



Tp 1011/2026
Fph/817/2026

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

Zala Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály	
ÉRKEZET	2026. JÚL. 29.
ERK.NYTBZ.	ELŐADÓ
INT. SZÁM	592386
MELLEKLET	

mely létrejött egyrészről:

- ❖ **BOGNÁR BÉLA** (születéskori családi és utóneve: F, születési helye és ideje: F, nyja születéskori családi és utóneve: J, személyi azonosító jele: , dóazonosító jele: /) 8395 Felsőpáhok, Ady Endre utca 13. szám alatti lakos, mint eladó,

másrészről:

- ❖ **ÓDOR-PETÁK DIÁNA** (születéskori családi és utóneve: K, születési helye és ideje: K, születéskori családi és utóneve: K, személyi azonosító jele: , dóazonosító jele: 8395 Felsőpáhok, Panoráma utca 17. szám alatti lakos, mint **vevő**, (vevő és eladó együtt: felek, a szerződő felek)

között az alulírott napon és helyen az alábbiakban meghatározott tartalommal:

Az adásvétel tárgya

1./ A 2026. 07. 21. napján INYER/TULLAP/20260721/12151 ügyazonosító számon lekért nem hiteles tulajdoni lap - szemle adatainak tanúsága szerint Bognár Béla eladó mindösszesen 3/3-ad arányban tulajdonosa a Zala Vármegyei Kormányhivatal (a továbbiakban: Földhivatal) ingatlan-nyilvántartásában a **Felsőpáhok 965**-ös helyrajzi számon nyilvántartott, „kert” megnevezésű, 1462 m² térnagyságú, 5,85 AK értékű zártkerti ingatlan (a továbbiakban: az ingatlan). Az eladó kijelenti és szavatolja, hogy ő az ingatlanra bejelentett földhasználó. A felek az ingatlan tulajdoni lapjának tartalmát megismerték. Az ingatlan, illetve eladó tulajdoni-illetőségei per-, igény- és tehermentesek, ezért az eladó szavatosságot vállal. Eladó szavatol továbbá azért, hogy sem jelen okirat aláírásakor, sem a vevő birtokba lépésekor, illetve tulajdonszerzésekor harmadik személynek nincs és nem is lesz olyan joga, amely a vevő tulajdonszerzését, illetve birtokba lépését kizárná vagy korlátozná.

2./ Megállapodnak a felek, hogy vevő a megtekintett és megismert állapotban megvásárolja az 1./ pontban körülírt ingatlant, abból eladót megillető mindösszesen 3/3-ad arányú tulajdoni-illetőséget a kölcsönösen kialakított, mindösszesen **200.000,- Ft** (kettőszázezer forint) **vételárért**. A szerzés jogcíme: adásvétel. Az adásvétel tárgyát képező ingatlan vevő 1/1 arányú, kizárólagos és tehermentes tulajdonába kerül. Nyilatkoznak a felek, hogy a vételár a helyben kialakult értékviszonyokkal, az ingatlan állapotával, továbbá az ügylet egyéb sajátosságaival arányban állónak, illetve a forgalmi értékkel azonosnak tekintik, amelyre tekintettel a szerződésnek a szolgáltatás-ellenszolgáltatás feltűnő aránytalanságára alapított megtámadásának jogáról ezennel lemondanak.

3./ Felek kijelentik, hogy a foglalt jogintézményével tisztában vannak, arról a szükséges tájékoztatást eljáró ügyvédtől megkapták, amelyet követően egybehangzóan kijelentik, hogy foglaltot nem kívánnak kikötni.

A felek megállapodnak, hogy a vevő a teljes vételárát, **200.000,- Ft** (kettőszázezer forint) összeget a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvényben megjelölt mezőgazdasági szakigazgatási szerv jóváhagyó határozatának kézhezvételét követően, az attól számított **8 (nyolc) banki napon belül**, banki átutalással fizeti meg az eladó által megjelölt, eladó nevén a MBH Banknál vezetett 7. számú bankszámlára. A vételár megfizetését eladó haladéktalanul e-mail üzenetben köteles igazolni eljáró ügyvéd felé (cegugyck@lawimmo.hu).

Eljáró ügyvéd a fenti fizetési feltételek teljesüléséről e-mail útján, a jóváhagyó határozat másolatának megküldésével értesíti a feleket (vevő e-mail címe: odorjozsef.mail@gmail.com). A felek megállapodnak, hogy abban az esetben, ha a szerződés szerinti vevő helyébe más elővásárlásra jogosult lép és a belépő vevő eladónak teljesíti a vételárát, úgy az eladó a részére megfizetett vételárát az eredeti szerződéses vevő részére fentiekkel azonos módon visszafizetni köteles, a szerződésbe belépő elővásárlásra jogosult teljesítésétől számított 5 (öt) napon belül.

