A felhasználót a dokumentumhoz rendelte:
Idomsoft Zrt.

INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely az alulírott helyen és időben jött létre az I. pontban meghatározott felek között – *a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény, Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Közgyűlésének az önkormányzat vagyonáról, a vagyongazdálkodás és vagyonhasznosítás szabályairól szóló 4/2013. (II.08.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Vagyonrendelet) 21. § (1) bekezdés 2.a) pontjában foglaltak szerint* – az alábbi feltételekkel:

I. SZERZŐDŐ FELEK

egyrészről

név:	**Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata**
székhely:	8900 Zalaegerszeg, Kossuth Lajos utca 17-19.
törzsszám:	
adószám:	
stat.számjel:	
képviseli:	Balaicz Zoltán polgármester

mint **eladó** (a továbbiakban: eladó)

4365 /2026 ikt. szám
Kitétel napja: 2026 év 11 hó 27 nap
Közlés kezdő napja: 2026 év 11 hó 28 nap
Levétel napja: 2027 év 01 hó 05 nap

másrészről

név:	**Farsang Péter**
születési név:	Farsang Péter
születési hely idő:	
anyja születési neve:	
személyi ig. sz.:	
személyi azonosító jele:	
adóazonosító jele:	
lakcím:	2890 Tata, Keszthelyi utca 12. 4 lph., 4. em. 9.
földműves nyilvántartás száma:	----------
állampolgársága:	magyar
NAK kamarai nyilv.t. száma:	----------
MVH reg. szám:	----------

mint **vevő** (továbbiakban: vevő)
a továbbiakban valamennyien együttesen: **felek**.

Az elővásárlásra / haszonbérletre jogosult nyilatkozatának megtételére nyitva álló határidő utolsó napja:
2027.01.04.
Ez a határidő jogvesztő!

II. A SZERZŐDÉS TÁRGYA

1. Felek rögzítik, hogy eladó **1/1 arányú tulajdonát** képezi a Zala Megyei Kormányhivatal zalaegerszegi ingatlan-nyilvántartásában a **Zalaegerszeg 0345/14 helyrajzi szám** alatt felvett, *„rét”* megnevezésű, 4010 m² alapterületű, 10,47 AK kataszteri jövedelmű **külterületi** ingatlan. Az ingatlant terheli az E.ON Észak-dunántúli Áramhálózati Zrt. törzsszám: 10741980, 9027 Győr, Kandó Kálmán utca 11-13. javára 45551/2009.10.16. bejegyző határozattal 395 m² területre bejegyzett vezetékjog és a 39361/2014.04.03. számú határozattal 10 m² területre bejegyzett vezetékjog.

2. Eladó a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: Földforgalmi tv.) 15/A. § rendelkezéseinek megfelelően kijelenti, hogy a jelen tulajdonjog átruházásáról szóló **szerződés tárgyát képező földet hatályos földhasználati szerződés nem érinti**. Felek megállapítják, hogy az ingatlan per-, teher- és igénymentes, melyért az eladó szavatol.

3. Eladó tulajdonjogát az Elektronikus Ingatlan-nyilvántartási rendszerből 2026. november 23. napján INYER/TULLAP/20261123/490 számon lekért teljes tulajdoni lap másolattal igazolja, amelyet a felek elfogadnak.

III. ADÁSVÉTELI JOGNYILATKOZATOK

4. Eladó **eladja** az 1. pontban megjelölt ingatlant, a **vevő** pedig **1/1 tulajdoni arányban** megvásárolja azt.

5. A vevő a Földforgalmi tv. szerint az alábbi nyilatkozatokat teszi:
- a Földforgalmi tv. 5. § 7. pontjában meghatározott földművesnek nem minősül,
- a Földforgalmi tv. 10. § (2) bekezdése alapján kijelenti, hogy a birtokában álló föld területnagysága a megszerezni kívánt föld területnagyságával együtt nem haladja meg az 1 hektárt.
- nem esik a Földforgalmi tv. 16. § (1)-(2) és (4) bekezdéseiben meghatározott tulajdonszerzési korlátozás alá,
- a föld használatát másnak nem engedi át, azt maga használja és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy a földet a tulajdonszerzési időponttól számított 5 évig – a 13. § (3) bekezdésében meghatározott esetek kivételével – más célra nem hasznosítja (Földforgalmi tv.13. § (1) bekezdés),
- nincs földhasználatért járó ellenszolgáltatásnak teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása, - a jelen tulajdonjogszerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött volna (Földforgalmi tv.14. § (1)-(2) bekezdés),
- a tulajdonában álló részarány-tulajdon összesített aranykorona értéke mennyiségének huszada és a már tulajdonában és haszonélvezetében álló, továbbá a megszerzésre kerülő földterület hektárban kifejezett területének együttes összege nem több, mint 300 (az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény végrehajtásáról szóló 179/2023. (V. 15.) Korm. rendelet 42. §).

