

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

Somogy Vármegyei Kormányhivatal	
Beérkezés időpontja:	Erkeztetési időpontja: 2025 JÚL 09.
Iktatás dátuma:	Iktatási szám: 572469
Mellékletek száma:	Ügyintéző: VHM

Amely létrejött egyrészről:

- Kovács István /szül. név: [REDACTED], szül. h és idő: [REDACTED], an: [REDACTED], szem száma: [REDACTED], adó a: [REDACTED] / 8372 Cserszegtomaj Kőhát utca 34. sz. alatti lakos és

- Dr. Szabó Rózsa Erzsébet /szül. név: [REDACTED], szül. h és idő: [REDACTED], an: [REDACTED], szem száma: [REDACTED], adó a: [REDACTED] 8372 Cserszegtomaj Kőhát utca 34. sz. alatti lakos mint eladók /továbbiakban

másrésztől:

- Lesi Tamás /szül. név: [REDACTED], szül. h és idő: [REDACTED], an: [REDACTED], szem száma: [REDACTED], adó a: [REDACTED] / és

- Guj Andrea /szül. név: [REDACTED], szül. h és idő: [REDACTED], an: [REDACTED], szem száma: [REDACTED], adó a: [REDACTED] / mindketten 8854 Órtos, Rákóczi u. 15. sz. alatti lakosok, mint vevők /továbbiakban vevők

/között, alulírott napon az alábbiak szerint:

1/A. Kovács István eladó eladja Lesi Tamás vevő pedig megveszi 1/1-ed arányban a zákányi külterületi ingatlannyilvántartásba:

- 091/34. hrsz. alatt felvett 3343 m2 nagyságú (10.46 AK) rét és gazdasági épület művelési ágú ingatlan eladó nevén álló 1/1-ed ingatlani illetősége tulajdonjogát 700.000 Ft, azaz Hétszázezer-forint, a

- 091/36. hrsz. alatt felvett 3232.m2 nagyságú (összesen 10,12AK) rét művelési ágú ingatlan eladó nevén álló 1/1-ed illetősége tulajdonjogát 600.000.-ft azaz Hatszázezer-forint, a

- 091/38. hrsz. alatt felvett 2838 m2 nagyságú (4.94 AK) szántó művelési ágú ingatlan eladó nevén álló 1/1-ed ingatlani illetősége tulajdonjogát 700.000 Ft, azaz Hétszázezer-forint, a

- 091/39. hrsz. alatt felvett 2765 m2 nagyságú (4.81 AK) szántó művelési ágú ingatlan eladó nevén álló 1/1-ed ingatlani illetősége tulajdonjogát 700.000 Ft, azaz Hétszázezer-forint, és a

- 091/55. hrsz. alatt felvett 3365 m2 nagyságú (5.86 AK) szántó művelési ágú ingatlan eladó nevén álló 1/1-ed ingatlani illetősége tulajdonjogát 700.000 Ft, azaz Hétszázezer-forint kölcsönösen kialakított vételárért teljes egészében.

1/B Kovács István eladó eladja Lesi Tamás és Guj Andrea vevők pedig megveszik 1/2-ed – 1/2-ed arányban a zákányi külterületi ingatlannyilvántartásba:

- 091/37. hrsz. alatt felvett összesen 3885 m2 nagyságú (összesen: 4.48 AK) a) kivett gazdasági épület és udvar (1312.m2) b) szántó (2573.m2) művelési ágú ingatlan eladó nevén álló 1/1-ed ingatlani illetősége tulajdonjogát 70.000.000 Ft, azaz Hetvenmillió-forint, a

1/C. Dr. Szabó Rózsa eladó eladja Lesi Tamás vevő pedig megveszi 1/1-ed arányban a zákányi külterületi ingatlannyilvántartásba:

