

Zala Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály	
ELŐADÓ: AUG. 24	
ELŐADÓ SZÁMA	ELŐADÓ
592555	
MELLÉKLET	

INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

Amely létrejött egyrészről
Deák Tímea (korábbi viselt neve: I. születési neve: , születési helye, ideje: 2000. augusztus 24. anyja neve: , lakóhelye: 8966 Lenti, Petőfi tér 26., személyi azonosítója: , adóazonosító jele: 6, magyar állampolgár), mint eladó, a továbbiakban: **Eladó**,
másrészről
Avas József Attila (születési neve: Attila, születési helye, ideje: , anyja neve: , lakóhelye: 7475 Bőszénfa, Szigetvári utca 4., személyi azonosítója: 1 adóazonosító jele: magyar állampolgár), mint vevő, a továbbiakban: **Vevő**,
együttes említésük esetén: **Felek** között alulírott helyen és időben az alábbi tartalommal:

I. A jogügylet tárgya

- Felek rögzítik, hogy az ingatlan-nyilvántartás hatályos adatai alapján az Eladó 1/1 arányú tulajdonát képezi a Zala Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Ingatlan-nyilvántartási Osztály 1. (Lenti) nyilvántartásában a **Kerkabarabás 453** hrsz. alatt felvett, 781 m² alapterületű, **szőlő és gazdasági épület** művelési ágú zártkerti ingatlan (a továbbiakban: Ingatlan).
Felek rögzítik, hogy az Ingatlan – a tulajdoni lapja szerint – per-, teher- és igénymentes.
Eladó tájékoztatja a Vevőt és okiratszerkesztő ügyvédet, hogy az Ingatlan nincs harmadik személy használatában.
- Felek aláírásukkal igazolják, hogy az előző pontban rögzítetteket az okiratszerkesztő ügyvéd által a FÖLDHIVATAL ONLINE elektronikus adatszolgáltatási rendszerből a 2026. augusztus 11. napján INYER/TULLAP/20260811/4851. ügyszám alatt lekérdezett tulajdonilap-másolat (szemle) tartalmazza.
- Felek tudomásul veszik okiratszerkesztő ügyvéd tájékoztatását arról, hogy az Ingatlan a **mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXII. törvény** (a továbbiakban: Földforgalmi tv.) 5. § 17. pontja szerint **mező-, erdőgazdasági hasznosítású földnek minősül**.
- Felek megállapodnak abban, hogy a jelen szerződés aláírásával az Ingatlan 1/1 arányú tulajdoni illetőségét az Eladó eladja, a Vevő pedig adásvétel jogcímén megvásárolja a Felek által kölcsönösen kiadott 500.000,- Ft, azaz ötszázezer forint összegű vételár megfizetésének ellenében.**
- Felek megállapodnak, hogy a vételárból a szőlő ellenértéke 100.000,- Ft, azaz százezer forint, a gazdasági épület ellenértéke pedig 400.000,- Ft, azaz négyszázezer forint.

II. A vételár megfizetésének módja és határideje

- Felek megállapodnak abban, hogy a Vevő a teljes vételárat a jelen szerződés – későbbiekben részletezett – hatósági jóváhagyásáról való tudomásszerzését követő 5 (öt) napon belül és önrőből fizeti meg az Eladó részére az Eladó nevében álló, az OTP Banknál vezetett, 11773494-30222791 számú bankszámlára utalással, közleményként feltüntetve: „vételár – Kerkabarabás 453 hrsz.”.
- Eladó kijelenti, hogy a vételárnak az előző pontban részletezett módon és határidőben való teljesítését kifejezetten szerződésszerűnek fogadja el.
- Felek rögzítik, hogy a vételár megfizetését akkor tekintik teljesítettnek, mikor a teljes összeg az Eladó által meghatározott bankszámlán jóváírásra kerül.
- Eladó a jelen szerződés aláírásával kötelezettséget vállal arra, hogy a teljes vételár megérkezéséről haladéktalanul, legkésőbb 3 (három) banki napon belül hitelt érdemlő módon tájékoztatja okiratszerkesztő ügyvédet.
- Felek megállapodnak, hogy amennyiben az Eladó határidőben nem tájékoztatja okiratszerkesztő ügyvédet a teljes vételár megfizetéséről, úgy azt a Vevő is jogosult a banki utalási bizonylat bemutatásával okiratszerkesztő ügyvéd részére igazolni.
- Felek tudomásul veszik, hogy okiratszerkesztő ügyvéd a Vevő hitelt érdemlő igazolása alapján is jogosult és egyben köteles a későbbiekben részletezett bejegyzési engedélyt az illetékes ingatlanügyi hatóság részére benyújtani.

