

Záródeli: A kormányrendeletben közzétett napja: 2026.10.08
Kifüggetlen napja: 2026.10.08 Közzététel napja: 2026.10.09
Az elővártatásra jogosultak jognyilatkozatának megküldése
nyitva álló 30 napos határidő utolsó napja: 2026.11.09.
Ez a határidő jogerős
Lévitel napja: 2026.11.10

Zala Vármegyei Kormányhivatal Földművelési Főosztály	
ÉRTÉKELTÉK	3714-10/GA
ÉRTÉKELTÉK	ELŐADÓ
ÉRTÉKELTÉK	MELLÉKLET

§



OKIRAT

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS (földátruházási szerződés)

mely egyrészről

Hernicz Józsefné sz.

személyi azonosítója:

, adóazonosító jele:

, anyja születési neve: .

Kisfaludy utca 26. szám alatti lakos, mint eladó,

, magyar állampolgár) 8354 Karmacs,

másrészről

Kovács Ferenc sz.

személyi azonosítója:

adóazonosító jele:

, anyja születési neve:

szé-

agrárkamara azonosító:

, magyar állampolgár) 8315 Gyenesdiás, Kapernaum utca 10. szám alatti lakos, mint vevő

között

Dr. Gelencsér Anita keszthelyi ügyvéd szerkesztésében és ellenjegyzése mellett az alábbiak szerint jött létre:

Üi. szám: 3714-10/GA

Ez a szerződés 6 oldalból (3 lapból) áll!

Ez a(z) példány

DR. GELENCSEK ANITA

8360 Keszthely, u. 125.

Adószám: 1404

Bánfi György és Társai Kft. 3668-2-40

keszthelyi ügyvéd

KASZ:

Hernicz Józsefné
eladó

Kovács Ferenc
vevő

- 1./ Szerződő felek rögzítik azt, hogy a **vindornyafoki 048/5. hrszú. „szántó”** megjelölésű és mindösszesen **5.0916 ha m²** térmértékű külterületi ingatlan Hernicz Józsefné eladó kizárólagos tulajdonát képezi. Az ingatlanra a Balaton-felvidéki Nemzeti Park jogi jelleg ténye van feljegyezve. Az ingatlant terheli az E.ON Dél-dunántúli Áramhálózati Zrt (7626 Pécs, Búza tér 8/A.) javára bejegyzett vezetékjog 2867 m²-re vonatkozóan. Egyebekben az adásvételi szerződés tárgyát képező ingatlan per-, téher-, és igénymentes.
- 2./ Eladó ezennel eladja örökre és visszavonhatatlanul, szavatosság terhe mellett, per-, és igénymentesen az 1./ pontban körülírt vezetékjog által terhelt - a **vindornyafoki 048/5. hrszú. „szántó”** megjelölésű és mindösszesen **5.0916 ha m²** térmértékű külterületi ingatlanát fentnevezett vevőnek, aki az ingatlant megtekintett állapotban meg- és átveszi.
- 3./ Vevő kijelenti azt, hogy ismeri az ingatlant, vevő tisztában van az ingatlan sarokpontjaival, határvonalával, az ingatlant megtekintett állapotban vásárolja meg. Szerződő felek rögzítik azt, hogy az adásvételi szerződés tárgyát képező ingatlant a természetben és a térképmásolaton egyaránt egyértelműen beazonosították.
- 4./ Szerződő felek a jelen adásvételi szerződés tárgyát képező ingatlan vételárát kölcsönösen kialakítottan és értékarányosan mindösszesen **9.164.876,- (Kilencmillió-egyszázhatvannégyezer-nyolcszázhetvenhat) Ft** összegben határozzák meg. Szerződő felek jelen adásvételi szerződés aláírásával kifejezetten lemondanak arról, hogy jelen adásvételi szerződést feltűnő értékaránytalanság miatt megtámadják.

A vételár kifizetése az alábbiak szerint történik meg:

- 4.1./ Jelen adásvételi szerződés aláírását követő **kilencven napon belül** átutalásra kerül **1.832.975,- (Egy-millió-nyolcszázharminckettőezer-kilencszázhetvenöt) Ft** összegű **első vételár részlet** a jelen adásvételi szerződést szerkesztő és ellenjegyző ügyvéd **.....-nél** vezetett **..... számú** letéti bankszámlaszámára.

