



2020. Szeptember 23.	
FÜLCARD	
592.790	

Adásvételi Szerződés

Mely létrejött egyrészről **Kiss Ferencné** születési családi és utóneve (személyi azonosító: an.: , születési helye: , születési ideje: ,
adóazonosító jel:) 1161 Budapest, Pálya utca 133. 1. em. 2. a. szám alatti lakos, mint eladó (továbbiakban eladó), másrészről **Németh Zoltán József** születési családi és utóneve (személyi azonosító: anyja neve: , születési ideje: ,
születési helye: , adóazonosító: , 8797 Batyk, Kossuth Lajos u. 4. szám alatti lakos, mint vevő (továbbiakban: vevő) (eladó és vevő továbbiakban együttesen: szerződő felek) között az alulírott napon és helyen az alábbi feltételek mellett:

- 1./ Szerződő felek az adásvétel tárgyát képező ingatlan ingatlan-nyilvántartási adatait az alábbiakban rögzítik:
- a **Batyk-i 03/6.** hrsz-ú, 1918 m² nagyságú szántó és rétként nyilvántartott külterületi ingatlan 1/1 tulajdoni illetőségben Kiss Ferencné ingatlan-nyilvántartási tulajdonát képezi tehermentesen. Az okiratot szerkesztő ügyvéd tájékoztatja a szerződő feleket, hogy az ingatlanra vonatkozóan 2026. 09. 10. napján INYER/TULLAP/20260910/8183. ügyazonosító szám alatt lehívott E-hiteles tulajdoni lap-szemle másolat tanúsága szerint a fenti adatok az ingatlan-nyilvántartási adatokkal megegyeznek. A tulajdoni lap széljegyet nem tartalmaz. Eladó jelen szerződés aláírásával anyagi és büntetőjogi felelőssége tudatában kijelenti, hogy az ingatlan nyilvántartásba fellelhető adatok a mai napon a valósággal mindenben megegyeznek, azon sem ő sem pedig felhatalmazása alapján harmadik személyek változásokat nem kezdeményeztek.
- 2./ Eladó eladja, vevő pedig megvásárolja a **Batyk-i 03/6.** hrsz-ú, 1918 m² nagyságú szántó és rétként nyilvántartott külterületi ingatlan az eladó kizárólagos tulajdonát képező 1/1 tulajdoni illetőségét – a megtekintett állapotban – a kölcsönösen kialakított **400.000,- Ft** (azaz: Négyszázezer forint) vételárért.
- 3./ Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy a 2./ pont szerinti vételárát jelen szerződés hatósági jóváhagyásáról történő tudomásszerzést követő 15 napon belül átutalja eladó részére az OTP Bank Nyrt. által vezetett 11773102-00677349 számú bankszámlájára. Eladó nyilatkozik arról, hogy a fent megjelölt bankszámlára történő utalást saját kezéhez történő, joghatályos teljesítésnek ismeri el. Felek megállapodnak abban, hogy a bankszámlára történő utalást akkor tekintik teljesítettnek, amikor az a megadott bankszámlán jóváírásra került. Felek tudomásul veszik eljáró ügyvédnek azon tájékoztatását, hogy jelen szerződésnek az erdő-és mezőgazdasági földek forgalmáról szóló CXXII. törvény által előírt, a mezőgazdasági igazgatási szerv által történő jóváhagyásának várható elintézési határideje hozzávetőlegesen 5 hónap időtartamot vesz igénybe.
- 4./ Eladó szavatosságot vállal az adásvétel tárgyát képező ingatlan per-, teher- és igénymentességéért, kijelenti továbbá, hogy a tárgyban ingatlant semmilyen adóhátralék, adók módjára behajtandó köztartozás illetve helyi adótartozás sem terheli. Eladó kötelezettséget vállal arra is, hogy a tárgyban ingatlant a vevő tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséig semmilyen módon nem terheli meg, a vevő per-, teher- és igénymentes ingatlan tulajdonjogát szerzi meg.
- 5./ Az adásvétel tárgyát képező ingatlan birtokbaadására a teljes vételár kiegyenlítését követő 30 napon belül kerül sor. A vevő ezen időponttól szedi az ingatlan hasznait, és viseli az azzal járó terheket.

Kormányzati portálon közzététel és
faliújságon kifüggesztés napja: 2020.10.14.
Jognyilatkozat megtételére nyitva álló napos
határidő első napja: 2020.10.15.
Jognyilatkozat megtételére nyitva álló napos
határidő utolsó napja: 2020.11.13.
Ez a határidő jogvesztő! Elektronikus közzététel megtörtént!
Levétel napja: 2020.11.16.



