

INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött

Zala Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály	
ÉRKEZET	2026. JÚL. 29.
ÉRK.NYTSZ.	ELŐADO
IKT. SZÁM	592.389
MELLEKLET	

egyrésze

Járnec István (születési neve: / született: / anyja neve: / személyi igazolvány száma: / adóazonosító jele: /
8800 Nagykanizsa, Nyírfu utca 17/3. szám alatti lakos, mint **Eladó** (továbbiakban: „**Eladó**”)

másrésze

Palcsó László (születési neve: / született: / anyja neve: / személyi igazolvány száma: / adóazonosító jele: /
8264 Szigliget, Réhelyi út 57. szám alatti lakos, mint **Vevő** (továbbiakban: „**Vevő**”)

(Eladó és Vevő együtt, mint „**Szerződő Felek**”) között a mai napon az alábbi tartalommal:

A szerződés tárgya

- Eladó kijelenti, hogy kizárólagos 1/1 arányú tulajdonában áll az ingatlan-nyilvántartásban Tótszentmárton, zártkert 716 helyrajzi szám alatt felvett, 991 m² alapterületű, szőlő és gazdasági épület megnevezésű ingatlan (továbbiakban: „**ingatlan**”). Az ingatlan „címkézés alatt” áll. Eladó tulajdonjogát a 2026.07.16. napján kelt (Ügyazonosító: INYER/TULLAP/20260716/19054) e-hiteles tulajdoni lappal és térkép másolattal (Megrendelés szám: 46676/4/2026) igazolta. Az ingatlan tulajdoni lapján elintézetlen széljegy nem szerepel.

Szavatosság, terhek

- Eladó tájékoztatja Vevőt, hogy az ingatlant terheli Járnecz Józsefné (születési neve: / született: / anyja neve: / lakcím: 8864 Tótszerdahely, Kossuth Lajos utca 76.) javára bejegyzett özvegyi jog. Eladó tájékoztatja Vevőt, hogy néhai **Járnecz Józsefné** Nagykanizsán, 2025.05.13. napján elhunyt, az elhalálozás tényét az **számú halotti anyakönyvi kivonattal igazolta**. Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy néhai **Járnecz Józsefné özvegyi jogának törléséről** a jelen adásvételi szerződés ingatlan-nyilvántartásba történő benyújtásával egyidejűleg gondoskodik.

Eladó egyebekben az ingatlan per-, teher- és igénymentességéért szavatosságot vállal és e körben kijelenti, hogy:

- harmadik személynek nincs olyan joga vagy igénye, amely Vevő tulajdonszerzését és birtoklását akadályozná vagy korlátozná,
- az ingatlanra vonatkozóan más személlyel a jelen ügyletkötést megelőzően nem kötött sem szerződést, sem előszerződést,
- az ingatlan nem áll bírói zár alatt, illetve nem képezi hatósági igénybevétel tárgyát,
- az ingatlant adó vagy adó módjára behajtható tartozás, illetve helyi adótartozás nem terheli,
- nem áll fenn olyan jogosultság, amelyből a birtokbaadást megelőző időszakból származóan Vevőnek bármely jogcímen fizetési

Járnec István
eladó

Palcsó László
vevő

A jelen szerződést Nagykanizsán 2026. 16. napján készítetttem és ellenjegyzem:

Dr. Balogh Attila
ügyvéd / KASZ: 36056925



kötelezettsége keletkezne; abban az esetben, ha ilyen jellegű tartozás a birtokbaadás időpontját megelőzően mégis felmerülne, a teljesítésért Eladó saját pénzeszközei felhasználásával helytállni tartozik.

Szerződő Felek ügyvédi tájékoztatás után tudomásul veszik, és „Helyi önzonosság védelméről szóló 2025. évi XLVIII. törvény” rendelkezéseire tekintettel kijelentik, hogy a jelen adásvétel tárgyát képező ingatlan fekvése szerinti település - Tótszentmárton - esetében, jogvédelmi eszközök alkalmazását szabályozó helyi önkormányzati rendelet nincs hatályban.

Szerződő Felek rögzítik, hogy Vevő az ingatlant a megtekintett állapotban veszi meg és a jelen szerződésben meghatározott vételár az ingatlan jelenlegi, megtekintett állapotára vonatkozik. Eladó kijelenti, hogy tudomása szerint az ingatlannak rejtett hibája nincs, ezért kellékszavatosságot vállal és a Ptk. 6:159. §-a alapján kijelenti, hogy az ingatlan megfelel a törvényben és a jelen szerződésben meghatározott tulajdonságoknak.

