Ikt.sz.: A/158-1/2026 Határidő jogerős!

2026 NOV. - 2
593044

Adásvételi szerződés

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

amely létrejött *egyrészről*
Kaszás Zoltán
lakcím: 8992 Zalaboldogfa, Százköz u. 1640.),

mint **eladó** (továbbiakban: eladó) másrészről,
Belső Zsolt
8900 Zalaegerszeg, Szent István utca 10. szám alatti lakos, mint **földműves vevő** (földműves nyilvántartásba vételről szóló bejegyző határozat száma: 510004/2022.01.07.) (továbbiakban: vevő) között az alulírott napon és helyen az alábbi feltételek mellett:

1. Szerződő felek rögzítik, hogy eladó kizárólagos tulajdonát képezi a **Zalaboldogfa, Zártkert, 1640. hrsz.** alatt felvett „kert és gazdasági épület" művelési ágú, 1115 m2 nagyságú, 3,49 AK értékű zártkerti ingatlan **1/1 tulajdoni hányada.**

   Az ingatlant terheli, Haan Dóra 8995 Salomvár, Petőfi S. u. 2. sz. alatti lakos jogosult javára 2.490.000,- Ft főkövetelés és járulékai erejéig bejegyzett végrehajtási jog. (felhívást kiadó hatóság adatai: Dr. Hoppa József végrehajtó – határozat száma: 0084:V.0436/2011/126.
   Az ingatlan egyebekben per-, igény-, és tehermentes.

   A jelen szerződést szerkesztő és ellenjegyző ügyvéd nyilatkozik arról, hogy a szerződés tárgyát képező ingatlanok tulajdoni lapját megtekintette, átvizsgálta és megállapította, hogy az ingatlan fentieken túlmenően per, teher-és igény mentes, a tulajdoni lapon elintézetlen széljegy(ek) nincs(enek) bejegyezve.

2. Eladó eladja, vevő az ismert és megtekintett állapotban megvárásolja az 1.) pontban körülírt ingatlant a kölcsönösen kialkudott **6.000.000.- Ft,** azaz Hatmillió forint **vételárért.**
   A vételárból a földterület vételára 500.000,-Ft, a gazdasági épület vételára: 5.500.000,-Ft.

3. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy vevő a vételárat az alábbiak szerint fizeti meg az eladó részére:

a.) Szerződő felek rögzítik, hogy vevő korábban ügyvédi letétbe helyezett **600.000,- Ft** azaz Hatszázezer forint összeget **készpénzben a jelen szerződést készítő és ellenjegyző Dr. Bárdos László ügyvédnél.** Eladó jelen szerződés aláírásával kijelenti és megerősíti, hogy a foglaló ügyvédi letétbe történő megfizetését a saját kezeihez történő joghatályos teljesítésnek ismeri el.

Felek rögzítik, hogy a 600.000,-Ft foglaló ügyvédi letétből eladó részére történő kifizetésére a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg kerül sor készpénzben. Eladó a 600.000,-Ft hiánytalan átvételét a jelen szerződés aláírásával elismeri, igazolja.

b.) Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy vevő a 4/a. pontban megjelölt kifüggesztési eljárás lezárultát követő 8 napon belül -amennyiben a 30 napos kifüggesztési eljárás alatt nem érkezik elővásárlási jogosult részéről érvényes jognyilatkozat - megfizet az eladó részére az ingatlan tehermentesítéséhez szükséges összeget – **2.500.000,-Ft összeget - átutalással** Dr. Hoppa József végrehajtó kimutatásban megjelölt letéti számlájára. Eladó jelen szerződés aláírásával kijelenti és megerősíti, hogy a fenti vételárrész végrehajtói letéti számlára történő megfizetését a saját kezeihez történő joghatályos teljesítésnek ismeri el.

Zalaegerszeg, 2026. október 27.