- 6./ Eladó feltétlen és visszavonhatatlan beleegyezését adja ahhoz, hogy a 2./ pontban körülírt ingatlan 1/1 tulajdoni illetőségére a tulajdonjog – a 2013. évi CXXII. tv. szerint a mezőgazdasági igazgatási szerv által történő jóváhagyást követően – a teljes összegű vételár kiegyenlítésének hitelt érdemlő bizonyítása után adásvétel jogcímén **Németh Zoltán József** vevő javára az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzést nyerjen a javára bejegyzett tulajdonjog egyidejű törlése mellett.
- 7./ Eladó nyilatkozik arról is, hogy a tulajdonjognak a vevő javára történő ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséhez szükséges nyilatkozatot 4 példányban jelen szerződés aláírásával egyidejűleg letétbe helyezi Kissné Dr. Varga Veronika (8790 Zalaszentgrót, Dózsa Gy. u. 13., KASZ: 36063235) ügyvéd irodájában. Eladó jelen szerződés aláírásával meghatalmazza letéteményes ügyvédet arra, hogy a teljes összegű vételár részére történő kiegyenlítésének hitelt érdemlő bizonyítása esetén a letétbe helyezett nyilatkozatot az illetékes földhivatal részére nyújtsa be. A teljes vételár eladó részére történő rendelkezésre bocsátásáról az eladó és a vevő kötelesek tájékoztatni az okiratot szerkesztő és ellenjegyző ügyvédet. Eladó és vevő kötelezettséget vállalnak arra, hogy a vételár kifizetéséről meghatalmazott ügyvédet hitelt érdemlő módon (e-mail: drvargavera3@gmail.com email-ben vagy postai küldemény útján) értesítik. Felek megállapodása alapján – az eladói értesítés elmaradása esetén – a teljes összegű vétel kifizetését vevő eredeti, cégszerű banki igazolással is jogosult igazolni eljáró ügyvéd felé és eljáró ügyvéd ezen igazolás alapján is jogosult a tulajdonjog bejegyzési engedély benyújtására. A szerződő felek tudomásul veszik, hogy a tájékoztatás elmaradása miatt elhúzódozó vagy elmaradó földhivatali bejegyzés és az így esetleg felmerülő többletköltségek miatt okiratszerkesztő ügyvédet semmiféle felelősség nem terheli. Az ügyvéd köteles az eladó által tett, ügyvédi letétbe helyezett, vevő tulajdonjogának feltétlen és visszavonhatatlan bejegyzéséhez hozzájáruló nyilatkozatot az értesítést követően haladéktalanul benyújtani az illetékes földhivatalhoz. Felek megállapodása alapján, az eladói nyilatkozat letétbe helyezéséről külön letéti szerződést nem kötnek, a jelen szerződés vonatkozó rendelkezéseiben foglaltakat letéti megállapodásként, valamint ügyvédi letéti igazolásként egybehangzó akaratnyilvánítással elfogadják.
- 8./ Vevő nyilatkozik arról is, hogy az elővásárlási jog a 2013. évi CXXII. tv. 18. § (1) bekezdés b) pont bb) alpontja alapján illeti meg, mint olyan földet használó földművest, aki helyben lakónak minősül. Az eladónak az adásvételi szerződést az aláírástól számított 8 napon belül a mezőgazdasági igazgatási szerv részére meg kell küldeni hatósági jóváhagyás céljából. A mezőgazdasági igazgatási szerv az okiratok beérkezésétől számított 15 napon belül döntést hoz az adásvételi szerződés jóváhagyásának megtagadásáról vagy – a törvényben foglalt esetek kivételével – végzésben megállapítja a szerződés közzétételre való alkalmasságát és elrendeli a szerződés közzétételét, valamint ezzel egyidejűleg megkeresi a föld fekvése szerint illetékes ingatlanügyi hatóságot a föld tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés benyújtása tényének feljegyzése érdekében.
- 9./ Vevő jelen szerződés aláírásával nyilatkozik arról, hogy termőföld tulajdona nem haladja meg a 2013. évi CXXII. tv. 16-17. §-ában megállapított földszerzési maximumot, valamint a birtokmaximumot, és nem esik tulajdonszerzési korlátozás alá. Vevő nyilatkozik arról is, hogy részarány tulajdonnal nem rendelkezik, ezért a tulajdonában álló részarány-tulajdon összesített aranykorona értéke mennyiségének huszada és a már tulajdonában és haszonbérletében álló, továbbá, a megszerzésre kerülő földterület hektárban kifejezett termékértékének együttes összege nem több mint 300. Vevő nyilatkozik arról, hogy a 38/2014. (II.24.) Korm. rendeletben foglaltak szerint földművesként való nyilvántartásba vétele 510017/2015. 02. 17. ügyiratszám alatt megtörtént. Vevő nyilatkozik arról is, hogy östermelő és regisztrációs száma: 1001554821, kamarai nyilvántartási száma: S879700124060, FELIR azonosító: AA1158397.

