Ikt. sz.: A/151-1/2026 Határidő jogerőtől!

2026 NOV. - 5

593074

Kifüggesztés ideje: 2026.11.23.
Közlés első napja: 2026.11.24.
Lejárata: 2026.12.23.

Dr. Orsós Ügyvédi Iroda
8900 Zalaegerszeg
Bíró Márton út 8. fsz. 2.
Tel.: (92) 320-398

Ingatlan Adásvételi szerződés

Amely létrejött egyrészről:
Németh Gyuláné

azonosító

8992 Zalaboldogfa, Petőfi u. 6. szám alatti lakos Eladó (továbbiakban, mint Eladó) másrészről:
Szőke Róbert

kamarai szám: S899200154913

8992 Zalaboldogfa, József Attila u. 4. szám alatti lakos Vevő (továbbiakban, mint Vevő) között az alábbi napon a következő feltételekkel:

1. Eladó eladja, Vevő megveszi az Eladó kizárólagos tulajdonát képező, Zala Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztályánál nyilvántartott természetben Zalaboldogfa, 1577/3 hrsz-ú 2115 m2 alapterületű 5,52 AK értékű rét megjelölésű zártkerti ingatlan 1/1-ed tulajdoni hányadát a felek által ismert és megtekintett állapotban.
2. Eladó tulajdonjogát a 2026. október 7. napján a Takarnet rendszerből lekért tulajdoni lappal igazolta. A tulajdoni lap 3-as része az alábbi bejegyzést tartalmazza.
   - Zelkó Lászlóné 8992 Zalaboldogfa, Hunyadi u. 3.) özvegyi jog terheli.

3. Felek a vételár összegét **300.000,-Ft-ban azaz háromszázezer forintban** állapították meg amely vételár összeget Vevő jelen szerződés aláírásával egyidejűleg átutalással megfizet az Eladó általmegadott számlaszámra. Eladó a vételár számlára történő kifizetést saját kézhez történő kifizetésnek ismerte el.
4. A jogi képviselő tájékoztatja a feleket, hogy az 1. pontban részletesen körülírt ingatlan a 2013. évi Földforgalmi Törvény hatálya alá esik.
5. Amennyiben az 1. pontban megjelölt ingatlan tekintetében a jogszabályban meghatározott elővásárlási jog jogosultak vagy valamely tulajdonostárs él az elővásárlási jogával úgy a feleket az eljáró ügyvéd tájékoztatja és a vételárként kifizetett 300.000,-Ft és a felmerült Szőke Róbert 8992 Zalaboldogfa, József Attila u. 4. szám alatti lakos Vevőt illeti meg azon oknál fogva, hogy a vételárat Eladó már felvette. Eladó ezt tudomásul veszi és egyetért vele.

6. Eladó feltétel nélkül hozzájárul és engedélyezi, hogy az 1. pontban részletesen körülírt ingatlanon fennálló tulajdonjoga törlésre kerüljön, és Vevő az 1 pontban részletesen körülírt ingatlant a hatósági jóváhagyást követően az ingatlan-nyilvántartásba nevére adásvétel címén 1/1-ed arányban bejegyeztesse.

7. Eladó a csatolt halotti anyakönyvi kivonat alapján kéri **Zelkó Lászlóné** 8992 Zalaboldogfa, Hunyadi u. 3. szám alatti lakos özvegyi jogát törölni szíveskedjenek.

8. Eladó az 1. pontban részletesen körülírt ingatlan per-, igény és tehermentességért felelősséget vállal, és egyben kijelenti, hogy semminemű közüzemi és köztartozása nincs.

Dr. Orsós Ügyvédi Iroda
8900 Zalaegerszeg
Bíró Márton út 8. fsz. 2
Tel.: (92) 320-398

Németh Gyuláné	***Szőke Róbert***	***Dr. Orsós Ferenc***
Eladó	***Vevő***	***ügyvéd***

9. Vevő jelen szerződés jóváhagyásával egyidejűleg birtokba lép, élvezi a megvett ingatlan hasznait és viseli annak költségeit. Vevő viseli annak kárveszélyét, hogy amennyiben birtokba lép, és mezőgazdasági tevékenységet folytat a beinvesztált

   mezőgazdasági munkákból származó követelést az Eladóval, és az elővásárlási jog gyakorlójával szemben érvényesítheti.

