

A közzététel napja: 2026.08.04.

A közlés első napja: 2026.08.05.

Az elővásárlásra jogosult jognyilatkozatának megételére nyitvaálló 30 napos határidő utolsó napja: 2026.09.04. **EZ A HATÁRIDŐ JOGVESZTŐ!**

Levétel napja: _____

Szalai-Gaál Mónika jegyző

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

Amely létrejött egyrészről:

Török István szn. Török István (sz. _____ an.: _____, szsz.: _____
adóazonosító jel: _____ magyar állampolgár) 8778 Újudvar, Ország út 57. szám alatti lakos, mint Eladó –
továbbiakban **Eladó**

másrészről

Tóth Elemér szn. Tóth Elemér (sz. _____ an.: _____, szsz.: _____
magyar állampolgár) 5235 Tiszabura, Dózsa György u. 25. szám lakos, mint Vevő – továbbiakban **Vevő**
(továbbiakban együttesen: **Felek**) között az alábbi helyen és feltételekkel:

1. Eladó tulajdonát képezi 1/1-ed arányban a Zala Vármegyei Kormányhivatal ingatlan-nyilvántartása szerinti **Újudvar zártkert 1262 hrsz-on** felvett kert és gazdasági épület megnevezésű, 768 m² alapterületű ingatlan. (Ingatlan1) Az okiratot szerkesztő ügyvéd tájékoztatja a Feleket, hogy az Ingatlanra vonatkozóan a 2026. július 2. napján lehívott e-hiteles tulajdonilap-másolat (szemle) tanúsága szerint a fenti adatok az ingatlan-nyilvántartási adatokkal megegyeznek. A tulajdoni lapon elintézetlen széljegy nem szerepel. A tulajdoni lap III. része (teherlap) III/1. a MOL Magyar Olaj – és Gázipari Nyrt. bányaszolgalmi joga terheli.

Eladó tulajdonát képezi 1/1-ed arányban a Zala Vármegyei Kormányhivatal ingatlan-nyilvántartása szerinti **Újudvar zártkert 1295 hrsz-on** felvett szőlő megnevezésű, 910 m² alapterületű ingatlan. (Ingatlan2) Az okiratot szerkesztő ügyvéd tájékoztatja a Feleket, hogy az Ingatlanra vonatkozóan a 2026. július 2. napján lehívott e-hiteles tulajdonilap-másolat (szemle) tanúsága szerint a fenti adatok az ingatlan-nyilvántartási adatokkal megegyeznek. A tulajdoni lapon elintézetlen széljegy nem szerepel. A tulajdoni lap III. része (teherlap) III/1. a MOL Magyar Olaj – és Gázipari Nyrt. bányaszolgalmi joga terheli; III/2. az E.ON Közép-Dunántúli Gázhálózati Zrt. vezetékjoga.

2. Az Eladó eladja, a Vevő pedig megveszi az 1. pontban körülírt ingatlant a kölcsönösen kialakított **1.000.000.- Ft, azaz egymillió forint vételáron, melyből Újudvar zártkert 1262 hrsz vételára 800.000.- Ft, a gazdasági épület értéket nem képvisel, az Újudvar zártkert 1295 hrsz vételára 200.000.- Ft.**

Vevő teljes vételárát a jelen szerződés aláírásával egyidőben fizeti meg átutalással jelen szerződést készítő és ellenjegyző Ügyvéd letéti folyószámlája útján Eladó _____ pénzügyintézetnél vezetett _____ számú bankszámlájára, melynek átvételét Eladó jelen szerződés aláírásával elismeri és nyugtázza. Felek a vételárból 200.000.- Ft vételárrészt foglalónak tekintenek. Felek lenyilatkozzák, hogy tisztában vannak a foglaló jogi természetével, az erre vonatkozó jogi tájékoztatást megértették.