Szerződő felek a 4.1./ pontban írt összeget kifejezetten **foglalónak** minősítik. Szerződő felek a foglaló jogi tartalmával tisztában vannak arra való hivatkozással, hogy arról őket a szerződést szerkesztő és ellenjegyző ügyvéd részletesen tájékoztatta. Szerződő felek tudomásul veszik a **2013. évi V. törvény 6:185 §-ában** foglaltakat, amely szerint a szerződés teljesítésének megghiúsulásáért felelős fél az adott foglalót elveszti, a kapott foglalót kétszeresen köteles visszatéríteni. A foglaló összege a vételár összegébe beleszámít. Szerződő felek rögzítik azt, hogy amennyiben a mezőgazdasági szakigazgatási szerv bármilyen oknál fogva megtagadja az adásvételi szerződés jóváhagyását, a jelen pontban írt összeg előlegnek minősül, és az összegében visszajár vevő részére a megtagadó határozat kézhezvételétől számított 15 napon belül.

- 4.2./ A **vételár utolsó részlete, 7.331.901,- (Hétmillió-háromszázharmincegyezer-kilencszázegy) Ft**, amely összeg a mezőgazdasági szakigazgatási szerv jóváhagyó határozatának a kézhezvételétől számított **15 napon belül** kerül átutalásra a jelen adásvételi szerződést szerkesztő és ellenjegyző ügyvéd **.....-nél** vezetett **..... számú** letéti bankszámlaszámára.

Eladó kijelenti azt, hogy a jelen pontban írt bankszámlaszámra történő teljesítést szerződésszerű teljesítésnek (saját kezéhez történő teljesítésnek) fogadja el.

Folytatás a 3. oldalon!

Hernicz Józsefné
eladó

Kovács Ferenc
vevő

DR. GELENCSE ANITA
ügyvéd
8360 Keszthely, Kossuth L. u. 125.
06-20-9753-
Adószám: 64-00000000-0
Bank: 10101030 905000

dr. Gelencsér Anita
keszthelyi új
KASZ: 360

A vételár teljes összegének a megfizetését követően eladó külön nyilatkozatban fogja a hozzájárulását adni ahhoz, hogy vevő tulajdonjoga az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön. A tulajdonjog bejegyzési engedélyt eladó jelen adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg letétbe helyezi a szerződést szerkesztő és ellenjegyző ügyvédnél azzal, hogy eljáró ügyvéd a tulajdonjog bejegyzési engedélyt a vételár teljes összegének a letéti számlára történő megérkezését követő **30 napon belül** eladó mindennemű további jognyilatkozata nélkül jogosult és köteles benyújtani az illetékes ingatlan-nyilvántartási hatóság részére.

Amennyiben a 4.2./ pontban írt összeg megfizetése a hatóságok gyors eljárása miatt előbb válik esedékesé, mint a 4.1./ pontban rögzített foglalóra vonatkozó fizetési határidő (tehát amennyiben a mezőgazdasági szakigazgatási szerv kevesebb, mint kilencven napon belül adja ki a jóváhagyó határozatot), a vételár teljes összegének a megfizetése megtörténik a mezőgazdasági szakigazgatási szerv jóváhagyó határozatának a kézhezvételétől számított tizenöt napon belül.

- 5./ Eladó kijelenti azt, hogy ő teljes cselekvőképességgel rendelkező, nagykorú magyar állampolgár (belföldi természetes személy), akinek ingatlan elidegenítési és nyilatkozattételi képessége jogszabályi akadály és korlátozás alatt nem áll. Vevő kijelenti azt, hogy ő teljes cselekvőképességgel rendelkező nagykorú magyar állampolgár (belföldi természetes személy), akinek ingatlan-szerzési és nyilatkozattételi képessége jogszabályi akadály alatt nem áll. Vevő kijelenti azt, hogy ő földművesnek minősül (bejegyző határozat száma: 550012/2024.01.29., bejegyző határozatot hozó hatóság: Zala Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály, bejegyző határozatot hozó hatóság címe: 8360 Keszthely, Deák Ferenc utca 47. Pf. 22.).

