A felhasználót a dokumentumhoz rendelte:
Idomsoft Zrt.

Dr. Musztács Nóra
ügyvéd

Iroda címe: 8900 Zalaegerszeg, Dózsa György utca 37.
telefon: +36 30 610 1084
e-mail: drmusztacs@gmail.com
web: www.drmusztacs.eu

4249 /2026. ikt. szám
Kitétel napja: 2026. év 11. hó 16. nap
Közlés kezdő napja: 2026. év 11. hó 17. nap
Levétel napja: 2026. év 12. hó 17. nap

Az elővásárlásra / haszonbérletre jogosult nyilatkozatának megtételére nyitva álló határidő utolsó napja: 2026. 12. 16.
Ez a határidő jogvesztő!

INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

Amely létrejött egyfelől
Boronyák Róbert (születési neve: , szül. helye, ideje: anyja születési neve: , lakcím: 8900 Zalaegerszeg, Göcseji Pataki F. u. 23-31. D. lph. 3. em. 9., személyi azonosító: , személyazonosító igazolvány száma: adóazonosító jele: , magyar állampolgár), **Eladó, ½ arányú tulajdonos,**
Sebestyén Zsombor (születési neve: or, szül. helye, ideje: ., anyja születési neve: , lakcím: 8900 Zalaegerszeg, Táncoslapi út 28., személyi azonosító: , személyazonosító igazolvány száma: , adóazonosító jele: , magyar állampolgár), **Eladó ½ arányú tulajdonos**

másfelől
Dézsi Sándorné (születési név: , szül. helye, ideje: anyja születési neve: lakcím: 5720 Sarkad, Bakrét u. 2/A., személyi azonosító száma: személyazonosító igazolvány szám adóazonosító jele: magyar állampolgár), **mint Vevő**
között az alábbi feltételekkel:

1.) Az adásvétel tárgya

1.1. Eladók 1/2-1/2 arányú tulajdonát képezi a Zala Megyei Kormányhivatalban **Zalaegerszeg zártkert 26677.** helyrajzi számon nyilvántartott, természetben 8900 Zalaegerszeg, Zártkert Gógánvölgyi utca 21. szám alatt található, mindösszesen 1416 m2 alapterületű, összesen 8,37 AK értékű szőlő és gazdasági épület megjelölésű zártkerti ingatlan.

2.) A Felek megállapodása

2.1 Eladók eladják, Vevő megveszi az 1.1. pontban részletesen körülírt ingatlant az előzőleg megismert és megtekintett állapotban a jelen szerződésben meghatározott feltételekkel.

3.) Az ingatlan vételára, fizetési feltételek, birtokbaadás

3.1. A Felek az 1.1. pontban körülírt ingatlan vételárát összesen **6.200.000.- Ft-ban, azaz Hatmillió-kettőszázezer Forintban** állapítják meg, amely összegből a gazdasági épület értéke 2.000.000, -Ft, azaz Kettőmillió forint.

3.2. Szerződő Felek rögzítik, hogy az 1.1. pontban megjelölt ingatlan vételárából vevő jelen szerződés aláírását megelőzően átutalással számú számlájára (számlatulajdonos Sebestyén Zsombor) megfizetett 62.000 Ft-ot, azaz Hatvankettőezer Forintot, melynek jóváírását Eladó jelen okirat aláírásával elismeri.

3.3 Vevő jelen okirat aláírásával egyidejűleg megfizet eladók részére további 558.000 Ft, azaz ötszázötvennyolcezer Forintot az alábbiak szerint:

- 248.000 Ft-ot, azaz Kettőszáznegyvennyolcezer Forintot **n Zsombor MBH Banknál vezetett** számú számlájára utalással (számlatulajdonos: Sebestyén Zsombor);

Az Ütv. 43. § (4) bekezdése alapján a (2) bekezdés b) pontjában foglalt követelmény alkalmazása mellőzhető, ha a papíralapú okirat lapjait az ellenjegyző ügyvéd úgy fűzi össze, hogy az az okirat sérelme nélkül ne legyen megbontható.

- 310.000 Ft-ot, azaz Háromszáztízezer Forintot Boronyák Róbert vezetett ..... számú számlájára (számlatulajdonos: Boronyák Róbert) utalással.

Eladók a fenti számlaszámra történő utalást saját kezükhöz történő joghatályos teljesítésnek ismerik el.

Felek a megfizetett 620.000 Ft, azaz Hatszázhúszezer Forintot foglalónak tekintik. Felek kijelentik, hogy a foglaló jogi természetével tisztában vannak, és tudomásul veszik azt, hogy a szerződés meghiúsulásáért felelős Fél az adott foglalót elveszíti, a kapott foglalót pedig kétszeresen köteles visszafizetni. A foglaló összege a vételárba beleszámít.

