

Zala Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály			
ÉRKEZETT	2026 JÚL. 29		
ERK.NYTSZ.	ELŐADO	Zala Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály	
IKT. SZÁM	192.385	MELLÉKLET	ÉRKEZETT
			2026 MÁJ. 29
			ERK.NYTSZ.
			ELŐADO
			IKT. SZÁM
			591.813
			MELLÉKLET

INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről, **Krischbaum Tibor Sándor** született.

szül.: , számszáma: számszáma:

8327963570) 8931 Kemendollár József Attila u. 4. alatt lakos, mint **eladó**

másrészről, **Csikiné Szabó Magdolna Adrienn** született

szül.: , számszáma: számszáma:

u. 32. alatti lakos, mint **vevő** között a

Dr. Páncsics József
advaazonosító jele:
70-200
amagyarorszag@gmail.com

(an.:) 5310 Kisújszállás Béla király

a **KEMENDOLLÁR 716 hrsz-ú**, szőlő és gazdasági épület megnevezésű, 1456 m2 alapterületű zártkerti ingatlan adásvétele tárgyában a mai napon az alábbi feltételekkel:

1. Eladó kijelenti a e hiteles tulajdoni lap bizonyítja, hogy a fent részletezett ingatlan az eladó kizárólagos tulajdonát képezi. A tulajdoni lap széljegyet nem tartalmaz. Az ingatlan tehermentes.
2. Eladó eladja, vevő 1/1 arányban megvásárolja a fent megjelölt ingatlan tulajdonjogát és birtokát **3.250.000 Ft., azaz hárommillió-kettőszázötvenezer forint** vételárért. A gazdasági épület értéke: 3.000.000 Ft.

a) A szerződő felek rögzítik, hogy a vevő a jelen adásvételi szerződés aláírását megelőzően megfizetett **250.000 Ft. foglalót**, amelyet az eladó a jelen szerződés aláírásával elismer és nyugtáz. A szerződő felek kijelentik, hogy a foglaló jogi természetével tisztában vannak. Tudomással bírnak arról, hogy amennyiben az adásvételi szerződés teljesítése az Eladó hibájából hiúsul meg, a foglaló kétszeres összegét köteles a Vevő részére megfizetni. Ha a szerződés teljesítése Vevő hibájából hiúsul meg, a Vevő az adott foglalót elveszíti. Visszajár Vevőnek a foglaló, ha az adásvételi szerződés megkötése olyan okból hiúsul meg, amelyért egyik Szerződő fél sem felelős, vagy mindketten felelősek. A foglaló összege a vételárba beszámít.

b) A vevő a fennmaradó **3.000.000 Ft.** vételiár-hátralékot a vevő a jelen szerződésre irányadó kifüggesztési eljárás lejárta követően fizet meg az az eladó által megadott, Krischbaum Tamás néven számu bankszámlájára, és Kovács Eszter bankszámlájára egyenlő 1.500.000 Ft 1.500.000 Ft. arányban, a kifüggesztési eljárásról való értesítést követő 5 napon belül. Az eladó az ily módon történő teljesítéshez hozzájárul és saját kezéhez történő teljesítésnek ismeri el.

Az eljáró ügyvéd a kifüggesztési eljárás eredményéről a feleket 1 napon belül értesíti.

3. Szerződő felek rögzítik, hogy Eladó a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg aláírásával látja el 4 eredeti példányban azon nyilatkozatát, - miszerint Eladó feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy a **KEMENDOLLÁR 716 hrsz-ú**, szőlő és gazdasági épület megnevezésű, 1456 m2 alapterületű zártkerti ingatlan vonatkozásában **1/1 arányban a d á s v é t e l jogcímén, Csikiné Szabó Magdolna Adrienn vevő javára a tulajdonjogot az ingatlanügyi hatóság bejegyezze**– (Tulajdonjog bejegyzési engedély).

Az eljáró ügyvéd a jelen adásvételi szerződéssel együtt aláírt „Tulajdonjog bejegyzési engedély” okiratokat, azok kézhezvételével egyidejűleg letétbe veszi.

Az eladó a „Tulajdonjog bejegyzési engedély” okiratokat azzal a letéti utasítással helyezi ügyvédi letétbe, hogy az eljáró ügyvéd a vételár teljes kiegyenlítésének a 3. pont szerinti igazolását követő munkanapon azokat az ügyvédi letétből jogosult felvenni, és ezt követő 3 napon belül jogosult és köteles intézkedni a bejegyzési engedély Földhivatalhoz való benyújtása iránt.

4. Az eladó kijelenti, hogy a fentiekben túl az ingatlan a fentiekben felül per-, teher- és igénymentes, amelyért szavatol.

