

Alőzetétel napja: 2026. 08. 12. Az elővásárlásra  
jogosult jognyilatkozatnak megfelelően nyitva  
álló 30 napos határidő első napja: 2026. 08. 13.  
Utolsó napja: 2026. 09. 11. Ez a határidő jogvesztő!  
Levetel napja: 2026. 09. 14.

|                                                         |                |
|---------------------------------------------------------|----------------|
| Zala Vármegyei Kormányhivatal<br>Földhivatali Főosztály |                |
| ÉRKEZETT                                                | 2026. júl. 28. |
| ÉRK.NYTSZ.                                              | ELADÓ          |
| IKT. SZÁM                                               | 192.380        |
|                                                         | MELLÉKLET      |

## ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

Amely létrejött egyrészről

### Péntek József

Születési családi és utóneve:

Születési hely és idő:

Anyja neve:

Lakcíme:

Személyi azonosító száma:

Adóazonosító jele:

Állampolgárság:

Bankszámlaszám:

(a továbbiakban: **Bankszámlaszám 1.**)

mint eladó 1. – a továbbiakban: **Eladó 1.** –, valamint

### Papp Béláné

Születési családi és utóneve:

Születési hely és idő:

Anyja neve:

Lakcíme:

Személyi azonosító száma:

Adóazonosító jele:

Állampolgárság:

Bankszámlaszám:

(a továbbiakban: **Bankszámlaszám 2.**)

mint eladó 2. – a továbbiakban: **Eladó 2.** –, továbbá

### Sándli András

Születési családi és utóneve:

Születési hely és idő:

Anyja neve:

Lakcíme:

Személyi azonosító száma:

Adóazonosító jele:

Állampolgárság:

mint eladó 3. – a továbbiakban: **Eladó 3.** – illetve

### Papp Béla

Születési családi és utóneve:

Születési hely és idő:

Anyja neve:

Lakcíme:

Személyi azonosító száma:

Adóazonosító jele:

Állampolgárság:

Bankszámlaszám:

(a továbbiakban: **Bankszámlaszám 3.**)

mint eladó 4.– a továbbiakban: **Eladó 4.**–, továbbá (Eladó 1., Eladó 2. Eladó 3. és Eladó 4. a továbbiakban együtt: **Eladók**) - másrésztől

**Utassy Zsuzsanna**

Születési családi és utóneve:

Születési hely és idő:

Anyja neve:

Lakcíme:

Személyi azonosító száma:

Adóazonosító jele:

Állampolgárság:

mint vevő – a továbbiakban: **Vevő**, Eladók és Vevő a továbbiakban együtt: **Felek** vagy **Szerződő Felek** – között a mai napon, az alábbiak szerint:

## **I. Az adásvétel tárgya és a tulajdonjog átruházása**

1. A Szerződő Felek rögzítik, hogy

- az Eladó 1. **220/1080-ad** arányú, Eladó 2. **430/1080-ad** arányú, Eladó 3. **430/1080-ad** arányú (összesen **1/1-ed arányú**) tulajdonát képezi a **Zalamerenye Zártkert 809** helyrajzi szám alatt nyilvántartott, **gyümölcsös és gazdasági épület**, kert megjelölésű, együttesen összesen 1.946 m<sup>2</sup> alapterületű, 5,46 AK értékű, amelyből **gyümölcsös és gazdasági épület** 1.295 m<sup>2</sup> alapterületű (ebből a gazdasági épület 15 m<sup>2</sup> nagyságú), 5. minőségi osztályú, 4,16 AK értékű és **kert** megjelölésű, 651 m<sup>2</sup> alapterületű, 7. minőségi osztályú, 1,3 AK értékű föld (a továbbiakban: **Föld és Ingatlan**), ugyanúgy
- az Eladó 1. **220/1080-ad** arányú, Eladó 2. **215/1080-ad** arányú, Eladó 3. **430/1080-ad** arányú, Eladó 4. **215/1080-ad** arányú (összesen **1/1-ed arányú**) tulajdonát képezi a **Zalamerenye Zártkert 820** helyrajzi szám alatt nyilvántartott, **szőlő és kert** megjelölésű, összesen 2.220 m<sup>2</sup> alapterületű, 6,38 AK értékű föld, amelyből **szőlő** 753 m<sup>2</sup> alapterületű, 6. minőségi osztályú, 2,55 AK értékű, **kert** megjelölésű, 828 m<sup>2</sup> alapterületű, 7. minőségi osztályú, 1,66 AK értékű, illetve további **szőlő**, ami 639 m<sup>2</sup> alapterületű, 6. minőségi osztályú, 2,17 AK értékű föld – (a továbbiakban: **Föld 2.**), Föld és Ingatlan, Föld 2. együttesen: **Földek**, mely a jelen adásvételi szerződés tárgyát képezik együttesen.

