A felhasználót a dokumentumhoz rendelte:
Idomsoft Zrt.

nyitva álló határidő utolsó napja:

INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

2026. 12. 02.
Ez a határidő jogvesztő!

amely létrejött egyrészről **TAKÁCS GÁBOR** *(születési név: r. születési hely és idő: , anyja neve: személyi azonosító: adóazonosító jel: személyazonosító igazolvány száma: , lakcím: 1147 Budapest, Ilosvai Selymes utca 35., állampolgársága: magyar),* mint **Eladó,**

másrészről **BOGDÁN LÁSZLÓ** *(születési név: Bogdán László, születési helu és idő· , anyja neve: személyi azonosító: adóazonosító jel: , személyazonosító igazolvány száma: , lakcím: 8900 Zalaegerszeg, Nemzetőr utca 11. 1. em. 6. a., állampolgársága: magyar)* mint **Vevő,**

Eladó és Vevő (a továbbiakban: **Felek**) között az alulírott napon és helyen az alábbi feltételekkel:

I. A szerződés tárgya – a továbbiakban Ingatlan

jav:
7. minőségi osztály
4515 m2
3,30 AK

1. **Eladó kizárólagos tulajdonát képezi a Zala Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály (a továbbiakban: Földhivatal) által nyilvántartott Zalaegerszeg külterület 289/9 helyrajzi számú, szántó *művelési ágú, ~~5. minőségi osztályú, 1987 m² területű, 2,7~~ AK értékű* ingatlan ½ arányú tulajdoni hányada, amely tulajdoni illetőség a tulajdoni lap II. rész 5. sorszáma alatt található.**

2. Felek rögzítik, hogy 2026.10.09. napján az okiratot szerkesztő ügyvéd által az INYER/TULLAP/20261009/10153 számon lekérdezett tulajdoni lap széljegyén a jelen szerződés tárgyát képező ingatlanrészre vonatkozóan elintézésre váró kérelem nincs, a tulajdoni lap III. része bejegyzést – az alábbiakon túl – nem tartalmaz:

- 36124/2/2024.04.16 vezetékjog 22 kV-os légvezeték 318 m2-re és 0,4 kV-os légvezeték 1 m2-re az E.ON ÉSZAK-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZRT. (címe: 9027 GYOR, Kandó Kálmán utca 11-13.), mint jogosult javára III/1. és III/2. alatt.

3. Felek megállapítják, hogy az osztatlan közös tulajdonban lévő Ingatlan jelen adásvétel tárgyát nem képező másik ½ arányú tulajdonosa Vevő, aki az ingatlanhányadnak 3 évet meghaladó időtartamban tulajdonosa és ingatlanhányadot örökléssel szerezte.

4. Jelen szerződéssel Felek az Ingatlanon fennálló osztatlan közös tulajdonukat teljeskörűen meg kívánják szüntetni akként, hogy Eladó a tulajdonát képező ½ tulajdoni hányadát teljes egészében eladja a Vevő részére, a Vevő pedig azt megvásárolja és ezzel Vevő válik az Ingatlan 1/1 arányú tulajdonosává.

Kitétel napja: 2026 év 11 hó 02 nap
Közlés kezdő napja: 2026 év 11 hó 03 nap
Levétel napja: 2026 év 12 hó 03 nap
20..... ikt. szám

II. A 2013. évi CXXII. törvény rendelkezései

5. Felek rögzítik, hogy az 1. pontban megjelölt ingatlan mező-, erdőgazdasági hasznosítású földnek minősül. Figyelemmel arra, hogy Vevő az Ingatlanban jelenleg is tulajdonostárs, a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (*Földforgalmi törvény*) 20. §-a alapján az adásvétel mentes a hatósági jóváhagyási eljárás alól, valamint nem áll fenn harmadik személy javára elővásárlási jog, így a szerződés hirdetményi úton történő közlése (kifüggesztése) nem szükséges.