5. A szerződő felek kijelentik, hogy cselekvőképes magyar állampolgárok, szerződéskötési képességük korlátozva nincs, a vevők tulajdonszerzése korlátozás alá nem esik.

Az Ütv. 43. § (4) bekezdése alapján a (2) bekezdés b) pontjában foglalt követelmény alkalmazása mellőzhető, ha a papíralapú okirat lapjait az ellenjegyző ügyvéd úgy fűzi össze, hogy az az okirat sérelme nélkül ne legyen megbontható.

6. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy vevő a teljes vételár kifizetését követő 10 napon belül lép az ingatlan birtokába és ezen időponttól kezdődően viseli annak terheit, illetve húzza annak hasznait. A közüzemi mérőóra állását a felek a birtokba lépés napján leolvassák az átíratásról a vevő gondoskodik.
7. Szerződő felek rögzítik, hogy ezen szerződés megfelel az ügyvédi tényvázlatnak és azt helyettesíti.
8. A vevő kijelenti, hogy az ingatlanban tulajdonjoggal nem rendelkezik, és az ingatlanra egyéb oknál fogva sincs elővásárlási joga.
9. Szerződő felek rögzítik, hogy a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. tv., és az ezen törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. tv. alapján, tekintettel az ingatlanokra vonatkozó elővásárlási jog fennállására, ezen adásvételi szerződés érvényességéhez szükséges a szerződésnek, az ingatlanok fekvése szerinti települési önkormányzatnál történő, illetve a kormányzati portálon való hirdetményi közlése. Szerződő felek kérik és beleegyezésüket adják ahhoz, hogy az illetékes települési önkormányzat jegyzője ezen adásvételi szerződést a 474/2013. (XII.12.) Korm. rendeletnek megfelelő eljárás szerint függessze ki, valamint a kormányzati portálra töltsse fel a mezőgazdasági igazgatási szerv előzetes jóváhagyását követően.
10. Szerződő felek rögzítik, hogy amennyiben az ingatlan vonatkozásában elővásárlási jog gyakorlásával kapcsolatos nyilatkozat érkezik, úgy az eljáró ügyvéd kötelezettséget vállal arra, hogy a feleket ennek tényéről tájékoztatja.
11. A vevő büntetőjogi felelőssége tudatában kijelenti, hogy vele szemben a tulajdonszerzést megelőző 5 éven belül nem állapítottak meg olyan jogsértést, amellyel szerzési korlátozás megkerülésére irányuló jogügyletet kötöttek volna vevő büntetőjogi felelőssége tudatában kijelenti, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatás teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatosan jogerősen megállapított és fennálló díj, vagy egyéb tartozása.
12. A vevő kijelenti, hogy a tulajdonába kerülő föld használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, és ennek során eleget tesz földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig, a 2013. évi CXXII. Törvény 13.§ (3) bekezdésében meghatározott esetek kivételével más célra nem hasznosítja.
13. A vevő kijelenti, hogy nem rendelkezik részarány tulajdonnal, illetve a tulajdonában álló termőföld mennyisége nem haladja meg az 1 Ha-t.
14. Szerződő felek kijelentik, hogy a vonatkozó adó- és illetékjogszabályokkal tisztában vannak, azokról az eljáró ügyvédtől kioktatást kaptak.
15. A szerződő felek megállapodnak abban, hogy a jelen szerződéssel kapcsolatos ügyvédi díjat, földhivatali eljárási díjat a vevő viseli.
16. Szerződő felek, eladó és vevő meghatalmazzák Dr. Pápai-Henczi Ágota (KASZ:36066788, 8900 Zalaegerszeg Várkör 9.) alatti egyéni ügyvédet, hogy az illetékes ingatlanügyi hatóság előtt teljes képviseleti jogkörrel eljárjon, mint az eladó képviselője a fenti ingatlanokra, az ő javára, a fenti tulajdoni hányadban bejegyzett tulajdonjoga törlése és a vevő tulajdonjogának, bejegyzése ügyében, illetve, mint a vevő képviselője a fenti ingatlanokra, az ő javára, a fenti tulajdoni hányadban, adásvétel jogcímén bejegyzendő tulajdonjoguk bejegyzése ügyében eljárjon, továbbá ugyancsak meghatalmazzák az eljáró ügyvédet az illetékes hatóságok (Önkormányzat, NAV, B400e adatlapra is kiterjedően) előtti képviseletre.
17. Szerződő felek rögzítik, hogy ezen adásvételi szerződés egy példánya a 47/2014. (II.26.) Korm. rendelet szerinti biztonsági okmányon készült el.
18. Szerződő felek kérik, eladók feltétlen beleegyezését visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy az illetékes Földhivatal a szerződésben szereplő ingatlanokra a tulajdonjogot a hatósági jóváhagyást, és a tulajdonjog bejegyzési engedély benyújtásával a vételár kifizetésének igazolását követően **a jelen szerződés tárgyát képező ingatlanra nézve Csikiné Szabó Magdolna Adrienn javára adásvétel jogcímén 1/1 arányban jegyezze be, valamint Krischbaum Tibor Sándor eladó tulajdonjogát törölje.**
19. Szerződő felek rögzítik, hogy a jelen szerződés a Felek szerződéskötési szándékának megfelelően a Felek által lényegesnek tartott valamennyi feltételt tartalmazza, a jelen szerződést semmilyen szóbeli vagy ráutaló magatartással létrejött megállapodás, továbbá semmilyen egyéb módon tett, akár külön okiratban - kivéve a jelen szerződés szerinti nyilatkozatokat - rögzített nyilatkozat nem egészíti ki.
20. A Szerződő felek megállapodnak abban, hogy jelen szerződés módosítását kizárólag írásos formában tekintik érvényesnek és hatályosnak.