III. Birtokátruházás

- Felek megállapodnak, hogy a Vevő az Ingatlan birtokába – a jelen szerződés mezőgazdasági igazgatási szerv általi jóváhagyásának feltételével – a teljes vételár megfizetésével egyidejűleg lép.
- A Vevő a birtokátruházás napjától kezdve szedi az Ingatlan hasznait, viseli annak terheit és az Ingatlanban beállott azt a kárt, amelynek megtérítésére senkit sem lehet kötelezni.

Deák Tímea
Eladó

VS
M

Dr. Varga Melinda Ügyvédi Iroda
Dr. Varga Melinda - ügyvéd
8960 Lenti, Bagyán János u. 1. sz. 3.
Telefonszáma: +36 (30) 860 1751
Adószám: 19299057-1-20
KASZ: 36073316
Avas József Attila
Vevő

IV. Ingatlan-nyilvántartási rendelkezések

14. Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg a Vevő tulajdonjogának bejegyzéséhez szükséges hozzájárulását tartalmazó nyilatkozatot (*bejegyzési engedélyt*) külön íven szövegezett okiratban aláírja és okratszerkesztő ügyvédnél ügyvédi letétbe helyezi.
15. A bejegyzési engedélyben az Eladó, mint bejegyzett tulajdonos feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy az illetékes ingatlanügyi hatóság a Vevő tulajdonjogát – *a jelen szerződés mezőgazdasági igazgatási szerv általi jóváhagyásának és a teljes vételár megfizetésének feltételével* – az Ingatlan 1/1 arányú tulajdoni illetőségére adásvétel jogcímén – az Eladó 1/1 arányú tulajdonjogának egyidejű törlése mellett – az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezze.
16. Felek együttesen kérik az illetékes ingatlanügyi hatóságot, egyúttal feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy a Ptk. 6:216. § (1) – (3) bekezdéseire is figyelemmel az *ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény* (a továbbiakban: Inytv.) 48. § (1) bekezdés a) pontjában és az *ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény végrehajtásáról szóló 179/2023. (V. 15.) Korm. rendelet* (a továbbiakban: Inytv. vhr.) 45. §-ában foglaltakra hivatkozással szíveskedjék az Ingatlan 1/1 arányú tulajdoni illetőségére a Vevő javára *a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jogot* az ingatlan-nyilvántartásba **1 (egy) hónapos időtartamra bejegyezni**, egyúttal szíveskedjék a Vevő tulajdonjogának bejegyzése iránti **eljárást** a tulajdonjog bejegyzése iránti kérelem elbírálásáig, de legfeljebb a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog bejegyzése iránti kérelem ingatlanügyi hatósági benyújtásától számított 1 (egy) hónapos határidő elteltéig **fellügmenteni**.
17. Felek tudomásul veszik, hogy az ingatlanügyi hatóság a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jogot a jelen szerződés benyújtásától számított 1 (egy) hónap elteltével az ingatlan-nyilvántartásból hivatalból törli. A törölt tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog a Felek megállapodása esetén ismételtelen bejegyezhető.

V. Visszterhes vagyonátruházási illeték

18. Vevő tudomásul veszi, hogy a jelen jogügylet tárgyára tekintettel az *illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény* (Itv.) 19. § (1) bekezdése alapján a megszerzett ingatlanilletőség terhekkel nem csökkentett forgalmi értéke után **4 %** mértékű visszterhes vagyonátruházási illetéket köteles – külön adóhatósági felhívásra az állam javára – megfizetni.