Kaszás Zoltán
eladó

Belső Zsolt
vevő

Szerkesztettem és ellenjegyzem:
Zalaegerszeg, 2026. október 27.
Dr. Bárdos László ügyvéd
Zalaegerszeg, Ady E. u. 2.
KASZ: 36057144

DR. BÁRDOS LÁSZLÓ
ügyvéd
8900 Zalaegerszeg, Ady E. u. 2.
Adószám: 75205829-1-40
KASZ: 36057144

c.) Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy vevő a vételár fennmaradó részét, **2.900.000,- Ft**, azaz Kettőmillió-kilencszázezer forint összeget a 4/b. pontban megjelölt hatósági jóváhagyást követő 8 napon belül, az ingatlan birtokba adásával egyidejűleg kerül sor **átutalással**, az eladó által megjelölt Csótárné Garamvölgyi Éva Erste Bank Hungary Zrt-nél vezetett 11600006- számú számlájára.
Eladó jelen szerződés aláírásával kijelenti és megerősíti, hogy Csótárné Garamvölgyi Éva fenti számlájára történő utalását a saját kezeihez történő joghatályos teljesítésnek ismeri el.
Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy az ingatlan birtokba adásáig beszerzi az áramszolgáltató MVM Next Energiaszolgáltató igazolását a fennálló áramdíj tartozásról. Amennyiben eladónak a birtokba adás napján az energiaszolgáltató felé tartozása áll fenn, vevő jogosult és köteles a vételár hátralékából megfizetni a tartozást.

Eladó a teljes vételár hiánytalan megfizetését (fenti bankszámlán történő jóváírását) követően haladéktalanul (legkésőbb 5 munkanapon belül) köteles a jelen szerződést szerkesztő és ellenjegyző ügyvédet az átutalás megtörténtéről a [illegible] e-mail címre elküldött levéllel tájékoztatni.

4. A felek megállapodnak abban, hogy a jelen szerződés érvényességi feltétele, hogy
   a.) A mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 18. § a.) pontjában rögzített elővásárlási jogosult elővásárlási jogával az adásvétel tárgyát képező ingatlan és ingatlan tulajdoni hányad vonatkozásában ne éljen (az illetékes települési önkormányzat jegyzője által záradékolt adásvételi szerződés az eljáró ügyvéd részére kézbesítésre/átvételre/ kerüljön), továbbá, hogy
   b.) az illetékes mezőgazdasági igazgatási szerv a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 7. § (1) bekezdése szerint a jelen adásvételi szerződést jóváhagyja.

Szerződő felek tudomásul veszik, hogy a Földforgalmi tv. 18. § és 19.§-ában meghatározott, továbbá az egyéb jogszabályokon és esetleges megállapodáson alapuló elővásárlási jogosultakkal a jelen szerződésbe foglalt vételi ajánlatot közölni kell. A szerződő felek tudomásul veszik, hogy a jelen szerződést az aláírástól számított **8 napon belül meg kell küldeni a mezőgazdasági igazgatási szerv részére** a szerződés hirdetményi úton történő közzététele és a hatósági jóváhagyás iránti eljárás lefolytatása céljából.
Amennyiben a mezőgazdasági igazgatási szerv nem tagadja meg a szerződés jóváhagyását, végzésben megállapítja a szerződés közzétételre való alkalmasságát, ezen döntését közli az eladóval és vevővel, továbbá elrendeli a szerződés közzétételét és a jelen szerződést megküldi a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat jegyzőjének a hirdetményi úton történő közlés céljából.
A jegyző hirdetményi úton közli az adásvételi szerződést az elővásárlási jog jogosultjaival.
Szerződő felek tudomásul veszik, hogy jelen adásvételi szerződés hatályosságához a mezőgazdasági igazgatási szerv hatósági jóváhagyása szükséges. A hatósági jóváhagyással a szerződés a megkötésének időpontjára visszamenőleg válik hatályossá. A jóváhagyásról szóló nyilatkozattételig a felek jogait és kötelezettségeit a függőben lévő feltétel szabályai szerint kell megítélni. A szerződés nem válik hatályossá, ha a hatóság a jóváhagyást nem adja meg. Ha a szerződés hatálya nem állt be, a szerződés teljesítése nem követelhető. A hatálytalan szerződés alapján történt teljesítésekre az érvénytelen szerződés jogkövetkezményeit kell megfelelően alkalmazni.
A 2013.évi CCXII. tv. 13/A. § (1) bek. értelmében a vevő helyébe lépő elővásárlásra jogosultat az adásvételi szerződésnek a vevőre vonatkozó rendelkezései jogosítják és kötelezik.
Az elővásárlási joggal élő jogosult javára szóló bejegyzési engedélyt eladó kizárólag a teljes vételár hiánytalan megfizetésével egyidejűleg köteles és jogosult megadni a tárgybani ingatlan vonatkozásában.

