

Készítetel napja 2026.10.27. Az elővásárlási joggyakorlatának megőrzése
nyilvánító 60 napos határidő ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS
első napja: 2026.10.28. Utolsó napja: 2026.11.26. Értéke
határidő joggyakorlatának megőrzése: Levegő napja: 2026.11.27.

Amely létrejött egyrészről

Balogh Edit (születési név: ; születési helye és ideje: ; anyja neve:
; lakcím: ; személyi azonosító: ; adóazonosító
jele: állampolgárság) mint eladó – továbbiakban **Eladó**,

másrészről

Beke Szilárd (születési név: ; születési hely, idő: ; anyja születési neve:
; lakcím: ; személyi azonosító:
adóazonosító jele: földművesként az , számon került a Zala Vármegyei
Kormányhivatal nyilvántartásába, Agrárkamara nyilvántartási száma: ; állampolgársága:
, mint vevő – továbbiakban **Vevő** (továbbiakban együttesen: **Szerződő Felek**) között az alábbi helyen
és feltételekkel:

1. Szerződő Felek a Zala Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztálytól elektronikus formában lekért e-hiteles tulajdoni lap alapján megállapítják, hogy a **Zalamerenye külterület 089 hrsz. alatt nyilvántartott rét művelési ágú, mindösszesen 4149 m² térmértékű, 9,38 AK értékű ingatlan**, amely a tulajdoni lap II. rész 2. sorszámú bejegyzése szerint 9/938 tulajdoni hányadban az Eladó tulajdonában áll (a továbbiakban: **Ingatlan**).

Az Ingatlan tulajdoni lapjának III. része az alábbi terheket tartalmazza: III/1. sorszám alatt bányászolgalmi jog a MOL MAGYAR OLAJ- ÉS GÁZIPARI NYILVÁNOSAN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG (1117 Budapest, Dombóvári út 28.) javára, a 806/1974/1967.07.18. számú határozat alapján; III/4. sorszám alatt vezetékgig 1360 m² területre a MAVIR MAGYAR VILLAMOSENERGIA-IPARI ÁTVITELI RENDSZERIRÁNYÍTÓ ZRT. (1031 Budapest, Anikó utca 4.) javára, a 34420/2/2012/2011.12.22. számú határozat alapján; III/5. sorszám alatt vezetékgig 317 m² területre az E.ON KÖZÉP-DUNÁNTÚLI GÁZHÁLÓZATI ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG (8800 Nagykanizsa, Zrínyi Miklós utca 32.) javára, a 40307/2014.07.25. számú határozat alapján.

A tulajdoni lap III. része vételt akadályozó bejegyzést nem tartalmaz.

Az okiratot szerkesztő ügyvéd tájékoztatja a Szerződő Feleket, hogy az Ingatlanra vonatkozóan a lehívott e-hiteles tulajdoni lap-másolatok tanúsága szerint a fenti adatok az ingatlan-nyilvántartási adatokkal megegyeznek. A tulajdoni lap-másolaton elintézetlen széljegy nincs. Az Eladó szavatol azért, hogy az ingatlan-nyilvántartás adataiban a fentiekhez képest változás nem történt.

2. Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy az Eladó tárgyi Ingatlant eladja, a Vevő pedig az Ingatlant – annak általa ismert és megtekintett állapotában – 9/938 tulajdoni hányadban adásvétel jogcímén megveszi 2.000.- Ft, azaz kétezer forint vételáron.

A szerződő felek rögzítik, hogy az 1. pontban rögzített ingatlanon a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (Földforgalmi tv.) 8/A. § (3) bekezdésében foglaltak szerinti ültetvény, felépítmény vagy a földrészlet forgalmi értékét, illetve hasznait növelő agrotechnikai létesítmény nem található.

A Szerződő Felek egyező akarattal megállapodnak abban, hogy a Vevő a 2. pontban meghatározott vételárat jelen adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg indított átutalással megfizette az Eladó részére az Eladó vezett számú bankszámlájára.