Szerződő felek rögzítik azt, hogy jelen adásvételi szerződés tárgyát képező ingatlan vonatkozásában a Hinvi Kft. javára bejegyzett földhasználat szerepel a földhasználati nyilvántartásban 2029. június 30. napjáig szólóan (a bérleti díj mértéke: 35.000,- Ft/ha/év). Tekintettel a fennálló földhasználati jogviszonyra, vevő kötelezettséget vállal arra, hogy a fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg, és annak megszűnését követő időre vállalja a 2013. évi CXXII. törvény 13.§ (1) pontban foglalt kötelezettségeket. Vevő vállalja azt, hogy a haszonbérleti szerződés lejártát követően 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 más célra nem hasznosítja.

Vevő kijelenti azt, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása (földhasználati díjtartozása). Vevő kijelenti azt, hogy vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött. Vevő kijelenti azt, hogy sem értékben, sem mértékben nem szerez nagyobb tulajdoni illetőséget, mint amekkorát a 2013. évi CXXII. törvény 16. §. (1) bekezdésében foglalt rendelkezések megengednek (vevő tulajdonában álló termőföld a már tulajdonában és haszonélvezetében lévő föld területnagyságának a beszámításával sem éri el a 300 hektárt). Vevő kijelenti azt, hogy részarány-tulajdonnal nem rendelkezik.

Vevő kijelenti azt, hogy őt a jogügylet vonatkozásában elővásárlási jog illeti meg a **2013. évi CXXII. törvény 18. § (1) bekezdés e) pontja** alapján. Vevő kijelenti azt, hogy ő olyan földműves, akinek az életvitelszerű lakáshasználata helye legalább 3 éve olyan településen van, amelynek a közigazgatási határa az adásvétel tárgyát képező föld fekvése szerinti település közigazgatási határától közúton vagy közforgalom elől el nem zárt magánúton legfeljebb 20 km távolságra van. Vevő e tényt a lakcímkártyájával bizonyítja.

Folytatás a 4. oldalon!

Hernicz József
eladó

Deák Ferenc
vevő

DR. GELENCSE ANITA
ügyvéd
8360 Keszthely, Pf. 22. 125.
06-20/9...
Adós, 2-40
Bank: 101010 10-01005000
dr. Gelencse Anita
keszthelyi
KASZ

Hivatkozással a 2013. évi CXXII. törvény 18. §. (4) bekezdés a) pontjában foglaltakra, vevő kijelenti azt, hogy ő legalább egy éve családi mezőgazdasági társaság tagja (név: Fauna Agro Korlátolt Felelősségű Társaság, cégjegyzékszám: 20-09-079618, iktatószám: ZA01-19029-2/2025.), amely tényről vevő kéri figyelembe venni a jogosulti csoporton belüli sorrend megállapításánál.

Szerződő felek rögzítik azt, hogy jelen adásvételi szerződés megküldésre kerül az aláírásától számított 8 napon belül a mezőgazdasági szakigazgatási szerv részére hatósági jóváhagyás céljából.

