



## ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről –  
**SZÜCS ATTILA** (születési nev ..... sz: ..... ; an. .... ; szem. szám: .....  
; adóazj ..... ) 8754 Galambok, Somogyi Béla út 19.sz. alatti lakos, mint **Eladó**

másrészről  
**GERENCSÉR LÁSZLÓ** (sz: ..... s ..... személyi igazolványa .....  
; német állampolgár) Lakóhelye: 76344 Eggenstein, Weimarweg 8. (Németország), mint **Vevő** között, a mai  
napon az alábbi feltételekkel:

### 1. AZ ADÁSVÉTEL TÁRGYA

Eladó tulajdonát képezi 1/1-ed arányban a:

- **Galambok zártkert 912 helyrajzi szám** alatt nyilvántartott, **3965 m<sup>2</sup>** alapterületű, „**Gyümölcsös/ és gazdasági épület, szőlő és út**” művelési ágú ingatlan, mely ingatlan az INYER rendszerből 2026.07.02. napján 1624 sorszám alatt lekért tulajdoni lap szerint tehermentes, azon elintézetlen széljegy nem található.

Eladó eladja, Vevő az általa megtekintett állapotban megveszi az előzőekben részletezett ingatlant.

Felek kioktatása a Ptk. 5:168.§ -ra megtörtént, mely szerint az ingatlan tulajdonszerzéséhez az adásvételi szerződés megkötésén túlmenően a vevő tulajdonjogának földhivatali nyilvántartásba történő bejegyzése is szükséges.

Eladó - **büntetőjogi felelőssége tudatában** - úgy nyilatkozik, hogy az adásvétel tárgyát képező Ingatlannak az ingatlan - nyilvántartáson kívüli - tehát ott fel nem tüntetett - további jogosultja nincs, az Ingatlannal tehát csak és kizárólag ő, mint Eladó jogosult rendelkezni.

**A jelen szerződésben érintett ingatlant a szerződéskötés időpontjában földhasználat nem érinti (Földforgalmi tv 15/A § szerinti tájékoztatás).**

**Felek rögzítik, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlan fekvése szerinti település vonatkozásában Galambok Község Önkormányzata - a helyi önzonosság védelméről szóló 2025. évi XLIII. törvénnyel kapcsolatban jogvédelmi eszközök alkalmazását szabályozó helyi rendeletet nem alkotott**

### 2. VÉTELÁR ÖSSZEGE, ANNAK ESEDÉKESÉGE

A fenti ingatlan vételára: 26.000.000.-Ft-nak - a Földforgalmi törvény 8/A § (2a) bekezdése szerint a jelen szerződésben feltüntetett ellenérték azt a Magyar Nemzeti Bank által a szerződéskötés napját megelőző napra vonatkozóan közzétett hivatalos devizaárfolyamon történő átszámítással kell megállapítani (MNB árfolyam: 356,17 Ft/EURO)-megfelelő EURO, azaz huszonhatmillió forintnak a fentiek alapján számított, ezen számításnak megfelelő 72.999.-EURO. Ezen vételárból a gazdasági épület ára: 21.000.000.-Ft, míg a terület ára: 5.000.000.-Ft. Eladó a fenti vételárat vételi ajánlatként elfogadja.

Vevő a teljes vételárból 5.200.000.-Ft-ot forintban foglalóként jelen szerződés aláírásakor Eladónak megfizet az Eladó kifejezett felhatalmazása és kérése alapján a házastársa Szücsné Bedike Beáta nevében álló és a Bank ..... szám alatt vezetett számlájára történő utalással, míg a fennmaradó

20.800.000.-Ft-ot, illetőleg a Magyar Nemzeti Bank által a szerződéskötés napját megelőző napra vonatkozóan közzétett hivatalos devizaárfolyamon történő átszámítással 58.400.- EURO-t a kifüggesztési eljárást követő 8 napon belül fizeti meg szintén átutalással az Eladó házastársa Szücsné Bedike Beáta nevében álló és a CIB Banknál ..... szám alatt vezetett számlájára történő utalással.

A foglaló jóváírását Eladó elismeri és nyugtázza.

Szerződő Feleknek tudomása van a foglaló jogi jellegéről, tehát arról, hogy a szerződésszegésért felelős fél az adott foglalót elveszti, a kapott foglalót pedig kétszeresen köteles visszaadni, valamint arról is, hogy a foglaló és az előleg is a vételár részét képezi, azzal, hogy az előleg visszajár. (Ptk.6:185. §).