VI. Költségviselés

19. Az Eladó viseli a birtokátruházással kapcsolatos költségeket.
20. A Vevő viseli az Ingatlan átvételének és a tulajdonváltozás ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzésének költségeit.

VII. Különös szabályok a szerződés tárgyra tekintettel

21. Felek tudomásul veszik okratszerkesztő ügyvéd tájékoztatását arról, hogy a Földforgalmi tv. 7. § (1) bekezdése alapján **jelen szerződés a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyásához kötött**.
22. Eladó tudomásul veszi, hogy a Földforgalmi tv. 21. § rendelkezéseinek megfelelően jelen szerződést – annak aláírásától számított 8 (nyolc) napon belül – **jóváhagyás céljából meg kell küldenie a mezőgazdasági igazgatási szerv részére**.
23. Amennyiben a Földforgalmi tv.-ben szabályozott előzetes vizsgálat eredményeként a mezőgazdasági igazgatási szerv nem tagadja meg a jelen szerződés jóváhagyását, akkor – az elővásárlási joggal nem érintett esetek kivételével – végzésben megállapítja a jelen szerződés közzétételre való alkalmasságát és hivatalból elrendeli a szerződés közzétételét. **A közzétételre való alkalmasság megállapítása nem minősül az adásvételi szerződés hatósági jóváhagyásának.**
24. A mezőgazdasági igazgatási szerv az előző pontban részletezett döntését közli az Eladóval, a Vevővel, valamint a jelen szerződést megküldi az Ingatlan fekvése szerint illetékes települési önkormányzat jegyzőjének. A jegyző hirdetményi úton közli a szerződést a törvényen vagy megállapodáson alapuló elővásárlási jog jogosultjaival.
25. Az elővásárlási jog jogosultja 30 (harminc) napos jogvesztő határidőn belül tehet az adásvételi szerződésre elfogadó, vagy az elővásárlási jogáról lemondó jognyilatkozatot. Az elővásárlási jogról való lemondásnak kell tekinteni, ha az elővásárlásra jogosult az e pontban meghatározott határidőn belül nem nyilatkozik. Az Eladót az olyan elfogadó jognyilatkozat köti, amelyet az elővásárlásra jogosult határidőn belül tesz meg, és a jognyilatkozatában a jelen szerződést magára nézve teljes körűen elfogadja.
26. Felek tudomásul veszik, hogy amennyiben a Vevőnél a Földforgalmi tv.-ben meghatározott sorban előrébb álló elővásárlási jog jogosultja a rendelkezésére álló határidőn belül érvényes és hatályos, a jelen szerződést elfogadó nyilatkozatot tesz, a jelen szerződésben a Vevő helyére lép, így a Vevő az Ingatlan tulajdonjogát nem szerzi meg.
27. Felek megállapodnak, egyúttal az Eladó kifejezetten kötelezettséget vállal arra, hogy amennyiben a Vevő az Ingatlan tulajdonjogát a mezőgazdasági igazgatási szerv jelen szerződés jóváhagyását megtagadó határozata folytán (beleértve azt az esetet is, amennyiben a mezőgazdasági igazgatási szerv a jelen szerződést a Vevő helyett elővásárlásra jogosult személlyel hagyja jóvá) nem szerezne meg, úgy az erről való tudomásszerzését követő 3 (három) banki napon belül a Vevő részére visszafizeti az időközben esetlegesen megfizetésre kerülő vételárat.

VIII. A Vevő, mint szerző fél nyilatkozatai a szerződés tárgyra tekintettel

28. Vevő a jelen szerződés aláírásával úgy nyilatkozik, hogy sem a Földforgalmi tv., sem más törvény, sem pedig megállapodás alapján **elővásárlási jog gyakorlására nem jogosult**.
29. Vevő kijelenti, hogy **földművesnek nem minősülő belföldi természetes személy**.