- 6./ Szerződő felek meghatalmazzák **Dr. Gelencsér Anita** (8360 Keszthely, Kossuth Lajos utca 125., e-mail: dr.gelencser.anita@gmail.com, telefonszám: 06 20 9 753 404, kamarai azonosító szám: 36060596, nyilvántartási szám: 20-018861, ügyvédi igazolvány szám: Ü-104313, adószám: 54838668-2-40) keszthelyi ügyvédet, hogy az okiratot szerkessze meg, az aláírások után azt ellenjegyzésével lássa el, majd a szerződésből folyóan őket a hatóságok, és harmadik személyek előtt –ingatlan-nyilvántartási hatóság, és adóhatóság, - teljes jogkörrel képviselje. Eljáró ügyvéd a meghatalmazást elfogadja.
 - 7./ A szerződéssel kapcsolatos költségeket vevő a sajátjából viseli.
 - 8./ Szerződő felek jelen adásvételi szerződést tényvázlatnak is tekintik.
 - 9./ Eladó és vevő, azaz szerződő felek már most együttesen kérik az ingatlan-nyilvántartási hatóságot arra, hogy a **vindornyafoki 048/5. hrszú. „szántó”** megjelölésű és mindösszesen **5.0916 ha m²** térmértékű külterületi ingatlan vonatkozásában a vételár teljes összegének a megfizetését követően törölje a **Hernicz Józsefné** eladó javára bejegyzett tulajdonjogot. Eladó az adásvételi szerződés tárgyát képező ingatlanra vonatkozó tulajdonjogát a vételár teljes összegének a megfizetéséig fenntartja. A tulajdonjog törléséhez eladó külön íven foglalt nyilatkozatban adja a hozzájárulását a vételár teljes összegének a megfizetését követően.
- Eladó és vevő, azaz szerződő felek már most együttesen kérik az ingatlan-nyilvántartási hatóságot arra, hogy a **vindornyafoki 048/5. hrszú. „szántó”** megjelölésű és mindösszesen **5.0916 ha m²** térmértékű külterületi ingatlan vonatkozásában a vételár teljes összegének a megfizetését követően jegyezze be a tulajdonjogot **adásvétel jogcímén Kovács Ferenc** vevő javára. A tulajdonjog bejegyzéséhez eladó külön íven foglalt nyilatkozatban adja a hozzájárulását a vételár teljes összegének a megfizetését követően.
- Eladó és vevő, azaz szerződő felek már most együttesen kérik az ingatlan-nyilvántartási hatóságot arra, hogy a **vindornyafoki 048/5. hrszú. „szántó”** megjelölésű és mindösszesen **5.0916 ha m²** térmértékű külterületi ingatlan vonatkozásában az ingatlan-nyilvántartásról szóló **2021. évi C. törvény** végrehajtásáról szóló **179/2023. (V.15.) Kormányrendelet 45. § (1)** bekezdése értelmében az adásvételi szerződés tárgyát képező egész ingatlanra vonatkozóan jegyezze be a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jogot az adásvételi szerződés ingatlan-nyilvántartási hatósághoz történő benyújtásától számított hat hónap időtartamra. Eladó és vevő, azaz szerződő felek jelen adásvételi szerződés aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy a tulajdonjog fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön.
- 10./ Vevő az ingatlan birtokába a jelen adásvételi szerződésben hivatkozott haszonbérleti szerződés lejártakor lép, attól kezdve húzza annak hasznait, egyben viseli terheit.

Folytatás az 5. oldalon!

Hernicz Józsefné
eladó

Kovács Ferenc
vevő

DR. GELENCSÉR ANITA

8360 Keszthely, Kossuth Lajos utca 125.

Adószám: 54838668-2-40
Bankszámla: 10101001-01005000
Dr. Gelencsér Anita
keszthelyi ügyvéd
KASZ.