2. Az Eladók rögzíteni kívánják, hogy a **Földek egy birtoktestet képeznek a Földforgalmi törvény 19. § (5) bekezdése szerint egymással szomszédosak, ezáltal egybefoglalt vételáron történik értékesítésük.** Az Eladók továbbá rögzíteni kívánják, hogy a Földek együtt nagyobb használati és forgalmi értéket alkotnak, ezért **az eladás során a céljuk az**

volt, hogy a Földeket együtt, egy egészként, dologösszességként, egybefoglalt vételáron értékesítsék.

3. Az Eladók a Földeket valamennyi törvényes és természetes tartozékával és alkatrészével együtt jelen szerződéssel eladják a Vevőnek. A Vevő a Földeket valamennyi törvényes és természetes tartozékával és alkatrészével együtt jelen szerződéssel Eladóktól megvásárolja.
4. A Szerződő Felek rögzítik, hogy a Földek e-hiteles tulajdoni lapja 2026. július 7. napján az okiratszerkesztő ügyvéd által a Takarnet rendszerből lekérdezésre került, amely szerint az INYER/TULLAP/20260707/17137 és INYER/TULLAP/20260707/17175 tulajdoni lapjait közösen megvizsgálták, a rajta szereplő adatokat egyeztették és megállapították, hogy a Földek tulajdoni lapjai tehermentesek.
5. Az Eladók szavatosságot vállalnak arra, hogy a Földek a tulajdoni lapokon kívül is per-igény- és tehermentesek, továbbá szavatolnak azért, hogy harmadik személynek olyan jogot nem engednek, illetve engedtek, amely a Vevő korlátozásmentes tulajdonszerzését és birtokba lépését akadályozná. A Vevő a Földeket per-igény- és tehermentesen kívánja megvásárolni.

## II. VÉTELÁR, FIZETÉSI FELTÉTELEK

1. A Szerződő Felek a Földek vételárát úgy állapítják meg, hogy
  - Föld és Ingatlan telekterületének vételára 500.000,- Ft, azaz Ötszázezer forint, az azon elhelyezkedő felépítmény vételára 280.000,- Ft, azaz Kettőszáznyolcvanezer forint (együttesen Föld és Ingatlan vételára: 780.000,- Ft, azaz Hétszáznyolcvanezer forint, a továbbiakban: Vételár 1.) és
  - Föld 2. vételára 500.000,- Ft, azaz Ötszázezer forint (továbbiakban: Vételár 2.), Vételár 1. és Vételár 2., együttesen: 1.280.000,- Ft, azaz Egymillió-kettőszáznyolcvanezer forint összegben állapítják meg (a továbbiakban: Teljes Vételár).

A Felek nyilatkoznak, hogy Föld és Ingatlan tekintetében romos, közművesítetlen felépítmény található, ezen felül Föld 2. vonatkozásában ültetvény, felépítmény vagy agrotechnikai létesítmény nem található.

