

FÖLD ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

Zala Vármegyei Kormányhivatal	
Földhivatali Osztály	
1.7-1/2019/9702	1
ELADÓ	
92.365	
MÉRLEKLET	

Amely létrejött

egyrésztől **Sándor Kálmán István** (szül. neve: Sándor Kálmán István, születési helye, ideje: _____
letési neve: _____ lakcíme: 8929 Pölöske, Petőfi Sándor utca 85., személyi
azonosítója: _____, adóazonosító jel: _____; állampolgársága: magyar), mint Eladó,

másrészről **Ferkóczáné Szalai Zsuzsanna** (születési név: _____, születési helye, ideje: _____
anya születési neve: _____, lakcíme: 8925 Búcsúszentlászló, Széchenyi utca 49, személyi
azonosítója: _____ adóazonosító: _____ állampolgársága: magyar; agrárkamrai nyilvántartási
szám: _____, őstermelők családi gazdaságának nyt. száma: _____, földműves nyt. száma: _____
) mint Vevő,

között a mai napon és az alábbi feltételekkel:

1.) Az ingatlan körülírása

1.1 Az Eladó 12963888/140917104 arányú kizárólagos tulajdonosa a Zala Vármegyei Kormányhivatal („Földhivatal”) által a **Zalaszentmihály külterület 0204/11 helyrajzi számon** nyilvántartott, természetben 8936 Zalaszentmihály külterületén található, összesen 14 ha 5357 m² alapterületű, 463.79 AK értékű, **szántó és fásított terület** művelési ágú ingatlan (a továbbiakban: „**ingatlan**”). Az Eladó tulajdonjoga a Földhivatal 30003/149/1996.09.05. számú határozatával „**részarány kiadás**” jogcímén és a 35312/2/2012.04.03. számú határozatával „**törvényes ági öröklés**” jogcímén került bejegyzésre.

1.2 Az Eladó nyilatkozik, hogy az ingatlanban lévő tulajdoni hányadára vonatkozóan ~~haszonbérleti szerződést kötött az AGROSZOLG 99 Kft.-vel, így vele áll fenn földhasználati jogviszonya. A haszonbérleti szerződés 2038. december 31-ig tartó időtartamra szól és a haszonbérleti díj összege 30.000 Ft/ha.~~ *72.*

1.3 A Felek megállapítják, hogy az ingatlan 2026. július 3. napján lekért e-hiteles tulajdoni lap szemle másolatán az Eladó ingatlan tulajdoni hányadára vonatkozóan bejegyzés (per, teher, igény), elintézetlen széljegy nem található. Az Eladó szavatolja, hogy az ingatlan tulajdoni hányadának ingatlan-nyilvántartási adataiban a tulajdoni lap kiállítás óta nem történt változás.

2.) A Felek megállapodása

2.1 Az Eladó eladja, a Vevő pedig az általa megtekintett és ismert állapotban, annak minden alkotórészeivel és tartozékával együtt, per-, teher- és igénymentesen megvásárolja az Eladónak az ingatlanra vonatkozó 12963888/140917104 arányú tulajdoni hányadát („**ingatlan tulajdoni hányad**”) a jelen szerződésben meghatározott feltételekkel.

2.2. A Felek rögzítik, hogy a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény („**Földforgalmi törvény**”) értelmében a jelen szerződést meg kell küldeni előzetes jóváhagyás céljából az illetékes mezőgazdasági igazgatási szervnek. A megállapodás előzetes jóváhagyása esetén a mezőgazdasági igazgatási szerv gondoskodik a szerződés 30 nappal szóló hirdetményi úton történő közzétételéről. A közzétételt követően a szerződés megküldésre kerül a mezőgazdasági igazgatási szerv részére hatósági jóváhagyás céljából. A jelen szerződés a mezőgazdasági igazgatási szerv hatósági jóváhagyásával lép hatályba.

2.3. Ha a jelen szerződés kifüggesztésének időtartama alatt bárki arra jogosult érvényesen gyakorolja az elővásárlási jogát és a hatósági jóváhagyás értelmében a szerződés nem az Eladó és a Vevő, hanem az Eladó és valamely elővásárlási jogát gyakorló személy között jön létre, vagy a mezőgazdasági igazgatási szerv a jóváhagyást egyéb okból megtagadja (akár már az előzetes jóváhagyási eljárás során), akkor a Felek között a jelen szerződés megszűnik és abból egyik félnek sem ered joga vagy kötelezettsége a másik féllel szemben.