Farkas és Társa Ügyvédi Iroda
DR. SOÓS CSONGOR ügyvéd
8380 Hévíz, Hévíz u. 6.
Adószám: 18949386-2-20
ZMUK KASZ: 86083562
Mobil: +36 30 2757-994

4./ Eladó külön nyilatkozatban adja feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását ahhoz, hogy Földhivatal a Felsőpáhok 965-ös helyrajzi számú zártkerti ingatlanra a teljes vételár hiánytalan megfizetésekor Vevő 1/1-ed arányú tulajdonjogát a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvényben (Földforg. tv.) meghatározott mezőgazdasági szakigazgatási hivatal jóváhagyó határozatának kézhezvételét követően adásvétel jogcímén jegyezze be az ingatlan-nyilvántartásba, az Eladó tulajdonjogának egyidejű törlése mellett. A felek tudomásul veszik és feltétel nélkül hozzájárulnak ahhoz, hogy az ingatlan egészére a Földforgalmi tv. 23. § (1) bekezdésében foglaltak szerint, valamint a 179/2023. (V. 15.) Korm. rendelet 80. § (2) bekezdése alapján a föld tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés benyújtásának tényét a vevő javára feljegyezzék.

Eladó a Vevő tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséhez szükséges végleges és feltétel nélküli beleegyezését, valamint a teljes vételár hiánytalan átvételének nyugtázását tartalmazó nyilatkozatát (bejegyzési engedély) az eljáró ügyvédnél jelen szerződés aláírásával egyidőben 4 (négy) eredeti példányban okirati letétbe helyezi azaz, hogy az eljáró ügyvéd az Eladó írásbeli nyilatkozatát (e-mail útján, a ceguyek@lawimmo.hu email címre megküldve), vagy a teljes vételár hiánytalan megfizetésének Vevő részéről történő hitelt érdemlő igazolását (átvételi elismervénnyel, bankszámla vételárnak megfelelő összeggel való megterhelését igazoló pénzügyi bizonylat, befizetési pénztárbizonylat eredeti, banki bélyegzőlenyomattal és ügyintézői aláírással ellátott példányának felmutatását) követő 3 (három) munkanapon belül köteles azt az illetékes Földhivatalba Vevő tulajdonjogának bejegyzése érdekében eljuttatni. Dr. Soós Csongor eljáró és okirati letéteményes ügyvéd jelen szerződés aláírásával elismeri a bejegyzési engedély 4 (négy) példányának letétbe történő átvételét és vállalja, hogy az általa átvett eredeti okiratokat megőrzi, és a fentiekben kikötött feltétel teljesülése esetén annak három példányát a Földhivatal részére megküldi a Vevő tulajdonjogának bejegyzése érdekében. A fennmaradó egy példány az eljáró ügyvédnél lévő ügyiratban kerül elhelyezésre és megőrzésre. Amennyiben jelen szerződés nem teljesülne, úgy az átvett okiratokat az ügyvéd az Eladó részére visszaszolgáltatja. A feltételek teljesüléséről eljáró ügyvéd e-mailben értesíti a feleket. Eladó tudomásul veszi, hogy jelen szerződés teljesítési határidejéig, illetve az attól számított, jelen pontban rögzített benyújtási határidő alatt az általa átadott nyilatkozatokat nem kérheti vissza (letétkezelés végső határideje). Az okiratot őrző ügyvéd a jelen szerződéstől eltérő módon a nyilatkozat példányait nem használhatja fel és azok őrzését másnak nem engedheti át, továbbá a nyilatkozat elvesztése vagy megsemmisülése esetén felel az ezzel összefüggésben felmerülő károkért.

5./ Szerződő felek megállapítják, hogy az 1./ pontban meghatározott ingatlan tekintetében a Mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény, illetve a hegyközségekről szóló 2012. évi CCXIX. törvény 20/A. § (1) bekezdése, valamint a Ptk. szerint elővásárlási jogok állhatnak, állnak fenn, így a jelen adásvételi jogügyletet a jogosultakkal a jogszabályokban előírt módon közölni kell. Rögzítik, hogy a vevő tulajdonszerzése csak valamennyi, őt a rangsorban megelőző elővásárlásra jogosult lemondása, illetve abban az esetben lehetséges, ha a megadott határidőn belül a jogosultak nem nyilatkoznak. A jogosultak határidőn belül adott, írásbeli elfogadó nyilatkozata a szerződést az elővásárlásra jogosult, mint vevő és az eladó között létrehozza. A vevő tulajdonjogának bejegyzésére a mezőgazdasági szakigazgatási hivatal jóváhagyó határozatának a földhivatali benyújtását követően kerülhet sor.

