Zala Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály
ÉRKEZETT 2026 NOV. - 2
ÉLOADÓ
MELLÉKLET
593045

INGATLAN
ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely az alulírt helyen és időben jött létre az I. pontban meghatározott felek között az alábbi feltételekkel:

I. SZERZŐDŐ FELEK

KÖZZÉTÉTEL NAPJA: 2026.11.26.
ELŐVÁSÁRLÁSRA JOGOSULTAK JOGNYILATKOZATÁNAK MEGTÉTELÉRE NYITVA ÁLLÓ HATÁRIDŐ: 2026.11.27 – 2026.12.28.
E HATÁRIDŐ JOGVESZTŐ!
LEVÉTEL NAPJA: 2026.12.29.

egyrészről

név:	**Markal Károly**
születési név:	Markal Károly
születési hely idő:	
anyja születési neve:	
személyi ig. sz.:	
személyi azonosító jele:	
adóazonosító jele:	
lakcím:	8769 Pötréte, Kossuth utca 94.

mint eladó (a továbbiakban: *eladó*)

másrészről

név:	**Kovács László**
születési név:	Kovács László
születési hely idő:	
anyja születési neve:	
személyi ig. sz.:	
személyi azonosító jele:	
adóazonosító jele:	
lakcím:	8761 Pacsa, Petőfi utca 4.

mint vevő (továbbiakban: *vevő*)

a továbbiakban valamennyien együttesen: **szerződő felek**.

II. A SZERZŐDÉS TÁRGYA

1. A Szerződő felek kölcsönösen rögzítik, hogy ***az eladó 12693/20975 arányú tulajdonát*** képezi a Zala Megyei Kormányhivatal zalaegerszegi ingatlan-nyilvántartásában a ***Szentpéterúr 068/28* hrsz.** alatt felvett, *„szántó, fásított terület, fásított terület"* megnevezésű, 4 ha 8856 m² alapterületű **külterületi** ingatlan.

III. ADÁSVÉTEL

2. A szerződés **12. pontjában foglalt** felfüggesztő feltételek mindegyike bekövetkezése esetére az **eladó eladja**, a **vevő** pedig előre megtekintett állapotban ***12693/20975* tulajdoni arányban megvásárolja** az 1. pontban meghatározott ingatlant.

Markal Károly
eladó

Kovács László
vevő

Ellenjegyzem:
Kelt: Pacsán, 2026. október 29. napján
dr. Káldi Dávid ügyvéd (KÁLDI és TÁRSAI Ügyvédi Iroda)
8900 Zalaegerszeg, Sütő u. 4.
kamarai azonosító szám: 36062463

KÁLDI ÉS TÁRSAI ÜGYVÉDI IRODA
dr. Káldi Dávid ügyvéd
8900 Zalaegerszeg, Sütő utca 4.
Adószám: 18960198-2-20

3. Eladó kijelenti, hogy a vevőt az ingatlan minden lényeges tulajdonságáról és az ingatlannal kapcsolatos valamennyi fontos követelményről teljes körűen tájékoztatta.

IV. A VÉTELÁR ÉS ANNAK MEGFIZETÉSE

4. Szerződő felek az 1. pontban megjelölt ingatlan vételárát kölcsönösen **2.950.000.-Ft**-ban, azaz *Kétmillió-kilencszázötvenezer* forintban állapítják meg.

A vevő a teljes vételárat **-2.950.000.- Ft-ot** azaz *Kétmillió-kilencszázötvenezer forintot* ***- jelen szerződés aláírásával egyidejűleg banki utalással megfizette az eladó által közölt bankszámlaszámra.*** Az eladó ezen összeg bankszámlaszámra történő hiánytalan beérkeztét jelen szerződés aláírásával elismeri és nyugtázza. Felek egyezően adják elő, hogy az ingatlan vételárát a fentiek, valamint az aktuális ingatlanforgalmi adatok ismeretében, különösen a hasonló adottságokkal rendelkező ingatlanok forgalmi értékére figyelemmel közösen határozták meg, és kijelentik, hogy ezzel kapcsolatban egymással szemben sem most, sem a jövőre nézve semminemű kifogást nem támasztanak, arról lemondanak.
Az eladó a banki átutalást saját kezeihez történő joghatályos teljesítésnek ismeri el.

5. A felek egyezően előadják, hogy a mező-és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 8/A. § (3) pontja szerint az **ingatlanon felépítmény nem található**.

A felek a fentieken túl egyezően előadják, hogy mező-és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 8/A. § (3) pontja szerint az ingatlanon nem található ültetvény, vagy a földrészlet forgalmi értékét, illetve hasznait növelő agrotechnikai létesítmény.

