Zala Vármegyei Kormányhivatal
Földhivatali Főosztály
ÉRKEZ.: 2026 OKT. 2
ELŐADÓ
ÉRK.NY.
MELLÉKLET
IKT. SZÁM 193.000

**LICSKA ÜGYVÉDI IRODA**
**8360 Keszthely, Tapolcai út 17/B**
**E-mail: drlicska@gmail.com, ugyvedno68@gmail.com Tel.: 06/704539529**
**dr. Licska Mária ügyvéd**



# INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

**Egységes okirat a mező-és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013.évi CXXII.tv.21§**

Amely létrejött egyrészről **Bagyó Andrea Magdolna**

8360 Keszthely Magyar u. 52. szám alatti lakos magyar állampolgár szintén, mint **Eladó (továbbiákban: Eladó)**

másrészről **Veszeli Jánosné**

8360 Keszthely Jegenye utca 31. szám alatti lakos, magyar állampolgár, mint **Vevő (továbbiakban: Vevő )**között alulírott napon és helyen az alábbi feltételek szerint:

1.Eladó kizárólagos 1/1 arányú tulajdonát képezi a Zala Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Keszthelyi Földhivatali Osztálya nyilvántartásában az INYER/TULLAP/20260928/19895. 2026. 09. 28. számon megrendelt E-hiteles tulajdoni lap másolat szerint a **Keszthely külterület 021/9 hrsz** alatt felvett összesen 970 m2 területű **szántó** művelési ágban nyilvántartott 2,36 AK értékű külterületi mezőgazdasági földingatlan. Eladó ezennel eladja az ingatlant a Vevő részére, aki az általa megtekintett, megfelelőnek talált állapotban vásárolja meg azt.

2.A Szerződő Felek az ingatlan vételárát a kölcsönösen kialkudott **összesen 1.000.000Ft,azaz egymillió forint** összegben határozták meg, melynek megfizetésében az alábbiak szerint állapodnak meg: A Vevő a fenti teljes vételárat oly módon fizeti meg, hogy a Vevő az Eladó részére átutalja az Eladó **Lánygyermeke: Svidrán Cintia Veronika Otp Bank Nyrt-nél vezetett számú bankszámlájára** legkésőbb a jelen adásvételi szerződés jelen szerződés szerinti Vevő javára szóló **a mezőgazdasági igazgatási szerv végleges jóváhagyó határozata kézbesítését követő 8 napon belül. Eladó a fenti Vevő általi teljesítést a saját maga számára történő teljesítésnek ismeri el.**

3.A Vevőnek tudomása van arról, hogy az 1. pontban meghatározott mezőgazdasági hasznosítású földingatlan illetőségei tekintetében harmadik személynek nincs földhasználati jogosultsága, így a Vevőnek **nem kell kötelezettséget vállalnia** a 2013. évi CXXII. törvény ( Földforgalmi törvény **13§** (4) bekezdése szerint:„Ha a tulajdonjog átruházásáról szóló szerződés tárgyát képező föld harmadik személy használatában van, a szerző félnek kötelezettséget kell vállalnia, hogy a fennálló földhasználati jogviszony a) időtartamát nem hosszabbítja meg, és b)megszűnését követő időre az (1)bekezdésben foglalt kötelezettségeket vállalja.

**Bagyó Andrea Magdolna -Eladó** **Veszeli Jánosné - Vevő**

**Dr. Licska Mária ügyvéd**

Licska Mária 36067936 KASZ: ügyvéd Tel.:0670 4539529 8360 Keszthely, Tapolcai út 17/B

4.A Vevő a fenti ingatlant a teljes vételár kifizetésével egyidejűleg veszi birtokba, ettől kezdődően viseli az ingatlan terheit, húzza hasznait, viseli továbbá a kárveszélyt.