2. A Felek rögzítik, hogy Vevő a Teljes Vételárat az Adásvételi szerződés Vevő általi aláírásának napján (azzal, hogy Eladó 2. és Eladó 4. által a szerződés táv-ellenjegyzéssel készül, így a vételár megfizetésének igazolása külön ügyvéd által ellenjegyzett íven kel) az alábbiak szerint fizeti meg:
  - 2.1. Vevő a Földek után kialakult teljes vételárból, azaz 1.280.000,- Ft-ból Eladó 1 tulajdoni hányada ellenében, Eladó 1. felé, bankszámlaszámára 280.000,- Ft, azaz Kettőszáznyolcvanezer forint összeget megfizet banki átutalás útján, jelen szerződés

aláírásával egyidejűleg, amely vételárat az eladó saját kezeihez történő teljesítésnek ismer el.

- 2.2. Vevő a Földek után kialakított teljes vételárból, azaz 1.280.000,- Ft-ból **Eladó 2 tulajdoni hányada ellenében, Eladó 2. felé, bankszámlaszámára 300.000,- Ft, azaz Háromszázezer forint** összeget megfizet banki átutalás útján, jelen szerződés Eladó 2. általi aláírásával egyidejűleg, amelyről vételár megfizetési nyilatkozat készül és a vételárat az eladó saját kezeihez történő teljesítésnek ismer el.
- 2.3. Vevő a Földek után kialakított teljes vételárból, azaz 1.280.000,- Ft-ból **Eladó 3 tulajdoni hányada ellenében, Eladó 3. felé, 500.000,- Ft, azaz Ötszázezer forint** összeget megfizet készpénzben, jelen szerződés aláírásával egyidejűleg, amely vételárat az eladó saját kezeihez történő teljesítésnek ismer el.
- 2.4. Vevő a Földek után kialakított teljes vételárból, azaz 1.280.000,- Ft-ból **Eladó 4 tulajdoni hányada ellenében, Eladó 4. felé, bankszámlaszámára 200.000,- Ft, azaz Kettőszázezer forint** összeget megfizet banki átutalás útján, jelen szerződés Eladó 4. általi aláírásával egyidejűleg, amelyről vételár megfizetési nyilatkozat készül és a vételárat az eladó saját kezeihez történő teljesítésnek ismer el.
3. Az Eladók jelen szerződés aláírásával kifejezetten kijelentik, hogy a Vételár teljes összegének megfelelő követelését a Vevőre engedményezik arra az esetre, ha más elővásárlásra jogosult gyakorolja az elővásárlási jogát és/vagy a mezőgazdasági igazgatási szerv a Vevő helyett más elővásárlásra jogosult javára hagyja jóvá az adásvételi szerződést és az Eladók és Vevő között jelen adásvételi szerződés nem megy teljesedésbe. Amennyiben más elővásárlásra jogosult gyakorolja az elővásárlási jogát, az engedményezésre tekintettel az elővásárlási jog jogosult köteles a teljes Vételárat és az Adásvételi szerződés elkészítésével felmerülő ügyvédi költségeket az elővásárlási jog gyakorlásával egyidejűleg a Vevő részére megfizetni.

### III. TULAJDONJOG ÁTSZÁLLÁSA, BIRTOKBAADÁS

1. Az Eladók a teljes Vételár megfizetésére tekintettel jelen okirat aláírásával **feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat** adják ahhoz, hogy a Föld és Ingatlan vonatkozásában **Eladó 1. 220/1080 arányú, Eladó 2. 430/1080-ad arányú és Eladó 3. 430/1080-ad arányú (összesen 1/1-ed arányú), míg Föld 2.-re nézve Eladó 1. 220/1080-ad arányú, Eladó 2. 215/1080-ad arányú, Eladó 3. 430/1080-ad arányú és Eladó 4. 215/1080-ad arányú (összesen 1/1-ed arányú),** tehát Földeken fennálló összesen 1/1-ed arányú tulajdonjoguknak egyidejű törlése mellett a Vevő tulajdonjoga a Földekre 1/1-ed arányban adásvétel jogcímén bejegyzésre kerüljön az ingatlan-nyilvántartásba (Bejegyzési engedély).