Zalaegerszeg, 2026. október 27.

Belső Zsolt
vevő

Kaszás Zoltán
eladó

Szerkesztettem és ellenjegyzem:
Zalaegerszeg, 2026. október 27.
Dr. Bárdos László ügyvéd
Zalaegerszeg, Ady E. u. 2.
KASZ: 36057144

DR. BÁRDOS LÁSZLÓ
ügyvéd
8900 Zalaegerszeg, Ady E. u. 2.
Adószám: 75205829-1-40
KASZ: 36057144

5. **Eladó kijelenti, hogy a teljes vételár kifizetéséig az ingatlan tulajdonjogát fenntartja.**
Felek megállapodnak abban, hogy eladó jelen okirat aláírásával egyidejűleg a jelen okiratot szerkesztő ügyvédnél letétébe helyezi 4 db – abból 1 biztonsági okmányon készült – egymással egyező, ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre alkalmas formában azon nyilatkozatát, melyben feltétlenül és visszavonhatatlanul hozzájárul ahhoz, hogy vevő tulajdonjoga az 1.pontban megjelölt Ingatlan vonatkozásában- adásvétel jogcímén – bejegyzésre kerüljön az ingatlan-nyilvántartásba, minden tehertől mentesen, eladó tulajdonjogának egyidejű, ingatlan-nyilvántartásból történő törlésével.
A letéteményes ügyvéd a tulajdonjog bejegyzési engedélyt csak azt követő legkésőbb 15 napon belül jogosult és köteles megküldeni a Zala Vármegyei Kormányhivatal Zalaegerszegi Földhivatali Osztályához, amennyiben a teljes vételár megfizetése kétséget kizáróan írásban igazolt. Az eladó a teljes vételár kifizetését követően haladéktalanul, de legkésőbb 5 napon belül köteles az ügyvédet a [illegible]ract-online.hu e-mail címen keresztül írásban értesíteni a teljes vételár megfizetéséről.
A felek és az eljáró ügyvéd a jelen pontban foglaltakat kifejezetten letéti megállapodásként fogadják el.
Eladó szavatosságot vállal arra, hogy a tárgybani ingatlan tekintetében harmadik személynek nincs olyan joga, amely a vevő per-, igény és tehermentes tulajdonszerzését, valamint az ingatlan vevő általi birtokbavételét kizárja, korlátozza, vagy akadályozza.

6. Az 1.) pontban megjelölt ingatlan **birtokba adására a vételár megfizetésével egyidejűleg kerül sor**. Vevő a birtokba adás napjától kezdődően szedi az ingatlan hasznait és viseli annak terheit.

7. Eladó szavatosságot vállal arra, hogy a jelen jogügylet tárgyát képező ingatlan – 1 pontban megjelölt terhen túlmenően - per-, igény- és tehermentes, az ingatlan tekintetében harmadik személynek nincs olyan joga, amely a vevő per-igény és tehermentes tulajdonszerzését valamint az ingatlan vevő általi birtokbavételét kizárja, korlátozza, vagy akadályozza.
Szerződő felek nyilatkoznak, hogy az adásvétel tárgyát képező föld haszonbérleti joggal nem terhelt.
Az eladó szavatol továbbá azért, hogy az ingatlant adóhátralék vagy az ingatlan-nyilvántartásba be nem jegyzett egyéb teher nem terheli, az ingatlan semmilyen követelésnek nem képezi fedezetét, azt fedezetül az eladó nem ajánlotta fel.
Vevő tudomással bír arról, hogy az ingatlant ingtalan-nyilvántartásban bejegyzett végrehajtási jog terheli.