- 10./ Vevő nyilatkozik arról, 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 törvényben meghatározott esetek kivételével – más célra nem hasznosítja. Szerződő felek nyilatkoznak arról, hogy az adásvétel tárgyát képező föld nem áll harmadik személy használatában valamint hatályos földhasználati szerződés az adásvétel tárgyát képező ingatlanra vonatkozóan a felek között 2013. 02. 01. napjától 2028. 02. 01. napjáig van érvényben, a haszonbérleti díj mértéke 30 kg búza/AK/év. A haszonbérleti díjat haszonbérbe vevő a tárgyév december 31. napjáig köteles a haszonbérbe adó részére megfizetni. Vevő nyilatkozik arról is, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása, valamint vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött. Vevő, mint őstermelő vállalja, hogy az ellenérték fejében megszerzett termőföld tulajdonjogát nem idegeníti el, azon vagyoni értékű jogot nem alapít, és a termőföldet őstermelőként mező-illetve erdőgazdasági tevékenység céljára hasznosítja a birtokbaadástól, de legkésőbb az illetékkötelezettség keletzését követő 12. hónap utolsó napjától számítva 5 évig.
- 11./ Felek kötelezik magukat arra, hogy ezen szerződést az érték-ellenérték feltűnő aránytalanságára hivatkozással nem támadják meg, mivel a 2./ pont szerinti vételár megfelel a helyben szokásos forgalmi értéknek. Vevő kijelenti, hogy az 1./ pontban írt ingatlant megtekintette megközelíthetőségével, határvonalaival, egyéb jellemzőivel tisztában van, az ingatlant a megtekintett állapotban vásárolja meg. Az eladó az ingatlan minden lényeges sajátosságáról a szerződéskötést megelőzően részletesen tájékoztatta a vevőt. Eladó nyilatkozik arról, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlanon környezetvédelmi terhelés nem történt.
- 12./ Szerződő felek – a jelen szerződésben foglaltakat tényvázlatként is elfogadva – a szerződés aláírásával megbízzák **Kissné Dr. Varga Veronika** (8790 Zalaszentgrót, Dózsa u. 13., KASZ: 36063235) ügyvédet azzal, hogy jelen szerződést a fenti tartalommal elkészítse, azt ellenjegyezze, a tulajdonjog ingatlan-nyilvántartási bejegyzése, valamint jelen szerződésnek a mezőgazdasági szakigazgatási szerv által történő jóváhagyása ügyében képviselőjükben – kézbesítési megbízottként is – teljes jogkörben eljárjon. Szerződő felek meghatalmazzák eljáró ügyvédet továbbá arra, hogy az adásvételhez kapcsolódóan a B400E adatlapot a NAV részére a vevő nevében benyújtsa azonban a meghatalmazás egyéb adóhatósági eljárásra nem terjed ki. A meghatalmazás kiterjed egyben arra, hogy ellenjegyző ügyvéd a jelen szerződés illetve a kapcsolódó okirat(ok) esetleges nyilvánvaló hibáit (így különösen elgépelés, név, szám, egyéb adat elírás) kijavítsa. Felek kifejezetten kérik a 2016. évi CL tv. (Ákr.) 26.§ (2) és 85. §. (1) bekezdésre figyelemmel az eljáró földhivalt, hogy a határozatokat részükre fenti címükre közvetlenül kézbesítse. Meghatalmazott ügyvéd a meghatalmazást elfogadja. Szerződő felek a szerződés aláírásával kijelentik, hogy az ellenjegyző ügyvéd elleni, a szerződéssel összefüggő esetleges kártérítési igényeik felső határát az Üttv. 28. § (6) bekezdés értelmében és az ott írt feltételeknek megfelelően az eljáró ügyvéd kötelező felelősségbiztosításának káreseményenkénti legmagasabb összegében maximálják és korlátozzák.
- 13./ A szerződő felek jelen adásvételi szerződés aláírásával hozzájárulnak ahhoz, hogy a Pmt. szerinti ügyfél-átvilágítás során az általuk – a személyazonosság igazolására – bemutatott okiratokról a megbízott ügyvéd fénymásolatot készítsen és az adatokat a megbízás teljesítése keretében kezelje – a szerződésben foglaltak hatékony teljesítése érdekében – valamint az adatokat a jogszabályokban foglalt hatóságok részére átadja.