3.4. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a vevő a fennmaradó 5.580.000 Ft, azaz Ötmillió-ötszáznyolcvanezer Forint vételárrészt jelen okirat hatósági jóváhagyásának kézhezvételét követő öt munkanapon fizeti meg átutalással eladók részére az alábbiak szerint:
- Sebestyén Zsombor Banknál vezetett számú számlájára utalással 2.790.000 Ft-ot, azaz Kettőmillió-hétszázkilencvenezer Forintot;
- Boronyák Róbert Banknál vezetett számú számlájára utalással 2.790.000 Ft-ot, azaz Kettőmillió-hétszázkilencvenezer Forintot

Eladók a fenti bankszámlákra történő teljesítést saját kezükhöz történő, joghatályos teljesítésnek ismerik el.

Eladók tudomásul veszik azt, hogy amennyiben a teljes vételár részükre megfizetésre kerül, abban az esetben a teljesítés tényéről haladéktalanul értesítik az okiratszerkesztő ügyvédet a drmusztacs@gmail.com címen! Az eladói értesítés elmaradása esetén vevő is jogosult a teljes vételár megfizetését hitelt érdemlően igazolni az ügyvéd felé az átutalásról megküldött banki bizonylattal.

4.) A Felek nyilatkozata

4.1. Az Eladók az átruházni kívánt ingatlan per-, teher- és igénymentes megszerzéséért szavatosságot vállalnak, kijelentik, hogy erre vonatkozóan harmadik személynek nem áll fenn olyan joga, amely a Vevőt az ingatlan megszerzésében, illetve a tulajdonjog gyakorlásában korlátozná, vagy akadályozná.

A Felek rögzítik, hogy az ingatlan tulajdoni lapján széljegy alatti bejegyzés nincs, a tulajdoni lap III. része az alábbi bejegyzéseket tartalmazza:
Vezetékjog 48 m2-re és 5 m2-re, (Név: E-on Észak Dunántúli Áramszolgáltató Rt.); Területi mértékben meghatározott rész 1 négyzetméter, a térképen az érintett terület azonosítója: 0,4 KV-os légvezeték és biztonsági övezete (Jogosult: E.ON Észak-dunántúli Áramhálózati Zártkörűen Működő Részvénytársaság)

4.2. A Felek rögzítik, hogy a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (Földforgalmi törvény) értelmében a jelen szerződést az illetékes települési önkormányzat jegyzője útján hirdetményi úton közölni kell az elővásárlásra jogosultakkal úgy, hogy a szerződés 30 napra kifüggesztésre kerül a polgármesteri hivatal hirdetőtáblájára. A kifüggesztést követően a szerződés megküldésre kerül a mezőgazdasági igazgatási szerv részére hatósági jóváhagyás céljából.

4.3. Vevő kijelenti, hogy az 1) pontban meghatározott termőföld megszerzésével a tulajdonában lévő termőföld nagysága nem haladja meg az 1 hektárt, a tulajdonszerzés nem ütközik a Földforgalmi törvényben meghatározott szerzési korlátozásba.
Vevő vállalja, hogy a 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- a Földforgalmi törvény 13.§ (3) bekezdésében meghatározott esetek kivételével- más célra nem hasznosítja.
Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy amennyiben a föld jelenleg harmadik személy használatában van, a fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg és a jogviszony megszűnését követő időre a földhasznosítási kötelezettséget vállalja.

Az Ütv. 43. § (4) bekezdése alapján a (2) bekezdés b) pontjában foglalt követelmény alkalmazása mellőzhető, ha a papíralapú okirat lapjait az ellenjegyző ügyvéd úgy fűzi össze, hogy az az okirat sérelme nélkül ne legyen megbontható.

Vevő kijelenti, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj vagy egyéb tartozása (földhasználati díjtartozás).
Vevő kijelenti, hogy a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.
Vevő nyilatkozik, hogy részarány tulajdonnal nem rendelkezik.
A szerződő Felek kijelentik, hogy a szerződés tárgyát képező ingatlant hatályos vagy a szerződéskötés időpontjában még hatályba nem lépett földhasználati szerződés nem érinti.

