

INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

Zala Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály	
DATUM: 2026 JUN. 30	ELŐADÓ:
532174	MELLÉKLET:

amely létrejött
egyrészt **Dr. Bogyay Judit Irén**

1025 Budapest 02, Vérhalom u. 40. 1. em. 2.), mint eladó (továbbiakban: **Eladó**);
másrészt **Kertész József**

lakcíme:

Keszthely, Bercsényi Miklós u. 68. sz. alatti lakos, mint vevő (továbbiakban: **Vevő**)
- az Eladó és a Vevő együttesen: „**Szerződő Felek**” - között alulírott napon és helyen az
alábbiak szerint:

lakcíme: 8360

1./ Szerződő Felek rögzítik, hogy Eladó osztatlan 1/1 arányú tulajdonát képezi a Keszthely külterület 011/6 helyrajzi számú, szántó művelési ágú, 2 ha 0564 m² nagyságú, 49,97 A. K értékű ingatlan (a továbbiakban: Ingatlan1) és a Keszthely külterület 011/44. helyrajzi számú, szántó művelési ágú, 8947 m² nagyságú, 21,74 A. K értékű ingatlan (továbbiakban: Ingatlan2). Ingatlan1 és Ingatlan2 a továbbiakban együtt Ingatlanok.

2./ Ingatlan1-et terheli a tulajdoni lapra III/4. Sz. alatt bejegyzett gázvezetési szolgalmi jog, 450 m²-re, melynek jogosultja az E.ON Közép-dunántúli Gázhálózati Zrt., jogosult címe: 8800 Nagykanizsa, Zrínyi Miklós u. 32. Az Ingatlan2-t terheli a tulajdoni lapra III/3. sz. alatt bejegyzett vezetékgazdálkodási jog 942 m²-re, melynek jogosultja: E.ON Dél-dunántúli Áramhálózati Zrt., jogosult címe: 7626 Pécs, Búza tér 8/A. Ezt meghaladóan az Ingatlanok per-, teher-, és igénymentesek, melyeket adók, illetve adók módjára behajtandó tartozások nem terhelnek. Eladó a jelen szerződés tárgyát képező tulajdoni illetőségei fentieket meghaladó mindennemű per-, teher- és igénymentességéért szavatosságot vállal.

Eladó kijelenti, hogy – a fentieket és a törvény szerint elővásárlásra jogosultakat kivéve - harmadik személynek nincs olyan joga vagy követelése, amely a Vevő tulajdonszerzését korlátozná, akadályozná. Eladó polgári és büntetőjogi felelőssége tudatában kijelenti, hogy az Ingatlanokra mással nem kötött sem adásvételi szerződést, sem adásvételi előszerződést és semmilyen olyan egyéb szerződést, amely a közhiteles nyilvántartásban nem szerepel, és amely bármely módon érintené Vevő birtoklási, használati vagy rendelkezési jogát. Eladó kijelenti, hogy az Ingatlanok nem képezik házastársi vagy élettársi közös vagyont részeként. Az Ingatlanokra földhasználóként haszonbérlet jogcímén 2030. december 31.-ig terjedő időtartamra. A haszonbérleti díj mértéke 70.000,- Ft/ha/év.

3./ Eladó eladja, Vevő pedig megveszi a jelen szerződés 1. pontjában meghatározott Ingatlanokat 1/1 tulajdoni arányban per-, igény- és tehermentesen.

4./ Szerződő Felek az adásvétel tárgyát képező Ingatlanok együttes vételárát **7.378.000, azaz hétmillió-háromszázhetvennyolcezer forintban** határozzák meg, melyből az Ingatlan1 vételára 5.141.000,- Ft, az Ingatlan2 vételára 2.237.000,- Ft.. Szerződő Felek kijelentik, hogy a vételárát a helyben kialakult és általuk ismert piaci értéket figyelembe véve határozták meg, azzal arányban állónak tekintik, és jelen szerződés aláírásával lemondanak arról, hogy a szerződést feltűnő értékaránytalanság vagy egyéb jogcímen megtámadják. Az ingatlanokon nincs épület, építmény vagy olyan ültetvény, vagy egyéb dolog, amely külön értéket képviselne.