6. Vevő a Földforgalmi tv. rendelkezéseinek megfelelően az alábbiak szerint nyilatkozik.
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 jogszabályban meghatározott esetek kivételével - más célra nem hasznosítja *(Földforgalmi törvény 13. § (1) bekezdés).*
Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy a fennálló földhasználati jogviszony időtartalmát nem hosszabbítja meg, és megszűnését követő időre vállalja, hogy a föld használatát másnak nem engedi át, azt maga használják, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségüknek, továbbá vállalja, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig a jogszabályban meghatározott esetek kivételével - más célra nem hasznosítja.
Nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj- vagy egyéb tartozása (a továbbiakban együtt: földhasználati díjtartozás).
A szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.
A jelen jogügylettel megszerzett földtulajdonnal együtt – a már birtokában lévő föld területnagyságának a beszámításával – a birtokában álló föld mértéke az 1200 hektárt nem haladja meg (birtokmaximum).
Vevő tudomásul veszi, hogy ha utólagos ellenőrzés során jogerősen megállapításra kerül, hogy ezen nyilatkozata valótlan, akkor az büntetőjogi felelősségre vonást, valamint a haszonbérleti szerződés tárgyát képező föld használata után a jogsértő állapot fennállása alatt, a jogsértéssel érintett földterület után a részére folyósított költségvetési vagy európai uniós támogatásnak megfelelő pénzösszeg visszafizetésének kötelezettségét eredményezi.
Vevő **nem minősül a Földforgalmi törvény szerinti földművesnek.** Vevő rögzíti, hogy a jelen szerződéssel érintett föld tulajdonjogát a földeken fennálló osztatlan közös tulajdon felszámolásáról szóló **2020. évi LXXI.**

Takács Gábor - eladó Bogdán László - vevő dr. Gáspár Daniella - ügyvéd

törvény (Foktftv.) alapján, a közös tulajdon megszüntetése érdekében szerzi meg. Erre tekintettel Vevő tulajdonszerzése során a Földforgalmi törvény 10. § (2) bekezdésében, valamint 16. § (1) bekezdésében meghatározott földszerzési maximum a törvény erejénél fogva túlléphető, így a Vevő a tulajdonjog bejegyzésére korlátozás nélkül jogosult.

Vevő nyilatkozik, hogy elővásárlásra jogosult a Földforgalmi tv. 18. § (3) bekezdése alapján.

Vevő kijelentik, hogy nem minősülnek pályakezdő gazdálkodónak, így nem vonatkozik rá a Földforgalmi törvény 15. §-ában foglaltak.

Tisztában van a termőföld tulajdonosokat terhelő mindazon kötelezettségekkel, amelyeket a hatályos jogszabályok – így különösen a Földforgalmi törvény, valamint a termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. törvény – meghatároznak.

Tudomással bír arról, hogy a Nemzeti Földalapról szóló 2010. évi LXXXVII. törvény (a továbbiakban: Nfatv.) 30.§ (1) bekezdése szerint a szerződés tartalmából közérdekből nyilvános adatnak minősül a vevő neve, lakcíme, az eljáró jogi képviselő neve és székhelye, a földrészlet fekvés szerinti település és a földrészlet helyrajzi száma, területnagysága, művelési ága, AK értéke, az ellenszolgáltatás összege, az ellenszolgáltatás teljesítési határideje, ütemezése.

III. Vételár, fizetési ütemezés

7. Felek az Ingatlanhányad vételárát annak forgalmi értékével megegyezően **452.000,-Ft, azaz négyszázötvenkettőezer forint** összegben állapítják meg és azt Vevő jelen adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg átutalással megfizette Eladó által megjelölt [illegible] inkszámlaszámra teljesítve, amely összeg átvételét Eladó jelen okirat aláírásával megerősíti.

IV. Birtokátruházás

8. Vevő az Ingatlant megtekintette, azt ismeri, annak tulajdonostársa, a jelen okirattal megvásárolt Ingatlanhányad birtokába a teljes vételár megfizetésére tekintettel jelen okirat aláírásával egyidejűleg lép. Vevő a birtokátruházás napjától kezdve viseli az Ingatlan terheit, húzza hasznait.

V. Szavatossági rendelkezések

9. Eladó szavatosságot vállal az Ingatlan saját tulajdoni hányada per- teher és igénymentességéért, illetve azért, hogy harmadik személynek nem áll fenn olyan joga, amely Vevő tulajdonszerzését, vagy a birtokátruházást kizárná, korlátozná.