2. Az Eladók a Földeket a mezőgazdasági igazgatási szerv Vevő javára történő jóváhagyásáról való tudomásszerzést követő nyolc napon belül Vevő birtokába adja. A birtokbaadásig Eladók viselik a Földek terheit, a kárveszélyt és szedik annak hasznait. A birtokbaadástól Vevő viseli a Földek terheit, a kárveszélyt és szedi annak hasznait. A Vevő a Földeket megtekintett és ismert állapotban vásárolja meg.

#### IV. Vegyes rendelkezések

1. A Szerződő Felek kijelentik, hogy cselekvőképes, nagykorú magyar állampolgárok, akik szerződéskötési-, valamint tulajdonszerzési korlátozás vagy tilalom hatálya alatt nem állnak.
2. **A Vevő nyilatkozik, hogy A mező- és erdőgazdasági föld forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban Földforgalmi tv.) 10. § (2) bekezdésébe foglaltaknak megfelelően a birtokában álló föld területnagysága a megszerezni kívánt földek területnagyságával együtt nem haladja meg az 1 hektárt.**
3. **A Vevő nyilatkozik, hogy a Földek tekintetében a Földforgalmi tv. szerinti elővásárlási joggal nem rendelkezik.**
4. Az Eladók jelen szerződés aláírásával már most úgy nyilatkoznak, hogy több, a Vevővel azonos ranghelyen álló elővásárlásra jogosult elfogadó nyilatkozata esetén Utassy Zsuzsannát választják a Földek adásvételénél szerződő félnek.
5. A Szerződő Felek tudomásul veszik, hogy jelen adásvételi szerződést közölni kell hirdetményi úton a Földforgalmi tv. szerinti elővásárlásra jogosultakkal az illetékes település jegyzője útján, továbbá hatósági jóváhagyás, illetve állásfoglalás céljából is meg kell küldeni a mezőgazdasági igazgatási szerv, valamint az Agrárkamara (helyi földbizottság) számára.
6. **A Vevő a Földforgalmi tv. 13-15. § -ban foglaltaknak megfelelően az alábbi nyilatkozatokat teszi:**
  - 6.1. A Vevő vállalja, hogy a Földek használatát másnak nem engedi át, azokat maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének. A Földforgalmi tv. 13. § (2) bek. alapján nem minősül a használat átengedésének, ha valamely érvényes jogcímen a Vevő a Földek használatát földművesnek minősülő közeli hozzátartozója, legalább 25%-ban tulajdonában, vagy a közeli hozzátartozójának legalább 25%-ban tulajdonában álló mezőgazdasági termelőszervezet javára engedi át, vagy olyan családi mezőgazdasági társaság javára, amelyben tag, illetve társult erdőgazdálkodást folytat, az erdőnek minősülő földet erdőkezelésbe adja, vagy osztatlan közös tulajdonban álló erdőnek minősülő föld használati jogosultságát tulajdoni hányadot meghaladó mértékű többlethasználati megállapodással másik tulajdonostársnak engedi át vagy vetőmagtermeléshez szükséges terület biztosítása céljából engedi át a használatot valamely érvényes jogcímen más személy részére.