Dr. Bogyay Judit Irén Eladó	Kertész József Vevő	Ellenjegyzem: Dr. Ihász Lajos ügyvéd (KASZ: 36061999) Keszthely, 2026. 06. 24.
-----------------------------	---------------------	--

DR. IHÁSZ LAJOS ügyvéd
8360 Keszthely, Deák F. u. 2/b. II/3.
Tel.: 06 20/439-1521
KASZ: 36061999

5./ **Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy a fenti vételárból 2.500.000, azaz kétmillió-ötszázezer forintot a Vevő a jelen szerződés aláírásától számított 3 napon belül utal vételárelőleg jogcímén Eladó 11773023-07369218-00000000 sz. bankszámlájára, míg a fennmaradó 4.878.000,- forintot a jelen szerződés hatósági jóváhagyását követő öt napon belül utalja az Eladó fenti bankszámlájára. Eladó a vételár ilyen módon történő teljesítését a saját kezeihez való megfizetésként fogadja el. Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy a vételár számlájára történő utalását követő három napon belül az ihaszlajos@yahoo.com email címre küldendő üzenetben értesíti az okiratszerkesztő és ellenjegyző ügyvédet.**

6./ Vevő kéri, Eladó pedig külön okiratba foglaltan feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy a jelen szerződés 1. pontjában meghatározott Ingatlanok 1/1 arányú tulajdoni illetőségeire a Zala Vármegyei Kormányhivatal a Vevő tulajdonjogát a 2./ pontban megjelölt, az Ingatlanok tulajdoni lapja III. részében bejegyzett terhekkel terhelten az ingatlan-nyilvántartásba adásvétel jogcímén bejegyezze, Eladó tulajdonjogának egyidejű törlésével. Eladó ezen külön okiratba foglalt nyilatkozatát 4 (négy) eredeti példányban a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg letétbe helyezi a jelen okiratot szerkesztő és ellenjegyző ügyvédnél, mint Letéteményesnél, aki ezen okiratok átvételét a jelen szerződés ellenjegyzésével elismeri. Amennyiben a jelen szerződés hatályba lép a Felek között (a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyó határozata kézhezvételének napja), úgy eljáró ügyvéd a vételár maradéktalan megfizetéséről szóló Eladói értesítést követően jogosult a bejegyzési engedélyt a jelen szerződéssel, és a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyó határozatával együtt az illetékes ingatlanügyi hatóság részére megküldeni.

7./ Eladó kijelenti, hogy az Ingatlanok tekintetében bármilyen díj vagy egyéb hátralékos tartozása nincs. Szerződő Felek rögzítik, hogy amennyiben jelen szerződés tárgyát képező Ingatlanok tulajdoni illetőségére harmadik személy javára olyan jog kerül bejegyzésre, amely a Vevő fentiek szerinti tulajdonszerzését akadályozza, úgy a Vevő jogosult a szerződéstől egyoldalúan elállni. Elállás esetén Szerződő Felek kötelesek egymással elszámolni.

8./ Szerződő Felek tudomással bírnak arról, hogy a jelen szerződés hatályba lépéséhez a mezőgazdasági igazgatási szerv hatósági jóváhagyása szükséges. Szerződő Felek jelen szerződés aláírásával tudomásul veszik, és kijelentik, hogy amennyiben a szerződést a mezőgazdasági igazgatási szerv nem hagyja jóvá, úgy a szerződés teljesítése nem követelhető, és a Szerződő Felek kötelesek az eredeti állapotot helyreállítani, és egymással elszámolni.