6./ A felek egybehangzóan nyilatkoznak, hogy az ingatlan birtokbaadására a teljes vételár hiánytalan megfizetésével egyidőben kerül sor, a birtokátruházást a felek a vételár megfizetésével megtörténtnek tekintik. A vevő a birtokbaadástól viseli az ingatlan költségeit és terheit, szedi annak hasznait. A birtokbaadás napjával a kárveszély a vevőre száll. A vevő kijelenti, hogy az ingatlant megtekintette, annak állagával, határaival és sarokpontjaival tisztában van, az ingatlannal kapcsolatos tájékoztatást megkapta és tudomásul vette.

7./ A vevő nyilatkozik, hogy a szerződés tárgyát képező termőföldek tulajdonjogának részéről történő megszerzése törvényi korlátozás alá nem esik. A vevő az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény végrehajtásáról kiadott 179/2023. (V. 15.) Korm. rendelet 42. §-a alapján kijelenti, hogy részarány-tulajdonnal nem rendelkezik.

8./ A vevő nyilatkozik, hogy a Földforg. tv.-ben meghatározottak szerint:

- a szerződés tárgyát képező termőföld ingatlan (föld) tulajdonjogának részéről történő megszerzése törvényi korlátozás alá nem esik, a tulajdonában álló Földforgalmi törvény hatálya alá tartozó ingatlanok nagysága a 300 hektárt, a használatában álló Földforgalmi törvény hatálya alá tartozó ingatlanok nagysága az 1200 hektárt nem haladja meg,
- nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása,
- a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg a vevőről, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött volna,
- vállalja, hogy a megszerzett föld használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy a földet a tulajdonszerzéstől számított 5 évig más célra – a földforgalmi törvényben írt kivételekkel - nem hasznosítja,
- tudomásul veszi, hogy tulajdonosi jogait a föld ingatlanokra vonatkozó, mindenkor hatályos jogszabályi rendelkezéseknek megfelelően gyakorolhatja, s az e szabályokból következő kötelezettségek terhelik.

9./ Vevő nyilatkozik, hogy a Mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvényben meghatározottak szerint **nem minősül földművesnek**, a Földforg. tv.-ben foglaltak szerint **elővásárlásra nem jogosult**.

10./ Vevő kijelenti, hogy a szerződéskötéssel járó költségeket – ügyvédi díjat, nem hiteles tulajdoni lapok költségét, földhivatali eljárási díjakat és az esetleges tulajdonszerzési illetéket, az elővásárlásra jogosultak felhívásának költségeit – viseli. Vevő tudomásul veszi eljáró ügyvédnek a fizetendő tulajdonszerzési illeték mértékére vonatkozó tájékoztatását: a jelen adásvétellel megszerzett ingatlan-illetőség terhekkal nem csökkentett forgalmi értékének 4 %-a összegben.

Az ingatlan értékesítéséből származó esetleges jövedelem után fizetendő személyi jövedelemadót az eladók viselik. A Felek az eljáró ügyvéd illeték- és adófizetési kötelezettségeikkel összefüggő tájékoztatását megértették, és tudomásul vették. Felek tudomásul veszik, hogy eljáró ügyvéd az ügylet számviteli és adójogi következményei tekintetében felelősséget nem vállal.

11./ A Felek nyilatkoznak, hogy mindannyian nagykorú magyar állampolgárok, szerződéskötési képességük teljes, megállapodásuknak törvényes akadálya nincs. A vevő tulajdonszerzési képessége korlátozás alatt nem áll.

12./ A jelen adásvételi szerződésben nem szabályozott kérdések tekintetében a hatályos Ptk., továbbá a termőföldről és a földforgalmazásról szóló törvények rendelkezései az irányadók.

13./ Szerződő felek **meghatalmazzák dr. Soós Csongor ügyvédet** (Farkas és Társai Ügyvédi Iroda - 8380 Hévíz, Helikon u. 6.), hogy jelen adásvételi szerződést szerkessze meg, azt jegyezze ellen, illetve a szerződéskötéssel és a tulajdonjog bejegyzésével kapcsolatos teendőket teljes jogkörben eljárva végezze, őket a Földhivatal, az illetékes Kormányhivatal előtt a tulajdonjog-bejegyzési eljárásban, illetve a hatósági jóváhagyás iránti eljárásban, a NAV és más hatóságok, valamint az elővásárlásra jogosultak előtt is képviselje. Nevezett a meghatalmazást és megbízást elfogadja. A felek felhatalmazzák a szerződést készítő és eljáró ügyvédet, hogy a jelen szerződésben rögzített adatokban történt esetleges név-, vagy száméírást külön módosító okirat készítése nélkül, önállóan, szignójával javítsa.