Szerződő felek jelen okirat aláírásával büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy a jelen szerződés aláírása során saját nevükben járnak el, a rögzített adatok a valósággal egyezők, az általuk felmutatott okiratok eredetiek. Szerződő felek tudomásul veszik, hogy a jelen szerződést ellenjegyző ügyvéd az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény alapján jogosult a felek személyazonosságának megállapítása céljából a személyi adat- és lakcímkártya-nyilvántartás, útiokmány-nyilvántartás, járművezetői-engedély-nyilvántartás adatait feldolgozó hatóságot megkeresni és a fenti célból adatot igényelni. Felek az ellenőrzés elvégzését a jelen szerződés aláírásával tudomásuk veszik.

- 14./ Szerződő felek büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, és a jelen szerződés aláírásával megerősítik, hogy cselekvőképes, nagykorú, magyar állampolgárok, akiknek a jelen jogügylet szerinti ingatlan elidegenítési és szerzési képességét jogszabály, vagy hatósági határozat nem korlátozza, és nem zárja ki.
- 15./ A 2025. évi XLVIII. törvény rendelkezései szerint az ingatlan fekvése szerinti önkormányzat jogvédelmi eszközei birtokában az ingatlanszerzést vagy a lakcímlétesítést szabályozó rendeletet alkotott 2026. április 1. napi hatállyal. Vevő a fent hivatkozott jogszabály hatálya alá nem tartozik tekintettel arra, hogy nem minősül betelepülőnek arra tekintettel, hogy Batyk Községben ingatlantulajdonnal valamint bejelentett lakóhellyel rendelkezik.
- 16./ Az e szerződésben nem szabályozott kérdésekben a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény valamint a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. és V. törvény (Ptk.) adásvételi szerződésre vonatkozó rendelkezéseit (Ptk. 6:215–6:220. §) kell alkalmazni. Jelen szerződésből eredő esetleges jogvitájukat felek igyekeznek egymás érdekeinek kölcsönös szem előtt tartásával békésen rendezni, ellenkező esetben a polgári perrendtartásról szóló 2016. évi CXXX. törvény szerint illetékességgel és hatáskörrel rendelkező bíróság jár el.
- 17./ Jelen szerződés megkötésével, valamint a tulajdonjog átszállásával kapcsolatosan felmerülő mindennemű költséget a vevő köteles viselni. Szerződő felek tudomásul vették eljáró ügyvédnek a fizetendő vagyonszerzési illetékről és az esetleges személyi jövedelemadó fizetési kötelezettségről szóló tájékoztatását annak tudomásulvételével, hogy jelen szerződésnek nem tárgya a szerződés megkötésével kapcsolatosan felmerülő, egyes szerződő feleket terhelő közterhek fizetéséről szóló részletes tájékoztatás. Vevő az illetékkiszabás során kéri az Itv. 26. § (1) bekezdés p) pontja alapján járó illetékmentesség alkalmazását.

Szerződő felek ezen szerződést – mint akarattal mindenben egyezőt – felolvasás és értelmezés után az ellenjegyző ügyvéd jelenlétében jóváhagyólag aláírják. Eljáró ügyvéd tájékoztatja a feleket arról, hogy a jelen ingatlan adásvételi szerződés – mint papír alapú okirat – lapjait ellenjegyző ügyvédként úgy füzte össze, hogy az az okirat sérelme nélkül ne legyen megbontható. Következésképp a jelen ingatlan adásvételi szerződést – mint papír alapú okiratot – a szerződő feleknek nem kell minden oldalon kézjegyével ellátniuk. (Az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVII. törvény 43. § (4) bekezdés)

Zalaszentgrót, 2026. szeptember 12.

Kiss Ferencné
eladó

Németh Zoltán József
vevő

Szerkesztettem és ellenjegyzem:
Zalaszentgrót, 2026. szeptember 12.