- 091/28.hrsz. alatt felvett összesen 6327.m2 nagyságú (összesen 13.16AK) a) szántó (2977.m2), b) kivett, gazdasági épület és udvar (800.m2) c) rét (2550 m2) művelési ágú ingatlan eladó nevén álló 1/2-ed tulajdoni illetősége tulajdonjogát 5.500.000.-Ft azaz Ötmillió-ötszázezer-forint, a

- 091/29. hrsz. alatt felvett 612 m2 nagyságú (1.06 AK) szántó művelési ágú ingatlan eladó nevén álló 132/165-öd ingatlani illetősége tulajdonjogát 140.000 Ft, azaz Egyszáznegyvenezer-forint, a

- 091/30. hrsz. alatt felvett 916 m2 nagyságú (2.87 AK) rét művelési ágú ingatlan eladó nevén álló 132/165-öd ingatlani illetősége tulajdonjogát 180.000 Ft, azaz Egyszáznyolcvanezer-forint, a

- 091/32. hrsz. alatt felvett 1081 m2 nagyságú (3.38 AK) rét művelési ágú ingatlan eladó nevén álló 198/264-ed ingatlani illetősége tulajdonjogát 250.000 Ft, azaz Kettőszázötvenezer-forint, a

- 091/33. hrsz. alatt felvett 1422 m2 nagyságú (2.47 AK) szántó művelési ágú ingatlan eladó nevén álló 198/264-ed ingatlani illetősége tulajdonjogát 280.000 Ft, azaz Kettőszáznyolcvanezer-forint, és a

- 091/35. hrsz. alatt felvett 1247 m2 nagyságú (4.55 AK) szőlő művelési ágú ingatlan eladó nevén álló 132/165-öd ingatlani illetősége tulajdonjogát 250.000 Ft, azaz Kettőszázötvenezer-forint kölcsönösen kialakított azaz mindösszesen 80.000.000.-Ft

azaz Nyolcvanmillió-forint vételárért teljes egészében. Kovács István és Dr. Szabó Rózsa eladók nyilatkoznak, hogy az adásvétel tárgyát képező valamennyi ingatlan egymással szomszédos, megfelelnek a Földforgalmi tv. 19.§ (5) bekezdése

a) pontja feltételeinek, ezért azokat egybefoglalt vételáron adják el. A 091/34. hrsz. alatti ingatlanon már nincs gazdasági épület. A 091/28. hrsz. alatti ingatlanon álló gazdasági épület ~ 50 m2 alapterületű (lakható gazdasági épület), az 1/2-ed

tulajdoni illetőség értéke 4.600.000.-Ft. Az ingatlanon villany közmű lecsatlakozás található. A 091/37. hrsz. alatti ingatlanon két gazdasági épület áll, a lakás céljára szolgáló épület 150. m2 alapterületű, értéke a vételáron belül 50.000.000.-Ft a másik

gazdasági épület ~80 m2 alapterületű (nyári konyha, egyéb gazdasági helyiség), értéke a vételáron belül 19.000.000.-Ft, a szántó értéke a vételáron belül 1.000.000.-Ft. Az ingatlanon víz-, villany közművel ellátottak. Guj Andrea vevő nem

földműves. Lesi Tamás vevő olyan földműves, akinek az életvitelszerű lakáshasználata helye vagy a mezőgazdasági üzemközpontja legalább 3 éve olyan, Magyarország területén fekvő településen van, amelynek közigazgatási határa az adásvétel

tárgyát képező föld fekvése szerinti település közigazgatási határától közúton vagy közforgalom elől el nem zárt magánúton legfeljebb 20 km távolságra van. Az ingatlanok külterületen vannak. Zákány Község Önkormányzata a helyi

önazonosság védelméről szóló 2025. évi XLVIII. törvény alapján helyi rendeletet nem alkotott, így jelen ügylet esetében

Kovács István eladó Dr. Szabó Rózsa Erzsébet eladó Lesi Tamás vevő Guj Andrea vevő Dr. Henczi Edit ügyvéd

ezen törvény alapján vevővel szemben nem áll fenn elővásárlási jog. A település határában nem működik hegyközség, a Hegyközségekről szóló törvény szabályai szerinti esetleges elővásárlók a kifüggesztésből értesülnek. Jelen ügylet a Mező-, és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013.évi CXII (Földforgalmi) törvény 7.§ (1) bekezdése értelmében hatósági jóváhagyáshoz kötött.

