

INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

Zala Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály	
ERKEZETT	2026. OKT. 01
ERK. NYTSZ.	ELŐADÓ
IKT. SZÁM	592.852
MELLÉKLET	

Amely létrejött egyrészről **Gál Zsuzsanna** (születési családi és utónév: Gál Zsuzsanna, születési hely, idő:
 „, anyja neve: „, személyi azonosító: „, adóazonosító jele: „, lakcím: 8868 Zajk, Deák Ferenc utca 10., magyar állampolgár), mint eladó – a továbbiakban: **eladó**;

másrészről **Varga Tibor** (születési név: Varga Tibor, születési hely, idő: „, anyja neve: „, személyi azonosító: „, adóazonosító jele: „, lakcím: 8868 Letenye, Ady Endre utca 4., magyar állampolgár), mint vevő – a továbbiakban: **vevő**.

Eladó és vevő a továbbiakban együtt: **Szerződő felek** – között az alulírott helyen és napon, a következő tartalommal:

1. **Eladó 1/4 arányú tulajdonát képezi a Zala Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Ingatlan-nyilvántartási Osztály 2. (Nagykanizsa) által nyilvántartott LETENYE, Külterület 046/5 helyrajzi számú, összesen 3 ha 2562 m² alapterületű, összesen 84,54 AK értékű, 3-as és 4-es minőségi osztályú, (a 3-as minőségi osztályú 2 ha 8129 m² és 75,67 AK értékű, a 4-es minőségi osztályú 4433 m² és 8,87 AK értékű), szántó megnevezésű ingatlan (a továbbiakban: Ingatlanhányad). Eladó tulajdonjogát a tulajdoni lap II/7. pontja rögzíti.**
2. **Eladó eladja, a vevő pedig 1/1 arányban megvásárolja az 1. pontban megjelölt Ingatlanhányadot a kölcsönösen kialakított 1.628.000,- Ft, azaz Egymillió-hatszázhuszonnyolcezer forint vételárért, adásvétel jogcímén, megtekintett állapotban.**
3. **Szerződő felek megállapodnak abban, hogy vevő eladó részére az Ingatlanhányad teljes vételárát, azaz 1.628.000,- Ft-ot jelen adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg fizeti meg átutalással Gál Zsuzsanna MBH Bank Nyrt.-nél vezetett „ számú bankszámlájára.**
 Szerződő felek megállapodnak, hogy az átutalással megfizetett vételár a bankszámlán történő jóváírással minősül megfizetettnek és eladó hozzájárul a fenti bankszámlára történő fizetéshez. Eladó netbankon keresztül meggyőződött a vételár fenti számlára történő beérkezéséről és jelen szerződés aláírásával elismeri és nyugtázza a teljes vételár megfizetését.
4. **Szerződő felek rögzítik, hogy a vevő azt követő napon lép az Ingatlanhányad birtokába, hogy jelen szerződést szerkesztő ügyvéd részére a mezőgazdasági igazgatási szerv a szerződést jóváhagyó határozatát megküldi és a mező- és erdőgazdálkodási földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény II. fejezet 6. pontjában, illetőleg egyéb vonatkozó jogszabályokban megjelölt elővásárlásra jogosult nem él az elővásárlási jogával. a naptól szedi hasznait, viseli terheit és azt a kárt, melynek megtérítésére senkit nem lehet kötelezni.**
5. **Szerződő felek kijelentik, hogy mindketten cselekvőképes, nagykorú, magyar állampolgárok, az elidegenítést, illetve a tulajdonszerzést jogszabályi rendelkezések nem korlátozzák, illetve nem akadályozzák.**
6. **Szerződő felek rögzítik, hogy a szerződés hatályba lépéséhez az illetékes mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyása szükséges.** A felek megállapodnak abban, hogy amennyiben a szerződést a mezőgazdasági igazgatási szerv nem hagyja jóvá, és azzal szemben benyújtott kifogást a települési önkormányzat elutasítja, úgy visszaállítják az eredeti állapotot.
7. **Szerződő felek rögzítik, hogy a 2013. évi CXXII. törvény 21. § (1) bekezdése és a 474/2013. (XII.12.) Kormányrendelet alapján jelen adásvételi szerződés négy példányát és az adásvételi szerződés hirdetményi úton való közléséhez szükséges hatósági jóváhagyás iránti kérelmet (a hatósági jóváhagyás iránti kérelem adásvételi szerződés esetén egyben közzétételi kérelemnek is minősül, kivéve a Földforgalmi tv. 20. §-ában meghatározott eseteket) a jelen szerződést szerkesztő ügyvéd 8 napon belül megküldi az illetékes mezőgazdasági igazgatási szerv részére a szerződés jóváhagyása céljából.**

