A felhasználót a dokumentumhoz rendelte:
Idomsoft Zrt.

INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉ

ÉRKEZETT 2026. OKT. 21
ELŐADÓ
IKT. SZÁM 592365
MELLÉKLET

Amely létrejött egyrészről
Preisz Gyuláné (születési neve: , születési helye, ideje: anyja neve: , lakcíme: 8911 Nagykutas, Erdei utca 30., személyi igazolványszáma: , személyi azonosító jele: , adóazonosító jele: , állampolgársága:), mint eladó, a továbbiakban**: Eladó 1, és**
Preisz Gyula (születési neve: , születési helye, ideje: , anyja neve: lakcíme: 8911 Nagykutas, Erdei utca 30., személyi igazolványszáma: , személyi azonosító jele: , adóazonosító jele: állampolgársága: mint eladó, a továbbiakban**: Eladó 2,**

másrészről
Badicsné Takács Réka (születési név: , születési hely, idő: ., anyja neve: lakcíme: 8912 Kispáli, Kossuth Lajos utca 3., személyi azonosító jele: adóazonosító jele: , személyi igazolványszáma: , állampolgársága:), mint vevő a továbbiakban: **Vevő 1, és**
Badics Tibor (születési név: , születési hely, idő: , anyja neve: , lakcíme: 8912 Kispáli, Kossuth Lajos utca 3., személyi azonosító jele: adóazonosító jele: , személyi igazolványszáma: állampolgársága:), mint vevő a továbbiakban: **Vevő 2**

továbbiakban együttesen **Felek** között alulírott napon és helyen az alábbi feltételek mellett:

A szerződés tárgya

1. Felek rögzítik, hogy az ingatlan-nyilvántartás hatályos adatai alapján **Eladók ½-½ arányú** tulajdonát képezi a Zala Megyei Kormányhivatal nyilvántartásában a **Nagykutas Zártkert 2110 hrsz.** alatt felvett, *rét* megnevezésű, 871 *m2* alapterületű, 2.73 AK értékű zártkerti ingatlan (a továbbiakban: Ingatlan I.).
2. Az Ingatlan I. tulajdoni lapja szerint terheli:

- az E.ON Észak-Dunántúli Áramhálózati Zrt. (címe: 9027 Győr, Kandó Kálmán utca 11-13.) javára *3 m2* területre bejegyzett *vezetékjog* (bejegyző határozat, érkezési idő: 46640/2020.07.23.)

Egyebekben az Ingatlan I. per-, teher- és igénymentes, ezért Eladók szavatosságot vállalnak.

3. Felek rögzítik, hogy az ingatlan-nyilvántartás hatályos adatai alapján **Eladók ½-½ arányú** tulajdonát képezi a Zala Megyei Kormányhivatal nyilvántartásában a **Nagykutas Zártkert 2111/1 hrsz.** alatt felvett,
a) rét 529 m2 és
b) *szántó 1769 m2* megnevezésű és területű, összesen 2298 m2 alapterületű, 4.42 AK értékű zártkerti ngatlan (a továbbiakban: Ingatlan II.).

4. Az Ingatlan II. tulajdoni lapja szerint terheli:

- az E.ON Észak-Dunántúli Áramhálózati Zrt. (címe: 9027 Győr, Kandó Kálmán utca 11-13.) javára 5 *m2* területre bejegyzett *vezetékjog* (bejegyző határozat, érkezési idő: 46641/2020.07.23 .)

Egyebekben az Ingatlan II. per-, teher- és igénymentes, ezért Eladók szavatosságot vállalnak.

Preisz Gyuláné	Preisz Gyula	Badics Tibor	Badicsné Takács Réka
Eladó1	Eladó2	Vevő2	Vevő1

Dr. Doczi Zsuzsanna
ügyvéd
8900 Zalaegerszeg, Dísz tér 7. 3/335
Adószám: 58560-1-20
KASZ: 082204

5. Szerződő Felek rögzítik, hogy a Földhivatal Online ingatlan-nyilvántartási rendszerből *2025. október 12.* napján letöltött Tulajdonilap-másolatokat a fentiek igazolásaként elfogadják.

