatlan adatait az E-ING rendszerből 2026. május 21. napján lekérdezett hiteles tulajdoni lap másolatait alapján ellenőrizték. Szerződő Felek a jelen adásvételi szerződést (amely 4 számozott oldalból áll, és egy példányra készült), mint akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag és saját kezűleg írták alá, amely aláírással egyben elismerik, hogy a szerződés egy ellenjegyzett példányt az okiratot szerkesztő ügyvédtől átvették.

Zalaötv, 2026. május 19.


Marton Zoltan
Eladó


Kovács János Balázs
Vevő

A szerződést Zalaötv, 2026. május 19. napján Dr. Mészáros Levente ügyvéd (KASZ: 36073636) készítette és ellenjegyezte.



Ellenjegyzem.
Zalaötv, 2026. május 19.

Dr. Mészáros Levente ügyvéd

8800 Zalaegerszeg, Tompa u. 5. /3.
Adószám: 54979817-1-40