 Gál Zsuzsanna eladó

 Varga Tibor vevő

8. A mezőgazdasági igazgatási szerv a részére jóváhagyás céljából megküldött okiratok közül az adásvételi szerződést először – kizárólag annak tartalma és alaki kellékei alapján – az érvényességi és hatályosulási feltételeknek való megfelelés szempontjából vizsgálja meg, illetve ellenőrzi. A mezőgazdasági igazgatási szerv az okiratok beérkezésétől számított **15 napon belül döntést hoz az adásvételi szerződés jóváhagyásának a megtagadásáról, vagy – a 20. §-ban foglalt esetek kivételével – végzésben megállapítja a szerződés közzétételre való alkalmasságát és elrendeli a szerződés közzétételét, valamint ezzel egyidejűleg felhívja a föld fekvése szerint illetékes ingatlanügyi hatóságot a föld tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés benyújtása tényének bejegyzése érdekében.**
A közzétételre való alkalmasság megállapítása nem minősül az adásvételi szerződés hatósági jóváhagyásának.
9. A mezőgazdasági igazgatási szerv 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 szerződésre elfogadó, vagy az elővásárlási jogáról lemondó jognyilatkozatot.**
10. Szerződő felek rögzítik, hogy tudomásuk van arról, hogy **amennyiben valamely elővásárlásra jogosult az elővásárlási jogával él, úgy az adásvételi szerződés az elővásárlásra jogosulttal jön létre.**
11. A jegyző a nyilatkozattételre nyitva álló határidő leteltét követő 8 napon belül a beérkezett, illetve átvett jognyilatkozatokról iratjegyzéket készít, és azt közzétételre vonatkozó záradékkal ellátott, anonimizált adásvételi szerződés, valamint a jognyilatkozatok és a kormányzati portált működtető szervezet által a közzétételről és a levéletről küldött igazolás másolatával együtt elektronikus úton megküldi a mezőgazdasági igazgatási szerv részére.
12. **A jóváhagyásról a mezőgazdasági igazgatási szerv – a helyi földbizottság állásfoglalásának beérkezése napját követő naptól számított 15 napon belül – önálló határozatot hoz, és ezzel egyidejűleg kiállítja az adásvételi szerződéshez kapcsolódó záradékot.**
13. Szerződő felek rögzítik, hogy a jogügylet jóváhagyása esetén a mezőgazdasági igazgatási szerv kiállítja a jogügyletet tartalmazó szerződéshez, illetve okirathoz tartozó záradékot tartalmazó dokumentumot és azt a szerző fél részére a jóváhagyását tartalmazó határozatával egyidejűleg küldi meg. A mezőgazdasági igazgatási szerv a jogügyletet tartalmazó szerződés, illetve okirat két eredeti példányát jóváhagyó záradékkal látja el és azt a szerző fél részére a jóváhagyását tartalmazó határozatával egyidejűleg küldi meg. A jogügylet jóváhagyása esetén a két eredeti példány közül az egyik a biztonsági okmányon szerkesztett szerződés, illetve okirat lehet.
Szerződő felek rögzítik, hogy – **amennyiben a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény II. fejezet 6. pontjában, illetőleg egyéb vonatkozó jogszabályban megjelölt elővásárlásra jogosult nem él az elővásárlási jogával – jelen adásvételi szerződés azt követő 30 napon belül kerül benyújtásra az illetékes földhivatalhoz, hogy az illetékes mezőgazdasági igazgatási szerv megküldi jelen szerződést jóváhagyó határozatát, valamint jelen szerződés záradékolt két példányát szerződésszerkesztő ügyvéd részére.**
14. **Vevő kijelenti, hogy:**
- vállalja, hogy az Ingatlanhányad **használatát másnak nem engedi át, azt maga használja,** és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének;
 - vállalja, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított **5 évig más célra nem hasznosítja;**
 - **nincs** a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása (**földhasználati díjtartozás**);
 - vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül **nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött;**
 - a már tulajdonában, illetve hasznélvezetében lévő föld területnagysága a jelen adásvételi szerződéssel tulajdonába kerülő föld nagyságával együtt sem éri el a mező- és erdőgazdálkodási földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 16.§ (1)-(2) bekezdésekben foglalt mértéket;