9./ Szerződő Felek rögzítik, hogy a jelen szerződést a Földforgalmi törvény alapján az Eladónak a szerződés aláírásától számított 8 napon belül a mezőgazdasági igazgatási szerv részére meg kell küldeni jóváhagyás céljából. Ha az előzetes vizsgálat eredményeként a mezőgazdasági igazgatási szerv nem tagadja meg az adásvételi szerződés jóváhagyását, akkor – a Földforgalmi törvény 20. §-ban foglalt esetek kivételével – végzésben megállapítja a szerződés közzétételre való alkalmasságát és hivatalból elrendeli a szerződés közzétételét. A közzétételre való alkalmasság megállapítása nem minősül az adásvételi szerződés hatósági jóváhagyásának. A mezőgazdasági igazgatási szerv a döntését közli az Eladóval, az adásvételi szerződés szerinti Vevővel, valamint az adásvételi szerződést megküldi a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat jegyzőjének. A jegyző hirdetményi úton közli az adásvételi szerződést a törvényen vagy megállapodáson alapuló elővásárlási jog jogosultjaival. Az elővásárlási jog jogosultja 30 napos jogvesztő határidőn belül tehet az adásvételi szerződést elfogadó vagy lemondó nyilatkozatot.

Dr. Bogyay Judit Iren Eladó	Kertész József Vevő	Ellenjegyzem: Dr. Ihász Lajos ügyvéd (KASZ: 36061999) Keszthely, 2026. 06. 24.
-----------------------------	---------------------	--

10./ Vevő kijelenti, hogy

a) földművesnek minősülő belföldi természetes személy, magyar állampolgár, akit a Keszthelyi Járási Földhivatal 510022/2/2014.04.04. sz. határozatával földművesként nyilvántartásba vett;

b) a Földforgalmi törvény 16. § (1) bekezdése alapján jogosult megszerezni a jelen szerződés tárgyát képező Ingatlanokat, mivel a jelenleg birtokában és tulajdonában álló földterület nagysága a megszerezni kívánt termőföld területnagyságával együtt nem haladja meg a földszerzési maximumot (300 hektár), és a birtokmaximumot (1200 hektár);

c) a 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 törvényben meghatározott esetek kivételével – más célra nem hasznosítja. Abban az esetben, ha a Földforgalmi törvény 13. § (4) bekezdése alapján a szerződés tárgyát képező föld (Ingatlan) harmadik személy használatában van, úgy kötelezettséget vállal arra, hogy a fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg, és megszűnését követő időre vállalja, hogy a 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 törvényben meghatározott esetek kivételével – más célra nem hasznosítja;

d) nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása (a továbbiakban együtt: földhasználati díjtartozás);

e) vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött;

f) az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény végrehajtásáról szóló 109/1999. (XII. 29.) FVM rendelet 68/C. §-a alapján arról, hogy részarány-tulajdonnal nem rendelkezik;

g) tagja a Magyar Agrár-, Élelmiszergazdasági és Vidékfejlesztési Kamarának (tagsági azonosító szám: E836000004212), MVH regisztrációs száma: 1001683066, családi gazdálkodó,

nyilvántartási száma: OCSG-0069455 (előző nyilvántartási szám: 20/00587-2-2);

h) nem minősül pályakezdő gazdálkodónak, ennek következtében a Földforgalmi törvény 15. § szerinti nyilatkozattételi kötelezettség nem terheli;

i) elővásárlási jogára vonatkozóan kijelenti, hogy a szerződés tárgyát képező Ingatlan tekintetében az elővásárlási joga a Földforgalmi törvény 18. § (1) bekezdés c) pontján, ezen belül a (4) a) pontján alapul, mivel olyan földműves, aki helyben lakó szomszéd ((az általa használt szomszédos ingatlanok: 011/39., 011/40, 08/185.), és őstermelők családi gazdaságának tagja.

11./ Vevő haszonbérlelként a jelen okirat aláírásakor már az Ingatlanok birtokában van, így külön birtokbaadásra nincs szükség.

12./ Eladó és Vevő külön-külön kijelentik, hogy valamennyien cselekvőképes, nagykorú magyar állampolgárok, és az elidegenítést, illetve a tulajdonszerzést jogszabályi rendelkezések nem korlátozzák, illetve nem akadályozzák. A jelen jogügylettel kapcsolatos költségeket Vevő viseli. Eladó tudomásul vette a jelen okiratot szerkesztő és ellenjegyző ügyvéd tájékoztatását, hogy amennyiben a jelen jogügyletből adóköteles jövedelme származik, arról bevallást kell adni a NAV felé. Adóköteles jövedelem akkor keletkezik, amikor a szerzéstől számítottan öt év még nem telt el, és a szerzés kori érték jogszabályban meghatározott költségekkel növelt értéke alacsonyabb, mint a jelen szerződés szerinti vételár.