Ptk. 6:185. § [Foglaló] (1) A másik félnek fizetett pénzt akkor lehet foglalónak tekinteni, ha annak fizetésére a kötelezettségvállalás megerősítéseként kerül sor, és ez a rendeltetés a szerződésből egyértelműen kitűnik. (2) Ha a szerződést teljesítik, a tartozás a foglaló összegével csökken. Ha a szerződés teljesítése olyan okból hiúsul meg, amelyért egyik fél sem felelős, vagy mindkét fél felelős, a foglaló visszajár. (3) A teljesítés megghiúsulásáért felelős fél az adott foglalót elveszti, a kapott foglalót kétszeresen köteles visszatéríteni. (4) A foglaló elvesztése vagy kétszeres visszatérítése a szerződésességét következményei alól nem mentesít.

A kötbér és a kártérítés összege a foglaló összegével csökken. (5) A túlzott mértékű foglaló összegét a kötelezett kérelmére a bíróság mérsékelheti.

Eladó a vételár ily módon történő teljesítéséhez jelen okirat aláírásával kifejezetten hozzájárul.

Eladó jelen szerződés aláírásával nyilatkozza, hogy a bankszámlájára történő teljesítést kifejezetten elfogadja a vételár saját kezéhez történő teljesítésnek. A banki utalás akkor tekinthető teljesítettnek, amikor az a fentiekben megadott bankszámlán az összeg jóváírásra került.

3. Felek kijelentik, hogy a Vevő az ingatlanokat nem tekintette meg előzetesen, azonban Vevő kijelenti azokat teljesen felújítást igénylő állapotban veszi meg, a letöltött tulajdoni lapokat áttanulmányozta.

Török István
Eladó

Tóth Elemér
Vevő

Felek rögzítik, hogy az Ingatlanok Vételárát mindezek figyelembevételével határozták meg, és azt értékarányosnak tekintik, és a jelen Szerződés aláírásával lemondanak azon jogukról, illetve kizárják azt, hogy a jelen Szerződést a Vételár összegére való hivatkozással bármilyen jogcímen vagy jogalapon (így különösen feltűnő értékaránytalanságra való hivatkozással) megtagadják vagy más egyéb módon vitássá tegyék.

4. Felek büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy elidegenítési és szerzési képességükben korlátozva nincsenek, az Eladó és a Vevő is nagykorú cselekvőképes magyar állampolgárok.

5. Eladó kijelenti, hogy az ingatlanokkal kapcsolatban tartozás (köztartozás) nem áll fenn, az ingatlanok per-, teher, és igénymentesek, harmadik személynek az ingatlanokkal kapcsolatban nincs olyan joga, mely Vevő tulajdonszerzését akadályozhatja. Felek kijelentik, hogy az Ingatlanok vonatkozásában a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény és annak kapcsán született, a jelen jogügyletre vonatkozó jogszabályi előírásairól teljes körű jogi felvilágosítást kaptak.

6. Vevő a Fftv. 10. § (2) bek. alapján kijelenti, hogy a tulajdonában nincs 300 hektár nagyságú vagy 6000 aranykorona értékű termőföld, illetve az 1. pontban jelzett ingatlanok fekvése szerinti településen az Ő és közeli hozzátartozója tulajdonában lévő föld területnagysága a megszerezni kívánt föld területnagyságával együtt nem haladja meg az 1 hektárt.

Felek kijelentik, hogy a 179/2023. (V. 15.) Korm. rendelet az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény végrehajtásáról 42. § szakasza alapján nem rendelkeznek részarány-tulajdonnal.

7. **Fent meghatározott Ingatlanok tekintetében, Eladó feltétlen és visszavonhatatlan módon engedélyezi és hozzájárul, 1/1 arányú tulajdoni hányadának vonatkozásában, hogy az ingatlan-nyilvántartásba Vevő 1/1 arányú tulajdonjoga adásvétel jogcímen bejegyzésre kerüljön. Eladó jelen nyilatkozat aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan módon engedélyezi és hozzájárul, hogy Újudvar zártkert 1262 és 1295 hrsz-ú ingatlanok - nyilvántartásból 1/1 arányú tulajdonjoga törlésre kerüljön. Vevő feltétlen és visszavonhatatlan módon engedélyezi, hogy Fent meghatározott Ingatlanok tekintetében 1/1 arányú tulajdonjoga az ingatlan-nyilvántartásba adásvétel jogcímen bejegyzésre kerüljön. Vevő feltétlen és visszavonhatatlan módon kéri és engedélyezi, hogy Fent meghatározott Ingatlanok tekintetében Eladó tulajdonjoga az ingatlan-nyilvántartásból törlésre kerüljön.**