- amennyiben az Ingatlan harmadik személy használatában van, arra az esetre a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló törvény 13.§ (4) bekezdése alapján kötelezettséget vállal arra, hogy a fennálló **földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg, megszűnését követő időre a földforgalmi törvény 13.§ (1) bekezdésben foglalt kötelezettségeket vállalja;**
- az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény végrehajtásáról szóló 179/2023. (V. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Inyvtv. vhr.) 42. §-a alapján **kijelenti, hogy nem rendelkezik részarány tulajdonnal,**
- a mező- és erdőgazdálkodási földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 5.§ 7. pontja szerint **földműves, a Letenyei Járási Hivatal Járási Földhivatala a vevőt földművesként 510018/2014.04.04 számú határozattal nyilvántartásba vette;**
- tagja a Magyar Agrár-, Élelmiszergazdasági és Vidékfejlesztési Kamarának, a tagsági azonosító száma: E886800006249.

15. Vevő kijelenti, hogy az **1. pontban megjelölt ingatlanhányad vonatkozásában a mező- és erdőgazdálkodási földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 18.§ (1) b) bekezdése bb) pontja alapján elővásárlásra jogosult, mivel a földet használó olyan földműves, aki helyben lakónak minősül.**

16. Eladó kijelenti, hogy jelen, tulajdonjog átruházásáról szóló szerződés tárgyát képező földet hatályos vagy a szerződéskötés időpontjában még hatályba nem lépett földhasználati szerződés vagy többtelekhasználati megállapodás az alábbiakat leszámítva nem érinti.

A LETENYE, Külterület 046/5 helyrajzi számú ingatlanhányad vonatkozásában földhasználat van bejegyezve haszonbérlet jogcímén, Varga Tibor (születési név: Varga Tibor, születési hely, idő: , anyja neve: , személyi azonosító: , /, adóazonosító jele: , lakcím: 8868 Letenye, Ady Endre utca 4.) földhasználó javára. A használat kezdete 2010. 05. 03., lejárat idő: 2029. 12. 31., haszonbér összege: 33 kg/AK/év.

17. Eladó kijelenti, hogy az Ingatlanhányad per-, teher- és igénymentes és ezért szavatosságot vállal.

Vevő eladó fenti tájékoztatását tudomásul veszi.

Szerződő felek rögzítik, hogy az ingatlan tulajdoni lapjára a 31809/1/1993.10.12 számú bejegyző határozattal bejegyzésre került az alábbi önálló szöveges bejegyzés: Megosztás folytán kialakítva a 046 hrsz-ú ingatlanból. A bejegyzést a tulajdoni lap III/1. pontja tartalmazza.

Eladó kijelenti továbbá, hogy nincs olyan harmadik személy, akinek joga vagy igénye a vevő minden korlátozástól mentes tulajdonszerzését akadályozná, vagy kizárná. Eladó szavatol továbbá azért is, hogy a jelen adásvétel tárgyát képező Ingatlanhányadnak ingatlan-nyilvántartáson kívüli tulajdonosa, használatra jogosultja nincs; az Ingatlanhányad harmadik személyek vonatkozásában házastársi vagy élettársi közös vagyonnak nem része.

Az eladó felelőssége tudatában kijelenti, hogy jelen adásvételi szerződés tárgyát képező Ingatlanhányadra vonatkozóan más személlyel ezen ügyletkötést megelőzően nem kötött sem szerződést, sem előszerződést, ezen ügylet hatályát nem érinti szerződésen alapuló elővásárlási-, valamint vételi jogosultság.

Szerződő felek rögzítik, hogy amennyiben jelen szerződés tárgyát képező Ingatlanhányadra harmadik személy javára olyan jog kerül bejegyzésre, mely a vevő per-, teher- és igénymentes tulajdonszerzését akadályozza, úgy a vevő jogosult a szerződéstől egyoldalúan elállni az eladóval szemben. Elállás esetén a felek elszámolni kötelesek egymással.

18. Az eladó jelen szerződés aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását és bejegyzési engedélyét adja ahhoz – és a szerződő felek közösen kérik a Tisztelt Ingatlan-nyilvántartási Osztályt –, hogy a Letenye, külterület 046/5 hrsz-ú ingatlan 1/4 tulajdoni hányada vonatkozásában a Zala Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Ingatlan-nyilvántartási Osztály 2. Varga Tibor vevő javára a tulajdonjogot 1/1 arányban – adásvétel jogcímén mint ingatlanügyi hatóság az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezni szíveskedjék, Gál Zsuzsanna eladó tulajdonjogának egyidejű törlése mellett.