Eljáró ügyvéd az ingatlanok adatairól az E-ingatlannyilvántartásból való adatlekérdezéssel meggyőződött. Eladók nyilatkoznak, hogy a szerződéskötés időpontjáig az ingatlanok adataiban változás nem állt be.

2. Vevők az ingatlanok és ingatlani illetőségek vételárát az alábbiak szerint fizetik meg:

2)a - jelen megállapodás aláírását követő 60 napon belül átutalással megfizetnek 10.000.000.-Ft azaz Tízmillió-forint összeget, ebből 9.000.000.-ft összeget Kovács István eladó által megadott számlaszámra és 1.000.000.-Ft-ot Dr. Szabó Rózsa által megadott számlaszámra utalással. Eladók nyilatkoznak, hogy fenti számlaszámra történő teljesítést a saját kezükhez való joghatályos teljesítésnek elismerik. Felek megállapodnak abban, hogy ezen összeg foglalónak minősül. Felek a foglaló jogi mibenlétével kioktatás után tisztában vannak. A foglaló a vételárba beszámít. Eladók az első vételár részlet – a foglaló-hiánytalan átvételét/a kért számlaszámon történt elkönyvelését külön nyilatkozatban ismerik el, illetve nyugtázzák.

2)b - a vételárból még ki nem egyenlített 70.000.000.-Ft azaz Hetvenmillió-forint összeget, a második vételár részletet vevők jelen megállapodás jóváhagyását követően, a szerződés ingatlannyilvántartási szervhez történt benyújtásától számított 6 hónapon belül kötelesek megfizetni az eladók részére az általuk megadott – 64.400.000.-Ft összeget Kovács István és 5.600.000.-Ft összeget Dr. Szabó Rózsa részére számlaszámra utalással. Eladók a vételár hiánytalan átvételét külön nyilatkozatban ismerik el és akkor járulnak hozzá a vevők tulajdonjoga ingatlannyilvántartási bejegyzéséhez. Eladók addig a tulajdonjogukat fenntartják. A tulajdonjog bejegyzési engedélyt okiratot szerkesztő és ellenjegyző ügyvédnél letétbe helyezik azzal, hogy eljáró ügyvéd azt az eladók azon nyilatkozatát kövezően nyújthatja be, illetve köteles benyújtani a földhivatalba, miszerint a vételárat hiánytalanul megkapták. Felek megállapodnak abban is, hogy amennyiben - a hatósági jóváhagyás keretében - nem a vevőkkel, hanem elővásárlási jog gyakorlóval hozzá létre a szerződést a SVKH Földhivatali Főosztálya, úgy az elővásárló által letétbe helyezett összeget az eladók részére kell kifizetni a Földforgalmi tv. 21/A.§ (1) és (3) bekezdése szerint. Ezen esetben eladók vállalják, hogy a jelen szerződés szerinti vevők által megfizetett vételár-részletet a vevők részére visszafizetik.

3. Felek megállapodnak abban, hogy a vevők a jelen megállapodásban meghatározott ingatlanok és ingatlani illetőségek birtokába a mai napon lépnek, ekkortól viseli azok terheit és szedik hasznait, a tulajdonjog azonban csak a vevők tulajdonjoga ingatlannyilvántartási bejegyzésével egy időben száll át. Amennyiben valaki él elővásárlási jogával, abban az esetben a Földforgalmi tv. 21/A.§-ban foglaltakat kell alkalmazni. Elővásárló a vételárnak a kiegyenlítésével egy időben lép az ingatlanok birtokába, ekkortól viseli azok terheit és szedi hasznait. Felek a birtokba adással egy időben a közműmérők számát és állását rögzítik és együttműködnek azok átírása érdekében.

