

- 1 -
INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

Szerződés száma: 572468	
Érkezési dátum: 2023.07.09	Érkezési azonosító: VLM
Érkezési időpontja:	Érkezési szám:
Érkezési dátuma:	Érkezési idő:

Amely létrejött egyrészről Kovács István / szül. név: [REDACTED] szül. h. és idő: [REDACTED] an: [REDACTED] szem. száma: [REDACTED] adó: [REDACTED] /8852 Zákány Látóhegy 31. sz. alatti lakos eladó /továbbiakban eladó/
másrészről Halácsi Katalin / szül. név: [REDACTED] szül. h. és idő: [REDACTED] a n: [REDACTED] szem. száma: [REDACTED] adó a: [REDACTED] 8900 Zalaegerszeg Rákóczi u. 21/B. sz. alatti lakos vevő /továbbiakban vevő/ között, alulírott napon az alábbiak szerint:

1. Eladó eladja a vevő pedig megveszi a zákányi külterületi ingatlannyilvántartásba:

- 098/52. hrsz. alatt felvett 2360.m2 nagyságú (összesen 3.48AK) a) kivett, lakóház és udvar (358.m2) b) szántó (2002.m2) művelési ágba nyilvántartott ingatlan 7/8-ad tulajdoni illetőségét 600.000.-Ft vételárért, a
- 098/53. hrsz. alatt felvett 1818.m2 nagyságú (összesen 3.16AK) szántó művelési ágba nyilvántartott ingatlan 1/1-ed tulajdoni illetőségét 500.000.-Ft vételárért, a
- 098/54. hrsz. alatt felvett 1837.m2 nagyságú (összesen 3.20AK) szántó művelési ágba nyilvántartott ingatlan 1/1-ed tulajdoni illetőségét 500.000.-Ft vételárért, a
- 098/55. hrsz. alatt felvett 2836.m2 nagyságú (összesen 4.93AK) szántó művelési ágba nyilvántartott ingatlan 1/1-ed tulajdoni illetőségét 700.000.-Ft vételárért, a
- 098/56. hrsz. alatt felvett 4384.m2 nagyságú (összesen 4.56AK) a) kivett, lakóház és udvar (1765.m2) b)szántó (2619.m2) művelési ágba nyilvántartott ingatlan 1/1-ed tulajdoni illetőségét 27.200.000.-Ft vételárért és a
- 098/110. hrsz. alatt felvett 2072.m2 nagyságú (összesen 3.61AK) szántó művelési ágba nyilvántartott ingatlan 1/1-ed tulajdoni illetőségét 500.000.-Ft azaz mindösszesen 30.000.000.-Ft (Harmincmillió-forint) vételárért teljes egészében. A 098/52. hrsz. alatti ingatlanon álló lakóház ~ 50.m2 alapterületű, romos, értéke a vételáron belül 10.000.-Ft. A 098/56.hrsz. alatti ingatlanon egy ~ 85.m2 alapterületű jó műszaki állapotú lakóház áll, melynek az értéke a vételáron belül 26.500.000.-Ft. Vevő nyilatkozik, hogy az ingatlant ismert és megtekintett állapotban vette meg. Vevő földműves, nem helyben lakó, nem elővásárló, az ingatlanokban nem tulajdonostárs. A település határában nem működik hegyközség, így vevővel szemben a Hegyközségekről szóló törvény szabályai szerinti esetleges elővásárlók a kifüggesztésből értesülnek. Zákány Község Önkormányzata nem alkotott helyi rendeletet az helyi önazonosság védelméről szóló 2025.évi XLVIII. tv. felhatalmazása alapján. Jelen ügylet a Mező-, és erdő-gazdasági földek forgalmáról szóló 2013.évi CXXII (Földforgalmi) törvény 7.§ (1) bekezdése értelmében hatósági jóváhagyáshoz kötött. Eljáró ügyvéd az ingatlanok adatairól az e-ingatlannyilvántartásból való lekérdezéssel meggyőződött.