8. Vevő az adásvételi szerződés aláírásával egyidőben kerül az Ingatlanok birtokába, így a birtokátruházás napjától viseli az Ingatlanok terheit, húzza annak hasznait. Eladó kijelenti, hogy az ingatlanokon nem található közmű. Eladó kijelenti, hogy az Ingatlanoknak minden általa ismert lényeges tulajdonságáról a Vevőt tájékoztatta.

9. Vevő a Földforgalmi törvény 13. § (1) bek. alapján vállalja, hogy az ingatlanok használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségnek, továbbá vállalja, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig – az alábbi esetek kivételével - más célra nem hasznosítja. (1a) E törvény alkalmazásában föld más célú hasznosításának minősül az erdő termelésből való időleges vagy végleges kivonása is. (2) Az (1) bekezdés alkalmazásában nem minősül a használat átengedésének az, ha a tulajdonjogot szerző fél

a) a föld használatát valamely érvényes jogcímen

aa) földművesnek minősülő közeli hozzátartozója,

ab) a legalább 25%-ban tulajdonában, vagy a közeli hozzátartozójának legalább 25%-ban tulajdonában álló mezőgazdasági termelőszervezet, vagy

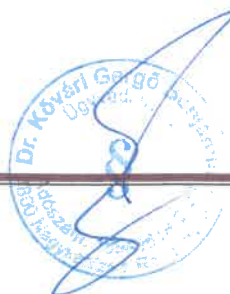
ac) olyan családi mezőgazdasági társaság, amelyben tag javára engedi át;

b)* 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;

c)* vetőmagtermeléshez szükséges terület biztosítása céljából valamely érvényes jogcímen engedi át a használatot más személy részére;

d)* gazdaságátadási szerződés keretében engedi át a használatot;

Török István
Eladó



Tóth Elemér
Vevő



e)* 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

f)* a rizstelephez tartozó föld használatát engedi át a rizstelep használója részére.

A föld más célra hasznosítható a következő célokból: a) talajvédelmet szolgáló létesítmény megvalósítása; b) öntözéshez szükséges létesítmény megvalósítása; c) öntözőcsatorna és belvízcsatorna létesítése; d) tájgazdálkodási célú vízpótló csatorna és víztározó létesítése; e) védett természeti területek természetvédelmi kezeléséért felelős szerv által jogszabályban, vagy e szerv alapító okiratában foglalt, valamint közösségi vagy hazai költségvetési forrás felhasználásával megvalósuló természetvédelmi célú feladatok ellátása; f) mezőgazdasági termeléshez, erdőgazdálkodáshoz szükséges gazdasági épület létesítése; g) lakóépület létesítése; h) a föld megközelítését, illetve a föld használatát biztosító út kialakítása; i) állandó jellegű növényház létesítése; j) föld művelési ágának megfelelő műveléshez, mezőgazdasági termeléshez vagy erdőgazdasági tevékenységhez közvetlenül kapcsolódó eszköz telepítése vagy építmény elhelyezése; k) ha a föld igénybevétele olyan területen történik, amelyet a Kormány a Magyar Közlönyben közzétett határozatával beruházási célterületté nyilvánított.

10. Vevő a Fftv. 14. § (1) bek. alapján kijelenti, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása. Vevő Fftv. 14. § (2) bek. alapján kijelenti, hogy vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött volna.

11. Vevő kijelenti, hogy nem minősül földművesnek.

12. Vevő a Földforg. Tv. 13. § (4) alapján nyilatkozik, hogy ha a tulajdonjog átruházásáról szóló szerződés tárgyát képező föld harmadik személy használatában van, vállalja, hogy a fennálló földhasználati jogviszony a) időtartamát nem hosszabbítja meg, és b) megszűnését követő időre az (1) bekezdésben foglalt kötelezettségeket vállalja.