4. Eladók a vevők tudomására hozzák, hogy a 091/28, a 091/34, a 091/37, 091/38, 091/39, 091/32, 091/33, 091/35. hrsz. alatti ingatlant terheli az E.ON Dél-Dunántúli Áramhálózati Zrt. javára bejegyzett vezetékjog. Eladók szavatosságot vállalnak a fenti ingatlani illetőségek – e szerződésben foglaltakon túli -per-, igény és tehermentességéért, kijelentik, hogy az átruházott ingatlanokat és ingatlani illetőségeket ingatlannyilvántartáson kívüli tartozás nem terheli, vállalják továbbá, hogy azokat már nem is terhelik meg. Vevők az ingatlanokat és ingatlani illetőségeket az esetleges további szolgalmi jogokra tekintet nélkül megveszik. Eladók nyilatkoznak, hogy az átruházott ingatlanoknak és ingatlani illetőségeknek nincsen a földhasználati nyilvántartásban bejegyzett földhasználója, azokat az eladók saját maguk használják.

5. Felek kijelentik, hogy nagykorú, cselekvőképes magyar állampolgárok, felek ügyleti, vevők ingatlanszerzési joga - az e szerződésben foglaltakon túl - nincs korlátozva.

6. Eladók a vételár kiegyenlítésével egy időben, külön nyilatkozatban feltétlen (végleges) és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják, vevők/felek már most kérik, hogy a jelen szerződés 1/A. és 1/C. pontjában meghatározott, az adásvétel tárgyát képező ingatlanokra és ingatlani illetőségekre Lesi Tamás vevő tulajdonjoga 1/1-ed arányban, az 1/B. pontban meghatározott ingatlanra Lesi Tamás és Guj Andrea vevő tulajdonjoga 1/2-ed – 1/2-ed arányban (mértékben) adásvétel jogcímén kerüljön bejegyzésre az ingatlannyilvántartásba, az eladók tulajdonjoga egyidejű törlése mellett.

7. Vevők jelen teljes bizonyító erejű magánokiratba foglaltan, büntető és polgári jogi felelősségük tudatában külön-külön és együttesen is nyilatkoznak, hogy:

- Lesi Tamás megfelel a Földforgalmi tv. 10.§ (1) bekezdése, Guj Andrea pedig a 10.§ (2) bekezdésének, mindketten a 13.§ (1) –(7) bekezdése, a 14.§ (1) –(2) bekezdése és a 14/A.§-a és a törvény további bekezdései előírásainak,
- a 16.§-a (1) és (4) bekezdései és a további rendelkezései szerint nem esnek tulajdonszerzési korlátozás alá, mert Lesi Tamás a már tulajdonában és hasznélvezetében lévő föld területnagyságának a beszámításával sem éri el a tulajdonában és hasznélvezetében álló ingatlanok értéke, illetve mértéke az e törvényben előírt 300. ha mértéket, illetve értéket (birtok-, és földszerzési maximumot), Guj Andrea esetében a megszerezni kívánt ingatlani illetőséggel együtt sem éri el az 1 ha mértéket,
- nem rendelkeznek az Iny vhr. 42. §-a szerinti részarány tulajdonnal,
- Guj Andrea vevő nem földműves,
- Lesi Tamás vevő földműves, az ingatlanok, illetve ingatlani illetőségek tekintetében több mint 3 éve 20 km belüli lakos, őstermelő, NAK

Kovács István eladó – Dr. Szabó Rózsa Erzsébet eladó – Lesi Tamás vevő – Guj Andrea vevő – Dr. Hencz Balázs ügyvéd

száma [REDACTED] FELIR [REDACTED] földműves (Nagykanizsai Járási Földhivatal: 33061432, EU-reg számmal [REDACTED]) is rendelkezik,

