

A Kormányzat Portálra feltöltésnek került 2026 október 26 napján.
A jog gyakorlására nyitva álló határidő első napja 2026 október 27.
az utolsó napja 2026. november 25¹; mely jogvesztő határidő is egyidejűleg.
A hirdetmény bevétele napja 2026. november 26.

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

Zalahaláp, 2026. október 26.



amely létrejött egyrészről **Szalai Rebeka** (születési neve: _____, születési helye, ideje: _____,
anyja neve: _____, személyi azonosító jele: _____, adóazonosító jele: _____,
jele: _____, állampolgársága: magyar) 1147 Budapest, Balázs u. 72-74. fsz. 1. szám alatti lakos, mint
eladó,

másrészről **Nagy Efraim** (születési neve: _____, születési helye, ideje: _____,
anyja neve: _____, személyi azonosító jele: _____, adóazonosító jele: _____,
állampolgársága: magyar) 1037 Budapest, Kolostor út 30/A. szám alatti lakos, mint **vevő**
között a mai napon az alábbi feltételekkel:

I. Előzmények

1. Felek rögzítik, hogy a 2026. szeptember 14. napján kelt tulajdoni lap adatai szerint a Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály nyilvántartásában **Zalahaláp zártkert 586/1 hrsz.** alatt felvett, „szőlő és gazdasági épület” megnevezésű, összesen 2006 m² nagyságú, 8,37 AK értékű, természetben Zalahalápon található ingatlan – továbbiakban ingatlan – az eladó 1/1 arányú tulajdonában áll. Felek megállapítják, hogy az ingatlan tulajdoni lapján érdemi bejegyzés, széljegy nem szerepel, az ingatlan per-, teher-, és igénymentes. Felek egyezően rögzítik, hogy az ingatlanon kb. 40 m² területű gazdasági épület felépítmény található, amelyhez kb. 30 m² területű pince tartozik. Az épület állapota romos, felújításra szorul. Az ingatlanra áram és víz került bevezetésre, egyéb közmű nincs.

2. Felek tudomásul veszik, hogy az ingatlan és az ingatlan adásvétele tárgyában megkötendő szerződésük a mező- és erdőgazdasági földek fogalmáról szóló 2013. évi CXXII. tv. (a továbbiakban: Fftv.) hatálya alá tartozik. Felek rögzítik, hogy a jelen szerződés szerinti jogügylet tekintetében az Fftv. 18. §. rendelkezései szerint, az ott írt jogosultakat elővásárlási jog illeti meg. Ezen elővásárlási jogok gyakorlásának biztosítása körében a Fftv., a mező- és erdőgazdasági földek fogalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. tv. (a továbbiakban: Fétv.) és a 474/2013. (XII. 12.) Korm. sz. r. (a továbbiakban: Vhr.) szabályai az irányadóak.

II. Felek megállapodása, adásvétel

3. Felek megállapodnak abban, hogy eladó eladja, vevő pedig megvásárolja az 1. pontban jelzett ingatlan 1/1 tulajdoni hányadát a kölcsönösen elfogadott 7.300.000.-Ft, Hétmillió-háromszázezer forint vételárért. Felek egyezően rögzítik az Fftv. 8/A.§ (3) bekezdése alapján, hogy az ingatlanon található gazdasági épület felépítmény forgalmi értéke 6.000.000.-Ft, azaz Hatmillió forint, a földterület értéke 1.300.000.-Ft, azaz Egy millió-háromszázezer forint. Felek rögzítik, hogy a vételárát az ingatlan tényleges állapotára, annak tehermentes jogi helyzetére és a helyben kialakult forgalmi értékviszonyokra figyelemmel, közösen határozták meg.

4. Felek tudomásul veszik, hogy jelen szerződést az Fftv. szerint hirdetményi úton közölni kell az elővásárlásra jogosultakkal, illetve meg kell küldeni hatósági jóváhagyás céljából a mezőgazdasági igazgatási szerv (a továbbiakban: Szerv) részére.