8. Felek ügyvédi tájékoztatást követően rögzítik, hogy a tulajdonosok által elfogadott vételi ajánlatot egységes okiratba foglalt jelen adásvételi szerződést, a 2013. évi CXXII. törvény 21. § (1) bek. szerint a tulajdonosoknak – a felek aláírásától számított 8 napon belül – a mezőgazdasági igazgatási szerv részére meg kell küldeni **(előzetes) jóváhagyás** céljából.

9. **-Vevő kijelenti, hogy földműves, a Földforgalmi törvény 5. § 6. és 7. pontjában meghatározott feltételeknek megfelel és a földművesként történő regisztrációja az illetékes Zalaegerszegi Járási Földhivatal előtt 510004/2022.01.07. szám alatt megtörtént.**
-Vevő kijelenti, hogy elővásárlási jog gyakorlására a 2013. évi CXXII. törvény 18. § (1) bekezdés d. és e.) pontja szerint jogosult.
-A vevő a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: Földforgalmi törvény) 16.§ (1) bekezdésére figyelemmel kijelenti, hogy a jelen szerződéssel megvásárolt termőfölddel együtt a már tulajdonában és haszonélvezetében lévő földek együttes területnagysága nem haladja meg a 300 hektárt (földszerzési maximum).
-A vevő a Földforgalmi törvény 16. § (2) bekezdésére figyelemmel kijelenti, hogy a jelen szerződéssel megvásárolni kívánt termőfölddel együtt a birtokában lévő földek együttes területnagysága nem haladja meg az 1200 hektárt (birtokmaximum).

Zalaegerszeg, 2026. október 27.

Kaszás Zoltán
eladó

Belső Zsolt
vevő

Szerkesztettem és ellenjegyzem:
Zalaegerszeg, 2026. október 27.
Dr. Bárdos László ügyvéd
Zalaegerszeg, Ady E. u. 2.
KASZ: 36057144

DR. BÁRDOS LÁSZLÓ
ügyvéd
8900 Zalaegerszeg, Ady E. u. 2.
Adószám: 75205829-1-40
KASZ: 36057144

DR. BÁRDOS LÁSZLÓ
ügyvéd
8900 Zalaegerszeg, Ady E. u. 2.
Adószám: 75205829-1-40
KASZ: 36057144

2026.
16.

-Vevő a Földforgalmi tv. 14. § (1) bekezdése alapján nyilatkozik továbbá, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása (földhasználati díjtartozása).
-Vevő a Földforgalmi tv. 14. § (2) bekezdése alapján nyilatkozik, hogy vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.
- Vevő az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény végrehajtásról szóló 179/2023. (V.15.) FVM rendelet 42. §-ában foglaltakra figyelemmel büntetőjogi felelőssége tudatában nyilatkozik, hogy részaránytulajdonnal nem rendelkezik.
-Vevő a Földforgalmi tv. 13-15.§ alapján jelen szerződés aláírásával vállalja, hogy az adásvétel tárgyát képező 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 Földforgalmi törvény 13. § (3) bekezdésében meghatározott esetek kivételével - más célra nem hasznosítja.
-Vevő kötelezettséget vállal arra – amennyiben a jelen szerződés tárgyát képező föld 3.személy használatában van – hogy a fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg és a megszűnést követő időre az (1) bek-ben foglalt kötelezettségeket vállalja. (Földforgalmi tv. 13. § (4))

10. Szerződő felek nyilatkoznak, hogy cselekvőképes, nagykorú, magyar állampolgárok, akiknek ügyletkötési és tulajdonszerzési képességi korlátozás alá nem esik.
Vevő kijelenti, hogy jelen szerződéssel érintett tulajdonszerzése nem ütközik a törvényben megállapított tulajdonszerzési korlátokba. (Földforgalmi tv. 16. §)

11. Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a mező-és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013.évi CXXII.törvény, a mező-és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013.évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. tv. és a Polgári Törvénykönyv vonatkozó rendelkezései az irányadóak. A felek kijelenik, hogy a felmerülő vitás kérdéseket elsősorban tárgyalás és megegyezés útján oldják meg.