10. A vevő nyilatkozik, az adásvétel tárgyát képező ingatlan megszerzésére *jogosultsággal rendelkezik, tulajdonszerzése nem ütközik szerzési korlátozásba.*

11.. A vevő nyilatkozik, a jelen jogügylet vonatkozásában, ***elővásárlásra jogosultsággal rendelkezik, ugyanis A mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló*** 2013. évi CXXII. törvény (Földtörvény) 18 § (1) bekezdés b) pontja szerint olyan ***földműves, aki helyben lakónak minősül.***

12. A vevő nyilatkozik továbbá ***regisztrált földművesként*** nyilvántartásba vették. A nyilvántartásba vételi bejegyző határozat száma: ZMKH Zalaegerszegi Járási Hivatal Földhivatali Osztály: **510067/5/2014.** A vevő nyilatkozik továbbá, hogy tagja a Nemzeti Agrárgazdasági Kamarának, tagsági azonosító száma: S899200154913

13. A vevő nyilatkozik, hogy a 2013. évi CXXIII. törvény (földtörvény) 13. § alapján kötelezettséget vállal arra, hogy a jelen szerződés tárgyát képező ingatlan használatát másoknak nem engedi át, azt maga fogja használni, e hasznosítás során pedig eleget tesz földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlant 5 évig más célra nem hasznosítja.
    E kötelezettség-vállalás alkalmazásánál ugyanakkor nem minősül a használat átengedésének az, ha a vevő, az adásvétel tárgyát képező ingatlan – illetve az annak megfelelő területrész – használatának földművesnek minősülő közeli hozzátartozója, vagy a legalább 25 %-ban tulajdonában álló mezőgazdasági termelőszervezet javára, illetve, társult erdőgazdálkodást folytat, az erdőnek minősülő földet erdőkezelésbe adja, vagy osztatlan közös tulajdonban álló erdőnek minősülő föld használati jogosultságát tulajdoni hányadot meghaladó mértékű többlethasználati megállapodással másik tulajdonostársnak engedi át;, ha vetőmagtermeléshez szükséges terület biztosítása céljából a használatot más személy részére engedi át, ha gazdaságátadási szerződés keretében engedi át a használatot; vagy ha a gazdaságátadási szerződés keretében átengedett használat időtartamának lejártát követően, vagy a használati jogviszonynak a gazdaságátadási szerződésben rögzített időtartamot megelőző megszűnése esetén engedi át a használatot vagy a rizstelephez tartozó föld használatát engedi át a rizstelep használója részére.

14. A vevő nyilatkozik, hogy a 2013. évi CXXII. törvény 14. § foglaltaknak, senki irányában *nincs jogerősen megállapított és fennálló* a földhasználatért járó ellenszolgáltatás teljesítéséből eredő díj-, vagy egyéb tartozása.

15. A vevő nyilatkozik, az e szerződés tárgyát képező ingatlan tulajdonjogának megszerzésével a már *tulajdonában* és/vagy használatában lévő földterület(ek) területnagysága *nem haladja meg a törvény szerinti földszerzési maximumot (300 ha).*

Németh Gyuláné	***Szőke Róbert***	***Dr. Orsós Ferenc***
Eladó	***Vevő***	***ügyvéd***

16. A vevő nyilatkozik, az e szerződés tárgyát képező ingatlan tulajdonjogának megszerzésével a már *birtokában* lévő földterület(ek) területnagysága *nem haladja meg a törvény szerinti birtokmaximumot (300 ha).*
17. A vevő, szerző fél nyilatkozik, Az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény végrehajtásáról szóló 109/1999. (XII. 29.) FVM rendelet 68/C. §-a szerinti részarány-tulajdonnal nem rendelkezik.

18. A vevő nyilatkozik, tudomásul veszi, ha utólagos ellenőrzés során jogerősen megállapításra kerül a birtokmaximumra vonatkozó, 6. és 7. pontbani nyilatkozatuknak valótlansága, ebben az esetben A Büntető Törvénykönyvről szóló 2012. évi C. törvény (Btk.) meghatározott büntetőjogi felelősségre vonását és az adásvétel tárgyát képező jogsértéssel érintett földterület használata a jogsértő állapot fennállásnak időtartama alatt a részére folyósított költségvetési vagy európai uniós támogatásnak megfelelő pénzösszeg visszafizetését vonja maga után.
19. A szerződő felek rögzítik, hogy az ezen adásvétellel érintett ingatlan az eladó „saját tulajdon" jogcímen fennálló használatában áll.
    Az eladó nyilatkozik továbbá, hogy az adásvételi szerződés tárgyát képező földet hatályos vagy a szerződéskötés időpontjában még hatályba nem lépett földhasználati szerződés nem érinti.
20. Vevő kijelenti, hogy a 2013. CXXII törvény 13.§. foglaltaknak megfelelően 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.
21. Vevő kijelenti, hogy vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

22. Felek kijelentik, hogy cselekvőképes magyar állampolgárok és a tulajdonszerzésnek jogszabályai akadálya nincs.

23. Szerződő felek kijelentik, hogy a település védelmi törvény alapján az illetékes Önkormányzatnak erre vonatkozóan rendelete még nem áll rendelkezésre.