Deák Tímea
Eladó

Dr. Varga Melinda Ügyvéd
Dr. Varga Melinda - ügyvéd
8960 Lébény, Bottyán János u. 11. 1. sz. 1. em.
Telefon: +36 (30) 869 1731
E-mail: 19299057-1-20
KISZ: 36073316

AVAS JOZSEF Anna
Vevő

30. Vevő tudomásul veszi okiratszerkesztő ügyvéd tájékoztatását arról, hogy a földművesnek nem minősülő belföldi természetes személy akkor szerezheti meg a föld tulajdonjogát, ha a birtokában álló föld területnagysága a megszerezni kívánt föld területnagyságával együtt nem haladja meg az 1 hektárt oly módon, hogy a területnagyság mértékébe a földdel azonos helyrajzi számon nyilvántartott művelés alól kivett terület (alrészlet) területnagyságát is be kell számítani.
31. Vevő kijelenti, hogy vagyonszerzésének jogi akadálya nincsen, a jelen szerződés alapján történő tulajdonszerzése nem ütközik a Földforgalmi tv. földszerzési maximumra vonatkozó szabályaiba.
32. Vevő a jelen szerződés aláírásával vállalja, hogy az Ingatlan használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy az Ingatlant a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig – a Földforgalmi tv. 13. § (3) bekezdésében meghatározott esetek kivételével – más célra nem hasznosítja.
33. Vevő a jelen szerződés aláírásával úgy nyilatkozik, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása.
34. Vevő a jelen szerződés aláírásával nyilatkozik továbbá arról is, hogy vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.
35. Vevő nyilatkozik továbbá, hogy részarány-tulajdonnal nem rendelkezik.

IX. A Felek egyéb nyilatkozatai

36. Felek mindannyian akként nyilatkoznak, hogy magyar állampolgárok.
37. Felek rögzítik, hogy a Vevő az Ingatlant a jelen szerződés aláírását megelőzően megtekintette, az Ingatlant megtekintett állapotban, annak minden törvényes és természetes alkotórészeivel és tartozékával együttesen kívánja megvásárolni.
38. Eladó kijelenti, hogy az Ingatlan Vevő általi megtekintését követően annak állagát le nem rontotta és azon értéknövelő beruházást sem hajtott végre.
39. Eladó kijelenti, hogy az Ingatlan nyilvántartott adatai megfelelnek a valóságnak, az ingatlan-nyilvántartásban feltüntetett állapot nem igényel rendezést.
40. Eladó a jelen szerződés aláírásával kifejezetten úgy nyilatkozik, hogy az Ingatlan tulajdonjogának megszerzését harmadik személy joga nem akadályozza, nem korlátozza és annak értékét nem is csökkenti.