Gál Zsuzsanna eladó

Varga Tibor vevő

19. Vevő a LETENYE, Külterület 046/5 helyrajzi számú ingatlan 1/4 arányú tulajdoni hányada vonatkozásában vállalja, hogy a birtokba lépéstől számított 5 évig ezen Ingatlanhányadot nem idegeníti el, ezen vagyoni értékű jogot nem alapít és a termőföldet mezőgazdasági célra hasznosítja, ezért az Illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény (Itv.) 26.§ (1) bek. p.) pontja alapján jelen jogügylet ezen pontban megjelölt ingatlanhányad vonatkozásában mentes az illetékfizetési kötelezettség alól.
Szerződő felek kéri a Tisztelt Adóhatóságot, hogy ezen mentességet figyelembe venni szíveskedjen!
20. Szerződő felek a jelen szerződés aláírásával kifejezetten hozzájárulnak ahhoz, hogy eljáró ügyvéd a személyi adataikat tartalmazó okmányokról fénymásolatot készítsen, személyi okmányait a Jogügyletek Biztonságát Erősítő Adatszolgáltatási Keretrendszerben ellenőrizze és adataikat kezelje. Szerződő felek adatait az eljáró ügyvéd az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011.évi CXII. törvény rendelkezései alapján, kizárólag a jelen adásvételi szerződéshez kapcsolódó megbízás teljesítése érdekében kezelheti. Szerződő felek a jelen szerződés aláírásával kijelentik, és a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény (a továbbiakban: Pmt.) előírásának megfelelően nyilatkozzák, hogy az ügyvédi megbízási szerződéssel kapcsolatban a saját nevükben járnak el. Kijelentik továbbá, hogy nem minősülnek a Pmt-ben meghatározott kiemelt közszereplőnek, kiemelt közszereplő közeli hozzátartozójának, kiemelt közszereplővel közeli kapcsolatban álló személynek.
21. Szerződő felek elismerik, hogy a jelen szerződés megkötését megelőzően az ügyintéző ügyvéd őket az adózás rendjéről szóló 2017. CL. törvény, az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény, valamint a személyi jövedelemadóról szóló 1995. CXVII. törvény vonatkozó rendelkezéseiről teljeskörűen tájékoztatta, amelyet megértettek és tudomásul vettek. A vevő tudomásul veszi az ügylettel kapcsolatban felmerülő visszerhes vagyonátruházási illetékre vonatkozó részletes ügyvédi tájékoztatást. A vevő ezután döntött az adásvételi szerződés adott tartalommal történő aláírásáról. A tájékoztatás kiterjedt a jogügylethez kapcsolódó adónemekre, az adó- és illetékkedvezmény igénybevehetőségére, az ezzel kapcsolatos eljárásra és határidőkre.
Eladó tudomásul veszi az ügylettel kapcsolatban felmerülő személyi jövedelemadóra vonatkozó részletes ügyvédi tájékoztatást. Eladó kijelenti, hogy tudomással bír arról, hogy mivel az Ingatlanhányadot a szerzéstől számított 5 éven belül idegeníti el, ezért személyi jövedelemadó fizetési kötelezettsége keletkezhet. Eladó ezután döntött az adásvételi szerződés adott tartalommal történő aláírásáról. A tájékoztatás kiterjedt a jogügylethez kapcsolódó adónemekre, az adó- és illetékkedvezmény igénybevehetőségére, az ezzel kapcsolatos eljárásra és határidőkre.
Az ellenjegyző ügyvéd megbízása kifejezetten nem terjed ki az adó és illeték mértékének kiszámítására, továbbá a kifejezetten adótanácsadó feladatkörébe tartozó tevékenységre, adóoptimalizációra.
22. A Szerződő felek kijelentik, hogy a szerződés szövegén kívül egyéb szempontot nem fogalmaztak meg, nyitott kérdés a szerződéssel kapcsolatban nem maradt. Ügyleti szándékaikra vonatkozóan a jogi képviselőnek teljes körű és valós tájékoztatást adtak, személyi adataikat saját maguk ellenőrizték. A szerződés szövege egyben tényvázlatként is szolgál.
23. A Szerződő felek megállapodnak, hogy a Szerződésben nem szabályozott kérdésekre a Polgári Törvénykönyv (2013. évi V. törvény), továbbá a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény rendelkezéseit kell megfelelően alkalmazni.
24. Szerződő felek (eladó és vevő) megbízzák és meghatalmazzák a Csetneki Ügyvédi Irodát – ügyintéző: dr. Csetneki Gábor ügyvéd (cím: 8800 Nagykanizsa, Sugár út 42. Kamarai Azonosító Szám: 36058437) – a LETENYE, Külterület 046/5 hrsz.-ú ingatlan 1/4 arányú tulajdoni hányada vonatkozásában – az adásvételi szerződés és a hozzá kapcsolódó okiratok elkészítésével és az okiratok ellenjegyzésével, valamint az adásvételi szerződés mezőgazdasági szakigazgatási szervhez előzetes vizsgálatra történő megküldésével, továbbá a mezőgazdasági szakigazgatási szerv előtt, az adásvételi szerződés hirdetményi úton történő közléséhez kapcsolódóan az illetékes jegyző előtt, valamint az esetleges elővásárlási jogosultak előtt a jogi képviselőnk teljes körű ellátásával; továbbá a vevő tulajdonjogának adásvétel jogcímén történő bejegyzése iránt és az eladó