12. A szerződő felek lemondanak arról, hogy a jelen szerződést az érték-ellenérték feltűnő aránytalanságára hivatkozással megtámadják.

3. Szerződő felek kijelentik, hogy a jelen szerződéssel kapcsolatosban felmerülő adó-, illeték-, és pénzügyi jogszabályokról, illetve azok várható mértékéről, valamint a jogügyletre vonatkozó normákat tartalmazó jogszabályok, így különösen a Ptk. és az 1997. évi CXLI. tv. (Inytv.), a 109/1999. (XII.29.) FVM rendelet, 1990. évi XCIII. tv. (Itv.), 1995. évi CXVII. tv. (Szja tv.) vonatkozó előírásairól eljáró ügyvéd részletes és kimerítő tájékoztatását megértették.
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.
Felek jelen okirat aláírásával büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy jelen okirat aláírása során saját nevükben járnak el.
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.

alaegerszeg, 2026. október 27.

Kaszás Zoltán
eladó

Belső Zsolt
vevő

zerkesztettem és ellenjegyzem:
alaegerszeg, 2026. október 27.
r. Bárdos László ügyvéd
alaegerszeg, Ady E. u. 2.
ASZ: 36057144

DR. BÁRDOS LÁSZLÓ
ügyvéd
8900 Zalaegerszeg, Ady E. u. 2.
Adószám: 75205829-1-40
KASZ: 36057144

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.

14. Szerződő felek jelen szerződés elkészítésével, ellenjegyzésével, továbbá az illetékes Jegyző és a Zala Megyei Kormányhivatal Zalaegerszegi Földhivatala (8900 Zalaegerszeg, Mártírok útja 35-39) előtti eljárás lefolytatásával, valamint a B400E adatlap aláírásával és NAV-hot történő benyújtásával megbízzák és meghatalmazzák Dr. Bárdos László ügyvédet (cím: 8900 Zalaegerszeg, Ady E. u. 2., KASZ: 36057144, e-mail: [illegible]).
Nevezett a meghatalmazást elfogadja.Felek rögzítik, hogy jelen okiratban foglaltakat egyúttal ügyvédi megbízásnak (tényvázlatnak) is elfogadják.
Szerződő felek megállapítják, hogy a szerződést készítő és ellenjegyző ügyvéd teljeskörűen tájékoztatta ügyfeleket az adásvételi szerződésre vonatkozó szabályokról, az illeték és adószabályokról, valamint az ingatlan-nyilvántartási eljárásról. Szerződő felek kijelentik, hogy a jelen szerződést készítő és ellenjegyző ügyvéd a szerződő felek számára a szerződésben foglalt jogügylet valamennyi lehetséges kockázati tényezőjét részletesen feltárta.

15. A jelen szerződés, mint a 2013. évi CXXII. törvény 21. §-a szerinti, a tulajdonosok által elfogadott vételi ajánlatot egységes okiratba foglalt szerződés, annak aláírása napján lép hatályba azzal, hogy **amennyiben a vevőt megelőző sorrendben álló elővásárlásra jogosult személy él az elővásárlási jogával, akkor jelen szerződés az iratban megjelölt vevőre történő tulajdonjog átruházására nem alkalmazható.**

16. Szerződő felek jelen szerződés aláírásával egyidejüleg igazolják, hogy a jelen okirat 1-1 eredeti pld-át a mai napon az eljáró ügyvédtől átvették.

Szerződő felek a jelen szerződést átolvasás és kellő közös értelmezés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag aláírták.

Zalaegerszeg, 2026. október 27.

Kaszás Zoltán
eladó

Belső Zsolt
vevő

Szerkesztettem és ellenjegyzem:
Zalaegerszeg, 2026. október 27.
Dr. Bárdos László ügyvéd
Zalaegerszeg, Ady E. u. 2.
KASZ: 36057144

DR. BÁRDOS LÁSZLÓ
ügyvéd
8900 Zalaegerszeg, Ady E. u. 2.
Adószám: 75205829-1-40
KASZ: 36057144