**Felek tudják azt, hogy jelen szerződés kifüggesztési eljáráshoz, valamint agrárkamrai, illetve megyei földhivatali jóváhagyáshoz kötött.**

Vevő jelen szerződés aláírásával egyidejűleg a szerződéssel felmerült költségeket, nevezetesen az ügyvédi munkadíjat és tulajdoni lap árát megfizette. A Vevő helyébe esetlegesen belépő elővásárlásra jogosultat az adásvételi szerződésnek a Vevőre vonatkozó rendelkezései jogosítják és kötelezik (Földforgalmi tv. vhr 13/A§). Jelen szerződést készítő ügyvéd tájékoztatta a Vevőt arról, hogy a hatósági jóváhagyásig az ingatlanon jelentős beruházást nem célszerű elvégezni, mert a szerződésre esetlegesen jelentkező Elővásárlónak ezen munkálatokat költségeit nem kötelessége megfizetni.

Eljáró ügyvéd tájékoztatja a feleket arról, hogy a Földtörvény 21/A.§ (1) és (2) bekezdésében foglaltakról, miszerint:

21/A. § (1) Ha az adásvételi szerződésben foglaltak alapján a vevő a kötelezettségvállalás megerősítéseként foglalót fizetett, akkor az elfogadó jognyilatkozatot tevő elővásárlásra jogosult köteles a foglaló összegét az eladó javára ügyvédi letétbe vagy közjegyzői okiratba foglalt szerződés esetén közjegyzői bizalmi őrzésbe (e § alkalmazásában a továbbiakban együtt: letét) helyezni és ennek igazolását az elfogadó jognyilatkozathoz csatolni.

(2) Ha az elővásárlásra jogosult az adásvételi szerződésben a vevő helyébe lép, akkor a letétbe helyezett összeget az eladó részére kell megfizetni. Minden más esetben a letétbe helyezett összeg a letétvé részére visszajár. Az ügyvédi letéti számla megnevezése és száma: **DK Baumgartner Imre Ügyvédi Iroda - Oberbank: 18400010-10000513-10261969.**

Az elővásárlásra jogosult jognyilatkozatának megtételére

nyitva álló 30 napos határidő utolsó napja.....

e határidő jogvesztő.

Letétel napja.....



### 3. AZ INGATLAN ÁLLAPOTA, KELLÉKSZAVATOSSÁG

Szerződő Felek kijelentik, hogy Vevő az ingatlant az általa megtekintett állapotban veszi meg. **Felek rögzítik, hogy az 1/pontban írt ingatlanon álló gazdasági épület állandó tartózkodásra alkalmas, vezetékes víz és áramhálózattal rendelkezik, a terület gondozott, a vételár ennek figyelembevételével lett meghatározva.**  
**A Vevő az ingatlan megvásárlásával kapcsolatban nyilatkozik, hogy az ingatlanba be kíván költözni, letelepedési szándékkal vásárolja meg az ingatlant.**

### 4. FELEK JOGSZAVATOSSÁGA

Szerződő Felek büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy elidegenítési és szerzési képességükben korlátozva nincsenek, **Eladó nagykorú magyar, míg a Vevő német (EU-s) állampolgár.** Eladó kijelenti, hogy az ingatlannal kapcsolatban tartozása nem áll fenn, **az ingatlan per, teher-, és igénymentes,** további harmadik személynek az ingatlannal kapcsolatban nincs joga, mely Vevő tulajdonszerzését akadályozhatja.

### 5. TULAJDONJOG ÁTRUHÁZÁSA

Eladó **feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja** és megengedi, a vevő pedig kéri, hogy az 1/pontban megjelölt ingatlan tulajdonjoga a hatósági eljárásokat és a vételár megfizetését követően **Vevő nevére és javára 1/1- ed arányban, adásvétel jogcímén – bejegyzésre kerüljön az ingatlan-nyilvántartásba az Eladó tulajdonjogának egyidejű törlése mellett.**

### 6. BIRTOKBAADÁS

Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy az ingatlan birtokbaadása **a kifüggesztési eljárást és a vételár teljes kifizetését követően fog megtörténni.** Vevő a birtokbaadás napjától viseli az ingatlan terheit, húzza annak hasznait. Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy a kifüggesztési eljárás befejezését és a vételár teljes kifizetésének időpontjáig a jó gazda gondosságával óvja az ingatlan jelen állapotát.