Az Eladó a vételár megfizetését a jelen adásvételi szerződés aláírásával elismeri és nyugtázza. Az Eladó kijelenti, hogy a fenti bankszámlára történő teljesítést a saját kezéhez történő joghatályos teljesítésnek ismeri el. Az Eladó a jelen szerződés aláírásával a vételár összegénél fentiek szerint történő megfizetéséhez kifejezetten hozzájárul.

Balogh Edit
eladó

Beke Szilárd
vevő

dr. Berke Tamás
ügyvéd
2. sz. 3.
3050/375-4741
3050/375-4741

3. Szerződő Felek tudomásul veszik, hogy a jelen okiratban foglalt adásvételi jogügylet érvényes létrejöttéhez az adásvételi szerződésnek, az ingatlan fekvése szerint illetékes települési önkormányzat hirdetőtábláján történő kifüggesztése, továbbá az ingatlan fekvése szerint illetékes mezőgazdasági igazgatási szerv határozati formában kinyilvánított jóváhagyása szükséges. Jelen szerződés rendelkezései függő hatályúak, azok akkor lépnek hatályba, ha az illetékes mezőgazdasági igazgatási szerv hatóságilag a szerződést jóváhagyja.
4. Szerződő Felek az okirat aláírásával kijelentik, hogy tudomással bírnak arról, hogy a Földforgalmi törvény 18-19.§-ai alapján az ott felsoroltakat elővásárlási jog illeti meg. A Szerződő Felek rögzítik, hogy a Vevő az elővásárlással kapcsolatos jogszabályi rendelkezéseknek megfelelő eljárás lefolytatása függvényében szerezheti meg a tárgyi Ingatlan tulajdonjogát.
5. Az eljáró ügyvéd a Földforgalmi tv. 21. § (1) bekezdése alapján a jelen adásvételi szerződést annak valamennyi fél általi aláírását követő 8 napon belül megküldi a mezőgazdasági igazgatási szerv részére jóváhagyás céljából. A mezőgazdasági igazgatási szerv a Földforgalmi törvény 23.§ (1) bekezdése szerint először érvényességi és hatályosulási szempontból megvizsgálja a szerződés tartalmát, amennyiben nem tagadja meg az adásvételi szerződés előzetes jóváhagyását, közzétételre alkalmasnak nyilvánítja azt és elrendeli az adásvételi szerződés hirdetményi úton történő közzétételét. A közzétételre való alkalmasság megállapítása nem minősül a szerződés hatósági jóváhagyásának. Az illetékes jegyző hirdetményi úton közli az adásvételi szerződést a törvényen vagy megállapodáson alapuló elővásárlási jog jogosultjaival. A jegyző a nyilatkozattételre nyitva álló határidő leteltét követő 8 napon belül a beérkezett, illetve átvett jognyilatkozatokról iratjegyzéket készít, és azt az adásvételi szerződés eredeti példányaival együtt megküldi a mezőgazdasági igazgatási szerv részére jóváhagyás céljából.
6. Vevő kijelenti, hogy a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. tv. szerint **földművesnek minősül** (földművesként az 530055/2021.03.22., számon került a Zala Vármegyei Kormányhivatal nyilvántartásába).
7. Vevő kijelenti, hogy a Földforgalmi törvény 18. § (1) bekezdés e) alpontja alapján olyan földműves, akinek az életvitelszerű lakáshasználata helye vagy a mezőgazdasági üzemközpontja 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, azzal, hogy a 18. § (4) bekezdésben foglaltak alapján a 18.§ (1) bekezdés c)-e) pontjában, valamint a (2) és (3) bekezdésben meghatározott jogosulti csoportokon belül az elővásárlásra jogosultak között a 18.§ (4) bekezdés a) alpontja szerinti ranghely illeti meg, tekintettel arra, hogy őstermelők családi gazdaságának tagja (OCSG nyilvántartási szám: OCSG-00081215), így a törvény által biztosított ezen jogalapon és ezen ranghelyen elővásárlási joga áll fenn a tárgyi ingatlanra.
8. Szerződő Felek kijelentik, hogy az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény végrehajtásáról szóló 179/2023. (V. 15.) Korm. rendelet 42. §-a alapján nem rendelkeznek részarány-tulajdonnal.
9. A Vevő nyilatkozik, hogy nem minősül pályakezdő gazdálkodónak.
10. Eladó ezen okirat aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását, valamint engedélyét adja ahhoz - és egyben kéri az illetékes ingatlanügyi hatóságot -, hogy a Zalamerenye külterület 089 hrsz. alatt nyilvántartott rét művelési ágú, mindösszesen 4149 m² térmértékű, 9,38 AK értékű ingatlan vonatkozásában az Eladó 9/938 -ad tulajdoni hányadára vonatkozó tulajdonjoga törlésre és ezzel egyidejűleg a Vevő tulajdonjoga 9/938 -ad tulajdoni hányadban – adásvétel jogcímén – az ingatlan- nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön.