X. Vegyes és záró rendelkezések

41. Eladó tudomásul veszi, hogy a Vevő, mint megbízó adott a jelen szerződés megszerkesztésére és ellenjegyzésére a **Dr. Varga Melinda Ügyvédi Iroda** (székhelye: 8960 Lenti, Bottyán János utca 1. fsz. 3., telefonszáma: +36-30/860-17-51, e-mail címe: info@drvargamelinda.hu, adószáma: 19299057-1-20, képviseli: Dr. Varga Melinda ügyvéd, egyedüli tag, a továbbiakban: Megbízott ügyvédi iroda) részére megbízást. **Eladó tudomásul veszi, hogy a jelen szerződés aláírása és ellenjegyzése közte és a Megbízott ügyvédi iroda között megbízási jogviszonyt nem hoz létre.**
42. Felek a jelen szerződés aláírásával **együttesen meghatalmazzák** a Megbízott ügyvédi irodát, hogy őket a jelen jogügylet alapján induló **ingatlan-nyilvántartási eljárásban** az illetékes ingatlanügyi hatóság előtt az **ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény** (Üttv.) szabályainak megfelelően szóban és írásban teljes jogkörrel képviselje, helyettük és nevükben eljárjon.
43. Vevő a jelen szerződés aláírásával **meghatalmazza** továbbá az okiratszerkesztő ügyvédet arra is, hogy őt, mint vagyonszerzőt a jelen jogügyletre tekintettel megfizetendő **visszterhes vagyonátruházási illeték kiszabása iránti hatósági eljárásban kizárólag a „B400E - Ingatlan-vagyonszerzés adatainak bejelentése visszterhes és ajándékozással történő szerzés esetén” nevű nyomtatvány kitöltésére és aláírására kiterjedően** az illetékes állami adóhatóság előtt az Üttv. szabályainak megfelelően képviselje, helyette és nevében eljárjon.
44. Eladó a jelen szerződés aláírásával **meghatalmazza** a Megbízott ügyvédi irodát arra, hogy őt, mint kérelmezőt a mezőgazdasági igazgatási szerv előtt a jelen szerződés **jóváhagyása iránti eljárásban**, valamint az Ingatlan fekvése szerint illetékes települési önkormányzat előtt a jelen szerződésnek a Földforgalmi tv.-en, valamint más törvényen vagy a megállapodáson alapuló elővásárlási jog jogosultjaival **hirdetményi úton való közlése** érdekében az Üttv. szabályainak megfelelően képviselje, helyette és nevében eljárjon.
45. Felek aláírásukkal kifejezetten nyilatkoznak arról, hogy a jelen szerződésben foglaltakat megismerték és a leírtak mindenben megfelelnek az akarataiknak, továbbá a jelen szerződésben foglaltak teljes körűen tartalmazzák az általuk előadottakat, mindazt, amit megállapodásba kívántak foglalni.
46. Felek kijelentik, hogy mindannyian teljes cselekvőképességgel rendelkeznek, így a jelen szerződés megkötésének jogszabályi akadálya nincsen.
47. Felek jelen szerződés aláírásával kifejezetten úgy nyilatkoznak, hogy a Megbízott ügyvédi iroda személyes adatok kezelésére vonatkozó tájékoztatóját teljes terjedelmében megismerték és annak tartalmát tudomásul vették.
48. A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a **Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény** (Ptk.) és a Földforgalmi tv. rendelkezései alkalmazandóak.

Deák Tímea
Eladó

VS
M

Dr. Varga Melinda Ügyvéd
Dr. Varga Melinda - ügyvéd **Avas József Attila**
8960 Lenti, Bottyán János u. 1. fsz. **Vevő**
Telefonszáma: +36 (30) 860 1751
Adószáma: 19299057-1-20
KASZ: 36073316

49. Felek rögzítik, hogy a jelen szerződés 4 (négy) számozott oldalból áll és 7 (hét), egymással minden tekintetben megegyező, eredeti példányban készült, amelyből 1-1 (egy-egy) példány a Feleket, 1 (egy) példány a Megbízott ügyvédi irodát, 4 (négy) példány pedig a mezőgazdasági igazgatási szervet, majd az Ingatlan fekvése szerinti települési önkormányzatot, később pedig az illetékes ingatlanügyi hatóságot illeti meg.

50. Felek aláírásukkal elismerik, hogy a jelen szerződés 1-1 (egy-egy) eredeti példányát az okratszerkesztő ügyvédtől az aláírásukkal egyidejűleg átvették.

Lenti, 2026. augusztus 13.

Deák Tímea
Eladó

Avas József Attila
Vevő

Ellenjegyzem, egyben az okiratba foglalt meghatalmazásokat a Megbízott ügyvédi iroda (meghatalmazott) egyedüli tagjaként és képviselőjeként elfogadom.

Lenti, 2026. augusztus 13.

Dr. Varga Melinda Ügyvédi Iroda
Dr. Varga Melinda - ügyvéd
8960 Lenti, Jókán Lajos u. 1. sz. 3.
Telefonszám: +36 (30) 860 1751
Fax: 86057-1-20
Környezetvédelmi és Vízügyi Igazgatóság
Kamara
Kamara azonosító száma: 36073316

Kifüggesztés időpontja:	2026. 09. 04
Közlés kezdő napja:	2026. 09. 05
ELŐVÁSÁRLÁSRA jogosult	
jognyilatkozatának megtételére nyitva álló	30
napos határidő utolsó napja:	2026. 10. 05
Ez a határidő jogvesztő!	
Levétel napja:	2026. 10. 06.
	aláírás



Deák Tímea
Eladó

Avas József Attila
Vevő