6. A felek tudomásul veszik, hogy jelen adásvételi szerződés a Földforgalmi tv. 36. § (1) bekezdés b) pontja szerint hatósági jóváhagyáshoz nem kötött, de a jelen szerződést, mint vételi ajánlatot meg kell küldeni a Földforgalmi tv. 21. § (1c) bekezdése alapján az illetékes jegyző részére, aki az e törvény végrehajtására kiadott rendeletben meghatározottak szerint hirdetményi úton közli az adásvételi szerződést a törvényen vagy megállapodáson alapuló elővásárlási jog jogosultjával. Amennyiben bármely jogosult elővásárlási joggal él, úgy a szerződés az eladó és közte jön létre.

7. A felek tudomásul veszik, hogy a jelen szerződést a kifüggesztést követően a jegyző az eljáró jogi képviselő részére visszaküldi iratjegyzékkel együtt.

IV. A VÉTELÁR ÖSSZEGE, TELJESÍTÉSÉNEK MÓDJA

8. Felek az 1. pontban megjelölt ingatlan vételárát –*Talabér László ingatlanforgalmi szakértő által 2026. július 27-i értékelési határnappal készített értékelési vélemény alapján* – **1. 500.000,- Ft**-ban, azaz egymillió-ötszázezer forintban határozzák meg.

9. Felek rögzítik, hogy a 8. pont szerinti vételár összege mentes az adó alól. A megállapított érték az ingatlan igény-és permentes állapotára vonatkozik.

10. Vevő kijelenti, hogy a vételár fedezete rendelkezésére áll.

11. A felek rögzítik, hogy **a vevő a vételár legalább 50 %-át, azaz legalább bruttó 750.000,- Ft-ot, azaz hétszázötvenezer forintot a szerződés hatálybalépését követő 30 napon belül átutalással köteles megfizetni Eladónak a számú bankszámlájára történő banki átutalással vételár címen, míg a fennmaradó összeget a szerződés hatálybalépését követő egy éven belül kell megfizetni Eladó részére.**

12. Felek a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 6:98. § (2) bekezdés rendelkezései alapján kizárják mind az eladó, mind a vevő feltűnő értékaránytalanságon alapuló megtámadási jogát.

V. BIRTOKÁTRUHÁZÁS

13. Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy a vételár teljes megfizetését követő 5 munkanapon belül az ingatlan birtokátruházására kerül sor jegyzőkönyv felvétele mellett. Az ingatlant az eladó annak ismert, megtekintett állapotában bocsátja vevő birtokába és tulajdonába. Vevő a birtokátruházás napjától kezdve jogosult az ingatlant használni, hasznait szedni, valamint köteles viselni az ingatlan terheit, továbbá mindazokat a károkat, amelyek megtérítésére senkit sem lehet kötelezni.

14. Eladó viseli a birtokátruházással kapcsolatos költségeket.

15. Eladó kijelenti, hogy a vevőt az ingatlan lényeges tulajdonságairól és az ingatlannal kapcsolatos valamennyi fontos követelményről teljeskörűen tájékoztatta.

16. Az eladó szavatol azért, hogy:

a) az ingatlan mentes mindenféle tehertől, jelzálogtól, szolgalmi jogtól, elővásárlási jogtól kivéve a Földforgalmi tv. szerinti elővásárlási jogot, haszonélvezeti jogtól, joghátránytól, jogi igénytől, követeléstől, valamint harmadik személy bármely más jogától,

b) az ingatlannal kapcsolatban jelen szerződésben meghatározottakon túl nem áll fenn olyan tény vagy körülmény, amely akadályozná, sértené vagy késleltetné az Ingatlan tulajdonjogának – a vezetékjogon kívüli – teher és/vagy korlátozásmentes megszerzését és/vagy amely akadályozná vagy sértené a tulajdonjog szabad gyakorlását;

c) az ingatlannal kapcsolatban nem nyújtottak be semmilyen okiratot az ingatlanügyi-hatósághoz, amely az ingatlan-nyilvántartásban még nem került széljegyzésre vagy bejegyzésre,

d) az ingatlan nem áll elidegenítés alatt;