6. Felek a Ptk. 6:98. § (2) bek. rendelkezései alapján kizárják mind az eladó, mind a vevő feltűnő értékaránytalanságon alapuló megtámadás jogát.

V. VEVŐNEK A SZERZÉSI FELTÉTELEKRE, KORLÁTOZÁSOKRA ÉS ELŐVÁSÁRLÁSI JOGRA VONATKOZÓ NYILATKOZATAI

7. Vevő kijelenti, hogy a Földforgalmi tv. 5. § 7. pontja alapján **földművesnek** minősül, **nyilvántartásba vétele az reg. számon megtörtént. A vevő kijelenti, hogy tagja a Nemzeti Agrárgazdasági Kamaranak, Kamarai azonosítója: FELIR azonosító száma: . Őstermelői családi gazdaság nyilvántartási szám:**

Vevő kijelenti, hogy elővásárlásra jogosult az alábbiak szerint:

- **az olyan földműves, akinek az életvitelszerű lakáshasználata helye vagy a mezőgazdasági üzemközpontja legalább 3 éve olyan, Magyarország területén fekvő településen van, amelynek közigazgatási határa az adás-vétel tárgyát képező föld fekvése szerinti település közigazgatási határától közúton vagy közforgalom elől el nem zárt magánúton legfeljebb 20 km távolságra van.** (***Földforg tv. 18. § (1) bek. e) pont***).

Markal Károly
eladó

Kovács László
vevő

Ellenjegyzem:
Kelt: Pacsán, 2026. október 29. napján
dr. Káldi Dávid ügyvéd (KÁLDI és TÁRSA! Ügyvédi Iroda)
8900 Zalaegerszeg, Sütő u. 4.
kamarai azonosító szám: 36062463

KÁLDI ÉS TÁRSAI ÜGYVÉDI IRODA
dr. Káldi Dávid ügyvéd
8900 Zalaegerszeg, Sütő utca 4.
Adószám: 18960198-2-20

- **fiatal földműves**: az a földműves, aki az elővásárlási, illetve előhaszonbérleti jog gyakorlása időpontjában elmúlt 16 éves, de a 45. életévét még nem töltötte be; (**Földforg tv. 18. § (4) bek. b) pont**).

- Legalább egy éve családi mezőgazdasági társaság tagja vagy őstermelők családi gazdaságának tagja. (**Földforg tv. 18. § (4) bek. a) pont**).

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.

8. Vevő a Földforg tv. 13-15. § rendelkezései szerint az alábbi nyilatkozatokat teszi:
- A vevő vállalja, hogy a jelen okirattal megszerzett ingatlan 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 Ftv. 13. § (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével – más célra nem hasznosítja.
- A vevő büntetőjogi felelőssége tudatában nyilatkozik, hogy nem áll fenn a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos, jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása.
- A vevő büntetőjogi felelőssége tudatában kijelenti, hogy vele szemben a jelen szerződés tárgyát képező ingatlanok megszerzését megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.
- Vevő kijelenti, hogy jelen szerződéssel megszerezni kívánt ingatlan tulajdoni hányaddal együtt a már tulajdonában és a haszonélvezetében lévő föld területnagyságának a beszámításával - 300 hektár mértékig szerezheti meg (földszerzési maximum), tulajdonszerzése korlátozásba nem ütközik.
- Vevő nyilatkozik, hogy jelen szerződéssel megszerezni kívánt ingatlan tulajdoni hányaddal együtt a birtokában lévő föld nagysága nem haladja meg a Földforg. tv. 16. § (2) bek.-ben meghatározott birtokmaximumot.
- Vevő nyilatkozik, hogy a tulajdonában álló részarány-tulajdon összesített aranykorona értéke mennyiségének huszada és a már tulajdonában és haszonélvezetében álló, továbbá a megszerzésre kerülő földterület hektárban kifejezett térmértékének együttes összege nem több mint 300.
- ha az ingatlan harmadik személy használatában van, kötelezettséget vállal arra, hogy a fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg, és a megszűnését követően az időre az (1) bekezdésben foglalt kötelezettségeket vállalja. Földforg. tv. 13. § (4) bek. a) és b) pontjai.

9. A vevő kijelenti, hogy az ingatlant a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig nem értékesíti, ellenkező esetben köteles az eladó elveszített adókedvezményét teljes körűen megtéríteni.