### 7. KÖLTSÉGEK VISELÉSE

A jelen szerződéssel kapcsolatos költségeket, az ingatlan - szerzéssel kapcsolatos tulajdonszerzési illetéket, illetve a tulajdonváltozás ingatlan- nyilvántartásban történő átvezetésének költségeit a Vevő viseli. Felek kijelentik, hogy eljáró ügyvédnek az adó, valamint a visszerhes vagyonszármazási illeték fizetési kötelezettséggel kapcsolatos tájékoztatását megértették és tudomásul vették, azonban Felek tudják azt, hogy az adó- és illeték pontos összegének kiszámítása nem képezi az ügyvédi megbízás részét.

### 8. A SZERZŐDÉS MÓDOSÍTÁSA, A SZERZŐDÉS TELJESSÉGE

Szerződő felek rögzítik, hogy jelen szerződést csak minden fél aláírásával, és ügyvédi ellenjegyzéssel, írásban lehet kiegészíteni, módosítani, megszüntetni. Szerződő felek rögzítik, hogy a jelen szerződés minden jogot és kötelezettséget tartalmaz, ezen túlmenően semmilyen egyéb jogot és kötelezettséget egymással szemben nem vállaltak, és nem kívántak rögzíteni. Szerződő felek rögzítik, hogy minden olyan tény, körülmény, nyilatkozat, amely a szerződéskötés szempontjából lényeges, a jelen szerződés részét képezi, ezen túlmenően semmilyen kérdést rendezni nem kívánnak.

### 9. MEGHATALMAZÁS

**Szerződő felek meghatalmazzák a Dr. Baumgartner Imre Ügyvédi Irodát (8800 Nagykanizsa, Erzsébet tér 11., ügyintéző: Dr. Baumgartner Imre ügyvéd), hogy a jelen adásvételi szerződés alapján feleket a jelen szerződéssel kapcsolatos eljárásokban, tehát a kifüggesztési eljárásban, a hatósági eljárásban, a földhivatali eljárásban, a NAV adatlap , Tulajdonszerzési nyomtatvány kitöltésében és aláírásában , a tulajdonszerzési nyomtatvány kitöltésében képviselje, helyettük, nevükben eljárjon, az esetleges személyi adatokban, tulajdoni arányokban, összegekben történő elírásokkal kapcsolatos kijavításokat tegye, a téves adatot tehát jogosult kijavítani. Vevő – tekintettel arra, hogy Magyarországon lakcímmel nem rendelkezik, a kézbírási teendő ellátásával is meghatalmazza az eljáró ügyvédet.**  
**Okiratot szerkesztő ügyvéd a meghatalmazásokat elfogadja, azt a jelen szerződést a keltezés napjának megfelelő időpontban jegyzi ellen.**

### 10. JOGVITÁK RENDEZÉSE, FELEK NYILATKOZATAI

Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a jelen szerződésből eredő esetleges jogvitákat békés úton rendezik, és csak végső esetben fordulnak bírósághoz. A jogvitával kapcsolatosan egyeztetést folytatnak, és ennek eredménytelensége esetén hatáskörtől függően az ingatlan fekvése szerinti Bíróság kizárólagos illetékességének vetik alá magukat. Szerződő felek tudomásul veszik azt, hogy **a Földforgalmi törvény 21. § (1) alapján:** A föld eladása esetén a földre vonatkozó, a tulajdonos által elfogadott vételi ajánlatot egységes okiratba foglaltszerződésbe (a továbbiakban: adásvételi szerződés) kell foglalni, és azt a tulajdonosnak - az (1c) bekezdésben foglalt kivétellel - a felek aláírásától számított 8 napon belül a mezőgazdasági igazgatási szerv részére meg kell küldeni jóváhagyás céljából. (1a) Ha a 23. § (1) bekezdése szerinti előzetes vizsgálat eredményeként a mezőgazdasági igazgatási szerv nem tagadja meg az adásvételi szerződés jóváhagyását, akkor - a 20. §-ban foglalt esetek kivételével - végzésben megállapítja a szerződés közzétételre való alkalmasságát és hivatalból elrendeli a szerződés közzétételét. A közzétételre való alkalmasság megállapítása nem minősül az adásvételi szerződés hatósági jóváhagyásának. (1b) A mezőgazdasági igazgatási szerv az (1a) bekezdés szerinti döntését közli az eladóval, az adásvételi szerződés szerinti vevővel, valamint az adásvételi szerződést megküldi a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat jegyzőjének. A jegyző - az e törvény végrehajtására kiadott rendeletben meghatározottak szerint - hirdetményi úton közli az adásvételi szerződést a törvényen vagy megállapodáson alapuló elővásárlási jog jogosultjaival.