tulajdonjogának törlése iránt az ingatlan-nyilvántartási eljárásban a Zala Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Nagykanizsai Ingatlan-nyilvántartási Osztálya előtt, illetve az illetékes Nemzeti Adó-és Vámhivatal előtti eljárásban, továbbá minden más érintett hatóság és harmadik személyek előtt a jogi képviselőjük teljes körű ellátásával. A meghatalmazás kiterjed az illetékes Ingatlan-nyilvántartási Osztály előtt a jelen szerződés tárgyát képező Ingatlan tulajdoni lapjába való betekintésre is, valamint a hiánypótlások teljesítésére, adóhatósági felhívásra történő nyilatkozattételre. A meghatalmazás kiterjed valamennyi, a jelen szerződés kapcsán a Szerződő felek által tehető nyilatkozat megtételére.

A Szerződő felek meghatalmazzák továbbá dr. Csetneki Gábor ügyvédet, hogy bármilyen név, szám vagy más hasonló elírás, kihagyás, hiányosság esetén a szükséges változtatást, kijavítást önállóan elvégezze és aláírja a jelen okiraton a felek helyett is, a jelen okirat lényegi tartalmának érintése nélkül.

A meghatalmazott ügyvéd a fenti megbízást és meghatalmazást a jelen adásvételi szerződés ellenjegyzésével elfogadja.

Szerződő felek kérik az illetékes mezőgazdasági igazgatási szervet, hogy a határozatát és a záradékolt adásvételi szerződéseket az ellenjegyző ügyvéd részére szíveskedjen közvetlenül megküldeni.

Jelen adásvételi szerződést a Szerződő felek elolvasás és kölcsönös értelmezés után, mint ügyleti akaratukkal mindenben megegyezőt helybenhagyólag írják alá.

Nagykanizsa, 2026. szeptember 25.

Gál Zsuzsanna eladó

Ellenjegyzem:

Dr. Csetneki Gábor ügyvéd

Csetneki Ügyvédi Iroda

8800 Nagykanizsa, Sugár út 42.

Kamarai azonosító szám: 36058437

Nagykanizsa, 2026. szeptember 25.



Varga Tibor vevő

Az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény (Ügyvédi tv.) 44. §- alapján az ellenjegyzés az alábbiakat tanúsítja: (a) Az okirat a jogszabályoknak megfelel. (b) A felek nyilatkoztak arról, hogy az okiratban foglaltak megfelelnek az akaratuknak. (c) Az okiratban megjelölt felek, illetve az eljáró képviselőik azonosítását törvényben meghatározottak szerint elvégezte. (d) Az okiratot a felek előtte írták alá vagy az okiraton szereplő aláírást előtte sajátjukként ismerték el. (Az ellenjegyző ügyvéd által korábban már azonosított fél az okirat aláírása, illetve az okiraton szereplő aláírás sajátjaként való elismerése során elektronikus hírközlő hálózaton keresztül az ellenjegyző ügyvéd számára a mozgóképet, valamint a hangot egyidejűleg továbbító és rögzítő eszköz igénybevételevel is eljárhat. A rögzített felvételt az ellenjegyző ügyvéd az ellenjegyzett okirattal együtt őrzi meg.)

ZÁRADÉK:
Kifüggesztés napja: 2026. 10. 16.
Közlés kezdő napja: 2026. 10. 16.
Jogvesztő határidő lejárta: 2026. 11. 16.
Levétel napja:
Jognyilatkozat: érkezett/nem érkezett
Létezik hó nap
Jegyző