2.4. A Felek megállapodnak, hogy amennyiben a mezőgazdasági igazgatási szerv a jelen szerződés jóváhagyását bármilyen okból megtagadja, akkor a jóváhagyást megtagadó határozat eljáró ügyvéd részére történő kézbesítését követő 15 napon belül az ingatlan tulajdoni hányadra vonatkozó adásvételi szerződést – a megtagadási ok kiküszöbölése mellett - változatlan feltételekkel újrakötik.

Sándor Kálmán István, eladó

Ferkóczáné Szalai Zsuzsanna, vevő

dr. Ferkóczy Noémi Veronika
ügyvéd
1057 Budapest
Vársányi Irén u. 21. fszt. 1.
Adószám: 59509271-1-41
KASZ: 5805050
dr. Ferkóczy Noémi Veronika, ügyvéd

3.) Vételár, fizetési feltételek

3.1 A Felek az ingatlan tulajdoni hányad vételárát közös megegyezéssel mindösszesen **1.700.000 Ft-ban, azaz egymillió-hétszázezer forintban** állapítják meg. A Felek a vételárát az ingatlan tulajdoni hányad értékével arányosnak tekintik.

3.2. A Felek a vételár megfizetésében a következőképpen állapodnak meg: a Vevő a teljes vételárát, 1.700.000 Ft-ot azt követő 5 munkanapon belül köteles az Eladónak megfizetni, hogy a mezőgazdasági igazgatási szerv végleges jóváhagyó határozata az ellenjegyző ügyvéd részére kézbesítésre került, feltéve hogy a hatósági jóváhagyás értelmében az adásvétel az Eladó és a Vevő között jött létre. A Vevő a vételárát banki átutalással teljesíti az Eladó által megadott bankszámlára.

3.3. A jelen adásvételi szerződés tárgyát képező föld birtokának átruházására legkésőbb a 3.1. pont szerinti vételár Eladó részére történő megfizetését követő napon kerül sor.

4.) A Felek nyilatkozata

4.1 Az Eladó szavatolja, hogy az ingatlan tulajdoni hányad per-, teher-, és igénymentes, arra vonatkozóan harmadik személynek nem áll fenn olyan joga (így ingatlan-nyilvántartáson kívüli joga sem) és az Eladó nem vállalt olyan szerződéses kötelezettséget, amely a Vevőt az ingatlan tulajdonjogának megszerzésében, a tulajdonjog gyakorlásában vagy az ingatlanrész használatában korlátozná vagy akadályozná. A Felek kijelentik, hogy a jelen szerződéssel sem egészben, sem részben nem vonják el harmadik személy igényének kielégítési alapját és nem lepleznek más szerződést, valamint a jelen szerződés megkötése más személlyel szemben vállalt kötelezettséget nem sért.

4.2 A Vevő kijelenti, hogy a Földforgalmi törvény 5. § 7. pontja értelmében földművesnek minősül.

4.3 A Vevő vállalja, hogy a jelen szerződés alapján megszerzett 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 öt (5) évig – a Földforgalmi törvény 13. § (3) bekezdésében meghatározott esetek kivételével – más célra nem hasznosítja. A Vevő továbbá a Földforgalmi törvény 13. § (4) bekezdésében foglaltaknak megfelelően vállalja, hogy amennyiben a jelen szerződés tárgyát képező föld harmadik személy használatában van, akkor a fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg és a megszűnését követő időre az előbbi földhasznosítási kötelezettségének eleget tesz.

4.4. A Vevő kijelenti, hogy nincsen a Földforgalmi törvény 14. § (1) bekezdése szerinti jogerősen megállapított és fennálló földhasználati díjtartozása, valamint hogy vele szemben soha nem tettek olyan megállapítást, mely szerint a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött volna.

4.5. A Vevő kijelenti, hogy a tulajdonában lévő földek mértéke a jelen szerződés szerinti ingatlan megszerzésével sem fogja meghaladni a 300 hektárt, valamint hogy részarány-tulajdonnal nem rendelkezik.

4.6. A Vevőt az ingatlan tekintetében elővásárlási jog illeti meg a Földforgalmi törvény 18. § (1) e) pontja és (4) a) pontja alapján, mivel a Vevő földműves, több mint egy éve őstermelők családi gazdaságának a tagja és életvitelszerű lakáshasználatának a helye több mint 3 éve Búcsúszentlászlón van, amely település közigazgatási határa az ingatlan fekvése szerinti település közigazgatási határától közúton vagy közforgalom elől el nem zárt magánúton legfeljebb 20 km távolságra van.

4.7. A Felek a jogügylettel kapcsolatos következményekre történő kioktatást megkapták és megértették. Ezt követően a Felek a jelen szerződésnek kifejezetten a fenti tartalommal történő megszerkesztésére utasították az okiratszerkesztő ügyvédet.