- 6.2. A Vevő továbbá vállalja, hogy a Földeket a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig - a Földforgalmi tv. 13. § (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével - más célra nem hasznosítja.
- 6.3. A Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy a Földek jelenlegi használójával fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg, és annak megszűnését követő időre a IV/6.1. és IV/6.2. pontban foglalt kötelezettségeket vállalja.
- 6.4. A Vevő nyilatkozik, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása.
- 6.5. A Vevő nyilatkozik, hogy vele szemben a Földek megszerzését megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.
7. A Vevő az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény végrehajtásáról szóló 179/2023. (V. 15.) Korm. rendelet (Inyvtv. vhr.) 42. §-ban foglaltaknak megfelelően nyilatkozik, hogy **nem rendelkezik részarány-tulajdonnal**.
8. Az Eladók tájékoztatják a Vevőt, hogy a Földek tekintetében földhasználó nem került bejegyzésre a földhasználati nyilvántartásba.
9. A Vevő tudomásul veszi, hogy a jelen adásvételi szerződés megkötésével, a tulajdonosváltásnak az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzésével kapcsolatos költségei a Vevőt terhelik.
10. A Felek kijelentik, hogy a Földek értékesítésével összefüggésben esetlegesen keletkező adózási, valamint a vagyonszerzéssel összefüggő illetékfizetési kötelezettségük tekintetében adózási szakembert vesznek igénybe, melyre tekintettel az okiratszerkesztő ügyvédtől felvilágosítást nem kérnek.
11. A Szerződő Felek jelen adásvételi szerződés megszerkesztésével, ellenjegyzésével, továbbá a Vevő tulajdonszerzése érdekében lefolytatott minden hatósági eljárásban az illetékes jegyző, földhivatalok és egyéb hatóságok, Nemzeti Adó és Vámhivatal (Agrárkamara, helyi földbizottság, NAV) előtt jogi képviselőjük ellátásával **Dr. Bíró-Utassy Patrícia Egyéni Ügyvéd** (6726 Szeged, Bérkert utca 54.; a továbbiakban: **okiratszerkesztő ügyvéd**: Dr. Bíró-Utassy Patrícia, KASZ szám: 36085923, adószáma: 92088696-1-26;) bízzák meg, mely megbízást az **okiratszerkesztő ügyvéd** elfogad. Helyettesítésre jogosult Dr. Ifj. Szilágyi János egyéni ügyvéd.

12. A Szerződő Felek kijelentik, hogy jelen adásvételi szerződésben foglaltakat egyben ügyvédi tényvázlatnak tekintik.

13. A Felek a Pmt. 8. § (1) bek. előírásának megfelelően nyilatkoznak, hogy jelen ügylet során saját nevükben járnak el. A Felek hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy okiratszerkesztő ügyvéd a Pmt. szerinti ügyfél-átvilágítás során bemutatott okiratokról másolatot készítsen, a felek adatait a jelen ügyletkezeléshez kapcsolódó ügyvédi megbízás teljesítése keretében rögzítse, kezelje.

14. A jelen adásvételi szerződésben nem szabályozott egyéb kérdések tekintetében a Szerződő Felek között A mező- és erdőgazdasági föld forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (Földforgalmi tv.), A mező- és erdőgazdasági föld forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvény (Fétv.), a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. tv., valamint a kapcsolódó mindenkor hatályos törvényi rendelkezések irányadók.

Jelen szerződést a Felek elolvasás és értelmezés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag írják alá.

Szeged, 2026. február 13.

Papp Béláné  
Eladó 2.

Papp Béla  
Eladó 4.

Szeged, 2026. július 8.

Péntek József  
Eladó 1.

Sándli András  
Eladó 3.

Utassy Zsuzsanna  
Vevő

Ellenjegyzem és a Szerződésben a részemre adott meghatalmazást elfogadom:

Szeged, 2026. július 13.

DR. BÍRÓ-UTASSY PATRÍCIA  
egyéni ügyvéd  
6726 Szeged, Bérkert u. 54.  
Adószám: 92088696-1-26  
KASZ: 36085923

dr. Bíró-Utassy Patrícia, ügyvéd (egyéni ügyvéd)

KASZ: 36085923

Székhely: 6726 Szeged, Bérkert utca 54.

A Felek aláírását az Üttv. 44. § (1) bek. c-d) pontja vonatkozásában az Üttv. 44. § (2) bek. alapján, a 2026. 07. 17. napján (a Magyar Ügyvédi Kamara elnökének 1/2019. (VII. 31.) MÜK elnöki határozata értelmében auditáltnak minősülő, Google Meet elektronikus hírközlő eszköz segítségével készített videófelvétellel is tekintettel ellenjegyzem

Bélyegző helye:

Szárazbélyegző helye:

DR. BÍRÓ-UTASSY PATRÍCIA  
egyéni ügyvéd  
6726 Szeged, Bérkert u. 54.  
Adószám: 92088696-1-26  
KASZ: 36085923

Minden oldal aláírandó!