5. Felek rögzítik, hogy vevő jelen okirat aláírásának napját követő egy munkanapon belül megfizet eladó részére **banki átutalással** foglaló jogcímén 730.000.-Ft-ot, Hét százharmincezer forintot, amelynek átvételét az eladó külön okiratban elismeri és nyugtázza. Felek nyilatkoznak, hogy a foglaló jogi természetével tisztában vannak, a foglaló a vételár részét képezi. Az eladó kötelezettséget vállal arra, hogy az ingatlant terhelő, közel egymillió forintos közműtartozást 2026. október 20. napjáig kiegyenlíti és a nullás igazolást hitelt érdemlő módon bemutatja a vevőnek. A vételárból fennmaradó 6.570.000.-Ft, azaz hatmillió-ötszázhetven ezer forint, mint hátralékos vételár megfizetésére a vevő az illetékes Szerv jóváhagyását követő 15 napon belül banki átutalással köteles az eladó részére, amennyiben az eladó a jelen pontban hivatkozott közműtartozást hiánytalanul megfizette. Az eladó bankszámlaszáma, ahová az átutalás teljesítését kéri: Raiffeisen Bank Zrt.-nél vezetett számú számla.

6. Felek megállapodnak, hogy amennyiben az illetékes Szerv a szerződés jóváhagyását megtagadja, függetlenül annak indokaitól, illetve a Szerv azt mással hagyja jóvá, a megfizetett foglaló a vevő részére visszajár a Szerv határozatának kézhezvételét követő 8 napon belül. Amennyiben a szerződés egyéb, a vevőnek felróható okból hiúsul meg, úgy a foglalót az eladó megtarthatja, ha az eladónak felróható okból hiúsul meg a szerződés teljesítése, úgy a vevőt a foglaló kétszerese illeti meg. Felek rögzítik, hogy a vevő késedelmes fizetése esetén az eladó napi 10.000.-Ft, azaz tízezer forint késedelmi kötbérre jogosult, a

Szalai Rebeka
eladó

Nagy Efraim
vevő

Dr. Benke Miklós
1054 Budapest, Alkotmány utca 11. sz.
Tel.: 267-2136, Fax: 267-2137
ügyvéd

vevő 30 napot meghaladó fizetési késedelme esetén azonban az eladót megilleti a jelen szerződéstől való elállás joga, amely esetben a foglalót megtarthatja.

III.