4.8. A Felek rögzítik, hogy a jelen szerződés bármely félnél bekövetkező halál, jogutódlás vagy cselekvőképesség korlátozása esetén az örökösökre, jogutód(ok)ra ill. eljárásra jogosultra is kiterjed azzal, hogy ez esetben a Vevő vagy az örökös a jelen szerződés alapján is jogosult a tulajdonjoga ingatlan-nyilvántartásbeli feltüntetését kérni illetve ez ügyben eljárni.

4.9. A Felek rögzítik, hogy az ingatlanra vonatkozóan sem a helyi önkormányzatok 2025. évi XLVIII. törvény felhatalmazása szerinti települési önkormányzat rendelete, sem a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 127. §-a nem alapított elővásárlási jogot.

Sándor Kálmán István, eladó

Ferkócza Zsuzsanna, vevő

dr. Ferkócza Noémi Veronika

ügyvéd
1027 Budapest,
Varsányi Irén u. 21. 1. sz. 1.
Adószám: 06000271-1-41
KASZ 06000271-1-41

dr. Ferkócza Noémi Veronika, ügyvéd

5.) *Bejegyzési engedély*

5.1. Az Eladó a teljes vételár kifizetésének feltételével külön okiratba foglalt, ügyvédi letétbe helyezett nyilatkozattal feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy a Zalaszentmihály külterület 0204/11 hrsz.-ú ingatlan 12963888/140917104 arányú tulajdonjogát a Vevő javára a d á s v é t e l jogcímén a Földhivatal – az Eladó tulajdonjogának egyidejű törlésével – bejegyezze.

5.2. Az Eladó azzal a letéti rendelkezéssel helyezi letétbe a bejegyzési engedély 4 eredeti példányát az ellenjegyző ügyvédnél, hogy azokat az eljáró és letéteményes ügyvéd kizárólag akkor jogosult a letétből a Vevőnek kiadni vagy a Földhivatalhoz beadni, ha az Eladó részére a teljes vételár igazoltan megfizetésre került.

A vételár megfizetését az Eladó a vételár összegének a bankszámláján történő jóváírását követő 2 munkanapon belül igazolja az eljáró és letéteményes ügyvéd felé. Amennyiben az Eladó a vételár teljesítését a fenti határidőn belül nem igazolja, akkor a letéteményes ügyvéd abban az esetben is jogosult a bejegyzési engedélyt kiadni, ha a Vevő banki igazolással igazolja, hogy a vételárat az Eladó részére átutalta.

5.3. Amennyiben a szerződés a 2.3. pontban foglaltaknak megfelelően megszűnik a Felek között, akkor a letéteményes ügyvéd a letétbe vett bejegyzési engedélyeket köteles megsemmisíteni vagy az Eladónak visszaadni, az Eladó pedig köteles a megfelelő bejegyzési engedélyt az érintett elővásárlásra jogosult részére megadni (amennyiben a vételárát teljesíti). Az eljáró ügyvéd a jelen szerződés ellenjegyzésével kötelezettséget vállal a letétbe helyezett bejegyzési engedély fenti letéti rendelkezésnek megfelelő kezelésére.

6.) *Felek személye*

Felek Magyarország területén élő, magyarországi lakóhellyel rendelkező, cselekvőképes magyar állampolgárok, akik nem állnak cselekvőképességet kizáró, vagy korlátozó gondnokság alatt és szerződéskötési képességük semmilyen korlátozás alá nem esik.

7.) *Egyéb*

7.1 A Felek az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény végrehajtásáról szóló 179/2023. (V.15.) Korm. rendelet 79-80. §-ai alapján kéri a Földhivatalt, hogy a jelen szerződés alapján a föld tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés benyújtásának tényét jegyezze fel az ingatlan tulajdoni lapjára az Eladónak az ingatlanra vonatkozó 12963888/140917104 tulajdoni hányadára vonatkozóan a Vevő javára. A Felek az előbbi tény feljegyzéséhez feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják.

7.2 A jelen adásvételi szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Földforgalmi törvény és a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvény rendelkezései az irányadóak.

7.3 A Felek meghatalmazzák dr. Ferkóczy Noémi Veronika ügyvédet (székhely: 1027 Budapest, Varsányi Irén u. 21. fszt. 1.; KASZ: 36060059) a jelen adásvételi szerződés fentieknek megfelelő elkészítésére, ellenjegyzésére, a jelen szerződés mezőgazdasági igazgatási szerv általi hatósági jóváhagyására irányuló eljárásban, valamint a Vevő tulajdonjogának bejegyzésére irányuló ingatlan-nyilvántartási eljárásban való képviselőtükre, továbbá a vagyonszerzési illetékhez kapcsolódó nyomtatvány kitöltésére, aláírására és az adóhatósághoz történő beküldésére. Az eljáró ügyvéd a meghatalmazást a jelen szerződés aláírásával elfogadja. Felek kijelentik, hogy a saját nevükben járnak el.