10. Eladó *a 2013. évi CXXII. számú tv. 15/A. §. rendelkezéseinek megfelelően kijelenti, hogy a jelen tulajdonjog átruházásáról szóló szerződés tárgyát képező földet hatályos földhasználati szerződés nem érinti.*

11. Eladó tájékoztatja a vevőt, hogy az 1. pontban megjelölt ingatlan vonatkozásában nincs bejegyzett erdőgazdálkodó.

VI. HATÓSÁGI ELJÁRÁS ÉS JÓVÁHAGYÁS

Markal Károly
eladó

Kovács László
vevő

Ellenjegyzem:
Kelt: **Pacsán, 2026. október 29. napján**
dr. Káldi Dávid ügyvéd (KÁLDI és TÁRSAI Ügyvédi Iroda)
8900 Zalaegerszeg, Sütő u. 4.
kamarai azonosító szám: 36062463

KÁLDI ÉS TÁRSAI ÜGYVÉDI IRODA
dr. Káldi Dávid ügyvéd
8900 Zalaegerszeg, Sütő utca 4.
Adószám: 18960198-2-20

12. A szerződő felek tudomásul veszik, hogy miután **az ingatlan termőföldnek minősül**, a vevő az ingatlan tekintetében csak akkor szerezhet tulajdonjogot, ha a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (továbbiakban: *Ftv.*) szerint egyetlen, arra jogosult személy sem él az elővásárlási jogával. Erre tekintettel a felek a jelen szerződést **felfüggesztő feltétellel** kötik, amely szerint a szerződés akkor lép hatályba, ha:
    a) a vevő jelen szerződést, mint vételi ajánlatot megküldi a 2013. évi CXXII. törvény 21. §. (1) bekezdése alapján a Mezőgazdasági Igazgatási szerv részére, aki az előzetes vizsgálatát követően, végzésben megállapítja a szerződés közzétételre való alkalmasságát, hivatalból elrendeli a szerződés közzétételét (Földforgalmi törvény 21. § (1a) bek. és megküldi az illetékes Jegyző részére kifüggesztésre.
    b) A vevő által adott vételi ajánlatot 30 napra a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat jegyzője útján, hirdetményi úton közli az elővásárlásra jogosultakkal és ezen idő alatt azok elővásárlási joguk gyakorlásáról vagy nem nyilatkoznak, vagy nyilatkozatuk nemleges (lemondó), és
    c) a földalapkezelő szervezet az államot megillető elővásárlási jogáról lemond, vagy azzal kapcsolatban a rá vonatkozó határidőn belül nem nyilatkozik, és
    d) az Ftv. 7. §-a szerint a tulajdonjog átruházásáról szóló szerződést a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyja.

13. A felek tudomásul veszik, hogy föld tulajdonjogának átruházására irányuló jogügylet írásba foglalására csak olyan papír alapú okmányon kerülhet sor, amely a Ftv. végrehajtására kiadott rendeletben meghatározott biztonsági kellékekkel rendelkezik.

VII. JOGSZAVATOSSÁG

14. Eladó az 1. pontban meghatározott ingatlan tulajdoni hányad per- teher és igénymentességéért feltétlen szavatosságot vállal.

15. Eladó szavatosságot vállal továbbá arra, hogy az ingatlan tulajdoni hányadon nem áll fenn harmadik személynek olyan joga, mely a vevő tulajdonszerzését akadályozná, illetőleg korlátozná.

16. Eladó és a vevő együttesen kijelentik, hogy magyar állampolgárok, így az elidegenítést és a tulajdonszerzést jogszabályi rendelkezések nem korlátozzák, illetve nem akadályozzák.

VIII. BIRTOKÁTRUHÁZÁS

17. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a vevő a szerződéskötés napján lép az ingatlantulajdoni hányad birtokába és attól kezdve húzza annak hasznait és viseli terheit.

18. Az eladó viseli a birtokátruházással és az ingatlan-nyilvántartásban feltüntetett állapot rendezésével kapcsolatos költségeket.

19. Az ingatlan átvételének és a tulajdonváltozás ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzésének költségei a vevőt terheli.

