

Zala Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály	
ÉRKEZETT	2026. Júl. 29.
ERK.NYTSZ.	ELOADO
IKT. SZAM	592.390
MELLÉKLET	

Adásvételi szerződés

amely létrejött egyrészről

Szür-Hattayer Frida (születési név: _____, anyja neve: _____, szül.hely, idő: 7
személyi szám: _____, adóaz.jel: _____, lakcím: 8541 Takácsi, Kossuth u. 67.)

mint **eladó** (továbbiakban: eladó) másrészről,

Szücs Petra (születési név: _____, anyja neve: _____, születési hely, idő: _____
személyi szám: _____, adóazonosító: _____, lakcím: 1164 Budapest, Alsómalom u. 18. Tt.
22/a.), mint **vevő** (továbbiakban: vevő) között az alulírott napon és helyen az alábbi feltételek mellett:

- Eladó kizárólagos tulajdonát képezi az **Esztergályhorváti, zártkert 493. hrsz.** alatt felvett „a.) alrészletben szántó, b.) alrészletben szőlő, c.) alrészletben kivett/gazdasági épület, udvar, d.) alrészletben gyümölcsös” megjelölésű, 4815 m² nagyságú (gazdasági épület: 40 m²) 9,58 AK értékű **zártkerti** ingatlan. Az ingatlan a természetben **8742 Esztergályhorváti, Tó utca 31. sz.** alatt található.

Az ingatlant terheli az E.ON Dél-dunántúli Áramhálózati Zrt. jogosult javára – 73 m²-re – bejegyzett vezetékJog.

Az ingatlant terheli Hattayer Zoltán Károly jogosult javára – 20 év időtartamra – bejegyzett hasznélvezeti jog. Felek rögzítik, hogy Hattayer Zoltán Károly jogosult elhunyt, így az eredeti halotti anyakönyvi kivonat csatolásával kéri a bejegyzett hasznélvezeti jog törlését, mellyel kapcsolatosan felmerülő ingatlan-nyilvántartási eljárási díj eladót terheli.

Az ingatlan egyebekben per-, igény-és tehermentes.

- Eladó eladja, vevő az ismert és megtekintett állapotban megvásárolja az 1.) pontban körülírt ingatlant a kölcsönösen kialakított **15.000.000.- Ft**, azaz Tizenötmillió forint **vételárért**.
A vételárból a szántó vételára: 600.000.-Ft, a szőlő ültetvény vételára: 700.000.-Ft, a gyümölcsös vételára: 600.000.-Ft, a gazdasági épület vételára: 13.100.000.-Ft.

- Szerződő felek megállapodnak abban, hogy vevő a vételarat az alábbiak szerint fizeti meg az eladók részére:

- Szerződő felek rögzítik, hogy vevő korábban megfizetett **500.000.- Ft** azaz Ötszázezer forint összeget, **foglaló jogcímén** az eladó Kereskedelmi és Hitelbank Zrt-nél vezetett számú bankszámlájára történő átutalással.
Eladó az 500.000 Ft hiánytalan megfizetését a jelen szerződés aláírásával ismételtlen megerősíti, igazolja.

- Szerződő felek rögzítik, hogy vevő a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg megfizet az eladó részére **1.000.000.- Ft** azaz Egymillió forint összeget, **foglaló jogcímén** az eladó Kereskedelmi és Hitelbank Zrt-nél vezetett _____ számú bankszámlájára történő átutalással.
Eladó az 1.000.000 Ft hiánytalan megfizetését a jelen szerződés aláírásával megerősíti, igazolja.

A foglaló összege a vételárba beszámít. Szerződő felek kijelentik, hogy tisztában vannak a foglaló jogi természetével, azaz amennyiben az adásvételi szerződés az eladó hibájából hiúsul meg, az átadott foglaló kétszerese jár vissza a vevőnek, amennyiben jelen adásvételi szerződés a vevő hibájából hiúsul meg, a vevő az átadott foglaló összegét elveszíti.

- Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy a vételár fennmaradó részét, **13.500.000.-Ft**, azaz Tizenhárommillió ötszázezer forint vételárért a **jelen szerződés 4.a. pontjában hivatkozott kifüggesztési eljárás lezárultát követő 15 napon belül** – amennyiben a 30 napos kifüggesztési eljárás ideje alatt elővásárlásra jogosult személytől vételi ajánlat nem érkezik - fizeti meg az eladó részére átutalással, az eladó Kereskedelmi és Hitelbank Zrt-nél vezetett _____ számú bankszámlájára.