Balogh Edit
eladó

Beke Szilárd
vevő

Dr. Berke Tamás
ügyvéd
2023.03.22.
14:40

Vevő ezen okirat aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását, valamint engedélyét adja ahhoz – és egyben kéri az illetékes földhivatalt –, hogy a fent meghatározott ingatlan tekintetében az Eladó 9/938 -ad tulajdoni hányadára vonatkozó tulajdonjoga törlése, és ezzel egyidejűleg a Vevő tulajdonjoga 9/938 -ad tulajdoni hányadban – adásvétel jogcímén – az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön.

11. Vevő az Ingatlan mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyó határozatának keltének napjával kerül az Ingatlan birtokába, az Eladó ezzel az időponttal ruhazza át az Ingatlan birtokát a Vevőre, a Vevő a birtokátruházás időpontjától viseli azok terheit, húzza azok hasznait.
12. A Vevő vállalja, 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 – az alábbi esetek kivételével – más célra nem hasznosítja. Nem minősül a használat átengedésének az, ha a tulajdonjogot szerző fél
 - a) a föld használatát
 - aa) földművesnek minősülő közeli hozzátartozója, vagy
 - ab) a legalább 25%-ban tulajdonában, vagy a közeli hozzátartozójának legalább 25%-ban tulajdonában álló mezőgazdasági termelőszervezet javára engedi át;
 - b) társult erdőgazdálkodást folytat, vagy
 - c) vetőmagtermeléshez szükséges terület biztosítása céljából engedi át a használatot más személy részére.

A föld más célra hasznosítható a következő célokból: talajvédelmet szolgáló létesítmény megvalósítása; öntözéshez szükséges létesítmény megvalósítása; öntözőcsatorna és belvízcsatorna létesítése; tájgazdálkodási célú vízpótló csatorna és víztározó létesítése; védett természeti területek természetvédelmi kezeléséért felelős szerv által jogszabályban, vagy e szerv alapító okiratában foglalt, valamint közösségi vagy hazai költségvetési forrás felhasználásával megvalósuló természetvédelmi célú feladatok ellátása; mezőgazdasági termeléshez, erdőgazdálkodáshoz szükséges gazdasági épület létesítése; lakóépület létesítése; a föld megközelítését, illetve a föld használatát biztosító út kialakítása.