IX. AZ INGATLAN TULAJDONJOGÁNAK ÁTRUHÁZÁSA BEJEGYZÉSI ENDEDÉLY

Markal Károly
eladó

Kovács László
vevő

KÁLDI ÉS TÁRSAI ÜGYVÉDI IRODA
dr. Káldi Dávid ügyvéd
8900 Zalaegerszeg, Sütő utca 4.
Adószám: 18960198-2-20

Ellenjegyzem:
Kelt: Pacsán, 2026. október 29. napján
dr. Káldi Dávid ügyvéd (KÁLDI és TÁRSAI Ügyvédi Iroda)
8900 Zalaegerszeg, Sütő u. 4.
kamarai azonosító szám: 36062463

20. **Eladó tulajdonjogának törlése:**

Eladó a jelen adásvételi szerződés aláírásával **kéri és feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja** ahhoz, hogy a ZMKH Zalaegerszegi Járási Hivatal Földhivatali Osztálya

- a **vevő tulajdonjogát** az 1. pontban hivatkozott ingatlanra **adásvétel jogcímén *12693/20975* tulajdoni arányban** az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezze, továbbá
- saját tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartásból törölje.

A vevő tulajdonjogának bejegyzése:

Vevő a jelen adásvételi szerződés aláírásával **kéri és feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja** ahhoz, hogy a ZMKH Zalaegerszegi Járási Hivatal Földhivatali Osztálya

- a **vevő tulajdonjogát** az 1. pontban hivatkozott ingatlanra **adásvétel jogcímén, *12693/20975* tulajdoni arányban** az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezze, továbbá
- az eladó tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartásból törölje.

X. ADÓ- ÉS ILLETÉKFIZETÉSRE VONATKOZÓ SZABÁLYOK

21. Jelen adásvételi szerződést szerkesztő ügyvéd kijelenti – figyelemmel a MÜK 2/2014.11.03. sz. Szakmai Álláspontjára –, hogy az adásvétellel kapcsolatos hatályos illeték-, és adójogszabályok ismertetésére a megbízás nem terjed ki.

22. Vevő vállalja, hogy az 1. pontban megjelölt ingatlan birtokbaadástól, de legkésőbb az illetékkötelezettség keletkezését követő 12. hónap utolsó napjától számítva 5 évig
- az ingatlan tulajdoni hányad tulajdonjogát nem idegeníti el,
- az ingatlanon vagyoni értékű jogot nem alapít, és
- az ingatlant mezőgazdasági tevékenység céljára hasznosítja;

erre tekintettel kér az Itv. 26. § (1) bek. p) pont rendelkezése szerint a visszterhes vagyonátruházási illeték alóli mentesség alkalmazását.

23. Szerződő felek jelen szerződés aláírásával elismerik, tájékoztatást kaptak arról, hogy az NAV jogosult a forgalmi érték ellenőrzésére, így abban az esetben, ha a NAV által tartandó helyszíni szemléről kiértesítést kapnak, akkor szükséges a személyes megjelenésük, vagy olyan meghatalmazott általi képviseletük, aki a forgalmi érték vonatkozásában nyilatkozni tud, tudomással bírnak arról, hogy a kedvezmények igénybevételéről, valamint a kedvezményre jogosító feltételek fennállásáról a szerző félnek az illetékfizetési meghagyás jogerőre emelkedéséig kell nyilatkozni.

24. A végleges adásvételi szerződés alapján induló ingatlan-nyilvántartási eljárás igazgatási szolgáltatási díjának a kérelem előterjesztésével egyidejű megfizetésének kötelezettsége a vevőt terheli, amelynek összege – *az ingatlan-nyilvántartási, a telekalakítási, a földmérési és térképészeti tevékenységgel kapcsolatos eljárások, továbbá az ingatlan-nyilvántartásból és az állami alapadatbázisokból történő adatszolgáltatások igazgatási szolgáltatási díjairól szóló 1/2024. (I. 30.) KTM rendelet 7. § (1) bek. szerint* – változással érintett ingatlanonként 10.600.-Ft.

XI. VEGYES RENDELKEZÉSEK

25. Szerződő felek kijelentik, hogy magyar állampolgárok, így az elidegenítést és a tulajdonszerzést jogszabályi rendelkezések nem korlátozzák, illetve nem akadályozzák.

Markal Károly
eladó

Kovács László
vevő

Ellenjegyzem:
Kelt: **Pacsán, 2026. október 29. napján**
dr. Káldi Dávid ügyvéd (KÁLDI és TÁRSAI Ügyvédi Iroda)
8900 Zalaegerszeg, Sütő u. 4.
kamarai azonosító szám: 36062463

KÁLDI és TÁRSAI ÜGYVÉDI IRODA
dr. Káldi Dávid ügyvéd
8900 Zalaegerszeg, Sütő utca 4.
Adószám: 18960198-2-20

26. Szerződő felek jelen szerződés aláírásával – eladó és vevő külön-külön és együttesen is- egyben meghatalmazzák **dr. Káldi Dávid ügyvéd**et (KÁLDI és Társai Ügyvédi Iroda, 8900 Zalaegerszeg, Sütő u. 4.), hogy