Eladó a teljes vételár hiánytalan megfizetését (fenti eladói bankszámlán történő jóváírását) követően haladéktalanul (legkésőbb 5 munkanapon belül) köteles a jelen szerződést szerkesztő és ellenjegyző ügyvédet az átutalás megtörténtéről a b-f.ra@t-online.hu e-mail címre elküldött levéllel tájékoztatni.

Zalaapáti Közös Önkormányzati Hivatal

Kifüggesztés időpontja: 2026.08.10.

A közlés kezdő napja: 2026.08.11.

Az elfogadó jognyilatkozatok megtételére nyitva álló határidő

utolsó napja: 2026.09.09. E határidő jogvesztő.

Levétel napja: 2026.09.10.

Jegyző nevében és megbízásából

ügyintéző



A felek megállapodnak abban, hogy a jelen szerződés érvényességi feltétele, hogy

- a.) A mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 18. § a.) pontjában rögzített elővásárlási jogosult elővásárlási jogával az adásvétel tárgyát képező ingatlan vonatkozásában ne éljen (az illetékes települési önkormányzat jegyzője által záradékoltt adásvételi szerződés az eljáró ügyvéd részére kézbesítésre/átvételre/ kerüljön), továbbá, hogy
- b.) az illetékes mezőgazdasági igazgatási szerv a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 7. § (1) bekezdése szerint a jelen adásvételi szerződést jóváhagyja.

Szerződő felek tudomásul veszik, hogy a Földforgalmi tv. 18. § és 19.§-ában meghatározott, továbbá az egyéb jogszabályokon és esetleges megállapodáson alapuló elővásárlási jogosultakkal a jelen szerződésbe foglalt vételi ajánlatot közölni kell. A szerződő felek tudomásul veszik, hogy a jelen szerződést az aláírástól számított **8 napon belül meg kell küldeni a mezőgazdasági igazgatási szerv részére** a szerződés hirdetményi úton történő közzététele és a hatósági jóváhagyás iránti eljárás lefolytatása céljából.

Amennyiben a mezőgazdasági igazgatási szerv nem tagadja meg a szerződés jóváhagyását, végzésben megállapítja a szerződés közzétételre való alkalmasságát, ezen döntését közli az eladóval és vevővel, továbbá elrendeli a szerződés közzétételét és a jelen szerződést megküldi a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat jegyzőjének a hirdetményi úton történő közlés céljából.

A jegyző hirdetményi úton közli az adásvételi szerződést az elővásárlási jog jogosultjaival.

Szerződő felek tudomásul veszik, hogy jelen adásvételi szerződés hatályosságához a mezőgazdasági igazgatási szerv hatósági jóváhagyása szükséges. A hatósági jóváhagyással a szerződés a megkötésének időpontjára visszamenőleg válik hatályossá. A jóváhagyásról szóló nyilatkozattételig a felek jogait és kötelezettségeit a függőben lévő feltétel szabályai szerint kell megítélni. A szerződés nem válik hatályossá, ha a hatóság a jóváhagyást nem adja meg. Ha a szerződés hatálya nem állt be, a szerződés teljesítése nem követelhető. A hatálytalan szerződés alapján történt teljesítésekre az érvénytelen szerződés jogkövetkezményeit kell megfelelően alkalmazni.

A 2013.évi CCXII. tv. 13/A. § (1) bek. értelmében a vevő helyébe lépő elővásárlásra jogosultat az adásvételi szerződésnek a vevőre vonatkozó rendelkezései jogosítják és kötelezik.

Az elővásárlási joggal élő jogosult javára szóló bejegyzési engedélyt eladó kizárólag a teljes vételár hiánytalan megfizetésével egyidejűleg köteles és jogosult megadni a tárgybani ingatlan vonatkozásában.

5. Eladó kijelenti, hogy a vételár kifizetéséig az ingatlan tulajdonjogát fenntartja.

Felek megállapodnak abban, hogy eladó jelen okirat aláírásával egyidejűleg a jelen okiratot szerkesztő ügyvédnél letétbe helyezi 4 db – abból 1 biztonsági okmányon készült – egymással egyező, ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre alkalmas formában azon nyilatkozatát, melyben feltétlenül és visszavonhatatlanul hozzájárul ahhoz, hogy vevő tulajdonjoga az 1.pontban megjelölt Ingatlan vonatkozásában – adásvétel jogcímén – bejegyzésre kerüljön az ingatlan-nyilvántartásba, minden teherből mentesen, eladó tulajdonjogának egyidejű, ingatlan-nyilvántartásból történő törlésével.