e) nincs tudomása harmadik személynek az Ingatlannal kapcsolatos olyan igényéről és kérelméről, amely az ingatlan jelenlegi helyzetét hátrányosan befolyásolná;

f) az ingatlan átruházásában az eladót semmi nem korlátozza

g) a teljes vételár megfizetése esetén az ingatlan tulajdonjogának megszerzésében, illetve az Ingatlan birtokbavételében jelen szerződésben meghatározottakon túl a vevőt semmi nem korlátozza

h) az ingatlanon tartozás, köztartozás nincs;

i) az ingatlannal kapcsolatban az eladót elszámolási kötelezettség nem terheli;

j) az ingatlan rejtett hibájáról nincs tudomásuk;

k) az ingatlannak ingatlan-nyilvántartáson kívüli tulajdonosa, jogosultja nincsen, oda legjobb tudomása szerint cég vagy más szervezet székhelye, telephelye, fióktelepe, más jellegű lerakata bejelentve nincs.

17. Eladó szavatolja továbbá, hogy a jelen ügylet nem minősül a Ptk. 6:120. § szerinti fedezetelvonó szerződésnek, továbbá nem sért semmilyen szerződést, kötelezettséget, bírósági-, hatósági eljárást vagy határozatot.

18. Vevő kijelenti, hogy cselekvőképes **magyar** állampolgár. Eladó kijelenti, hogy Magyarországon **bejegyzett székhelyű jogalany**, így az elidegenítést jogszabályi rendelkezések nem korlátozzák, illetve nem akadályozzák.

VI. AZ INGATLAN TULAJDONJOGÁNAK ÁTRUHÁZÁSA AZ INGATLAN-NYILVÁNTARTÁSI BEJEGYZÉS

19. Az eladó a teljes vételár megfizetéséig az ingatlan tulajdonjogát fenntartja, illetve kiköti az elállás jogát a 8. pontban meghatározottak szerint fizetendő vételár meghatározott időre történő meg nem fizetése esetére. Az eladó az itt meghatározott feltételek fennállása esetén az elállás jogát a vevőhöz intézett írásbeli, egyoldalú jognyilatkozattal gyakorolhatja. Vevő jelen szerződés aláírásával kifejezetten hozzájárul ahhoz, hogy az eladó esetleges elállása esetén eladó egyoldalú kérelmére a Zala Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztálya a jelen szerződés megkötését megelőző eredeti állapotot helyreállítsa. Az Eladó az ingatlant a vételár maradéktalan kiegyenlítéséig tulajdonjog-fenntartással adja el, azonban jelen okirat aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy a Vevő a szerződés 1. pontjában megjelölt

ingatlan 1/1 tulajdoni hányadára a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jogot az ingatlan-nyilvántartásba bejegyeztesse a jelen szerződés ingatlanügyi hatósági benyújtásától számított 6 hónapos határidő elteltéig. Felek tudomásul veszik, hogy a 6 hónap elteltével a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog elveszíti az utána beérkező eljárások felfüggesztésével kapcsolatos elsőbbségét; ettől kezdve a bejegyzés hatálya azonos a szerződésen alapuló elidegenítési és terhelési tilalomra vonatkozó bejegyzés hatályával.

20. Az eladó tudomásul veszi, hogy őt az olyan elfogadó jognyilatkozat köti, amelyet az elővásárlásra jogosult határidőn belül, a hatályos jogszabályi rendelkezéseknek megfelelően tesz meg, és amelyben **az adásvételi szerződést magára nézve teljeskörűen elfogadja.** A mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvény (a továbbiakban: Fétv.) 13/A. § (1) bekezdés értelmében a vevő helyében lépő elővásárlásra jogosultat az adásvételi szerződésnek a vevőre vonatkozó rendelkezései jogosítják és kötelezik.

VII. ADÓ- ÉS ILLETÉKFIZETÉSRE VONATKOZÓ SZABÁLYOK

21. Jelen adásvételi szerződést szerkesztő kamarai jogtanácsos 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. Jelen adásvételi szerződést szerkesztő kamarai jogtanácsos tájékoztatja a feleket, 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. Az esetleges a kedvezmények igénybevételéről, valamint a kedvezményre jogosító feltételek fennállásáról a szerző félnek az illetékfizetési meghagyás jogerőre emelkedéséig kell nyilatkozni.