Adásvételi jognyilatkozatok, a vételár összege, teljesítésének módja

6. Felek rögzítik, hogy az Ingatlan I. és Ingatlan II. a *mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény* (Földforg. tv.) 5. § 17. pontja értelmében mező- és erdőgazdasági hasznosítású földnek minősülnek.
7. ***Felek rögzítik, hogy Ingatlanok szomszédosak, így a Földforg. tv. 19. § (5) bekezdésében foglaltak alapján egybefoglalt vételáron történő eladásukra sor kerülhet.***
8. Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy Eladók ezennel eladják örökre és visszavonhatatlanul, szavatosság terhe mellett az 1. és a 3. pontban megjelölt Ingatlanok, mint *dologösszesség* tulajdonjogát fent nevezett Vevőknek, akik azt meg- és átveszik. Eladók kijelentik, hogy Ingatlanokat *kizárólag együttesen* kívánják értékesíteni.
9. Vevők kijelentik, hogy Ingatlanokat ismerik, tisztában vannak azok sarokpontjaival, határvonalaival, Ingatlanokat – *kizárólag együttesen* – megtekintett állapotban vásárolják meg.
10. Felek kölcsönösen nyilatkoznak arról, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlan fekvése szerinti település esetében jogvédelmi eszközök alkalmazását szabályozó helyi önkormányzati rendelet nincsen hatályban.
11. Felek kijelentik, hogy eljáró ügyvéd tájékoztatta őket arról, hogy a Földforg. tv. 18. § rendelkezései alapján az ott meghatározott sorrendben, a 474/2013. (XII. 12.) Korm. rendelet szabályai szerint ***a vétel tárgyát képező Ingatlanok elővásárlási joggal érintettek.***
12. Felek rögzítik, hogy ***Vevők*** a Földforgalmi törvény szerint ***elővásárlási joggal nem rendelkeznek.***
13. Felek rögzítik, hogy a földhasználati nyilvántartás adatai alapján nincs a földrészletre bejelentett földhasználó.
14. **Szerződő felek rögzítik, hogy jelen adásvételi szerződés a Földforg. tv. 20-30. § értelmében hatósági jóváhagyáshoz kötött.**
15. Felek rögzítik, hogy tudomással bírnak arról, hogy a jelen adásvételi szerződést a Földforg. tv. 21. § (1) bekezdése alapján a tulajdonosnak - az (1c) bekezdésben foglalt kivétellel - a felek aláírásától számított 8 napon belül a mezőgazdasági igazgatási szerv részére meg kell küldeni jóváhagyás céljából a Földforg. tv. végrehajtására kiadott rendeletben foglaltak szerint.
    Ha a Földforg. tv. 23.§ (1) bekezdése szerinti előzetes vizsgálat eredményeként a mezőgazdasági igazgatási szerv nem tagadja meg az adásvételi szerződés jóváhagyását, akkor – 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. 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 - az e törvény végrehajtására kiadott rendeletben meghatározottak szerint - hirdetményi úton közli az adásvételi szerződést a törvényen vagy megállapodáson alapuló elővásárlási jog jogosultjaival.

16. **Felek tudomásul veszik azt az ügyvédi tájékoztatást, hogy amennyiben jogszabály szerint elővásárlásra jogosult személy az Ingatlanokra érvényes elővásárlási nyilatkozatot tesz a törvényi határidőn belül, Vevők az Ingatlan tulajdonjogát nem szerzik meg.**

17. *Vevők a Földforg. tv. 16. § (1) bekezdése alapján kijelentik, hogy nincs a tulajdonában illetve haszonélvezetében – a már tulajdonában és a haszonélvezetében lévő föld területnagyságának a beszámításával, valamint a jelen szerződés tárgyát képező ingatlanszerzéssel együttesen – 300 hektár mértékű föld.*

18. *Vevők a Földforg. tv. 16. § (2) bekezdése alapján kijelentik, hogy nincs a birtokában –a már birtokában lévő föld területnagyságának a beszámításával, valamint a jelen szerződés tárgyát képező ingatlanszerzéssel együttesen – 1200 hektár mértékű föld.*

19. *Vevők a Földforg. tv. 13. §-ára figyelemmel vállalják, hogy az Ingatlan tulajdonjogának megszerzése esetén a föld használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének illetve amennyiben a jelen szerződés tárgyát képező ingatlan mégis harmadik személy használatában van, a fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg, és az annak megszűnését követő időre vonatkozólag a föld használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy a földet a földhasználati jogviszony megszűnésének, valamint a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig a megengedett kivételektől eltekintve más célra nem hasznosítja.*
20. *Vevők a Földforg. tv. 14. §-ára figyelemmel kijelentik, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása, továbbá Vevők kijelentik, hogy vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.*
21. *Vevők nyilatkoznak, hogy részarány-tulajdonnal nem rendelkeznek.*

22. Felek a jelen szerződés aláírásával kifejezetten meghatalmazzák eljáró ügyvédet, hogy a jelen adásvételi szerződést az illetékes mezőgazdasági igazgatási szerv részére helyettük és nevükben küldje meg, a kifüggesztés iránti kérelmet helyettük és nevükben írja alá, valamint az egyéb jogszabály alapján elővásárlásra jogosult személyek és szervezetek előtt őket meghatalmazottként képviselje. **Ellenjegyző ügyvéd jelen okirat aláírásával a meghatalmazást elfogadja.**

23. Szerződő felek az Ingatlanok egybefoglalt vételárát kölcsönösen **600.000,- Ft**, azaz *hatszázezer* forint összegben állapítják meg.