A letéteményes ügyvéd a tulajdonjog bejegyzési engedélyt csak azt követő legkésőbb 15 napon belül jogosult és köteles megküldeni a Zala Vármegyei Kormányhivatal Keszthelyi Földhivatali Osztályához, amennyiben a teljes vételár megfizetése kétséget kizáróan írásban igazolt. Az eladó a teljes vételár kifizetését követően haladéktalanul, de legkésőbb 5 napon belül köteles az ügyvédet a b-fra@t-online.hu e-mail címen keresztül írásban értesíteni a teljes vételár megfizetéséről.

A felek és az eljáró ügyvéd a jelen pontban foglaltakat kifejezetten letéti megállapodásként fogadják el.

Eladó szavatosságot vállal arra, hogy a tárgybani ingatlan tekintetében harmadik személynek nincs olyan joga, amely a vevő per-igény és tehermentes tulajdonszerzését, valamint az ingatlan vevő általi birtokbavételét kizárja, korlátozza, vagy akadályozza.

6. Az 1.) pontban megjelölt ingatlan birtokba adására a vételár megfizetésével egyidejűleg kerül sor. Vevő a birtokba adás napjától kezdődően szedi az ingatlan hasznait és viseli annak terheit.

7. Eladó szavatosságot vállal arra, hogy a jelen jogügylet tárgyát képező ingatlan – 1. pontban megjelölt terheken túlmenően - per-, igény- és tehermentes, az ingatlan tekintetében harmadik személynek nincs olyan joga, amely a vevő per-igény és tehermentes tulajdonszerzését, valamint az ingatlan vevő általi birtokbavételét kizárja, korlátozza, vagy akadályozza.

Szerződő felek nyilatkoznak, hogy az adásvétel tárgyát képező föld haszonbérleti joggal, és egyéb jogokkal nem terhelt.

Az eladó szavatol továbbá azért, hogy az ingatlant adóhátralék vagy az ingatlan-nyilvántartásba be nem jegyzett egyéb teher nem terheli, az ingatlan semmilyen követelésnek nem képezi fedezetét, azt fedezetül az eladó nem ajánlotta fel.

Felek ügyvédi tájékoztatást követően rögzítik, hogy a tulajdonosok által elfogadott vételi ajánlatot egységes okiratba foglalt jelen adásvételi szerződést, a 2013. évi CXXII. törvény 21. § (1) bek. szerint a tulajdonosoknak – a felek aláírásától számított 8 napon belül – a mezőgazdasági igazgatási szerv részére meg kell küldeni (előzetes) jóváhagyás céljából.

-Vevő a Földforgalmi tv. 14. § (1) bekezdése alapján nyilatkozik továbbá, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása (földhasználati díjtartozása).

-Vevő kijelenti, hogy a jelen ingatlan vonatkozásában nem jogosult az elővásárlási jog gyakorlására.

-Vevő a Földforgalmi tv. 14. § (2) bekezdése alapján nyilatkozik, hogy vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

- Vevő az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény végrehajtásáról szóló 179/2023. (V.15.) FVM rendelet 42. §-ában foglaltakra figyelemmel büntetőjogi felelőssége tudatában nyilatkozik, hogy részaránytulajdonnal nem rendelkezik.

-Vevő a Földforgalmi tv. 13-15.§ alapján jelen szerződés aláírásával vállalja, hogy az adásvétel tárgyát képező föld használatát másnak 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 – a Földforgalmi törvény 13. § (3) bekezdésében meghatározott esetek kivételével - más célra nem hasznosítja.

-Vevő a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (továbbiakban: Földforgalmi tv.) 10. § (2) bekezdése alapján kijelenti, hogy földművesnek nem minősülő magyar állampolgár, a birtokában álló föld terület nagysága a megszerezni kívánt föld terület nagyságával együtt nem haladja meg az 1 hektárt, így tulajdonszerzése akadályba nem ütközik.

-Vevő a jelen okirat aláírásával kijelenti, hogy nem minősül pályakezdő gazdálkodónak, továbbá kijelenti, hogy nem földműves, elővásárlási jog gyakorlására nem jogosult.

-Vevő kötelezettséget vállal arra – amennyiben a jelen szerződés tárgyát képező föld 3.személy használatában van – hogy a fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg és a megszűnést követő időre az (1) bek-ben foglalt kötelezettségeket vállalja. (Földforgalmi tv. 13. § (4))