13. A jelen szerződéssel kapcsolatos költségeket, az ingatlanszerzéssel kapcsolatos tulajdonszerzési illetéket, illetve a tulajdonváltás ingatlan-nyilvántartásban történő átvezetésének költségeit a Vevő fogja viselni, míg az ingatlanok értékesítésből eredő esetleges adófizetési kötelezettség Eladót terheli.

14. Felek azonosítását – ügyfél-átvilágítási kötelezettségének eleget téve – az okiratszerkesztő ügyvéd a 2017. évi LIII. törvény előírásainak megfelelően elvégezte. Személyazonosságukról a hivatkozott jogszabály által előírt okmányok ellenőrzése révén meggyőződött és azonosító adataikat az ezen okmányokban foglaltakkal egyezően rögzítette a jelen szerződésben. Felek ezennel igazolják, hogy az okiratszerkesztő Ügyvéd előzetesen tájékoztatta őket a személyazonosság ellenőrzésének céljáról, módjáról és tartalmáról. Felek kijelentik, hogy az adatkezeléshez, valamint annak kapcsán az ellenőrzés alapjául szolgáló okmányaikról történő másolat készítéséhez kifejezetten hozzájárulnak.

15. Felek jelen szerződés elkészítésével és ellenjegyzésével, valamint az illetékes Földhivatal előtti eljárásban való képviselettel, az elővásárlással kapcsolatos minden jogügylettel, az illetékes önkormányzati hivatalnál való kifüggesztéssel, az esetleges közigazgatási és bírósági eljárásban való képviselettel, továbbá a NAV előtti teljes eljárásra kizárólag a Vevő képviseletében a B400 sz. NAV adatlap kitöltésével és aláírásával, és a hatályos lehetőségek alapján, annak benyújtására megbízzák és meghatalmazzák a Dr. Kövári Gergő Benjámin Ügyvédi Irodát, (8800 Nagykanizsa, Rozgonyi utca 2. fszt. 1. szám) képviseletében Dr. Kövári Gergő Benjámin ügyvédet.

A megbízást és a meghatalmazást dr. Kövári Gergő Benjámin jelen szerződés aláírásával és ellenjegyzésével elfogadja.

Felek rögzítik, hogy eljáró ügyvéd megbízása egyértelműen kizárólag okiratszerkesztésre vonatkozik, a megbízásnak nem tárgya az adó- és illetékfizetésre vonatkozó tájékoztatás.

16. Felek megállapodnak abban, hogy a jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk. szabályait alkalmazzák. Felek a megkötni kívánt szerződéssel kapcsolatban a teljes körű felvilágosítást megkapták, a megállapodás tárgyát képező ingatlanok tulajdoni lapját / ingó dolgot megtekintették, arról tájékoztatták és nyilatkoznak, hogy a jelen megállapodást ezen ismereteik birtokában kötik meg.

Török István
Eladó



Tóth Elemer
Vevő



Dr. Kövári Gergő Benjámint
Ügyvédi Iroda

Felek kijelentik, hogy jelen szerződésben jognyilatkozatot tesznek, melynek tartalmával tisztában vannak és maguk is kívánják a szerződés által kiváltott joghatás beálltát.

Felek mást a szerződésbe nem kívánnak belefoglalni, ezért azt tényvázlatnak is elfogadják. Jelen szerződést, mely 4 oldalból 16 pontból áll és 7 példányban készült, a Felek, mint akaratukkal mindenben egyezőt, elolvasás és megértés után jóváhagyólag írták alá.

Nagykanizsa, 2026. július 2.

Török István
Eladó

Tóth Elemér
Vevő

ELLENJEGYZÉSI ZÁRADÉK ÉS TANÚSÍTVÁNY

Ellenjegyzem! Kelt, Nagykanizsa, 2026. július 2.

Dr. Kövári Gergő Benjámint Ügyvédi Iroda

Dr. Kövári Gergő Benjámint ügyvéd,

8800 Nagykanizsa, Rozgonyi utca 2. Fsz. 1.

KASZ:36064037