A vételár, fizetési ütemezés

3. Eladó eladja, Vevő 1/1 arányban megvásárolja az ingatlant a kölcsönösen kialakított és megállapított mindösszesen **4.000.000,-Ft, azaz Négymillió forint vételárért, amelyet a Fétv. 8/A.§ alapján Szerződő Felek az alábbiak szerint részleteznek:**

- szőlő ellenértéke 1.000.000,-Ft, azaz Egymillió forint,
- gazdasági épület (25 m²) ellenértéke 3.000.000,-Ft, azaz Hárommillió forint.

4. Vevő a vételárat az alábbiak szerint fizeti meg Eladónak.

4.1. Vevő a vételárból **800.000,-Ft, azaz Nyolcszázezer forint összeget jelen szerződés aláírását megelőzően átutalással megfizetett** Eladónak, amely összeg hiánytalan megfizetését Eladó jelen szerződés aláírásával kifejezetten elismeri és nyugtázza. Szerződő Felek ezen összeget foglalónak tekintik. A foglaló összege a vételár részét képezi. Szerződő Felek kijelentik, hogy ügyvédi tájékoztatás után a foglaló jogi természetét ismerik, ennek megfelelően tudomásul veszik, hogy szerződésszerű teljesítés esetén a foglaló a vételárba beleszámít, a szerződés megkötéséért felelős fél az adott foglalót elveszíti, a kapott foglalót pedig kétszeresen köteles visszafizetni.

4.2. Vevő a vételárból további **1.200.000,-Ft, azaz Egymillió-kettőszázezer forint összeget jelen szerződés aláírásával egyidejűleg átutalással megfizette** Eladónak a **MBH Bank Zrt-nél vezetett 10104985-65909963-00000009 számú** számlájára, amely összeg hiánytalan megfizetését Eladó jelen szerződés aláírásával kifejezetten elismer és nyugtáz.

4.3. Vevő a vételárból fennmaradó **2.000.000,-Ft, azaz Kettőmillió forint összeget legkésőbb 2026. július 26. napjáig fizeti meg** átutalással Eladónak **MBH Bank Zrt-nél vezetett 10104985-65909963-00000009 számú** számlájára.

Eladó jelen szerződés aláírásával kifejezetten és visszavonhatatlanul kijelenti, hogy a fentiekben megjelölt bankszámlára történő teljesítést kifejezetten kéri és azt a szerződésszerű teljesítés helyének elfogadja.

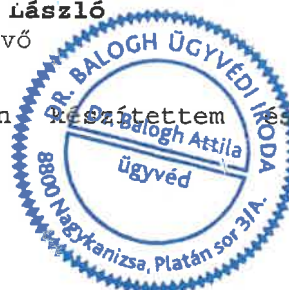
Járnec István
eladó

László László
vevő

A jelen szerződést Nagy
ellenjegyzem:

2017.16. napján

Dr. Balogh
ügyvéd / KASZ / 36056925



Szerződő Felek tudomásul veszik, hogy az utalások akkor tekinthetők teljesítettnek, amikor azok a fentiekben megadott bankszámlán jóváírásra kerültek.

Eladó a jelen szerződés aláírásával kötelezettséget vállal arra, hogy a jelen szerződés 4.3. pontjában meghatározott vételár rész megjelölt bankszámlán történő jóváírásáról szóló igazolást írásban, de legalább e-mailben eljáró ügyvéd iroda@drbaloghattila.hu címére megküldi.

5. Szerződő Felek ügyvédi tájékoztatás alapján tudomásul vették, hogy **Fétv-ben meghatározott személyeket** a jelen adásvétel tárgyát képező ingatlanra **elővásárlási jog** illeti meg és amennyiben Vevőt sorban megelőző elővásárlásra jogosult, a teljes ajánlatra nézve elfogadó jognyilatkozatot tesz, úgy
- a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXIII. törvény 21/A.§. (1) és (3) bekezdései alapján, ha az adásvételi szerződésben foglaltak alapján a Vevő a vételárat megfizeti, akkor az elfogadó jognyilatkozatot tevő elővásárlásra jogosult köteles a foglalt összeget az Eladó javára ügyvédi letétbe vagy közjegyzői okiratba foglalt szerződés esetén közjegyzői bizalmi őrzésbe helyezni és ennek igazolását az elfogadó jognyilatkozathoz csatolni,
 - a megtett és jóváhagyott jognyilatkozat az Eladót köti, és ezen esetben jelen adásvételi szerződést fel kell bontani, továbbá
 - ha az elővásárlásra jogosult az adásvételi szerződésben a Vevő helyébe lép, akkor a letétbe helyezett összeget az Eladó részére kell megfizetni és
 - a jelen szerződés 4. pontja szerint már megfizetett vételárat, valamint számlával igazolt ügyvédi költséget és igazgatási szolgáltatási díjat Eladónak Vevő részére vissza kell fizetni.