5.Eladó szavatosság terhe mellett kijelenti és szavatolja, hogy az 1. pontban meghatározott **ingatlan-** az E.On Dél-Dunántúli Áramhálózati Zrt (7626 Pécs Búza tér 8/A.) jogosult javára 29 m2-re bejegyzett *vezetékjog kivételével-* **per-teher- és igénymentes**, továbbá, hogy harmadik személynek nincs olyan joga, amely a Vevő tulajdonszerzését akadályozná vagy korlátozná, továbbá azokon adó vagy más köztartozás sem áll fenn. Az Eladó nyilatkozik, hogy az ingatlanra nézve olyan jog vagy tény bejegyzése iránti eljárás nincs folyamatban, illetve ilyen kérelem még nincs széljegyezve, amely eljárást, vagy tudtával harmadik személy kezdeményezett volna. Vevő a vezetékjog fennállását jóváhagyólag tudomásul veszi.

6.A Vevő kijelenti, hogy a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény(Földforgalmi törvény) **18§ (1) bekezdés szerinti elővásárlási joga nem áll fenn** és egyéb jogszabályon(Polgári Törvénykönyvről szóló 2013.évi V. törvény)alapuló elővásárlási joggal sem rendelkezik. Vevő belföldi természetes személy: nagykorú cselekvőképes magyar állampolgár.

7.A Vevő kijelenti és vállalja a tulajdonszerzési jogosultság feltételeit a mező– és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (Továbbiakban:„Földforgalmi törvény") 13 §(1)bekezdés szabályai szerint, nevezetesen,hogy-ide nem értve a 10§(3) bekezdésében, a 11§-ban és a 17§-ban foglalt eseteket- a Vevő 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 (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével más célra nem hasznosítja.A Vevő a Földforgalmi törvény 14 §(1)bekezdésére tekintettel nyilatkozik, hogy nincs a földhasználatáért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő semmilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-,vagy egyéb tartozása ( továbbiakban együtt: földhasználati díjtartozás) és a Vevővel szemben a (2)bekezdés szerint a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

8.Az Eladó és Vevő jogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy cselekvőképes belföldi természetes személy nagykorú magyar állampolgárok, ügyletkötő képességük korlátlan, továbbá Vevő nyilatkozik, hogy jelen okiratban foglalt jogügylettel szerzendő ingatlannal együtt sem éri el földtulajdona a Földforgalmi törvény16§(1)bekezdés szerinti földszerzési maximumot ekként ingatlanszerzési képessége fennáll, azaz a Vevő kijelenti, hogy már a tulajdonában illetve haszonélvezetében levő föld területnagyságának a beszámításával a tulajdonában levő termőföld mennyisége **nem haladja meg a 300 ha mértéket.** (földszerzési maximum ) A Vevő kijelenti továbbá, hogy a földbirtoka a Földforgalmi törvény 16§(2) bekezdése szerint a már birtokában levő föld területnagyságával együtt **sem haladja meg az 1200 ha mértéket.** (birtokmaximum *)*

9.A Szerződő Felek kijelentik, hogy tudomásuk van arról, hogy a Földforgalmi törvény 36§(1) bekezdés e) pontja alapján a jelen jogügylet érvényességéhez és hatályosságához szükség van az előzetes jóváhagyás során történő közzétételre alkalmasságot megállapító jóváhagyó határozat meghozatalát követően az illetékes jegyző előtti 30 napra történő kifüggesztésre, illetve a mezőgazdasági igazgatási szerv végleges jóváhagyási engedélyére.

.....

**Bagyó Andrea Magdolna -Eladó**

.....

**Veszeli Jánosné - Vevő**

.....

**Dr. Licska Mária ügyvéd**

10. Felek megállapodnak abban, hogy Eladó jelen okirat aláírásával egyidejűleg jelen okiratot szerkesztő **ügyvédnél letétbe helyezi** 4db egymással egyező, ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre alkalmas formában azon nyilatkozatukat, melyben az Eladó a vételár teljes kifizetését követően feltétlenül és visszavonhatatlanul hozzájárul ahhoz, hogy **Vevő tulajdonjoga – vétel jogcímén** - az 1.pontban foglalt **Keszthely külterület 021/9 hrsz** alatt felvett összesen 970 m2 területű szántó művelési ágban nyilvántartott 2,36 AK értékű mezőgazdasági földingatlan tekintetében a Vevő javára, az ingatlan-nyilvántartásba véglegesen bejegyzésre kerüljön minden tehertől mentesen, Eladó tulajdonjogának egyidejű törlése mellett. **Eladó a tulajdonjog-átruházó nyilatkozatot (bejegyzési engedély) kifejezetten azzal a rendeltetéssel helyezi ügyvédi letétbe, hogy a mezőgazdasági igazgatási szerv jogerős jóváhagyó határozata közlését követő nyolc napon belül - a vételár hiánytalan kifizetését, követően Eladó, ennek hiányában Vevő erre vonatkozó értesítésétől számított nyolc napon belül letétkezelő ügyvéd azt, bármilyen más feltételtől függetlenül benyújtja a Zala Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztálya Keszthelyi Földhivatali Osztályához.**

