

INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

Zala Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály	
ÉRKEZETI Dátum	2025 OKT. - 8
ELŐADÓ	
OKT. SZÁM	532886
MELLEKLET	

Amely létrejött egyrészről

Kovács Józsefné (születési neve: [REDACTED], születési helye, ideje: [REDACTED], anyja neve: [REDACTED], lakóhelye: 8900 Zalaegerszeg, Hegyi út 10/E., személyi azonosítója: [REDACTED], adóazonosító jele: [REDACTED] magyar állampolgár), mint eladó, a továbbiakban: **Eladó**,

másrészről

Molnár Péter (születési neve: [REDACTED], születési helye, ideje: [REDACTED], anyja neve: [REDACTED], lakóhelye: 8960 Lenti, Vörösmarty utca 1., személyi azonosítója: [REDACTED], adóazonosító jele: [REDACTED], magyar állampolgár, földműves nyilvántartási száma: Lenti Járási Hivatal [REDACTED], NAK tagsági azonosító száma: [REDACTED], östermelők családi gazdasága nyilvántartási száma: [REDACTED], FELIR azonosítója: [REDACTED]), mint vevő, a továbbiakban: **Vevő**,

együttes említésük esetén: **Felek** között alulírott helyen és időben az alábbi tartalommal:

I. A jogügylet tárgya

1. Felek rögzítik, hogy az ingatlan-nyilvántartás hatályos adatai alapján az Eladó 1841/5236 arányú tulajdonát képezi a Zala Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Ingatlan-nyilvántartási Osztály 1. (Lenti) nyilvántartásában a **Mikekarácsonyfa 07/18** hrsz. alatt felvett, **4.9673 m²** alapterületű, **szántó** művelési ágú külterületi ingatlan (a továbbiakban: Ingatlan).

Felek rögzítik, hogy az Ingatlant terheli az E.ON Észak-dunántúli Áramhálózati Zrt. (címe: 9027 Győr, Kandó Kálmán utca 11-13.) javára 1917 m²-re bejegyzett vezetékjog (bejegyző határozat, érkezési idő: 31420/2019.03.27., eredeti határozat: 30281/2011.01.21.).

Egyebekben az Ingatlan a tulajdoni lapja szerint per-, teher- és igénymentes.

Felek aláírásukkal igazolják, hogy a jelen pontban rögzítetteket az okiratszerkesztő ügyvéd által a FÖLDHIVATAL ONLINE elektronikus adatszolgáltatási rendszerből a 2026. szeptember 24. napján INYER/TULLAP/20260924/7609. ügyazonosító szám alatt lekérdezett tulajdonilap-másolat (szemle) tartalmazza.

Felek rögzítik, hogy a földhasználati nyilvántartás adatai szerint az Ingatlanra van bejelentett földhasználó. Az Eladó tájékoztatja a Vevőt és okiratszerkesztő ügyvédet, hogy az Ingatlant 2043. december 3. napjáig haszonbérleti szerződés alapján a NOVAMAG Zrt. (székhelye: 8948 Nova, Fő utca 100., cégjegyzékszám: 20-10-040312) használja, a haszonbér mértéke pedig 60.000,- Ft, azaz hatvanezer forint évente és hektáronként.

2. 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**.

3. **Felek megállapodnak abban, hogy a jelen szerződés aláírásával az Ingatlan 1841/5235 arányú tulajdoni illetőségét az Eladó eladja, a Vevő pedig adásvétel jogcímén megvásárolja a Felek által kölcsönösen kialakított 3.493.000,- Ft, azaz hárommillió-négyszázkilencvenháromezer forint összegű vételár megfizetésének ellenében.**

II. A vételár megfizetésének módja és határideje

4. Felek megállapodnak abban, hogy a Vevő a teljes vételárat a jelen szerződés – későbbiekben részletezett – hatósági jóváhagyásáról való tudomásszerzését követő 8 (nyolc) napon belül és önréből fizeti meg az Eladó részére a Takács Imre és Takács Imréné nevén álló, az OTP Banknál vezetett, [REDACTED] számú bankszámlára utalással, közleményként feltüntetve: „vételár – Mikekarácsonyfa”.