13. Az Eladó kijelenti, hogy a tulajdonjog átruházásáról szóló szerződés tárgyát képező föld nem áll harmadik személy használatában, a földre nincs folyamatban lévő földhasználati szerződés.
14. Vevő a Földforgalmi törvény 13. § (4) alapján nyilatkozik, hogy amennyiben a tulajdonjog átruházásáról szóló szerződés tárgyát képező föld harmadik személy használatában van, vállalja, hogy a fennálló földhasználati jogviszony a) időtartamát nem hosszabbítja meg, és b) megszűnését követő időre vállalja az (1) bekezdésben foglalt kötelezettségeket, azaz 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 más célra nem hasznosítja.
15. A Vevő kijelenti, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatás teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználati kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása. A Vevő kijelenti, hogy vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.
16. Szerződő Felek kijelentik, hogy a Vevő az ingatlant a megtekintett állapotban vásárolta meg. Szerződő Fél büntetőjogi felelőssége tudatában kijelenti, hogy elidegenítési és szerzési képességében korlátozva nincsen, az Eladó és Vevő nagykorú magyar állampolgárok.

Balogh Edit
eladó

Beke Szilárd
vevő

Dr. Berke Tamás
ügyvéd

Eladó kijelenti, hogy az ingatlannal kapcsolatban tartozása (köztartozása) nem áll fenn, az ingatlan per-, teher-, és igénymentes, harmadik személynek az ingatlannal kapcsolatban nincs olyan joga, mely Vevő tulajdonszerzését akadályozná vagy korlátozná. Szerződő Felek kijelentik, hogy a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény és annak kapcsán született, a jelen jogügyletre vonatkozó jogszabályi előírásairól teljes körű jogi felvilágosítást kaptak.

17. Vevő kijelenti, hogy a tulajdonában nincs 300 hektár nagyságú vagy 6000 aranykorona értékű termőföld, illetve az 1. pontban jelzett ingatlan fekvése szerinti településen az Ő és közeli hozzátartozója tulajdonában lévő termőföld mennyisége a megvásárolt földterületekkel együtt nem haladja meg a település összes termőföld területének egynegyedét vagy az ezer hektárt.
18. Vevő vállalja, hogy az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény (a továbbiakban: Itv.) 26. § (1) bek. p) pontjában foglalt kedvezmény igénybevételéhez jelen adásvételi szerződés tárgyát képező Ingatlan tulajdonjogát nem idegeníti el, azon vagyoni értékű jogot nem alapít, és a termőföldet mező-, illetve erdőgazdasági tevékenység céljára hasznosítja a birtokbaadástól, de legkésőbb az illetékkötelezettség keletkezését követő 12. hónap utolsó napjától számított 5 évig. Eladó kijelenti, hogy a tulajdonjog átruházásáról szóló szerződés tárgyát képező földek sem Vevő sem harmadik személy használatában nincsenek, így azon haszonbérleti jogcím nincsen. Szerződő Felek egyúttal lenyilatkozzák, hogy nem tagjai erdőbirtokossági társulatnak a terület vonatkozásában. Vevő kijelenti, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatás teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása. Vevő kijelenti, hogy vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.
19. A jelen szerződéssel kapcsolatos, az Ingatlan a vevő részére történő bejegyzésével kapcsolatos költségeket, valamint az ügyvédi költségeket – így különösen, de nem kizárólagosan az okiratszerkesztési és eljárási díját, a tulajdoni lapok költségeit) a vevő viseli, akként, hogy ezen költségeket azonnali esedékességgel köteles megfizetni.
20. Szerződő Felek azonosítását – ügyfél-átvilágítási kötelezettségének eleget téve – az okiratszerkesztő ügyvéd a 2017. évi LIII. törvény előírásainak megfelelően elvégezte. Személyazonosságukról a hivatkozott jogszabály által előírt okmányok ellenőrzése révén meggyőződött és azonosító adataikat az ezen okmányokban foglaltakkal egyezően rögzítette a jelen szerződésben.
21. Szerződő Felek ezennel igazolják, hogy az okiratszerkesztő ügyvéd előzetesen tájékoztatta őket a személyazonosság ellenőrzésének céljáról, módjáról és tartalmáról, az ügyvédi közreműködés megtagadásának kötelezettségéről és a Magyar Ügyvédi Kamara 10/2019. (VI. 24.) számú szabályzata 6.1. pontjában megjelölt bejelentési kötelezettségről, valamint az ellenőrzés során megismert adatok kezeléséről. Szerződő Felek kijelentik, hogy az adatkezeléshez, valamint annak kapcsán az ellenőrzés alapjául szolgáló okmányaikról történő másolat készítéséhez kifejezetten hozzájárulnak.
22. Szerződő Felek rögzítik, hogy jelen szerződést csak minden fél aláírásával, és ügyvédi ellenjegyzéssel, írásban lehet kiegészíteni, módosítani, megszüntetni. Szerződő Felek rögzítik, hogy a jelen szerződés minden jogot és kötelezettséget tartalmaz, ezen túlmenően semmilyen egyéb jogot és kötelezettséget egymással szemben nem vállaltak, és nem kívántak rögzíteni. Szerződő Felek rögzítik, hogy minden olyan tény, körülmény, nyilatkozat, amely a szerződéskötés szempontjából lényeges, a jelen szerződés részét képezi, ezen túlmenően semmilyen kérdést rendezni nem kívánnak.
23. Szerződő Felek jelen szerződés elkészítésével és ellenjegyzésével, valamint a földhivatal előtti eljárásban való képviselettel, az elővásárlással kapcsolatos minden jogügylettel, az illetékes önkormányzati hivatalnál való kifüggesztéssel, az esetleges közigazgatási és bírósági eljárásban való képviselettel továbbá az eB400 sz. NAV adatlap kitöltésével és aláírásával **megbízák és meghatalmazzák dr. Berke Tamás ügyvédet (8800 Nagykanizsa, Rozsonvi utca 2. fszt. 3./A)**