Felek nyilatkozatai

7. Vevő jelen szerződés aláírásával, a Fftv. 6. §. (1) és 10. § (1) bekezdés rendelkezéseire hivatkozva kijelenti, hogy a föld tulajdonjogának megszerzésére jogosult belföldi természetes személy.
8. Vevő jelen szerződés aláírásával kijelenti, hogy az ingatlan vonatkozásában elővásárlási jog nem illeti meg, nyilatkozza továbbá, hogy nem nyilvántartásba vett földműves.
9. Az Fftv. és 10. §. (2) bekezdés szerint vevő nyilatkozik arról, hogy a birtokában álló föld területnagysága a megszerzési kívánt föld területnagyságával együtt nem haladja meg az 1 hektárt.
10. Az Fftv. 13. §. (1) bekezdés rendelkezéseire hivatkozva vevő kötelezettséget vállal, hogy a jelen szerződéssel megszerezni kívánt föld használatát másnak nem engedi át, azt maga használja és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségnek, továbbá vállalja, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig – az Fftv. 13. §. (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével – más célra nem hasznosítja.
11. Az Fftv. 14. §. (1) bekezdés rendelkezései alapján vevő nyilatkozik arról, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatás teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj, vagy egyéb tartozása.
12. Az Fftv. 14. §. (2) bekezdés alapján vevő nyilatkozik arról, hogy a jelen szerződés szerinti tulajdonszerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.
13. Vevő nyilatkozik, hogy nem tagja a Magyar Agrár-, Élelmiszergazdasági és Vidékfejlesztési Kamarának (Nemzeti Agrárgazdasági Kamarának).
14. Vevő a 179/2023(V.15.) Kormányrendelet 42. § alapján nyilatkozik, hogy nem rendelkezik részarány tulajdonnal.
15. Felek kötelezettséget vállalnak, hogy az elővásárlási jog jogosultjainak joguk gyakorlását a vonatkozó jogszabályok szerint biztosítják.
16. Felek rögzítik, hogy a jelen szerződésben írtakon túlmenően jelen jogügylet tekintetében elővásárlási jog sem más törvényen, sem megállapodás alapján nem áll fenn.
17. Felek tudomásul veszik, hogy az adásvételi szerződés érvényességéhez a Szerv jóváhagyása szükséges, azzal, hogy a Szerv jóváhagyása a jogszabályban előírt egyéb érvényességi feltételeket és kötelezettségeket nem pótolja, továbbá nem pótolja más hatóságok előzetes engedélyét illetve jóváhagyását, amelyek a jogügylet létrejöttéhez vagy érvényességéhez ugyancsak szükségesek.
18. Felek tudomásul veszik, hogy amennyiben a Szerv a jelen szerződés érvényességéhez szükséges jóváhagyás megadását bármilyen ok miatt megtagadja, a jelen szerződés – minden egyéb, más körülménytől függetlenül – érvényesen nem jön létre. Ezen esetben a felek által aláírt, de a Szerv által jóvá nem hagyott jelen szerződéshez semmilyen jogkövetkezmény nem fűződik, a szerződés szerinti tulajdon átruházás nem jön létre és nem valósul meg, a jelen szerződésből eredően a feleknek a 6. pontban rögzített elszámolási kötelezettségük keletkezik.
19. Felek tudomásul veszik, hogy amennyiben a rangsorban előbb gyakorolható elővásárlási joggal rendelkezők közül bárki a hatályos jogszabályi előírásoknak megfelelően él az elővásárlási joggal, ebben az esetben a Szerv jogosult arra, hogy a jelen adásvételi szerződés szerinti jogügyletet az általa e célra kijelölt, az elővásárlási jogát gyakorolni kívánó elővásárlási jogosulttal, mint vevővel létrejövő szerződésként hagyja jóvá. Ebben az esetben az adásvételi szerződés szerinti vevő helyébe, vevőként, a Szerv által e célra megjelölt, az elővásárlási jogát gyakorló elővásárlásra jogosult lép, így a jelen szerződés a jelen szerződés szerinti tartalommal, de az eladók és a Szerv által e célra megjelölt, az elővásárlási jogát gyakorló jogosult, mint vevő között jön létre.

Dr. Benke Miklós
ügyvéd

1004 B
Tel.

március 19.

20.
elővásárlási jogkövetkeztetése

21.
szerzői jogi jogszabályok véglegesítése

22.
naponkénti részletek az adásvételi megállapodás eladói és vevői részére

23.
jogszabályok főszabályai vevői jogszabályok pontjaitól kezdve

24.
21. § (1)

25.
visszatérítési jog az ingatlan tulajdonosára

26.
mentesítés jelen eljárás elindításának helyszíni ingatlani vagyoni felmérése

27.
vevői használat

28.
a vevő ingatlan azaz kése

20. Felek tudomásul veszik, hogy abban az esetben, amennyiben az adásvételi szerződés más elővásárlásra jogosulttal kerül létrehozásra és jóváhagyásra, úgy jelen szerződéshez semmilyen jogkövetkezmény nem fűződik, a szerződés szerinti tulajdon átruházás nem jön létre és nem valósul meg. Ez esetben a jelen szerződésből eredően a feleknek a 6. pontban rögzített elszámolási kötelezettségük keletkezik.

21. Felek tudomásul veszik, hogy az adásvételi jogügylet kizárólag abban az esetben tekinthető a szerződés szerződő felei között érvényesen létrejött és az ingatlanra vonatkozó tulajdonjog vevői megszerzését lehetővé tevő jogügyletnek, amennyiben a Szerv az eladók és a vevő között létrejött végleges adásvételi szerződést akként hagyja jóvá, hogy a jóváhagyó záradék nem tartalmazza azt a tényt, hogy az adásvételi szerződés szerinti vevő helyébe más elővásárlásra jogosult lép.