5. Eladó kijelenti, hogy a vételárnak az előző pontban részletezett módon és határidőben való teljesítését kifejezetten szerződésszerűen fogadja el.

6. Felek rögzítik, hogy a vételár megfizetését akkor tekintik teljesítettnek, mikor a teljes összeg az Eladó által meghatározott bankszámlán jóváírásra kerül.

7. 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.

8. 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.

9. 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

10. Felek megállapodnak, hogy a Vevő az ingatlanilletőség birtokába – a jelen szerződés mezőgazdasági igazgatási szerv általi jóváhagyásának feltételével – a teljes vételár kifizetésével egyidejűleg lép.

11. A Vevő a birtokátruházás napjától kezdve szedi az ingatlanilletőség hasznait, viseli annak terheit és az ingatlanilletőségben beállott azt a kárt, amelynek megtérítésére senkit sem lehet kötelezni.

IV. Ingatlan-nyilvántartási rendelkezések

12. 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 okiratszerkesztő ügyvédnél ügyvédi letétbe helyezi.

13. A bejegyzési engedélyben az Eladó, mint bejegyzett tulajdonos feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat 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 1841/5236 arányú tulajdoni illetőségére adásvétel jogcímén – az Eladó 1841/5236 arányú tulajdonjogának egyidejű törlése mellett – az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezze.

Kovács Józsefné
Eladó

Dr. Varga Melinda Ügyvédi Iroda

Dr. Varga Melinda Ügyvéd

8960 Lenti, János u. 1. fsz. 3.
(30) 860 1751

Adószám: 09299057-1-20

KASZ: 36073316

14. 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 1841/5236 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 eljárás, a tulajdonjog bejegyzése iránti kérelem elbírálásáig, valamint a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog bejegyzése iránti kérelem ingatlanügyi hatósághoz benyújtásától számított 15 napos határidő elteltéig **felfüggeszteni**.

15. 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 ismételt benyújtás esetén.

V. Visszterhes vagyonátvételhez kapcsolódó jogok

16. Vevő tudomásul veszi, hogy a jelen jogügylet tárgyára tekintettel az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény (Etv.) 10. § (1) bekezdése alapján a megszerzett ingatlanilletőség terhekkel nem csökkentett forgalmi értéke után 4 % mértékű visszterhes vagyonátvételhez kapcsolódó illetéket köteles – külön adóhatósági felhívásra az állam javára – megfizetni.

17. Vevő tudomásul veszi továbbá azt az ügyvédi tájékoztatást is, hogy az Itv. 26. § (1) bekezdés p) pontja alapján mentes a visszterhes vagyonátvételhez kapcsolódó 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, megszűntetésétől, 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.

18. Vevő kifejezetten úgy nyilatkozik, hogy az előző pontban rögzítettek teljesítését vállalja, így az illetékmentességet igénybe kívánja venni.

VI. Költségviselés

19. Az Eladó viseli a birtokátvételhez kapcsolódó költségeket.

20. A Vevő viseli az ingatlanilletőség átvételének és a tulajdonváltás ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzésének költségeit.

VII. Különös szabályok a szerződés tárgyára tekintettel

21. Felek tudomásul veszik okiratszerkesztő 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 rendelkezésre álló határidőn belül érvényes és hatályos, a jelen szerződést elfogadó nyilatkozatot tesz, a jelen szerződésben a Vevő helyére lép, így a Vevő az ingatlanilletőség tulajdonjogát nem szerzi meg.

27. Felek megállapodnak, egyúttal az Eladó kifejezetten kötelezettséget vállal arra, hogy amennyiben a Vevő az ingatlanilletőség 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 tárgyára tekintettel

28. Vevő a jelen szerződés aláírásával úgy nyilatkozik, hogy a Földforgalmi tv. 18. § (1) bekezdés e) pontja alapján **elővásárlási jog** illeti meg, a Vevő ugyanis olyan **földműves**, akinek az **életvitelszerű lakáshasználata helye** legalább 3 éve olyan, Magyarország területén fekvő településen van, amelynek közigazgatási határa az adás-vétel tárgyát képező föld fekvése szerinti település közigazgatási határától közúton vagy közforgalom elől el nem zárt magánúton **legfeljebb 20 km távolságra van**.