Dr. Bogyay Judit Irén Eladó	Kertész József Vevő	Ellenjegyzem: Dr. Ihász Lajos ügyvéd (KASZ: 36061999) Keszthely, 2026. 06. 24.
-----------------------------	---------------------	--

DR. IHÁSZ LAJOS ügyvéd
8360 Keszthely, Deák F. u. 2/b. II/3
Tel.: 06 20/439-1521
KASZ: 36061999

13./ Az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény (Itv.) 26. § (1) bekezdés p) pontja alapján mentes a visszerthes vagyonátruházási 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 a termőföld tulajdonjogát nem idegeníti el, a termőföldön vagyoni értékű jogot nem alapít, és a termőföldet mező-, illetve erdőgazdasági tevékenység céljára hasznosítja. Vevő, mint földműves kijelenti, hogy az Ingatlan vonatkozásában élni kíván az Itv. 26. § (1) bekezdés p) pontjában írt illetékkedvezményel.

14./ Szerződő Felek jelen szerződés aláírásával megbízzák és meghatalmazzák dr. Ihász Lajos ügyvédet (8360 Keszthely, Deák F. u. 2/B. II/3., KASZ: 36061999) a jelen adásvételi szerződés elkészítésével, ellenjegyzésével, illetve jelen jogügylettel kapcsolatban keletkezett iratoknak az illetékes hatóság(ok) részére történő megküldésével, valamint az illetékes hatóság(ok) előtti képviselőjük ellátásával. Eljáró ügyvéd a meghatalmazást jelen szerződés ellenjegyzésével elfogadja. A meghatalmazás kiterjed valamennyi, jelen adásvételi szerződés kapcsán tehető nyilatkozat megtételére. Szerződő Felek meghatalmazzák eljáró ügyvédet, hogy – a jelen szerződés lényegi tartalmának érintése nélkül – bármilyen név-, szám-, és hasonló elírás, kihagyás vagy hiányosság esetén a szükséges javítást végezze el. Szerződő Felek kijelentik, hogy a jelen adásvételi szerződést egyben ügyvédi tényvázlatnak is tekintik, mivel az mindenben az általuk előadottakat, és a tulajdoni lapok adatait tartalmazza.

15./ Ügyvéd tájékoztatja a Feleket, hogy a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény (a továbbiakban: Pmt.) értelmében azonosítási kötelezettség terheli adataik vonatkozásában. Felek jelen szerződésben szereplő adatai az azonosításukra szolgáló okiratok alapján kerülnek rögzítésre. Felek hozzájárulnak ahhoz, hogy az ügyvéd okmányairól fénymásolatot készítsen. Szerződő Felek jelen szerződés aláírásával kijelentik, hogy a saját nevükben és érdekükben járnak el.

Szerződő Felek jelen szerződést, mint akaratuknak megfelelő 8 (nyolc) példányban aláírták.

Keszthely, 2026. június 24.

ZÁRADEK

Keszthelyi Közös Önkormányzati Hivatal Jegyzője részéről igazolom, hogy e záradékkal ellátott hirdetmény a kormányzati portálon 2026.09.02. naptól 2026.10.02. napjáig volt kiüggesztve. A közlés kezdő napja: 2026.09.02. A jognyilatkozat megtételére nyitva álló határidő utolsó napja: 2026.10.02. Ezen határidő JOGVESZTŐ. A levétel napja: 2026.10.03. Keszthely, 2026.09.02.

Szám: 1/24. sz. / 20.26.

aláírás



Dr. Bogay Judit Irén Eladó	Kertész József Vevő	Ellenjegyzem: Dr. Ihász Lajos ügyvéd (KASZ: 36061999) Keszthely, 2026. 06. 24.
----------------------------	---------------------	--

DR. IHÁSZ LAJOS ügyvéd
8360 Keszthely, Deák F. u. 2/b. II/3.
Tel.: 06 20/439-1521
KASZ: 36061999