22. Felek kötelezettséget vállalnak arra, hogy jelen adásvételi szerződést a felek aláírását követően 8 napon belül a Szerv (a föld fekvése szerint illetékes fővárosi vagy megyei kormányhivatal földhivatala) részére megküldik jóváhagyás céljából. Ha az előzetes vizsgálat eredményeként a Szerv nem tagadja meg az adásvételi szerződés jóváhagyását, akkor végzésben megállapítja a szerződés közzétételre való alkalmasságát és hivatalból elrendeli a szerződés közzétételét. A közzétételre való alkalmasság megállapítása nem minősül az adásvételi szerződés hatósági jóváhagyásának. A Szerv a döntését közli az eladókkal, a 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.

IV.

Tulajdonjog és birtok átruházás

23. Felek közösen kérik, eladó pedig kifejezetten hozzájárul ahhoz, hogy a Szerv által jelen jogügyletet jóváhagyó határozatnak az illetékes Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztályhoz történő benyújtásáig az 1. pontban nevezett ingatlan 1/1 arányú tulajdoni hányadára vevő javára a föld tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés benyújtásának ténye feljegyzésre kerüljön az ingatlan-nyilvántartásban az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény végrehajtásáról szóló 179/2023. (V. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Inytv. Vhr.) 21.§ 43. pontja és a 79.§ (1) bekezdése alapján a 80.§ (3) bekezdésére tekintettel jelen szerződés 1 (egy) nem biztonsági okmányon készült példányának becsatolása mellett.

24. Felek rögzítik, hogy jelen adásvételi szerződést 8 napon belül az okiratszerkesztő ügyvéd az Fftv. 21.§ (1) bekezdése alapján megküldi a Szerv részére jóváhagyás céljából.

25. A teljes vételár megfizetésére tekintettel eladó külön okiratba foglaltan feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, a szerződő felek pedig közösen kérik, hogy a teljes vételár megfizetése esetén a vevő tulajdonjoga a Zalahaláp 586/1 hrsz. alatti ingatlanra 1/1 arányban az ingatlan fekvése szerint illetékes Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály által vezetett ingatlan-nyilvántartásba adásvétel jogcímen bejegyzésre kerüljön, az eladó tulajdonjogának egyidejű törlésével.

26. Eladó szavatosságot vállal az ingatlan per-, teher-, valamint harmadik személyek igénye alóli mentességéért. Eladó kijelenti, hogy vele szemben harmadik személynek olyan követelése nincs, mely a jelen adásvételi szerződés teljesítését befolyásolná, vele szemben olyan peres eljárás, választott bírósági eljárás, büntető eljárás nincs folyamatban, amely jelen szerződéssel megvalósítani kívánt jogügyletet érintheti, vagy amely bármilyen módon befolyásolná az ingatlan jelen szerződésben meghatározott jogi helyzetét. Eladó szavatosságot vállal arra, hogy elővásárlási jogot más számára nem biztosított, továbbá az ingatlanban nincsenek a nyilvántartásba be nem jegyzett tulajdonosai, illetve az nem házassági közös vagyoni része. Eladó szavatolja, hogy a birtokbaadáskor nem áll fenn tartozása a közüzemi szolgáltatók felé.

27. Felek megállapodnak, hogy az ingatlant az eladó a teljes vételár megfizetése napján köteles a vevő kizárólagos birtokába adni. Vevő az ingatlan szerződésszerű birtokbavételétől kezdődően szedi annak hasznait, viseli terheit.

28. Eladó kötelezettséget vállal, hogy az ingatlant a jelen szerződés keltének időpontjában meglévő és a vevő által megtekintett állapotban adja a vevő birtokába, egyben kötelezettséget vállal arra, hogy az ingatlan állapotát, birtokát a birtokba adásig megőrzi. Eladó késedelmes teljesítése esetén napi 10.000.-Ft, azaz Tízezer forint kötbér fizetésére köteles a vevő részére azzal, hogy vevő az eladó 30 napot meghaladó késedelme esetén egyoldalú nyilatkozatával elállhat jelen jogügylettől.

29. Eladó nyilatkozik, hogy az ingatlan rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban van.
30. Felek rögzítik, hogy eladó és vevő cselekvőképes, nagykorú, magyar állampolgárok, szerződéskötési képességükben korlátozás hatálya alatt nem állnak.