- az adásvételi szerződés hirdetményi úton való közlése iránt az illetékes jegyző előtt eljárjon, valamint
- helyettük és nevükben a *tulajdonosváltozás bejegyeztetése* iránt a Zala Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály Zalaegerszegi Földhivatal Ingatlan-nyilvántartási Osztály 1. előtt valamint
- Zala Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály mint jóváhagyó szerv előtt eljárjon valamint
- a B400E számú NAV adatlapot helyettük kitöltse és aláírja. *Eljáró ügyvéd a meghatalmazást elfogadja.*

27. Szerződő felek kijelentik, hogy minden, a szerződéskötéshez szükséges adatot, információt tisztáztak, megismertek, az ügylet során jóhiszeműen jártak el, nincs tudomásuk olyan tényről, körülményről, melynek ismeretében jelen szerződést egyáltalán nem, vagy másként kötötték volna meg.

28. Eljáró ügyvéd tájékoztatja a Feleket, hogy a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2007. évi CXXXVI. törvény (Pmt.), valamint a jogügyletek biztonságának elősegítésével, valamint az elektronikus aláírás használatával és a hozzá kapcsolódó feladatokról szóló 2/2007. (XI. 19.) számú MÜK szabályzat (Szabályzat) rendelkezései alapján azonosítási kötelezettség terheli a felek adatai, illetve a képviseletükben eljáró személyek vonatkozásában. Szerződő felek – a Pmt. ill. a Szabályzat rendelkezéseivel összhangban – jelen szerződés aláírásával kifejezetten hozzájárulnak ahhoz, hogy az eljáró ügyvédi iroda képviselője a személyazonosításra szolgáló okmányairól és abban foglalt adatairól, adóazonosító jelét és személyi számát tartalmazó okiratairól másolatot készítsen, és azokat kezelje.

29. A Felek Jelen Szerződés aláírásával tanúsítják, hogy az eljáró ügyvédi iroda képviselője a Pénzmosási Szabályzat rendelkezéseivel összhangban a Feleket megfelelő módon azonosította. A Felek és az eljáró ügyvédi iroda képviselője kijelentik, hogy Jelen Szerződés a Pénzmosási Szabályzat III.4. pontja alapján megkövetelt -- a Pénzmosási Szabályzat I. számú mellékletében foglalt – nyomtatványon található adatokat tartalmazza.

30. Felek adatait az eljáró ügyvéd az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvényrendelkezései alapján, kizárólag a jelen Szerződéshez kapcsolódó megbízás és a Pmt.-ben ill. Szabályzatban foglalt kötelezettsége teljesítése érdekében kezelheti.

31. Szerződő felek kijelentik, hogy a jelen okiratban foglaltakat egyben az okiratszerkesztésre és az ahhoz kapcsolódó jogi képviselet ellátására irányuló megbízási szerződésként is elfogadják (*Üttv. 29. § (3) bek.*).

32. Felek tudomásul veszik eljáró ügyvéd tájékoztatását, mely szerint személyes adataik az általuk bemutatott személyes okmányok alapján a Belügyminisztérium Központi nyilvántartásából kerülnek ellenőrzésre, jelen okirat aláírásával egyidejűleg.

33. Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk., valamint a mező-és erdőgazdálkodási földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény rendelkezések rendelkezései az irányadók.

Markal Károly
eladó

Kovács László
vevő

Ellenjegyzem:
Kelt: Pacsán, 2026. október 29. napján
dr. Káldi Dávid ügyvéd (KÁLDI és TÁRSAI Ügyvédi Iroda)
8900 Zalaegerszeg, Sütő u. 4.
kamarai azonosító szám: 36062463

KÁLDI ÜGYVÉDI IRODA
dr. Káldi Dávid ügyvéd
8900 Zalaegerszeg, Sütő utca 4.
Adószám: 18960198-2-20

Szerződő felek jelen szerződést átolvasás és kellő értelmezés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag írták alá.

Kelt Pacsán, 2026. október hó 29. napján

Markal Károly
eladó

Kovács László
vé

Ellenjegyzem:
Kelt: **Pacsán, 2026. október 29. napján**
dr. Káldi Dávid ügyvéd (KÁLDI és TÁRSAI Ügyvédi Iroda)
8900 Zalaegerszeg, Sütő u. 4.
kamarai azonosító szám: 36062463

KÁLDI és TÁRSAI ÜGYVÉDI IRODA
dr. Káldi Dávid ügyvéd
8900 Zalaegerszeg, Sütő utca 4.
Adószám: 18960198-2-20