evő kijelenti, hogy:

- földművesnek nem minősül,

-a Földforgalmi törvény 13 § (1) bek. alapján vállalja, hogy a föld használatát nem engedi át, azt maga kívánja használni, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig –a (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével– más célra nem hasznosítja,

- a Földforgalmi törvény 10 § (2) bek. alapján tudja és nyilatkozza, hogy a földművesnek nem minősülő belföldi természetes személy és tagállami állampolgár-a (3) bekezdésben meghatározott személyek kivételével - akkor szeresheti meg a föld tulajdonjogát, ha a birtokában álló föld területnagysága a megszerezni kívánt földterület nagyságával együtt nem haladhatja meg az 1 hektárt. Vevő nevén, ill. használatában (birtokában) 1 ha földterület a jelen szerződéssel szerzett ingatlan beszámításával sincs,

-a Földforgalmi törvény 14 § (1) és (2) bek. alapján nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítésből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása (a továbbiakban együtt: földhasználati díjtartozás) és vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött,

- a Földforgalmi törvény 13 § (4) bek. alapján nyilatkozik, hogy ha a tulajdonjog átruházásáról szóló szerződés tárgyat 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,

- nem rendelkezik részarány tulajdonnal.

## **11. ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK**

A jelen szerződést készítő ügyvéd a Szerződő Felek személyazonosságát az általuk bemutatott személyi igazolványuk alapján állapította meg és ennek figyelembevételével a jelen szerződést ellenjegyezte.

Szerződő Felek jelen szerződés aláírásával kifejezetten hozzájárulnak ahhoz, hogy eljáró ügyvéd a személyi adataikat tartalmazó okmányaikról fénymásolatot készítsen, és adataikat kezelje. Szerződő Felek adatait az eljáró ügyvéd a személyes adatok védelméről és a közérdekű adatok nyilvánosságáról szóló törvény rendelkezései alapján, kizárólag a jelen szerződéshez kapcsolódó megbízás és a Pmt.-ben foglalt kötelezettsége teljesítése érdekében kezelheti. A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a magyar Ptk. vonatkozó rendelkezései az irányadók.

Az adásvételi szerződés 7 példányban, 2 lapból és 3 oldalasból áll.

**A szerződést a Felek, mint akaratukkal mindenben megegyezőt elolvasás és megmagyarázás után jóváhagyólag aláírják a szerződést készítő ügyvéd ellenjegyzése mellett (hivatkozva az Ügyvédi tevékenységről szóló törvény 43§ (4) bekezdésre, miszerint a (2) bekezdés b) pontjában (papíralapú okirat esetén annak minden oldalán a feleknek vagy arra az okiratban meghatalmazott félnek kézzel kell ellátnia) foglalt követelmény alkalmazása mellőzhető, ha a papíralapú okirat lapjait az ellenjegyző ügyvéd úgy fűzi össze, hogy az az okirat sérelme nélkül ne legyen megbontható).**

Nagykanizsa, 2026.07.02.

**Szücs Attila** - eladó

**Gerencsér László** - vevő

## **ELLENJEGYZÉSI ZÁRADÉK ÉS TANÚSÍTVÁNY**

**Ellenjegyzem!**

Kelt, Nagykanizsa, 2026. 07. 02. napján

**Dr. Baumgartner Imre Ügyvédi Iroda**

**Dr. Baumgartner Imre - az okiratot szerkesztő és ellenjegyző - ügyvéd.**

**(Kasz 36057285)** 8800 Nagykanizsa, Erzsébet tér 11.

Az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény (ügyvédi törvény)

44. §-a 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, hogy az okiraton szereplő aláírást előtte sajátjukként ismerték el.