Birtokbaadás

6. Szerződő Felek a birtokbaadás határnapjául a teljes vételár megfizetésének napját jelölik meg. Eladó legkésőbb ezen a napon köteles a jelen szerződés tárgyát képező ingatlant rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban Vevő birtokába átadni. Vevőt a birtokbaadás időpontjától kezdve illetik meg az ingatlan tulajdonlásával kapcsolatos jogok, és terheli az ingatlan terhei. Ezen időponttól a kárveszély viselése is átszáll Vevőre.
- Szerződő Felek a víz és villanyóra számát és állását a birtokbaadáskor rögzítik. Vevő a jelen szerződés aláírásával kötelezettséget vállal arra, hogy a birtokbaadástól számított 5 munkanapon belül a mérőórákat átíratja saját nevére. Eladó kijelenti, hogy a közszolgáltatók felé a közműdíjakat megfizette, esetlegesen még fennálló fogyasztását, illetve tartozását legkésőbb a közműórák átíratásával egyidejűleg megfizeti szolgáltatók felé.

Rendelkezők az ingatlan-nyilvántartás felé:

7. Szerződő Felek a jelen szerződés aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják és együttesen kérik, hogy Jár nec István eladó tulajdonjoga és néhai Jár necz Józsefné özvegyi joga törlésre, Palcsó László vevő tulajdonjoga 1/1 arányban az ingatlan-

Jár nec István
eladó

Palcsó László
vevő

A jelen szerződést Nagy József, 2017. 07. 16. napján
ellenjegyzem:

Dr. Balogh Attila

56925



Nyilatkozatok

8. Szerződő Felek kijelentik, hogy nagykorú magyar állampolgárok, sem szerzési sem elidegenítési képességükben nincsenek korlátozva, illetve akadályoztatva.
9. Szerződő Felek a jelen okirat aláírásával engedélyezik személyazonosságuk ellenőrzését, valamint személyes adataik kezelését, tudomásul veszik, hogy a jelen megállapodást szerkesztő és ellenjegyző ügyvéd jogosult az ilyen ellenőrzés során megkeresni az illetékes hatóságokat az Üttv. és a Magyar Ügyvédi Kamara 14/2018. (VI.25.) számú MÜK szabályzatának rendelkezéseivel, valamint a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017 évi LIIII. törvénnyel (Pmt.) összhangban.
- Szerződő Felek a megállapodás aláírásával jóváhagyják továbbá az Üttv.-vel, a Magyar Ügyvédi Kamara 14/2018. (VI.25.) számú MÜK szabályzatának rendelkezéseivel, valamint a Pmt.-vel összhangban levő ügyfél-azonosítási eljárás ügyvéd általi lefolytatását, valamint az általuk a jogszabályok és rendeletek értelmében szerzett bármely személyes adat kezelését és tárolását.
- Szerződő Felek adatai a Pmt. rendelkezései alapján jelen szerződésben kerülnek rögzítésre, a Szerződő Felek adatszolgáltatása, az általuk bemutatott, személyazonosság igazolására a Pmt. szabályai szerint alkalmas okirat bemutatása. Szerződő Felek ezúton hozzájárulnak ahhoz, hogy személyes adataikat, személyazonosító jelüket jelen szerződés és mindazok a nyilvántartások tartalmazzák, amelyek Vevő tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzése céljából szükségesek.
10. A jelen szerződés aláírásával Szerződő Felek kijelentik, hogy az eljáró ügyvéd előzetesen tájékoztatta őket az azonosítás céljáról, módjáról és az azonosítás kiterjedési köréről, valamint az ügyvédi részvétel visszautasításának a kötelezettségéről, továbbá arról, hogy amennyiben az azonosítás során az ügyvéd bármely azonosító dokumentum jogtalan felhasználását észleli, köteles haladéktalanul írásban bejelenteni az azonosítás során észlelt tényeket azon a helyen illetékes rendőrkapitányságon, ahol az adott dokumentumot felhasználták.