Eljáró ügyvéd tájékoztatta Feleket, hogy a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény rendelkezései szerint azonosítási kötelezettség terheli Felek adatai vonatkozásában. Felek kijelentik, hogy adataik a jelen Szerződésben helyesen kerültek rögzítésre, az általuk bemutatott személyi azonosító okmányok – mint adatszolgáltatásra alkalmas okmányok – alapján.

Felek a jelen Szerződés aláírásával kifejezett hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy az eljáró ügyvéd a Felek okiratairól fénymásolatot készítsen és azokban rögzített adataikat a szerződéssel együtt kezelje. Felek tudomásul veszik eljáró ügyvéd tájékoztatását, amely szerint az adatokat az Információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény („Infotv.”) rendelkezései szerint kizárólag jelen szerződéshez kapcsolódó megbízás, illetve a jogszabályokban meghatározott kötelezettségei teljesítése érdekében kezelheti. A jelen szerződés aláírásával Felek hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy az eljáró ügyvéd az azonosításukat a JÜB rendszeren keresztül történő adatleltár útján elvégezze. Felek kijelentik, hogy a fenti hozzájárulás egyúttal az Európai Parlament és a Tanács (EU) 2016/679 rendelete („GDPR Rendelet”) 6. cikk (1) bekezdés a) pont szerinti hozzájárulásnak is minősül.

Sándor Kálmán István, elado

Ferkóczáné Szalai Zsuzsanna, vevő

Dr. Ferkóczy Noémi Veronika, ügyvéd
1027 Budapest
Varsányi Irén ut. 21. sz. 1.
Adószám: 1560-015-0141

7.4 A jelen adásvételi szerződéssel átruházott ingatlan megszerzése tekintetében a Vevő érvényesíteni kívánja az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 26. § (1) p) pontja szerinti illetékmentességet, mely szerint „Mentes a visszterhes vagyónátruházási illeték alól [...] a termőföldnek a földműves általi, ellenérték fejében történő megszerzése, feltéve, ha a birtokbaadástól, de legkésőbb az illetékkötelezettség keletkezését követő 12. hónap utolsó napjától – vagyoni értékű joggal terhelt termőföld szerzése esetén a vagyoni értékű jog megszűnésétől, megszüntetésétől, de legkésőbb az illetékkötelezettség keletkezését követő 5. év utolsó napjától – számítva 5 évig

pa) a termőföld tulajdonjogát nem idegeníti el,

pb) a termőföldön vagyoni értékű jogot nem alapít, és

pc) a termőföldet mező-, illetve erdőgazdasági tevékenység céljára hasznosítja.”

Az Eladónak az ingatlan értékesítésével kapcsolatos személyi jövedelemadó fizetési kötelezettsége nem áll fenn a személyi jövedelemadóról szóló 1995. évi CXVII. törvény 62. §-a alapján.

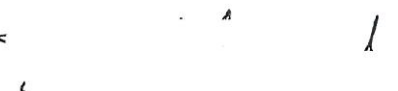
7.5. A jelen adásvételi szerződés szerinti tulajdonjog bejegyzéssel kapcsolatos igazgatási szolgáltatási díj, továbbá a jelen szerződés elkészítésének ügyvédi költsége a Vevőt terheli.

7.6. A jelen szerződés hat (6) egymással szó szerint megegyező eredeti példányban készült, a szerződés egy példánya biztonsági okmányon kerül kiállításra.

A Felek ezt az ingatlan adásvételi szerződést közös átolvasás, értelmezés, és megtárgyalás után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt írták alá.

Kelt: Pölöske, 2026. július 19.


Sándor-Kálmán István
Eladó


Ferkóczáné Szalai Zsuzsanna
Vevő

Ellenjegyzem, Pölöske, 2026. július 19. napján:
dr. Ferkóczy Noémi Veronika, ügyvéd
1027 Budapest, Varsányi Irén u. 21. fszt. 1.
KASZ azonosító: 36060059


dr. Ferkóczy Noémi Veronika
ügyvéd
1027 Budapest
Varsányi Irén u. 21. fszt. 1.
Adószám: 59509271-1-41
KASZ: 36060059

Közzététel időpontja: 2026. 08. 18.
Közlés kezdő napja: 2026. 08. 19.
Jogvesztő határidő lejárt: 2026. 09. 17.
Levétel napja: 2026. 09. 18.
Jognyilatkozat érkezett/nem érkezett.
Zalaszentmihály,évhó nap
jegyző