24. Szerződő felek Ingatlan I. 1/1 arányú tulajdonjogának terhekkel nem csökkentett forgalmi értékét kölcsönösen **100.000,- Ft**, azaz *százezer* forint összegben állapítják meg. A felek továbbá megállapítják azt is, hogy az Ingatlan I.-en felépítmény, ültetvény, valamint a földrészlet forgalmi értékét, illetve hasznait növelő agrotechnikai létesítmény nem található, ezért ennek ellenértéke nem kerül sor szétbontásra.

25. Szerződő felek Ingatlan II. 1/1 arányú tulajdonjogának terhekkel nem csökkentett forgalmi értékét kölcsönösen **500.000,- Ft**, azaz *ötszázezer* forint összegben állapítják meg. A felek továbbá megállapítják azt is, hogy az Ingatlan II.-őn felépítmény, ültetvény, valamint a földrészlet forgalmi értékét, illetve hasznait növelő agrotechnikai létesítmény nem található, ezért ennek ellenértéke nem kerül sor szétbontásra

26. Vevők a fenti ingatlan vételárát a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg **önerőből és átutalással** fizeti meg **Eladóknak, az Eladó1 nevén álló, OTP Banknál vezetett 11773494-00123132.** számú bankszámlára, közleményként feltüntetve: *„vételár – Nagykutsa 2110 és 2111/1. hrsz.”*, akik a vételár átvételét az átutalás teljesülésére tekintettel jelen szerződés aláírásával is kifejezetten elismerik és nyugtázzák.
27. Eladók kijelentik, hogy a fenti bankszámlára történő teljesítést a saját kezükhez történő joghatályos teljesítésnek ismerik el.
28. Vevők tudomásul veszik, hogy a jelen szerződésben megjelölt bankszámlaszámokon kívül bármely más módon vagy helyre történő teljesítés vételár-teljesítésnek nem ismerhető el.
29. Felek rögzítik, hogy az átutalással teljesített vételár megfizetését akkor tekintik teljesítettnek, mikor az adott összeg Eladók fentiekben meghatározott bankszámlaszámán jóváírásra került.

Preisz Gyuláné	Preisz Gyula	Bádics Tibor	Badicsné Takács Réka
Eladó1	Eladó2	Vevő2	Vevő1

Dr. Doczi Zsuzsanna
ügyv
8900 Zalaegerszeg, z ter 7. 3/335
Adószám: 583 60-1-40
KASZ: 360 '04

A tulajdonjog átruházása – az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés

30. A szerződő Felek jelen szerződés aláírásával hozzájárulnak, kérik, feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy **Vevők** - a 474/2013. (XII. 12.) Korm. rendeletben foglaltak teljesítését, a szerződés hatósági jóváhagyását követően - az 1. pontban megjelölt Ingatlan vonatkozásában a Zala Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Ingatlan-nyilvántartási Osztály 1. (Zalaegerszeg) előtt **tulajdonjogukat ½-½ arányban adásvétel jogcímén**, a jogügylet tárgyát képező ingatlanokra az ingatlan-nyilvántartásba **bejegyezze**, egyidejűleg azzal, hogy az **Eladók tulajdonjoga ½-½ arányban** az ingatlan-nyilvántartásból **törlésre kerüljön**.

Birtokátruházás, szavatosság

31. Felek rögzítik, hogy Vevők az Ingatlan **birtokába a jelen szerződés hatósági jóváhagyásának a napján lép**, attól kezdve húzza annak hasznait és viseli terheit.
32. Eladók szavatosságot vállalnak az Ingatlanok per-, teher- és igénymentességéért, valamint azért, hogy az Ingatlanokat nem terhelik adók, illetékek, illetve adók módjára behajtandó köztartozások.
33. Eladók szavatolnak azért, hogy az átruházással érintett tulajdonokon harmadik személynek semmilyen jogosultsága nem áll fenn, azt bérlet,- használat,- vagy egyéb más jogcímen sem természetes, sem jogi személy nem használhatja.
34. Vevők kijelentik, hogy a szerződés tárgyát képező ingatlanokat bejárták, megtekintették, megismerték és jelenlegi állapotában elfogadták.
35. Eladók kijelentik, hogy az ingatlanok lényeges tulajdonságaira vonatkozó tájékoztatási kötelezettségüknek maradéktalanul eleget tettek, Vevők a szerződés aláírásával kijelentik, hogy a tájékoztatást elfogadják.