A Fétv-ben meghatározott rendelkezések és vevői nyilatkozatok

11. Vevő a jelen szerződés aláírásával kijelenti, hogy az ingatlan tulajdonjogának megszerzése nem ütközik a 2013. évi CXXII. törvényben rögzített szerzési korlátozásba, egyéb jogszabályba, továbbá a tulajdonában, illetve a birtokában álló összes föld területnagysága a jelen szerződés tárgyát képező föld területnagyságával együtt nem haladja meg a **törvény 10.§-ban meghatározott 1 hektárt**.
- Vevő az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény végrehajtásáról szóló 109/1999. (XII. 29.) FVM rendelet 68/C. § rendelkezésének megfelelően kijelenti, hogy **részarány-tulajdonnal nem rendelkezik**.
- Vevő vállalja, hogy a föld használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy a földet a tulajdonszerzés

Járnc István
eladó

Paicsó László
vevő

A jelen szerződést Nagykanizsa, 2018. 06. 06. napján
ellenjegyzem:

ügyvéd / KASZ: 367 925



5. oldal

időpontjától számított 5 évig - 2013. évi CXXII. törvény 13.§ (3) bekezdésében meghatározott esetek kivételével - más célra nem hasznosítja.

Vevő nyilatkozik, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi, földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, egyéb tartozása, nyilatkozik, hogy vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

Vevő jelen szerződés aláírásával kijelenti, hogy a 2013. évi CXXII. törvény 13.§ (4) bekezdése alapján azon ingatlan esetében, amely harmadik személy használatában van, kötelezettséget vállal, hogy a fennálló földhasználati jogviszony

- a) időtartamát nem hosszabbítja meg, és
- b) megszűnését követő időre az (1) bekezdésben foglalt kötelezettségeket vállalja.

Illeték

12. A jelen szerződés megkötésével kapcsolatos költségek, valamint a tulajdonosváltás bejegyeztetésével kapcsolatos költségek és illetékek Vevőt terhelik. Szerződő Felek kijelentik, hogy az adásvételi ügylethez kapcsolódó adó és illeték szabályokra, adó- és illetékfizetési kötelezettségekre vonatkozó ügyvédi kioktatást megértették, és tudomásul vették. Tudomásul veszik továbbá azt az ügyvédi tájékoztatást, hogy az eljáró ügyvéd adó-, és illeték ügyben eljárást és felelősséget nem vállal.

Vevő és eljáró ügyvéd Vevőt esetlegesen megillető illetékmentességre vonatkozó lehetőségeket megvizsgálták és a NAV B400 adatlap kitöltése során lehetőség szerint igénybe veszik és bejelölik. Vevő tudomásul veszi, hogy az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény (Itv.) 19. § (1) bekezdése alapján a jelen szerződés 1. pontjában körülírt ingatlan 1/1 tulajdoni hányad illetőségének megszerzésével összefüggésben a szerződésben foglalt vételár, illetve a Nemzeti Adó- és Vámhivatal által meghatározott forgalmi érték alapján 4 %-os mértékű vagyonszerzési illetéket köteles megfizetni, külön felhívás alapján.

Meghatalmazás

13. Szerződő Felek meghatalmazzák dr. Balogh Attila ügyvédet (Dr. Balogh Ügyvédi Iroda / 8800 Nagykanizsa, Platán sor 3/A. szám / KASZ: 36056925), hogy a jelen adásvételi szerződést megszerkessze, ellenjegyezze és Szerződő Feleknek az adásvételi szerződéssel kapcsolatos képviseletét a földhivatali eljárás során az ügyvédi törvényben meghatározott jogkörben ellássa. Dr. Balogh Attila ügyvéd a meghatalmazást elfogadja. Szerződő Felek rögzítik, hogy a fenti megbízás a NAV adatlap kitöltésére és aláírására is kiterjed. Szerződő Felek rögzítik, hogy eljáró ügyvéd megbízása egyértelműen kizárólag okiratszerkesztésre vonatkozik, a megbízásnak nem tárgya az adó és illetékfizetésre vonatkozó eljárások során történő képviselet (kapcsolattartás, kézbesítés, iratátvétel). Szerződő Felek a jelen szerződés aláírásával feljogosítják a szerződést szerkesztő és ellenjegyző ügyvédet, hogy - kölcsönös és előzetes egyeztetést követően - bármilyen név-, szám-, vagy elírás, esetleg

Jár nec István
eladó

Palcsó László
vevő

A jelen szerződést Nagykanizsán, 2021. 16. napján ellenjegyzem:

Dr. Balogh Attila
ügyvéd / KASZ: 36056925



kihagyás, hiányosság esetén az értelemszerűen szükséges változtatást, kijavítást a szerződésen elvégezze, a szerződés lényegi tartalmának érintése nélkül.