24. Jelen szerződésben nem részletezett szabályokra a Ptk. szabályai az irányadók.

25. Jelen szerződés egyben tényvázlatnak is minősül, amelyet felek tudomásul vettek eljáró ügyvéd a szerződésben foglalt adatokért felelősséget nem vállal az adatokat a szerződés kötéshez a felek biztosították.

26. *Eljáró ügyvéd tájékoztatja a feleket, hogy a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény (a továbbiakban: Pmt.) és az abban meghatározott kötelezettségek körébe tartozó feladatok teljesítésére kiadott 1/2017. (VII.10.) MÜK szabályzat (továbbiakban együttesen „rendelkezések") alapján azonosítási kötelezettség terheli a Felek, illetve adott esetben a képviseletükben eljáró személyek adatai vonatkozásában.*
    A Felek tudomásul veszik, hogy a hivatkozott rendelkezésekben számára előírtakat okiratszerkesztő ügyvéd köteles elvégezni. A Felek aláírták ennek keretében a kikötött, ún. „Azonosítási adatlapot", valamint az ún. „ Tényleges tulajdonosra vonatkozó nyilatkozatot". Tudomásul veszik, hogy mivel ingatlan tulajdonjogának átruházásáról van szó, ezért a szerződés aláírását megelőzően okiratszerkesztő ügyvéd köteles személyi adatairól, ill. okiratok

Németh Gyuláné
Eladó

Szőke Róbert
Vevő

Dr. Orsós Ferenc
ügyvéd

Dr. Orsós Ferenc Ügyvédi Iroda
8900 Zalaegerszeg, Március 15. út 8. fsz.
Tel.: (92) 320-590

érvényességét a Belügyminisztérium nyilvántartásából a fenti rendelkezésekben előírt szabályok szerint ellenőrizni.

Ehhez hozzájárulnak. A Felek adatai a szerződésben a hivatkozott rendelkezésnek megfelelően kerülnek rögzítésre

kiratszerkesztő ügyvéd a felvett adatok alapján kezeli A Felek adatai az adatszolgáltatásaikra, ill. az általuk bemutatott, a fenti rendelkezésekben meghatározott adatforrások (okiratok) és az imént említett ellenőrzés alapján kerülnek rögzítésre. A Felek adatai kizárólag az általuk adott megbízás teljesítéséhez használhatóak fel. A Felek hozzájárulnak személyes okiratairól fénymásolásához. Büntetőjogi felelősségük tudatába kijelentik, hogy fent

rögzített személyi adatai a valóságnak megfelelőek, azok az aktuális állapotot tükrözik, az azok azonosításának alapjául szolgáló okiratok érvényesek. Büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy a jogokat és kötelezettségeket, mint tényleges tulajdonosok vállalják, ill. teljesítik.

Kötelezettséget vállalnak arra, hogy az adataikban bekövetkezett változásokat, a változás bekövetkeztétől számított öt napon belül, okiratszerkesztő ügyvédnek bejelentik. Okiratszerkesztő ügyvéd a birtokába jutott iratokat, adatokat nyolc évig köteles megőrizni, majd a megőrzési idő leteltét követően köteles azokat megsemmisíteni.

27. Jelen szerződés megkötésével felmerülő költségek a Vevőt terhelik.
28. Jelen szerződést felek elolvasás és megértés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag aláírták.
29. Jelen szerződés 7 példányban készül, amely 4 oldalból áll, amelyből a felek egy-egy példányt átvettek.
30. Szerződő felek meghatalmazzák Dr. Orsós Ügyvédi Irodát, Dr. Orsós Ferenc ügyvédet (8900. Zalaegerszeg, Bíró Márton u. 8. fsz.2., ig.szám: Ü-120069 lajstromszám:20-031556) jelen adásvételi szerződés elkészítésével, ellenjegyzésével és a Földhivatali és az Önkormányzat előtti képviseleti eljárással.

Zalaegerszeg, 2026. október 7.

.....

Németh Gyuláné
Eladó

.....

Szőke Róbert
Vevő

Szerkesztettem és ellenjegyzem:
Zalaegerszeg, 2026. október 7.
KASZ szám: 36066547

Dr. Orsós Ügyvédi Iroda
8900 Zalaegerszeg
Bíró Márton út 8. fsz. 2
Tel.: (92) 320-398

Dr. Orsós Ferenc
ügyvéd