11.A Szerződő Felek kijelentik, hogy tudomásuk van arról, hogy az ingatlanértékesítésből származó jövedelem után adófizetési kötelezettség keletkezik. A Szerződő Felek ismerik az Szja törvénynek az erre vonatkozó rendelkezéseit (2017. január 1-jétől megszűnt a lakó- és más rendeltetésű ingatlanok közötti megkülönböztetés, vagyis 2017. január 1-jétől az ingatlanértékesítésből származó jövedelem esetén a szerzési évet követő évet elsőnek tekintve az 5. évben értékesített ingatlanból származó jövedelmet az adóbevallásban nem kell szerepeltetni és utána adót sem kell fizetni) Az Eladót az 1987. évi szerzésre és 2026. évben történő értékesítésre tekintettel adófizetési kötelezettség nem terheli. Jelen jogügylet tekintetében az Itv.19§(1) bekezdés alapján a Vevőt visszterhes vagyonátruházási illetékfizetési kötelezettség terheli.

12.A Szerződő Felek megállapodnak, hogy a jogügylettel kapcsolatban a tulajdoni lap lekérdezések díját az Eladó, míg a vétellel összefüggően felmerült költségeket, a szerződéskötési költségeket, ügyvédi munkadíjat igazgatási- és szolgáltatási díjat, a Vevő tartozik megfizetni. A Vevő helyébe lépő elővásárlásra jogosultat az adásvételi szerződésnek a Vevőre vonatkozó rendelkezései jogosítják és kötelezik.

13.A Szerződő Felek a **szerződés elkészítésével, ellenjegyzésével, a NAV előtti jogi képviselettel,** is **megbízták Dr. Licska Mária ügyvédet (** 8360 Keszthely Tapolcai út 17/B. KASZ: 36067936). **Az eljáró ügyvédet megbízzák a Szerződő Felek Zala Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztálya, mint mezőgazdasági igazgatási szerv előtti hatósági jóváhagyás iránti eljárásban, Eladó a jegyzői hirdetményi kifüggesztés során történő képviselettel a Vevő pedig a tulajdonjog ingatlan-nyilvántartási bejegyeztetésével, valamint a 2013. évi CXXII. törvény (Földforgalmi törvény) szerinti egységes okiratba foglalt nyilatkozatok tekintetében tett nyilatkozattételi képviseleti joggal is. A fenti megbízásokat eljáró ügyvéd tudomásul veszi és elfogadja.** Jelen jogügyletben foglalt rendelkezések megfelelnek a Szerződő Felek akaratának és azok a valósággal mindenben megegyezők. Jelen adásvételi szerződést a Szerződő Felek egyidejűleg tényvázlatnak is elfogadnak.

.....  .....

**Bagyó Andrea Magdolna -Eladó**  **Veszeli Jánosné - Vevő**

.....

**Dr. Licska Mária ügyvéd**

dr. Licska Mária KASZ: ügyvéd Tel.:0670 4539529 8360 Keszthely, Tapolcai út 17/B

ZÁRADÉK Szám: 1/30068-2026.
Keszthelyi Közös Önkormányzati Hivatal Jegyzője részéről igazolom, hogy e záradékkal ellátott hirdetmény a kormányzati portálon 2026. 11.20. napjától 2026.12.21. napjáig volt kifüggesztve. A közlés kezdő napja: 2026. 11.21.
A jognyilatkozat megtételére nyitva álló határidő utolsó napja: 2026.12.21. Ezen határidő JOGVESZTŐ:
A levétel napja: 2026.12.22.
Keszthely, 2026. 11. 20.
aláírás
KESZTHELYI KÖZÖS ÖNKORMÁNYZATI HIVATAL Önkormányzati és Igazgatási Osztály