Szerződő Felek tudomásul veszik, hogy az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény (Ügyvédi tv.) 44. § alapján az ellenjegyzés az alábbiakat tanúsítja: (a) Az okirat a jogszabályoknak megfelel. (b) A felek nyilatkoztak arról, hogy az okiratban foglaltak megfelelnek az akaratuknak. (c) Az okiratban megjelölt felek, illetve az eljáró képviselőik azonosítását törvényben meghatározottak szerint elvégezte. (d) Az okiratot a felek előtte írták alá vagy az okiraton szereplő aláírást előtte sajátjukként ismerték el.

Dr. Balogh Attila ügyvéd a meghatalmazást elfogadja.

Egyéb rendelkezések

- 14.** Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyvnek az adásvételre vonatkozó rendelkezései az irányadók. Szerződő Felek megállapodása szerint a jogügyletre a magyar jog szabályai vonatkoznak, illetve bármely jogvita esetén a magyar bíróságok rendelkeznek kizárólagos joghatósággal.

Szerződő Felek kijelentik, hogy valós ügyleti szándékuk alapján saját nevükben és érdekükben járnak el, minden, a szerződéskötéshez szükséges adatot, információt tisztáztak, megismertek, az ügylet során jóhiszeműen jártak el, nincs tudomásuk olyan tényről, körülményről, amelynek ismeretében jelen szerződést egyáltalán nem, vagy másként kötötték volna meg. Szerződő Felek kijelentik, hogy az okirat előkészítésekor, készítésekor, értelmezésekor és aláírásakor semmilyen tévedésben nem voltak, senki meg nem fenyegette őket, s megértették, valamint teljes mértékben elfogadták az ügyvédi tájékoztatást, így a jelen okirat aláírásával egyidejűleg lemondanak annak megtámadási jogáról. Szerződő Felek jelen szerződés rendelkezéseit, mint akaratukkal mindenben megegyezőt alapos áttanulmányozás után az ellenjegyző ügyvéd jelenlétében aláírták. Mindezek alapján jelen szerződésben érintett rendelkezéseket az ügyletkötéshez kapcsolódó tényvázlatként is elfogadják és nem kérik annak külön okiratba foglalását.

A jelen szerződést szerkesztő és ellenjegyző ügyvéd Szerződő Feleket tájékoztatta arról, hogy közreműködése során minden szerződő fél jogát és jogos érdekét egyenlően figyelembe véve jár el.

A jelen szerződést szerkesztő és ellenjegyző ügyvéd a felelősségét kizárja abban a vonatkozásban, amelyben Szerződő Felek az ügyletkötéssel kapcsolatban előtte elhallgattak, vagy nem hiteles, vagy pontos tájékoztatást nyújtottak (az ügylettel kapcsolatban kötött feltételek, fenntartások, stb.). E körben a jelen szerződést szerkesztő és ellenjegyző ügyvéd kijelenti, hogy nem ismerte meg az ügylet tárgyául szolgáló ingatlan állapotát, minőségét, forgalmi értékét. Az erre vonatkozó okirati rendelkezések az ügyfelek nyilatkozatán alapszanak, ezért a felelősséget ebben a körben kizárja.

Jelen adásvételi szerződés 3 (három) lap 6 (hat) számozott oldalból áll és 7 (hét) eredeti egymással megegyező példányban - amelyből egy példány biztonsági okmányon - készült.

Nagykanizsa, 2026.07.16.

Járnec István
eladó

DR. BALOGH ATTILA
ügyvéd

A jelen szerződést NAGYKANIZSA, 2026.07.16. napján készítették és ellenjegyzem:

Dr. Balogh Attila
ügyvéd / KASZ 6056925



Kormányzati portálon történő közzététel időpontja:
2026.08.13.

Jogvesztő határidő első napja: 2026.08.14.

Jognyilatkozat megtételére nyitva álló 30 napos határidő utolsó napja:
2026.09.14.

Levétele napja: 2026.09.15.

A határidő elmulasztása jogvesztő.

Stricz Zoltán István jegyző