Az Ütv. 43. § (4) bekezdése alapján a (2) bekezdés b) pontjában foglalt követelmény alkalmazása mellőzhető, ha a papíralapú okirat lapjait az ellenjegyző ügyvéd úgy fűzi össze, hogy az az okirat sérelme nélkül ne legyen megbontható.

Az eljáró ügyvéd tájékoztatja a feleket, hogy a Pénzmosás és terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2007. évi CXXXVI. törvény alapján azonosítási kötelezettség terheli a felek adatait, illetve az esetlegesen képviselőjükben eljáró személyek vonatkozásában. A felek adatait a Pmt rendelkezései alapján jelen szerződésben kerülnek rögzítésre, a felek adatszolgáltatása és az általuk bemutatott, személyazonosság igazolására a Pmt. Szabályai szerint alkalmas okirat bemutatása alapján. A felek a jelen szerződés aláírásával kifejezetten hozzájárulnak ahhoz, hogy eljáró ügyvéd a felek személyi adatait tartalmazó okmányaikról fénymásolatot készítsen és adataikat kezelje.

21. A szerződő felek kijelentik, hogy a szerződés jogi és ténybeli vonatkozásairól, a vonatkozó jogszabályok tartalmáról a jelen szerződést készítő és ellenjegyző ügyvédtől teljeskörű tájékoztatást kaptak. A felek kijelentik, hogy a jelen szerződésben foglaltakat az általuk az ügyvédnek előadottakkal mindenben egyezőnek tartják és – mint akaratukkal mindenben megegyezőt – az ellenjegyző ügyvéd jelenlétében, jóváhagyólag aláírják.
22. A szerződő felek rögzítik, hogy önrendelkezésről szóló rendelet az illetékes Önkormányzatnál nincs hatályban.

A felek kijelentik, hogy a szerződés egy-egy példányát átvették.

Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekre a 2013. évi V.tv. (Polgári Törvénykönyv) rendelkezései irányadók.

Zalaegerszeg, 2026. május 14.

Krischbaum Tibor Sándor eladó

Csikiné Szabó Magdolna Adrienn vevő

Szerkesztettem és ellenjegyzem: Zalaegerszegen, 2026. május 14. napján:
Dr. Pápai-Henczi Ágota ügyvéd KASZ:36066788

8900 Zalaegerszeg, Pókaszeptéki Ártó
Tel.: 06-51-407-8200
Email: dhenczi@papi-henczi.hu
Adószám: 156-0000000-00
Cégjegyzékszám: 156-0000000-00

FÜGGESZTÉSI ZÁRADÉK:

FÜGGESZTÉS NAPJA: 2026.06.15.

ÖZLÉS KEZDŐ NAPJA: 2026.06.16.

FOGNYILATKOZAT MEGTÉTELÉNEK UTOLSÓ NAPJA: 2026.07.15.

HA A HATÁRIDŐ JOGVESZTŐ!

LEVÉTEL NAPJA: 2026.07.16.

ELT: 2026.06.15.

aláírás

FÜGGESZTÉSI ZÁRADÉK:

FÜGGESZTÉS NAPJA: 2026.08.11.

ÖZLÉS KEZDŐ NAPJA: 2026.08.12.

FOGNYILATKOZAT MEGTÉTELÉNEK UTOLSÓ NAPJA: 2026.09.10.

HA A HATÁRIDŐ JOGVESZTŐ!

LEVÉTEL NAPJA: 2026.09.11.

ELT: 2026.08.11.

aláírás

Az Ütv. 43. § (4) bekezdése alapján a (2) bekezdés b) pontjában foglalt követelmény alkalmazása mellőzhető, ha a papíralapú okirat lapjait az ellenjegyző ügyvéd úgy fűző össze, hogy az okirat sérelme nélkül ne legyen megbontható.