14.A Szerződő felek jelen szerződés aláírásával kijelentik,hogy jelen jogügylettel kapcsolatban jogszabály által előírt adataik szerződésben való feltüntetését nem tekintik a személyes adatok védelme megsértésének egyúttal hozzájárulnak a személyes adataiknak a 2017.évi LIII. törvényben foglaltak szerinti kezeléséhez. Felek tudomásul veszik, hogy a szerződéses kapcsolat fennállása alatt jelen ügylet végleges lezárásáig az azonosítás során megadott adatokban bekövetkezett változásról haladéktalanul kötelesek az eljáró ügyvédet írásban tájékoztatni. Szerződő Felek a fenti 1. és 2. számú melléklet alapján nyilatkoznak arról, hogy az üzleti kapcsolat (ügyleti megbízás) létesítésekor saját nevükben és érdekükben járnak el, és mint tényleges tulajdonosok nem minősülnek kiemelt közszereplőnek.

15.Szerződő Felek kijelentik, hogy az okiratban személyi adataik a valóságnak megfelelően a bemutatott adataikat hitelesen rögzítő okmányaik alapján helyesen kerültek feltüntetésre. Eljáró ügyvéd a központi nyilvántartással történő adategyeztetést is elvégezte (JÜB). A Felek a jelen szerződés aláírásával büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy jelen szerződés során a saját nevükben és saját ügyükben járnak el tudomásul vették, az adatkezeléshez a jogügylet megvalósulásához szükséges mértékben és céllal, és azok továbbításához a jogügylet megvalósulásához szükséges hatóságok részére hozzájárulásukat adják.
Felek tudomásul veszik, hogy az ellenjegyző ügyvéd az Európai Parlament és a Tanács (EU) 2016/679 számú rendelete, vagyis az általános adatvédelmi rendelet (GDPR) 6. Cikk (1) bekezdés b) és c) pontja alapján a jelen adásvételi szerződés fejlécében meghatározott adataikat kezeli. Az adatkezelés jogalapja szerződés teljesítése, illetve jogi kötelezettség teljesítése. A Szerződő Felek jelen szerződés aláírásával kijelentik, hogy az ellenjegyző ügyvéd adatkezelési és adatvédelmi szabályzatát megismerték, annak tartalmát.

A Szerződő Felek kijelentik, hogy a jelen szerződés pénzmosásra nem irányul. Felek tudomásul veszik, hogy az ellenjegyző ügyvéd az Európai Parlament és a Tanács (EU) 2016/679 számú rendelete, vagyis az általános adatvédelmi rendelet (GDPR) 6. Cikk (1) bekezdés b) és c) pontja alapján a jelen adásvételi szerződés fejlécében meghatározott adataikat kezeli. Az adatkezelés jogalapja szerződés teljesítése, illetve jogi kötelezettség teljesítése. A Szerződő Felek jelen szerződés aláírásával kijelentik, hogy az ellenjegyző ügyvéd adatkezelési és adatvédelmi szabályzatát megismerték, annak tartalmát

Jelen szerződés 8 (nyolc) eredeti példányban (1biztonsági okirat) készült, folyamatos oldal sorszámozással 1-4 ellátott.

Jelen szerződést a Felek elolvasták, annak tartalmát megértették, és azt, mint az akaratukkal és a valósággal mindenben megegyezőt eljáró ügyvéd előtt saját kezűleg jóváhagyólag aláírták. Szerződő Felek elismerik, hogy a szerződés 1-1 példányát átvették.

Keszthely 2026. október 20.

**Bagyó Andrea Magdolna- Eladó** **Veszeli Jánosné-Vevő**

**Az okiratot készítettem: Dr. Licska Mária ügyvéd**
**8360 Keszthely, Tapolcai u. 17/B, ZMÜK KASZ: 36067936)**

**Ellenjegyzem: Keszthelyen, 2026. október 20. napján**
**Dr. Licska Mária ügyvéd (8360 Keszthely, Tapolcai u. 17/B, ZMÜK KASZ: 36067936)**

Dr. Licska Mária 36067936 ügyvéd Tel.:0670 4539529 8360 Keszthely, Tapolcai út 17/B