Eladó szavatosságot vállal továbbá, hogy a jelen adásvétel tárgyát képező Ingatlannak nincs az ingatlan-nyilvántartáson kívüli tulajdonosa, az Ingatlan nem képezi harmadik személyekkel házastársi vagy élettársi közös vagyon részét, annak nincs az ingatlan-nyilvántartásban fel nem tüntetett használatra jogosultja és nincs olyan Ptk. 4:48 § hatálya alá tartozó ingatlan nyilvántartáson kívüli tulajdonos házastársa, akinek az eladáshoz hozzájáruló nyilatkozata beszerzésére lenne szükség, vagyis az Ingatlannal csak és kizárólag Eladó jogosult rendelkezni.

Eladó szavatol továbbá azért, hogy az Ingatlan vonatkozásában semminemű adó-, illetve egyéb köztartozás nem áll fenn, s az Ingatlan egyéb az ingatlan-nyilvántartásba be nem jegyzett, illetve be nem jegyezhető teher sem terheli.

Eladó kijelenti, hogy az Ingatlan apportként semmiféle üzletnek, vagy vállalkozásnak nem része, nem fedezete, gazdasági társaságnak, vagy más jogi személynek nem székhelye, telephelye, fióktelepe. Eladó feltétlen szavatosságot vállal azért, hogy az Ingatlan saját kizárólagos használatában van.

Felek kijelentik, hogy az Ingatlan értéke és a Vételár egymással arányban állnak, figyelembe véve a jelen szerződés megkötése idején fennálló forgalmi viszonyokat és az Ingatlan jogi helyzetét, a szolgáltatás és az ellenszolgáltatás között feltűnő értékkülönbség nem áll fenn. Felek a vételár feltűnő értékaránytalanságon alapuló megtámadási jogát a Ptk. 6:98. § (2) bekezdése alapján kifejezetten kizárják.

VI. Elállási jog

10. Amennyiben az adásvételi szerződés aláírását követően az Ingatlan tulajdoni lapján bármikor olyan jog vagy tény kerül feljegyzésre, amely Vevő tulajdonszerzését akadályozza, Vevő jogosult legfeljebb harminc (30) napos határidő tűzésével írásban felhívni Eladót Vevő tulajdonszerzését korlátozó, vagy akadályozó körülmény megszüntetésére.

Amennyiben Eladó az írásbeli felhívásnak határidőben nem tesz eleget, úgy Vevő jogosult a jelen szerződéstől minden további feltétel nélkül egyoldalúan azonnal elállni.

Felek megállapodnak, hogy az e szerződéssel összefüggő lényeges nyilatkozataikat tértivevényes ajánlott levélben közlik egymással, azzal, hogy a közlés időpontja a tértivevényen igazolt átvétel napja. Ha a levél „nem kereste", „az átvételt megtagadta", „címzett ismeretlen" vagy „ismeretlen helyre költözött"., illetve egyéb kézbesítési akadály postai értesítéssel érkezik vissza, ez esetben a levél a postai kézbesítés második megkísérlésének napját követő 5. munkanapon kézbesítettnek tekintendő.

Bogdán László - vevő dr. Gáspár Daniella ügyvéd

VII. Ingatlan-nyilvántartási rendelkezések

11. **Figyelemmel arra, hogy a vételár jelen okirat aláírásával teljesült, Eladó feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja és Felek közösen kérik, hogy a tulajdonjog Vevő javára az Ingatlan ½ tulajdoni hányadára adásvétel jogcímén bejegyzésre kerüljön, Eladó tulajdonjogának egyidejű törlésével.**

VIII. Egyéb rendelkezések

12. Felek egyezően, és büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, és a jelen szerződés aláírásával megerősítik, hogy cselekvőképes, nagykorú, belföldi, honos magyar állampolgárok, akiknek a jelen jogügylet szerinti Ingatlan elidegenítési és szerzési képességét jogszabály, vagy hatósági határozat nem korlátozza, és nem zárja ki.

13. Felek megbízzák és meghatalmazzák megbízzák dr. Gáspár Daniella egyéni ügyvédet (*cím: 1138 Budapest, Madarász V. u. 47-49. 8. em. 1-801a1., KASZ: 36080329*), hogy a jelen adásvételi szerződéssel kapcsolatban a feleket képviselje, különös tekintettel az ingatlanügyi hatóság előtt a tulajdonjog átvezetéssel kapcsolatos eljárásban, a Zala Vármegyei Kormányhivatal előtt. A meghatalmazott ügyvéd jelen adásvételi szerződés ellenjegyzésével a meghatalmazást elfogadja.