- 11./ Szerződő felek kijelentik azt, hogy tisztában vannak a jelen jogügyletkezhez kapcsolódó adó- és illetékfizetési szabályokkal arra való tekintettel, hogy arról őket a szerződést szerkesztő és ellenjegyző ügyvéd részletesen tájékoztatta. Vevő tudomásul veszi eljáró ügyvéd részletes tájékoztatását az illetékfizetési kötelezettséggel és arra vonatkozó mentességekkel kapcsolatban, hivatkozással az **1990. évi XCIII. törvény** rendelkezéseire. Vevő kijelenti azt, hogy ő nem kíván élni az illetékmentesség lehetőségével, kéri a jogügylet vonatkozásában az illeték kiszabását az adóhatóságtól.
- 12./ Szerződő felek büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik azt, hogy a pénzmossárról szóló 2017. évi LIII. törvény előírásainak megfelelően az általuk átadott okmányok, okiratok eredetiek, érvényesek és a bennük foglalt adatok a valóságnak megfelelnek. Szerződő felek a jelen szerződés aláírásával hozzájárulnak ahhoz, hogy a jelen szerződést szerkesztő és ellenjegyző ügyvéd személyes adataikat kezelje, és ennek érdekében személyazonosító igazolványukról, lakcímet és személyi azonosítót igazoló hatósági igazolványukról, útleveleükről, vezetői engedélyükről, illetve adóazonosító jelet tartalmazó hatósági iratukról másolatot készítsen és azokat az irattárában rögzítse. Szerződő felek hozzájárulnak ahhoz, illetve tudomásul veszik, hogy okíratszerkesztő ügyvéd a Jogügyletek Biztonságát Erősítő Adatszolgáltatási keretrendszeren (JÜB) keresztül elvégezte a személy- és okmányellenőrzést. Szerződő felek jelen okirat alapján tudomásul veszik a GDPR szerinti adatkezelést. **GDPR tájékoztatás:** a jelen okiratban rögzített személyes adatokat a szerkesztő és ellenjegyző ügyvéd a megbízásból eredő jogi kötelezettség teljesítése végett kezeli, illetve az ügyfelekkel való kapcsolattartásra szolgáló adatokkal a felek hozzájárulása alapján e célból rendelkezhet. Az adatok kizárólag az ingatlan-nyilvántartási és az ahhoz kapcsolódó eljárásban használhatók fel, és a jogszabályban előírt irattározási ideig tárolhatók.
- 13./ Jelen adásvételi szerződésben nem szabályozott kérdésekben a **Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény** adásvételi szerződésre vonatkozó rendelkezései, a **mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény**, valamint a **mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvény** vonatkozó rendelkezései az irányadók. Szerződő felek tudomásul veszik azt, hogy jelen adásvételi szerződéssel kapcsolatos eljárás során a jelen pontban hivatkozott jogszabályi rendelkezések szerint kell eljárni. Szerződő felek tudomásul veszik azt, hogy jelen adásvételi szerződés megküldésre kerül a mezőgazdasági szakigazgatási szerv részére hatósági jóváhagyás céljából.
- 14./ Jelen adásvételi szerződés a Zala Vármegyei Kormányhivataltól 2026. szeptember 9. napján lekért e-hiteles tulajdoni lap adatai alapján készület. Eladó kijelenti azt, hogy az ingatlan adataiban semmiféle változás nem történt a tulajdoni lap lehívása óta.
- 15./ Szerződő felek jelen adásvételi szerződés aláírásával kijelentik azt, hogy ők jelen szerződés aláírásakor tévedésben nem voltak, kényszer és fenyegetés hatása alatt nem álltak, eljáró ügyvéd szándékuknak megfelelően rögzítette a megállapodásuk tartalmát. Szerződő felek kötelezettséget vállalnak arra, hogy amennyiben jelen adásvételi szerződést elírás miatt módosítani szükséges, a szerződés módosítást aláírják. Amennyiben a mezőgazdasági szakigazgatási szerv azt jelzi, hogy jelen adásvételi szerződés formai vagy tartalmi hiányosságban szenved, szerződő felek az azt orvosolandó adásvételi szerződés aláírását szintén vállalják megtenni. Szerződő felek rögzítik azt, hogy a jelen pontban hivatkozott módosítás a vételár összegének a módosítására nem terjedhet ki.
- 16./ Szerződő felek kijelentik azt, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlan fekvése szerinti település esetében az adásvételi szerződés aláírásának a napján nincs hatályban olyan önkormányzati rendelet, amely jogvédelmi eszközt alkalmaz adásvételi szerződések esetére. Erre való hivatkozással szerződő felek rögzítik azt, hogy a **helyi önazonosság védelméről szóló 2025. évi XLVIII. törvény** szerinti elővásárlási jog vagy egyéb tulajdonszerzési korlátozás az adásvételi szerződés tárgyát képező ingatlan településén nem áll fenn.

Folytatás a 6. oldalon!

Hernicz Józsefne
eladó

Kovács Ferenc
vevő

8360 Keszthely 125.
06
Adószám: 10101030-7789000101005000
Bank: dr. Gelencsér Anita
keszthely
KASZ: 36060596

Szerződés felolvasás és megértelmezés után szerződő felek által helybenhagyó szándékkal és saját kezűleg aláíratott. Jelen szerződés aláírásával szerződő felek elismerik azt, hogy számukra egy szerződéspéldány eredetben átadásra került. Jelen adásvételi szerződés hét eredeti példányban készült, ebből egy darab földát-
ruházási biztonsági okmányon.

Keszthely, 2026. szeptember 14.

MERNICZ JOZSEINE
eladó

KOVÁCS FERENC
vevő

Szerkesztettem és ellenjegyzem
Keszthely, 2026. szeptember 14.

DR. GELENCSE ANITA

8360 Keszthelyi L. u. 125.
-404
Adószám: 8668-2-40
Bak: 10101030, 90900-01005000

Dr. Gelencsér Anita
keszthelyi
KASZ: 36060596