Balogh Edit
eladó

Beke Szilárd
vevő

dr. Berke Tamás
ügyvéd

A megbízást és a meghatalmazást dr. Berke Tamás jelen szerződés aláírásával és ellenjegyzésével elfogadja.

24. Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy a jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk. szabályait alkalmazzák. Szerződő Felek nyilatkoznak arról, hogy az Eladó és a Vevő nagykorú magyar állampolgárok és nem állnak cselekvőképességet kizáró, vagy korlátozó gondnokság hatálya alatt, ügyletkötési képességük nem korlátozott.
25. Szerződő Felek a megkötni kívánt szerződéssel kapcsolatban a teljes körű felvilágosítást megkapták, a megállapodás tárgyát képező ingatlan tulajdoni lapját megtekintették, arról tájékoztatták és nyilatkoznak, hogy a jelen megállapodást ezen ismereteik birtokában kötik meg. Szerződő Felek kijelentik, hogy jelen szerződésben jognyilatkozatot tesznek, melynek tartalmával tisztában vannak és maguk is kívánják a szerződés által kiváltott joghatás beálltát.

Szerződő Felek mást a szerződésbe nem kívánnak belefoglalni, ezért azt tényvázlatnak is elfogadják. Jelen szerződést, mely 5 oldalból 25 pontból áll és 8 példányban készült, a Szerződő Felek, mint akaratukkal mindenben egyezőt, elolvasás és megértés után jóváhagyólag írták alá.

Nagykanizsa, 2026. október 3.

Balogh Edi.
eladó

Beke Szilárd/
vevő

ELLENJEGYZÉSI ZÁRADÉK ÉS TANÚSÍTVÁNY

Ellenjegyzem! Kelt, Nagykanizsa, 2026. október 3. napján

Dr. Berke Tamás ügyvéd

8800 Nagykanizsa, Rozgonyi utca 2. Fszt. 3.

Kamarai azonosító száma: 36057530

Dr. Berke Tamás
ügyvéd
8800 Nagykanizsa, Rozgonyi u. 2. fszt. 3.
Kerem: 06-30/375-4741
Adószám: 51389639-2-40