Vegyes rendelkezések

36. Felek kijelentik, hogy eljáró ügyvéd az ingatlan tulajdonjog-átruházásával kapcsolatos terhekről őket tájékoztatta. Az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény [Itv.] alapján a visszterhes vagyonátruházási illeték alapja – ha a törvény másképp nem rendelkezik – az ingatlan forgalmi értéke, az illeték mértéke 4%.
37. *Szerződő felek kijelentik, hogy az okiratszerkesztő ügyvéd teljeskörűen tájékoztatta a Feleket a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvénynek (Ptk.) az adásvételi szerződéssel kapcsolatos, a mező- és erdőgazdálkodási földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény* (Földforg. tv.) *rendelkezéseiről.*
38. Szerződő felek kijelentik, hogy az adásvételi szerződéssel kapcsolatos adó- és illeték-jogszabályokat ismerik. Tudomásul veszik azon ügyvédi tájékoztatást, mely szerint az ügyletben érintett, személyi jövedelemadó bevallásra kötelezett személy a szerződéskötés évét követő bevallási évben személyi jövedelemadó bevallását önállóan köteles kitölteni.
39. Felek tudomásul veszik, hogy a MÜK 2/2014.11.03. sz. Szakmai Álláspontjára is tekintettel okiratszerkesztő ügyvéd megbízása az adásvételi szerződéssel kapcsolatos hatályos adójogszabályok ismertetésére nem terjed ki. *Adóügyben az okiratszerkesztő ügyvéd semmineműeljárást nem végez, felvilágosítást nem ad, adóügyi kérdésekre a megbízás nem terjed ki.*
40. **Szerződő felek kijelentik, hogy valamennyien cselekvőképes magyar állampolgárok, így ügyletkötési képességük korlátozva nincs. Vevők nyilatkoznak, hogy tulajdonszerzésüknek jogi akadálya nincs, a jelen szerződés alapján történő tulajdonszerzésük nem ütközik a Földforg. törvényben foglalt szerzési korlátba.**
41. A jelen szerződés elkészítésével, a tulajdonjog-változásnak az ingatlan-nyilvántartási bejegyzésével kapcsolatos költségek Vevőket terhelik. Eladók viselik a birtokátruházással kapcsolatos költségeket.

42. **A szerződő Felek megbízzák** a Dr. Dóczi Zsuzsanna ügyvédet (székhelye: 8900 Zalaegerszeg, Dísz tér 7. III. emelet 335.) jelen szerződés elkészítésével és ellenjegyzésével, az iratok földhivatali benyújtásával, valamint meghatalmazzák, hogy a Zala Megyei Kormányhivatal előtti ingatlan-nyilvántartási eljárásban őket meghatalmazottként teljes jogkörrel képviselje; valamint a Nemzeti Adó- és Vámhivatal részére a B400 típusú adatlapokat helyettük meghatalmazottként aláírja, valamint benyújtsa. **Ellenjegyző ügyvéd jelen okirat aláírásával a meghatalmazást elfogadja.**