2. Vevő 2026.március 18.-án átutalással megfizetett az eladó által meghatározott számlaszámára 20.000.000.-Ft (Húszmillió-forint) összeget, első vételár részletet. Eladó a vételár-részlet hiánytalan átvételét/ az által megadott számlaszámon történt elkönyvelését jelen megállapodás aláírásával is elismeri, illetve nyugtázza. Eladó a számlaszámára történt utalást kifejezetten kéri, és azt a saját kezeihez való szabályszerű teljesítésnek elfogadja. A vételárból még ki nem egyenlített 10.000.000.-Ft (Tízmillió-forint) második, utolsó vételár részletet vevő jelen megállapodást jóváhagyó hatósági határozat kézhezvételét követő 15 napon belül köteles az eladó által meghatározott számlaszámára átutalni. Eladó a vételár hiánytalan átvételét külön nyilatkozatban ismeri el és akkor járul hozzá a vevő tulajdonjoga ingatlan-nyilvántartási bejegyzéshez. A tulajdonjog bejegyzési engedélyt eladó jelen okiratot szerkesztő és ellenjegyző ügyvédnél ügyvédi letétbe helyezi azzal a letéti utasítással, hogy letét kezelő a fenti nyilatkozatot csak az eladó azon e-mailben tett bejelentését követően nyújthatja be, illetve köteles benyújtani az illetékes földhivatalba, miszerint az eladó a teljes vételárat a vevőtől megkapta. Felek kéri, eladó pedig feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy - a teljes vételár kiegyenlítésének igazolásáig, de legkésőbb az adásvételi szerződésnek az ingatlannyilvántartási szervhez történő benyújtásától számított 6 hónap időtartamra, az Iny tv. 48.§ (1) a) pontja és az új Vhr. 45.§-a alapján - a föld tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés benyújtásának ténye (vevői jog) be-, illetve feljegyzését az ingatlannyilvántartásba. Amennyiben a SVKH Földhivatali főosztálya az esetleges elővásárlóval hozza létre a szerződést, úgy az elővásárló által a Földforgalmi tv. 21/A.§ (1) és (3) bekezdése szerinti, letétbe helyezett összeget az eladó részére kell megfizetni. Eladó pedig vállalja, hogy a vevő által megfizetett első vételár részletet - sikeres elővásárlási joggyakorlás esetén - a vevő részére visszafizeti.

3. Felek megállapodnak abban, hogy eladó a jelen megállapodásban meghatározott ingatlanokat és ingatlan illetőséget a mai napon a vevő birtokába bocsátja. Megállapodnak továbbá abban is, hogy a vevő az ingatlanokon a 30 napon kifüggesztési határidő leteltéig nem jogosult változtatásokat eszközölni, értéknövelő beruházást végezni, azonban a szükséges és indokolt mezőgazdasági munkálatokat jogosult és köteles elvégezni.

4. Eladó szavatosságot vállal az 1. pontban meghatározott ingatlanok és ingatlan illetőség per-, igény és tehermentességéért. Eladó a vevő tudomására hozza, hogy az ingatlanok nincsenek haszonbérbe adva, azt saját maga használta. Eladó kijelenti, hogy az átruházott ingatlanokat ingatlannyilvántartáson kívüli tartozás nem terheli, és azt is vállalja, hogy az ingatlanokat már nem is terheli meg. Vevő nyilatkozik, hogy az ingatlanokat az esetleges szolgalmi jogokra tekintet nélkül megveszi.

Kovács István eladó

Halácsi Katalin vevő

Dr. Henczi Edit ügyvéd

DR. HENCZI EDIT
ÜGYVÉD
8800 Nagykálmán
Zrínyi u. 20. i. lh. 1. em. l.
Adószám: 50233906.1-60

Eladó a vevő tudomására hozza, hogy a 098/56. hrsz. alatti ingatlan kivételével az ingatlanokon nincs közmű-lecsatlakozás. A 098/56. hrsz. alatti ingatlan víz-, villany közművel ellátott. Szerződő felek a birtokba adással egy időben rögzítik a közműmérők számát és állását, továbbá együttműködnek azok átiratása érdekében. Szerződő felek nyilatkoznak, hogy az épületenergetikai tanúsítvány és a villamos rendszer felülvizsgálati jegyzőkönyv beszerzésétől és szolgáltatásától kifejezetten eltekintenek. Felek kijelentik, hogy a tanúsítvány, illetve a jegyzőkönyv hiányából eredően egymással szemben sem most sem a jövőben nem jogosultak igényt támasztani.

5. Felek kijelentik, hogy nagykorú, cselekvőképes magyar állampolgárok, felek ügyleti, vevő ingatlanszerzési joga – az e szerződésben foglaltakon túl - nincs korlátozva. Vevő jelen teljes bizonyító erejű magán okiratba foglaltan büntető-, és polgári jogi felelőssége tudatában nyilatkozik, hogy:

- megfelel a Földforgalmi tv. 10.§(1) bekezdése, a 13.§ (1) –(7) bekezdése, a 14.§ (1) –(2) bekezdése, a 14/A.§-a rendelkezéseinek, továbbá a 16.§ (1), (2) és (4) bekezdése szerint nem esik tulajdonszerzési korlátozás alá, mert a már tulajdonában és használatában lévő föld területnagyságának beszámításával együtt sem haladja meg a tulajdonában és használatában lévő földterület nagysága, illetve értéke a fenti bekezdésekben meghatározott birtok- ill. Földszerzési- maximumot.
- nem rendelkezik a lny vhr 42.§-a szerinti részarány tulajdonnal.
- az ingatlanokban nem tulajdonostárs, nem helyben lakó. Földműves nyilvántartási száma: ZVKH Földhivatal Fő O.:510.036/2026.03.04. őstermelők családi gazdasága tagja (ÖCSG:00058650, FELIR: AB3745808. NAK száma. P000000895168.
- a most megszerezni kívánt föld használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig – a Földforgalmi tv. 13.§ (3) bekezdésében meghatározott eseteket kivéve- más célra nem hasznosítja (Föld-forgalmi tv. 13. §(1).bek),
- vele szemben nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatás teljesítéséből eredő bármilyen korábbi föld-használattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj- vagy egyéb tartozása (Ff. tv. 14.§ (1) bek),
- a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapítottak meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött (Ff. tv. 14.§ (2).bek.),
- kötelezettséget vállal arra, hogy az esetleges földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg és annak megszűnését követő időre a Földforgalmi törvény 13. § (1) bekezdésében foglalt művelési, hasznosítási kötelezettségének eleget tesz, (Ff. tv. 13.§ (4) bekezdése)
- a megszerzett termőföldet, a birtokba adástól de legkésőbb az illeték kötelezettség keletkezését követő 12. hónap utolsó napjától számítva 5 évig nem idegeníti el, azon vagyoni értékű jogot nem alapít és ÖCSG tagjaként a termőföldet mezőgazdasági célra hasznosítja .