14./ Felek jelen szerződés aláírásával tanúsítják, hogy az eljáró ügyvéd a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvényben meghatározott kötelezettségek körébe tartozó feladatok teljesítésére, az egyéni ügyvédek és egyszemélyes ügyvédi irodák részére alkotott Egységes Szabályzat (a továbbiakban: Pénzmosási Szabályzat) rendelkezéseivel összhangban a Feleket megfelelő módon **azonosította**. Felek és az eljáró ügyvéd kijelentik, hogy jelen szerződés a Pénzmosási Szabályzatban megjelölt adatokat tartalmazza.

Farkas és Társai Ügyvédi Iroda
DR. SOÓS CSONGOR ügyv.
8380 Hévíz, Helikon u. 6.
Adószám: 8018036-2-20
ZMUK KAC: 33068562
Mobil: +36 30/2757-994

A felek hozzájárulnak, hogy az eljáró ügyvéd a személyazonosításra szolgáló okmányaikról és abban foglalt adataikról, adóazonosító jelükről és személyi számukat tartalmazó okirataikról másolatot készítsen, és azokat kezelje. A fenti törvény 8. § (1) bekezdése előírásának megfelelően nyilatkoznak a Felek, hogy jelen ügylet kapcsán saját nevükben járnak el, és nem minősülnek kiemelt közszereplőnek, kiemelt közszereplő közeli hozzátartozójának, illetve kiemelt közszereplővel közeli kapcsolatban álló személynek. Szerződő felek tudomásul veszik az adatvédelmi tájékoztatást: a jelen okiratban rögzített személyes adatokat az ellenjegyző ügyvéd a megbízásból eredő jogi kötelezettség teljesítése céljából kezeli, illetve az ügyfelekkel való kapcsolattartásra szolgáló adatokkal a felek hozzájárulása alapján célból rendelkezhet. Az adatok kizárólag az ingatlan-nyilvántartási és az ahhoz kapcsolódó eljárásban használhatók fel, és a jogszabályban előírt irattározási ideig tárolhatók. Az érintett személynek joga van bármikor kérelmezni a szerkesztő ügyvédtől, adatkezelőtől a rá vonatkozó személyes adatokhoz való hozzáférést, információkiadást, azok helyesbítését, törlését vagy kezelésének korlátozását, és tiltakozhat az ilyen személyes adatok kezelése ellen, valamint a joga van az adathordozhatósághoz. Joga van a hozzájárulása bármely időpontban történő visszavonásához, amely nem érinti a visszavonás előtt a hozzájárulás alapján végrehajtott adatkezelés jogszerűségét.

15./ A felek részére a szerződés tartalmát eljáró ügyvéd elmagyarázta. A felek a szerződés elolvasása, közös értelmezése és a szükséges jogi tájékoztatás után megerősítik, hogy a szerződés tartalma minden tekintetben megfelel az eljáró ügyvédnek adott utasításuknak. A jelen adásvételi szerződés ügyvédi megbízás és tényvázlat, továbbá az elővásárlásra jogosultak felé az írásba foglalt és eladó által elfogadott vételi ajánlat is egyben.

16./ A felek a jelen 2 lapból és 4 számozott oldalból álló, a földforgalmi törvény 8. §-a szerinti biztonsági kellékekkel rendelkező okmányra (1 pld.) nyomtatott szerződést – mint akaratukkal mindenben megegyezőt – elolvasás és értelmezés után saját kezűleg, helybenhagyólag 7 példányban aláírták.

Az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. sz. törvény 43. §. (4) bekezdése alapján a jelen okirat lapjait az ellenjegyző ügyvéd úgy fűzi össze, hogy az az okirat sérelme nélkül ne legyen megbontható, ezért annak minden oldalán történő aláírását a felek mellőzik.

Hévíz, 2026. július 21.

Boghár Béla
eladó

Ódor-Peták Diána
vevő

A szerződést szerkesztettem és 2026. július 21. napján Hévízen ellenjegyzem:

dr. Soós Csongor ügyvéd
(Farkas és Társai Ügyvédi Iroda - 8380 Hévíz, Helikon u. 6., KASZ ZVMTÜK: 36068562)

Farkas és Társai Ügyvédi Iroda
DR. SOÓS CSONGOR ügyvéd
8380 Hévíz, Helikon u. 6.
Adószám: 18957646-2-20
ZMÜK KASZ: 36068562
Mobil: +36 30/2757-994

Záradék: A kormányzati portálon történő
közzététel időpontja: 2026.08.11.
A jognyilatkozat megtételére nyitva álló
napos határidő első napja: 2026.08.12.
utolsó napja: 2026.09.11.
HATÁRIDŐ JOGVEZSZŐ!
Levétel napja: 2026.09.14.