43. Felek meghatalmazzák eljáró ügyvédet, hogy helyettük és nevükben az okiraton név-, szám-, és egyéb elírás esetén javításokat - akár külön okiratban is - eszközöljön, és azokat helyettük és nevükben aláírja.
44. A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben *a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény* (Ptk.) rendelkezéseit kell alkalmazni.
45. Eljáró ügyvéd tájékoztatja Feleket, hogy *a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. LIII. törvény* (Pmt.) alapján azonosítási kötelezettség terheli a Felek adatai, illetve a képviseletükben eljáró személyek vonatkozásában. Felek adatai a Pmt. rendelkezései alapján jelen megállapodásban kerülnek rögzítésre a Felek adatszolgáltatása és az általuk bemutatott, személyazonosság igazolására a Pmt. szabályai szerint alkalmas okirat bemutatása alapján.
46. Felek jelen okirat aláírásával büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy jelen okirat aláírása során saját nevükben, nem kiemelt közszereplőként vagy kiemelt közszereplő közeli hozzátartozójaként járnak el.
47. Felek jelen okirat aláírásával kifejezetten hozzájárulnak ahhoz, hogy eljáró ügyvéd a Felek személyi adatait tartalmazó okmányaikról fénymásolatot készítsen, adataikat kezelje, továbbá – szükség esetén – az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. *törvény* 32-33. § -ai alapján adataikat a központi nyilvántartásokban ellenőrizze. Felek tudomásul veszik, hogy a szerződéses kapcsolat fennállása alatt az azonosítás során megadott adatokban bekövetkezett változásról 5 (öt) napon belül kötelesek eljáró ügyvédet írásban értesíteni.
48. Az ellenjegyző ügyvéd tájékoztatta a Feleket az ellenőrzés megkezdését megelőzően arról is, hogy az ellenőrzéshez a Felek, illetve képviselőik előzetes hozzájárulása szükséges, amely hozzájárulás megtagadható. A Felek az ellenőrzéshez a jelen Szerződés megkötése előtt hozzájárultak, amelyet a jelen Szerződés aláírásával megerősítenek.
49. Az ellenjegyző ügyvéd a Felek adatait, ideértve az ellenőrzés során tudomására jutott adatokat is, csak a jelen Szerződés okiratba foglalásával, valamint az ellenjegyzéssel kapcsolatos tevékenysége során használhatja fel, és azokat kizárólag a bíróság, az ügyész, a büntetőügyben eljáró hatóság és a fegyelmi eljárást lefolytató ügyvédi kamara részére továbbíthatja.

50. Felek külön tényvázlat megszerkesztését nem kérik, mert jelen szerződést, mint ügyvédi tényvázlatnak is alkalmas okiratot, elfogadják. Felek kijelentik, hogy a jelen okiratban foglaltakon túl egyéb, a tényállás szempontjából releváns tényt eljáró ügyvéddel nem közöltek.

51. Felek tudomásul veszik eljáró ügyvéd tájékoztatását arról, hogy jelen szerződést az ügyvédi tevékenységről szóló törvény 43. § (4) bekezdésében foglaltak megtartásával ellenjegyzi, így annak minden oldalát a kézjegyükkel ellátniuk nem szükséges.
52. Felek rögzítik, hogy jelen szerződés 6 (hat) számozott oldalból áll és 7 (hét, melyből egy az erre rendszeresített biztonsági okmányon) egymással minden tekintetben megegyező eredeti példányban készült.

Hatálybalépés

53. A jelen Szerződés aláírásának napján lép hatályba.

54. Az elővásárlási jogra figyelemmel a jelen szerződés az elővásárlási jog jogosultságával szemben azon a napon lép hatályba, mely napon az elővásárlási jogosult nyilatkozik, hogy azzal élni kíván. Amennyiben az elővásárlásra jogosult személy él az elővásárlási jogával, akkor a jelen szerződés az iratban megjelölt Vevőre történő tulajdonjog átruházására nem alkalmazható.

55. Felek egybehangzóan kijelentik, hogy a jelen Szerződés teljes körűen, hiánytalanul és egybehangzóan, valamint helyesen tartalmazza előzetes tárgyalásaik és egyeztetéseik során kölcsönösen kialakított szerződéses akaratukat, amely a jelen Szerződésben foglalt nyilatkozataikkal mindenben megegyezik.

56. Felek a jelen Szerződést annak elolvasását követően aláírták, és abból egy-egy eredeti, aláírt és ügyvéd által ellenjegyzett példányt átvettek.

Dr. Dóczi Zsuzsanna ügyvéd 6900 Zalaegerszeg, Dísz tér 7. 3/335. Adószám: 58358560-1-20 KASZ: 36082204

Kelt Zalaegerszeg, 2025. október 16. napján

Preisz Gyuláné	**Preisz Gyula**	**Badics Tibor**	**Badicsné Takács Réka**
Eladó1	**Eladó2**	**Vevő2**	**Vevő1**

Szerkesztettem és ellenjegyzem Zalaegerszeg, 2025. október 16. napján

Dr. Dóczi Zsuzsanna ügyvéd 6900 Zalaegerszeg, Dísz tér 7. 3/335. Adószám: 58358560-1-20 KASZ: 36082204

Dr. Dóczi Zsuzsanna
ügyvéd
(kamarai azonosító szám: 36082204)

Kifüggesztés napja: 2026. 11. 02.
Közlés napja: 2026. 11. 03.
Jognyilatkozat megtételére nyitva álló határidő utolsó napja: 2026. 12. 02.
Ezen határidő jogvesztő!
Levétel napja:
Elektronikus közzététel megtörtént.

Balatonmáriafürdő Közös Önkormányzati Hivatal 5.