6. Eladó a vételár kiegyenlítésével egy időben, külön nyilatkozatban feltétlen (végleges) és visszavonhatatlan hozzájárulását adja, vevő pedig már most kéri, hogy a jelen szerződés 1. pontjában meghatározott, az adásvétel tárgyát képező ingatlanokra és ingatlan illetőségre a vevő tulajdonjoga 1/1-ed mértékben (arányban) adásvétel jogcímén kerüljön bejegyzésre az ingatlannyilvántartásba az eladó tulajdonjoga törlésével egyidejűleg.

7. Felek tudomással bírnak arról, hogy a vevővel szemben, - aki elővásárlásra nem jogosult - a Földforgalmi törvény 18. §-a szerint van elővásárlási jog. Felek (eladó) megbízták eljáró ügyvédet, hogy gondoskodjon az adásvételi szerződés 4 eredeti pld-a 8 napon belüli csatolásával a Földforgalmi törvény 21.§ (1) bekezdése szerinti jóváhagyási eljárás megindításáról

8. Vevő tudomásul veszi, hogy jelen jogügyletből eredő, a tulajdonszerzéshez kötődő minden költség és illeték Öt terheli. Vevő kéri, hogy az illetéket a NAV. a mezőgazdasági művelési águ ingatlanok tekintetében - jelen szerződés 5. pontjában tett nyilatkozatára tekintettel - ne szabja ki (I. tv. 26.§(1) bekezdése p) pontja). Vevő 3 éven belül másik lakásingatlant értékesített, melynek a vételárát a lakóház megvásárlására fordítja így erre tekintettel kéri az illeték kiszabásánál e körülmény figyelembevételét. Eladott lakás 9400 Sopron Ötvös utca 3.sz. (2222.hrsz.) tulajdoni arány: 1/1-ed eladási ár: 27.700.000-Ft. (Huszonhét-millió-hétszázezer-forint) adásvétel időpontja: 2023.12.15. (vevő a szerződés pld.-át a NAV Illeték Osztálya részére csatolja.)

10. Felek jelen adásvételi szerződés elkészítésével, ellenjegyzésével az ingatlannyilvántartás és a NAV Illeték Osztálya előtti – a B-400-as nyomtatvány kitöltésére és beadására vonatkozó - eljárással meghatalmazták Dr Henczi Edit ügyvédet / 8800 Nagykanizsa Zrínyi u. 20. i lh. I.em.l. sz, telefon: +36/30/ 330-7096, e-mail: drhenczedit@gmail.com KASZ: 36061432/ aki a meghatalmazást az okirat ellenjegyzésével elfogadta. Jelen megállapodás - az ügy egyszerű jogi megítélésére tekintettel- egyúttal tényvázlatnak is minősül, így külön tényvázlat nem készült. Felek jelen megállapodás aláírásával elismerik, hogy jelen ügylettel kapcsolatban eljáró ügyvédtől mindenre kiterjedő tájékoztatást kaptak. Felek nyilatkoznak, hogy jelen ügylet során saját maguk nevében jártak el továbbá, hogy személyes adataik ellenőrzéséhez az okirat aláírásával hozzájárulásukat megadták.

Felek jelen megállapodást mint akaratukkal mindenben megegyezőt alapos áttanulmányozás után 7 eredeti pld-ban (ebből 1. mondsított papíron) jóváhagyólag aláírták.

Nagykanizsa 2026.június...30

Kovács István eladó

Halácsy Katalin vevő

Tanúsítom, hogy fenti megállapodás mindenben megfelel a szerződő felek kinyilvánított akaratának és a jogszabályoknak. Készíttem és ellenjegyzem, felek személyazonosságáról meggyőződtem, felek azt előttem saját kezűleg aláírták Nagykanizsán, 2026.június...30n.

Dr. Henczi Edit, ügyvéd /KASZ:36061432/ A közvetétel időpontja: 2026.08.11.
A közlés első napja: 2026.08.12.
Az elővásárlásra jogosult jognyilatkozatának megtételére nyitva álló 30 napos kalendáris napja: 2026.09.10.
A kalendáris jogvesztő!