14. Szerződő felek úgy nyilatkoznak, hogy a vonatkozó adó-, illetve illetékszabályok az okirat szerkesztő ügyvéd által ismertetésre kerültek, az illetékekre, a jövedelemadóra vonatkozó ügyvédi felvilágosítást tudomásul vették és az adásvételi szerződésben foglaltakat tényvázlatként is elfogadják. A birtokbavétellel, az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzéssel és a szerződés elkészítésével kapcsolatos költségek Vevőt terhelik.

15. Felek a jelen okiratban foglaltakon túl egyéb kérést, instrukciót az eljáró ügyvéd felé nem közöltek, egyéb tény, adat rögzítését jelen szerződésben nem kérték, és a jelen szerződésben szereplő valamennyi adatot – különösen a személyes adataikat, az ingatlan címét, helyrajzi számát és a bankszámlaszámot – külön is ellenőrizték. Felek feljogosítják az eljáró ügyvédet, hogy az okiratban esetlegesen előforduló bármilyen névcsere, hibás névírás, hiányos vagy hibás adat, szám- vagy számítási hiba, vagy más hasonló elírás, kihagyás, hiányosság esetén az értelemszerűen szükséges változtatást, kijavítást a szerződésen – a javítás/kiegészítés tényére történő utalással, valamint az annak helyén történő ügyvédi aláírással és ellenjegyzéssel – annak lényegi tartalma érintése nélkül elvégezze. Felek saját adatai tekintetében felelősséget vállalnak azért, hogy azok a valóságnak megfelelnek, és azok a szerződés szövegében elírás nélkül, helyesen vannak feltüntetve.

16. Eljáró ügyvéd tájékoztatja Feleket, hogy a Pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény – a továbbiakban Pmt. – alapján azonosítási kötelezettség terheli a Felek adatai vonatkozásában. Felek adatai a Pmt. rendelkezései alapján jelen szerződésben kerülnek rögzítésre, a Felek adatszolgáltatása és az általuk bemutatott, személyazonosság igazolására a Pmt. szabályai szerint alkalmas okirat bemutatása alapján. Felek jelen szerződés aláírásával büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy jelen szerződés aláírása során saját nevükben járnak el.

Felek tudomásul veszik, hogy a szerződéses kapcsolat fennállása alatt az azonosítás során megadott adatokban, illetve amennyiben nem saját nevükben járnak el az ügylet során, a tényleges tulajdonos adataiban bekövetkezett változásról a tudomásszerzéstől számított 5 napon belül kötelesek eljáró ügyvédet írásban értesíteni.

Felek jelen szerződés aláírásával kifejezetten hozzájárulnak ahhoz, hogy eljáró ügyvéd a személyi adataikat tartalmazó okmányaikról, dokumentumaikról fénymásolatot készítsen, és adataikat kezelje. Felek adatait az eljáró ügyvéd a személyes adatok védelméről és a közérdekű adatok nyilvánosságáról szóló törvény rendelkezései alapján, kizárólag a Pmt-ben foglalt kötelezettsége teljesítése érdekében kezelheti. Az eljáró ügyvéd a jelen szerződés aláírásával kötelezettséget vállal arra, hogy a szerződő felek személyes adatait bizalmasan kezeli, azokról felvilágosítást kizárólag a törvény által megjelölt hatóságoknak adhat.

17. A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Földforgalmi törvény, valamint a Ptk. vonatkozó rendelkezései az irányadóak. A fenti szerződést Felek, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, elolvasás és értelmezés után jóváhagyólag aláírják a szerződést készítő ügyvéd ellenjegyzése mellett. Jelen okirat aláírói jelen szerződést egyben ügyvédi tényvázlatnak is tekintik. Jelen szerződés 6 (hat) eredeti példányban 3 (három) oldalra nyomtatva készült, amelyből a szerződő felek 1-1 eredeti példányt átvettek.

Budapest, 2026.10.09

Eladó

Bogdán László
Vevő

Ellenjegyzem Budapesten, 2026.10.09. napján:

Dr. Gáspár Daniella
egyéni ügyvéd
1138 Budapest, Madarász V. u. 47-49. 8. em. 1-80
KASZ: 36080329

Dr. Gáspár Daniella
egyéni ügyvéd
1138 Bp. Madarász Viktor u. 47-49.
8. em. 1-801a1
Kasz.: 36080329
Adószám: 66432093-1-41