V. Egyéb rendelkezések

31. Szerződő felek kijelentik, hogy az adó- és illetékjogszabályokról és az adásvételi szerződés jóváhagyására vonatkozó jogszabályokról okiratszerkesztő ügyvédtől teljes körű tájékoztatást kaptak.
32. Az adásvételi szerződésnek az illetékes földhivatalnál történő bemutatása, továbbá a szerződés megkötésével és a tulajdonjog megszerzésével kapcsolatos minden költség és illeték megfizetése kizárólag vevőt terhelő kötelezettség. Vevő nyilatkozik, hogy jelen jogügylet vonatkozásában illetékmentesség, illetékkedvezmény nem illeti meg.
33. Felek jelen szerződés megszerkesztésével, a földhivatali és a NAV előtti, továbbá a Mezőgazdasági Igazgatási Szerv. előtti eljárással, valamint az Fttv. szerinti valamennyi eljárással a Dr. Benke Miklós Ügyvédi Irodát (képviseli: Dr. Benke Miklós ügyvéd, székhely: 1054 Budapest, Alkotmány u. 18. I. emelet 3.) bízzák meg. A meghatalmazás kiterjed a vevő vonatkozásában a B400as adatlap kitöltésére, annak aláírására és benyújtására, továbbá a vagyonszerzési illeték megfizetésére vonatkozó fizetési meghagyás átvételére is. Felek meghatalmazzák továbbá az eljáró ügyvédet, hogy a felek jogait és kötelezettségeit nem érintő esetleges név, adat, számelírás vagy hiba, számítási hibát vagy hiányt szükség esetén a szerződésben egyszemélyben a kijavítás szabályai szerint (egyértelmű jelöléssel, továbbá szignóval és pecséttel) az okiraton átvezesse. Az okiratszerkesztő ügyvéd a megbízást és a meghatalmazást jelen okirat ellenjegyzésével elfogadja.
34. Okiratszerkesztő ügyvéd a szerződő felek személyazonosságának ellenőrzését az átadott személyi igazolványok, lakcímkártyák alapján elvégezte. Szerződő felek szavatolnak azért, hogy a személyazonosságuk igazolásul szolgáló, s általuk bemutatott iratok eredetiek, így az abban foglalt adatok valóságok. Amennyiben a későbbiekben ezzel ellenkező megállapításra kerülne sor, úgy az ebből fakadó igények és követelések kizárólag a szerződő féllel szemben érvényesíthetőek, aki az okiratok valódisága vonatkozásában a többi felet megtevesztően, rosszhiszeműen járt el.
35. Szerződő felek a jelen okirat aláírásával egyben hozzájárulnak ahhoz is, hogy a személyazonosságuk, illetve a szerződésben feltüntetett egyéb adatok igazolásul szolgáló okiratokról a jelen szerződést készítő és ellenjegyző ügyvéd másolatokat készítsen a 2017. évi LIII. törvényben (Pmt.) foglaltak teljesítése érdekében. Szerződő felek adatait az ellenjegyző ügyvéd az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény rendelkezései alapján, és az EU Általános 2016/679. számú Adatvédelmi Rendeletének („GDPR”) megfelelően kizárólag a jelen szerződéshez kapcsolódó megbízás és a Pmt.-ben foglalt kötelezettség teljesítése érdekében kezelheti.
36. Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyv, a Fttv. és a Fétv. rendelkezései irányadók.

Felek jelen szerződést elolvasták, értelmezték, kijelentik, hogy az kívánt ügyleti akaratukat tartalmazza, ezért azt ügyvédi ellenjegyzés mellett, helybenhagyólag aláírják.

Budapest, 2026. október 12.

Szalai Rebeka
eladó

Nagy Efraim
vevő

Ellenjegyzem:

Dr. Benke Miklós Ügyvédi Iroda
Dr. Benke Miklós ügyvéd
KASZ: 36057423
1054 Budapest, Alkotmány u. 18. I. emelet 3.
Budapest, 2026. október 12.

Dr. Benke Miklós
Ügyvéd
1054 Budapest, Alkotmány u. 18. I/3
Tel.: 267-2156, Fax: 267-2247

Szalai Rebeka
eladó

Nagy Efraim
vevő

Dr. Benke Miklós
ügyvéd