10. Szerződő felek nyilatkoznak, hogy cselekvőképes, nagykorú, magyar állampolgárok, akiknek ügyletkötési és tulajdonszerzési képességi korlátozás alá nem esik.
Vevő kijelenti, hogy jelen szerződéssel érintett tulajdonszerzése nem ütközik a törvényben megállapított tulajdonszerzési korlátokba. (Földforgalmi tv. 16. §)
11. Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a mező-és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013.évi CXXII.törvény, a mező-és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013.évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. tv. és a Polgári Törvénykönyv vonatkozó rendelkezései az irányadóak. A felek kijelentik, hogy a felmerülő vitás kérdéseket elsősorban tárgyalás és megegyezés útján oldják meg.
12. A szerződő felek lemondanak arról, hogy a jelen szerződést az érték-ellenérték feltűnő aránytalanságára hivatkozással megtámadják.
13. Szerződő felek kijelentik, hogy a jelen szerződéssel kapcsolatosan felmerülő adó-, illeték-, és pénzügyi jogszabályokról, illetve azok várható mértékéről, valamint a jogügyletre vonatkozó normákat tartalmazó jogszabályok, így különösen a Ptk. és az 1997. évi CXLI. tv. (Inyvtv.), a 109/1999. (XII.29.) FVM rendelet, 1990. évi XCIII. tv. (Itv.), 1995. évi CXVII. tv. (Szja tv.) vonatkozó előírásairól eljáró ügyvéd részletes és kimerítő tájékoztatását megértették.
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 képviselőjükben 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 tartalmazó okmányaikról fénymásolatot készítsen, adataikat 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 változásról 5 (öt) napon belül kötelesek eljáró ügyvédet írásban értesíteni.

4. Szerződő felek jelen szerződés elkészítésével, ellenjegyzésével, továbbá az illetékes Jegyző és a Zala Vármegyei Kormányhivatal Keszthelyi Földhivatala (8900 Zalaegerszeg, Mártírok útja 35-39) előtti eljárás lefolytatásával, valamint a B400E adatlap aláírásával és NAV-hot történő benyújtásával megbízzák és meghatalmazzák Dr. Bárdos László ügyvédet (cím: 8900 Zalaegerszeg, Ady E. u. 2., KASZ: 36057144, e-mail: b-f.ra@t-online.hu). Nevezett a meghatalmazást elfogadja. Felek rögzítik, hogy jelen okiratban foglaltakat egyúttal ügyvédi megbízásnak (tényvázlatnak) is elfogadják. Szerződő felek megállapítják, hogy a szerződést készítő és ellenjegyző ügyvéd teljeskörűen tájékoztatta ügyfeleket az adásvételi szerződésre vonatkozó szabályokról, az illeték és adószabályokról, valamint az ingatlan-nyilvántartási eljárásról. Szerződő felek kijelentik, hogy a jelen szerződést készítő és ellenjegyző ügyvéd a szerződő felek számára a szerződésben foglalt jogügylet valamennyi lehetséges kockázati tényezőjét részletesen feltárta.
15. A jelen szerződés, mint a 2013. évi CXXII. törvény 21. §-a szerinti, a tulajdonosok által elfogadott vételi ajánlatot egységes okiratba foglalt szerződés, annak aláírása napján lép hatályba azzal, hogy amennyiben a vevőt megelőző sorrendben álló elővásárlásra jogosult személy él az elővásárlási jogával, akkor jelen szerződés az iratban megjelölt vevőre történő tulajdonjog átruházására nem alkalmazható.
16. Szerződő felek jelen szerződés aláírásával egyidejűleg igazolják, hogy a jelen okirat 1-1 eredeti példát a mai napon az eljáró ügyvédtől átvették.
17. Szerződő felek a jelen szerződést átolvasás és kellő közös értelmezés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag aláírták.

Eljáró ügyvéd tájékoztatja a feleket, hogy a jelen 4 számozott oldalból és 17 számozott pontból álló adásvételi szerződés – mint papír alapú okirat – lapjait ellenjegyző ügyvédként úgy fűzte össze, hogy az az okirat sérelme nélkül ne legyen megbontható, így a jelen adásvételi szerződést – mint papír alapú okirat – a feleknek – vagy arra az okiratban meghatalmazott félnek – nem kell minden oldalon kézzeljegyzéssel ellátnia. (Ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. tv. 43. §(4) bek.)

Zalaegerszeg, 2026. július 22.

Szür-Hattayer Frida
eladó

Szücs Petra
vevő

Szerkesztettem és ellenjegyzem:
Zalaegerszeg, 2026. július 22.
Dr. Bárdos László ügyvéd
Zalaegerszeg, Ady E. u. 2.
KASZ: 36057144

DR. BÁRDOS LÁSZLÓ
ügyvéd
8900 Zalaegerszeg, Ady E. u. 2.
Adószám: 75205829-1-40
KASZ: 36057144

Zalaapáti Közös Önkormányzati Hivatal
ZÁRADÉK

Kifüggesztve:

2026.08.10.

aláírás

Levéve:

2026.09.10.

aláírás

Az elektronikus közzététel megtörtént.