4.4. A szerződésből eredő illeték a Vevőt terheli. A Felek egybehangzóan megállapodnak abban, hogy **az Eladók az ingatlant a vételár teljes kifizetését követő 7 (hét) napon belül bocsátják a Vevő birtokába. Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy abban az esetben, amennyiben az adásvételi szerződést nem vele hagyja jóvá az illetékes földügyi hatóság, abban az esetben a Felek az eredeti állapotot helyreállítják, ebben az esetben a már kifizetett foglaló és vételár részletek a Vevő részére maradéktalanul visszajárnak.**

4.5. Ezt követően a Felek a jelen szerződésnek kizárólag és kifejezetten a jelen tartalommal történő megszerkesztésére kérték fel az okiratszerkesztő ügyvédet. A Felek a jelen szerződés tartalmát mindezek miatt megbízásnak (egyben tényvázlatnak) is tekintik.

5.) A tulajdon-átruházás

5.1. Eladók feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy a 474/2013.(XII.12.) sz. Korm. rendeletben, valamint a földforgalmi törvényben foglaltak teljesítését követően az 1.1, pontban megjelölt ingatlan 1/1 tulajdoni hányadára Vevő tulajdonjoga – adásvétel jogcímén – az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön a saját tulajdonjoguk törlése mellett.

Vevő feltétlen és visszavonhatatlan módon engedélyezi, hogy Fent meghatározott ingatlan tekintetében tulajdonjoga az ingatlan-nyilvántartásba az 5.1. pont szerint bejegyzésre kerüljön, illetve Vevő feltétlen és visszavonhatatlan módon kéri és engedélyezi, hogy fent meghatározott ingatlanok tekintetében Eladók 1/2-1/2 tulajdonjoga az ingatlan-nyilvántartásból törlésre kerüljön.

6.) A Felek személye

6.1. A szerződő Felek cselekvőképes magyar állampolgárok, jelen jogügylet megkötéséhez szükséges cselekvőképességgel, szerződéskötési képességgel rendelkeznek.

7.) Egyéb

7.1. A jelen adásvételi szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyv rendelkezései irányadóak.

7.2. Felek meghatalmazzák, megbízzák Dr. Musztács Nóra ügyvédet (8900 Zalaegerszeg, Dózsa György utca 37., KASZ: 36073412), hogy a jelen adásvételi szerződést a fentieknek megfelelően elkészítse, ellenjegyezze, és a Feleket a földhivatali eljárásban képviselje. Okiratszerkesztő ügyvéd a meghatalmazást elfogadja.

7.3. A Felek kötelesek a jelen szerződés teljesítése során együttműködni. A Felek kötelesek a másik Fél kérésére minden olyan további jogcselekményt megtenni vagy okiratot átadni, amely a jelen szerződés teljesedésbe menéséhez szükséges, indokolt, vagy kívánatos. Szerződő felek jelen okirat aláírásával kifejezetten hozzájárulnak, hogy eljáró ügyvéd a személyi azonosításukhoz szükséges okirataikról fénymásolatot készítsen és azokban rögzített adataikat a szerződéssel együtt kezelje. Felek adatai a 2017. évi LIII. törvény (továbbiakban: Pmt) rendelkezései alapján jelen szerződésben kerülnek rögzítésre, a Felek adatszolgáltatása és az általuk bemutatott, személyazonosság igazolására a Pmt. szabályai szerint alkalmas okirat bemutatása alapján.

Az Ütv. 43. § (4) bekezdése alapján a (2) bekezdés b) pontjában foglalt követelmény alkalmazása mellőzhető, ha a papíralapú okirat lapjait az ellenjegyző ügyvéd úgy fűzi össze, hogy az az okirat sérelme nélkül ne legyen megbontható.

7.5. Szerződő Felek kijelentik, hogy az okiratszerkesztő ügyvéd a Feleket teljes körűen tájékoztatta az adásvételi szerződésre vonatkozó szabályokról, annak lehetséges kockázati tényezőiről.

A Felek ezt az ingatlan adásvételi szerződést közös átolvasás, értelmezés és megtárgyalás után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt írták alá.

Zalaegerszeg, 2026. október 26.

.....
Boronyák Róbert
Eladó

...
Sebestyén Zsombor
Eladó

.....
Dézsi Sándorné
Vevő

Jelen okiratot szerkesztettem és ellenjegyzem: Zalaegerszeg, 2026. október 26. napján:

DR. MUSZTÁCS NÓRA
ÜGYVÉD
8900 Zalaegerszeg,
Dózsa György utca 37.
Kasz.: 36073412

Dr. Musztács Nóra
Ügyvéd
KASZ: 36073412

Az Ütv. 43. § (4) bekezdése alapján a (2) bekezdés b) pontjában foglalt követelmény alkalmazása mellőzhető, ha a papíralapú okirat lapjait az ellenjegyző ügyvéd úgy fűzi össze, hogy az az okirat sérelme nélkül ne legyen megbontható.