- a föld használatát másnak nem engedik át, azt maguk használják és ennek során eleget tesznek a földhasznosítási kötelezettségüknek, továbbá vállalják, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig – a Földforgalmi tv. 13.§ (3) bekezdésében meghatározott esetek kivételével – más célra nem hasznosítják (Földforgalmi tv. 13.§ (1) bek),
- nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásuk teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj- vagy egyéb tartozásuk (Földforgalmi tv. 14.§ (1) bek)
- velük szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötöttek (Fv tv. 14. § (2) bek)
- amennyiben az adásvétel tárgyát képező föld harmadik személy használatában van, úgy vállalják, hogy a földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítják meg és annak megszűnését követő időre vállalják a Földforgalmi tv. 13.§(1) bekezdésében meghatározott művelési, hasznosítási kötelezettség teljesítését,
- Lesi Tamás 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 jogot nem alapít és östermelőként a termőföldet mezőgazdasági célra hasznosítja (Földforgalmi tv. 13. § (4) bek és Itv. 26.§ (1) bek p) pontja).

8. Felek tudomással bírnak arról, hogy a vevőkkel szemben – Lesi Tamás esetében, aki elővásárlási jogát a Földforgalmi tv. 18.§ (1) bekezdése e) pontjára alapítja, Guj Andrea esetében aki nem földműves - van elővásárlási jog. Eladók, illetve felek megbízzák eljáró ügyvédet, hogy az adásvételi szerződés 4 (1 + 3) eredeti pld-a 8 napon belüli csatolásával gondoskodjon - a Földforgalmi tv. 21.§ (1) bekezdésében foglaltak szerint - a hatósági jóváhagyási eljárás megindításáról.

9. Vevők tudomásul veszi, hogy jelen jogügyletből eredő, a tulajdonszerzéshez kötődő minden költség és illeték Őket terheli. Lesi Tamás vevő jelen szerződés 7. pontjában tett nyilatkozatára tekintettel a mezőgazdasági művelési ágú ingatlanokra kéri az illeték kiszabásának mellőzését.

11. 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 / iroda: 8800 Nagykanizsa Zrinyi u. 20. i lh. 1.em.1.sz. KASZ:36061432, e-mail: drhencziedit@gmail.com, telefon: +36/30/330-7096./aki a meghatalmazást jelen okirat elkészítésével és ellenjegyzésével elfogadta. Jelen megállapodás az ügy egyszerű jellegére tekintettel tényvázlatnak is minősül, így külön tényvázlat nem készült. Felek jelen megállapodás aláírásával elismerik, hogy jelen ügylettel kapcsolatban eljáró ügyvédtől mindenre kiterjedő tájékoztatást kaptak.

Felek jelen megállapodást mint akaratukkal mindenben megegyezőt alapos áttanulmányozás után 9 eredeti pld-ban (ebből egy eredeti pld. fokozott biztonsági elemekkel ellátott papíron készült) jóváhagyólag aláírták.

Nagykanizsa 2026.július 3.

[REDACTED]
Kovács István eladó

[REDACTED]
Dr. Szabó Rózsa eladó

[REDACTED]
Lesi Tamás vevő

[REDACTED]
Guj Andrea vevő

Nyilatkozom, hogy fenti megállapodás mindenben megfelel a felek kinyilvánított akaratának és a jogszabályoknak. Készítettem és ellenjegyzem Nagykanizsán 2026.július 3.-n.

Dr. Henczi Edit
ügyvéd
/KASZ:36061432/

A közvetítői időpontja: 2026.08.11.
A közlés első napja: 2026.08.12.
Az elővásárlásra jogosult jognyilatkozatának
megtefelése nyitva álló 30napos határidő
utolsó napja: 2026.09.10.
A határidő jogvesztő!

DR. HENCZI EDIT
OQYED
Zria
in L
Mazda

Handwritten signature