29. Vevő nyilatkozik arról, hogy a lakóhelye születésétől kezdődően a jelenlegi címén, a 8960 Lenti, Vörösmarty utca 1. szám alatt található.

30. Vevő nyilatkozik továbbá a Földforgalmi tv. 18. § (4) bekezdés a) pontjában foglaltakra hivatkozással, hogy legalább egy éve **őstermelők családi gazdaságának tagja**, így a Vevő elővásárlási joga a 18. § (1) bekezdés e) pontjában meghatározott jogosult csoporton belül ennek megfelelően alakul.

31. Vevő a jelen szerződés aláírásával vállalja, hogy a fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg, a megszűnését követően pedig az ingatlanilletőség használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy az ingatlanilletőséget a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig – a Földforgalmi tv. 13. § (3) bekezdésében meghatározott esetek kivételével – más célra nem hasznosítja.

Kovács József
Eladó

Dr. Varga Melinda

Dr. Varga Melinda - ügyvéd

8960 Lenti, Vörösmarty u. 1. sz.

86 (30) 860 1751

86 (30) 860 1751

86 (30) 860 1751

86 (30) 860 1751

Molnár Péter
Vevő

32. Vevő a jelen szerződés aláírásával úgy nyilatkozik, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználati kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása.
33. 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.
34. Vevő nyilatkozik továbbá, hogy részarány-tulajdonnal nem rendelkezik.
35. Vevő kijelenti, hogy vagyonszerzésének jogi akadályja nincsen, a jelen szerződés alapján történő tulajdonszerzése nem ütközik a Földforgalmi tv. földszerzési maximumra vonatkozó szabályaiba.

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 ingatlanilletőséget megtekintett állapotban, annak minden törvényes és természetes alkotórészével és tartozékával együttesen kívánja megvásárolni.
38. Eladó kijelenti, hogy az Ingatlan Vevő általi megtekintését követően azok 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 ingatlanilletőség 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 a Megbízott ügyvédi irodát 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 Ingatlanok 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 akaratuknak, 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 akadályja 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.
49. Felek rögzítik, hogy a jelen szerződés 3 (három) 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 abból 2 (kettő) példány az illetékes ingatlanügyi hatóságot illeti meg.
50. Felek aláírásukkal elismerik, hogy a jelen szerződés 1-1 (egy-egy) eredeti példányát az okiratszerkesztő ügyvédtől az aláírásukkal egyidejűleg átvették.

Zalaegerszeg, 2026. szeptember 25.


Kovács Józsefné
Eladó


Molnár Péter
Vevő

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

Zalaegerszeg, 2026. szeptember 25.


Dr. Varga Melinda Ügyvédi Iroda
Dr. Varga Melinda - ügyvéd
8960 Lenti, Bottyán János u. 1. fsz. 3.
Telefonszáma: +36 (30) 860 1751
Adószám: 19299057-1-20
KASZ: 36073316
kamarai azonosító száma: 36073316


Kovács Józsefné
Eladó


Molnár Péter
Vevő



Záradék: KÖH/1000/2026.

Mikekarácsonyfa 07/18 hrsz

Közzététel napja: 2026. október 12.

A közlés kezdő napja: 2026. október 13.

Az elővásárlásra jogosult jognyilatkozatának megtételére nyitva álló 30 napos határidő utolsó napja: 2026. november 11.

Ez a határidő jogvesztő.

A szerződés levételének napja: 2026. november 12.

A szerződés elektronikus úton való közzététele megtörtént, a kifüggesztés nem minősül az adásvételi szerződés közlésének.


Kovácsné Horváth Anikó
jegyző