23. A vevő tudomásul veszi, hogy a jelen jogügylet kapcsán illetékfizetési kötelezettség terheli.

24. Jelen adásvételi szerződés alapján induló ingatlan-nyilvántartási eljárás igazgatási szolgáltatási díjának megfizetési kötelezettsége az eladót 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) bekezdése szerint* - változással érintett ingatlanonként 10.600,-Ft. Ennek megfelelően eladó kötelezettséget vállal, hogy az ingatlan-nyilvántartási eljárás igazgatási szolgáltatási díját banki átutalás útján megfizeti.

VIII. VEGYES RENDELKEZÉSEK

25. Jelen szerződés hatálybalépésének napja a szerződés hirdetményi úton történő kifüggesztését követően a kormányzati portálról történő levételről szóló automatikus igazolás napját követő nap.

26. Szerződő felek jelen szerződés aláírásával egyben meghatalmazzák Mihályné dr. Györke Julianna Katalin kamarai jogtanácsost (8900 Zalaegerszeg, Kossuth Lajos utca 17-19.) a jelen adásvételi szerződés szerkesztésével, ellenjegyzésével és a területileg illetékes jegyző és ingatlanügyi hatóság előtti képviselettel, valamint a B400 számú NAV adatlap kitöltésével. Az eljáró jogi képviselő a jelen szerződés aláírásával a meghatalmazást elfogadja.

27. Felek nyilatkoznak, hogy jelen adásvételi szerződés megkötésének az államháztartásról szóló 2011. évi CXCV. törvény és a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény rendelkezései szerint nincs akadálya.

28. Felek kérik az eljáró ingatlanügyi hatóságot, hogy – jogi képviselőjüknek történő egyidejű kézbesítés mellett – az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény 13. § (6) bekezdés rendelkezései alapján az ügyben keletkezett tulajdonjog bejegyző határozatot számukra is kézbesíteni szíveskedjen.

29. 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.

30. Eljáró kamarai jogtanácsos tájékoztatja a feleket, hogy *a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. 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 okmányaikról és abban foglalt adataikról, az adóazonosító jelet és személyi számot tartalmazó okiratairól másolatot készítsen, és azokat kezelje.

31. A felek jelen szerződés aláírásával tanúsítják, hogy az eljáró kamarai jogtanácsos a Pénzmosási Szabályzat rendelkezéseivel összhangban a feleket megfelelő módon azonosította. A felek és a kamarai jogtanácsos kijelentik, hogy jelen szerződés a Pénzmosási Szabályzat III.4. pontja alapján megkövetelt – a Pénzmosási Szabályzat I. számú mellékletében foglalt – nyomtatványon található adatokat tartalmazza.

32. Az eljáró kamarai jogtanácsos tájékoztatja a feleket arról, a jelen szerződés – mint papíralapú okirat – lapjait ellenjegyző kamarai jogtanácsosként úgy fűzte össze, hogy az az okirat sérelme nélkül ne legyen megbontható. Következésképp: a jelen szerződést – mint papíralapú okiratot – a feleknek – vagy az arra az okiratban meghatalmazott félnek – nem kell minden oldalon kézjegyével ellátnia [Az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény 43. § (4) bekezdés].

33. Felek megállapodnak, hogy a jelen szerződés a Földforgalmi tv. 21. §-a szerinti, a tulajdonos által elfogadott vételi ajánlatot egységes okiratba foglaló szerződés. Amennyiben az elővásárlásra jogosult él az elővásárlási jogával, akkor jelen szerződés az iratban megjelölt vevőre történő tulajdonjog átruházására nem alkalmazható.

34. A felek kijelentik, hogy a jelen okiratban foglaltakat egyben az okiratszerkesztésre és az ahhoz kapcsolódó jogi képviselet ellátására irányuló megbízási szerződésként is elfogadják [Az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény 29. § (3) bekezdés].

35. A szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk., a Földforgalmi tv., a Fétv. és a tárgyhoz kapcsolódó egyéb jogszabályok rendelkezései az irányadók.

Szerződő felek jelen szerződést átolvasás és kellő értelmezés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, 8 példányban jóváhagyólag írták alá.

Zalaegerszeg, 2026. november 23. napján

.....	.....
Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata eladó képviseletében Balaicz Zoltán polgármester	**Farsang Péter vevő**

Ellenjegyzem:

MIHÁLYNÉ DR. GYÖRKE JULIANNA KATALIN
kamarai jogtanácsos
36075617
8900 Zalaegerszeg,
Kossuth L. u. 17-19.

Kelt: Zalaegerszegen, 2026. november 23. napján
Mihályné dr. Györke Julianna Katalin kamarai jogtanácsos
8900 Zalaegerszeg, Kossuth Lajos utca 17-19.
kamarai azonosító szám: 36075617