

Kifüggesztés napja: 2026. 08.19.
Az elővásárlásra jogosult jognyilatkozatának
megtételére nyitva álló 30 napos
határidő utolsó napja: 2026. 09.18.
Ez a határidő jogvesztő.

§§§

Dr. Kovári Gergő Benjámin
Ügyvédi Iroda

Zala Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály	
IRÁNYELT	
IRÁNYELT	ELŐADÓ
IRÁNYELT	MELLEKLET

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

Amely létrejött egyrészről:

Bódiné Büki Krisztina szn. (sz. an.: SZSZ.:
adóazonosító jele: § magyar állampolgár) 8808 Nagykánizsa, Herkules u. 122. szám alatti lakos, mint
Eladó – továbbiakban **Eladó**
másrészről

Müller Friedrich Martin szn. (szül.: an.: SZSZ.:
adóazonosító jel: §, osztrák állampolgár) 8865 Tótszentmárton, József Attila utca 7. szám
alatti lakos, mint Vevő – továbbiakban **Vevő (továbbiakban együttesen: Felek)** között az alábbi helyen és
feltételekkel:

1. Eladó tulajdonát képezi 1/1 - ed arányban a Zala Vármegyei Kormányhivatal ingatlan-nyilvántartása szerinti **Nagybakónak zártkert 1943 hrsz.-on** felvett szántó és gazdasági épület, gyümölcsös megnevezésű, 2635 m² alapterületű ingatlan. (Ingatlan) Az okiratot szerkesztő ügyvéd tájékoztatja a Feleket, hogy az Ingatlanra vonatkozóan a 2026. július 28. napján lehívott e-hiteles tulajdonilap-másolat (szemle) tanúsága szerint a fenti adatok az ingatlan-nyilvántartási adatokkal megegyeznek. A tulajdoni lapon elintézetlen széljegy nem szerepel. A tulajdoni lap III. része (teherlap) nem tartalmaz bejegyzést.

2. Az Eladó eladja, a Vevő pedig megveszi az 1. pontban körülírt ingatlant a kölcsönösen kialakított **8.000.000.- Ft, azaz nyolcmillió forint vételáron, melyből a gazdasági épület értéke: 2.500.000.- Ft.**

A Vevő teljes vételárát a jelen szerződés aláírásával egyidőben fizeti meg átutalással Eladó bankszámlájára, melynek átvételét Eladó jelen szerződés aláírásával elismeri és nyugtázza. Eladó a vételár ily módon történő teljesítéséhez jelen okirat aláírásával kifejezetten hozzájárul.

Eladó jelen szerződés aláírásával nyilatkozza, hogy a bankszámlájára történő teljesítést kifejezetten elfogadja a vételár kézéhez történő teljesítésnek. A banki utalás akkor tekinthető teljesítettnek, amikor az Eladó bankszámláján az összeg jóváírásra került.

3. Felek kijelentik, hogy a Vevő az ingatlant a megtekintett és az általa megismert állapotban veszi meg.

4. Felek büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy elidegenítési és szerzési képességükben korlátozva nincsenek, az Eladó nagykorú cselekvőképes magyar állampolgár, a Vevő nagykorú cselekvőképes osztrák állampolgár.

5. Eladó kijelenti, hogy az ingatlannal kapcsolatban tartozás (köztartozás) nem áll fenn, az ingatlan per-, teher, és igénymentes, harmadik személynek az ingatlannal kapcsolatban nincs olyan joga, mely Vevő tulajdonszerzését akadályozhatja.

6. Felek kijelentik, hogy az Ingatlan vonatkozásában a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény és annak kapcsán született, a jelen jogügyletre vonatkozó jogszabályi előírásairól teljes körű jogi felvilágosítást kaptak.

7. Vevő a Fftv. 10.§ (2) bek. alapján kijelenti, hogy a tulajdonában nincs 300 hektár nagyságú vagy 6000 aranykorona értékű termőföld, illetve az 1. pontban jelzett ingatlan fekvése szerinti településen az Ő és közeli hozzátartozója tulajdonában lévő termőföld mennyisége a megvásárolt földterületekkel együtt nem haladja meg a település összes termőföld területének egynegyedét vagy az ezer hek

Bódiné Büki Krisztina
Eladó

Müller Friedrich Martin
Vevő



8. Fent meghatározott Ingatlan tekintetében, Eladó feltétlen és visszavonhatatlan módon engedélyezi és hozzájárul, 1/1 arányú tulajdoni hányadának vonatkozásában, hogy az ingatlan-nyilvántartásba Vevő 1/1 arányú tulajdonjoga adásvétel jogcímen bejegyzésre kerüljön. Eladó jelen nyilatkozat aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan módon engedélyezi és hozzájárul, hogy az ingatlan - nyilvántartásból 1/1 arányú tulajdonjoga törlésre kerüljön. Vevő feltétlen és visszavonhatatlan módon engedélyezi, hogy Fent meghatározott Ingatlan tekintetében 1/1 arányú tulajdonjoga az ingatlan-nyilvántartásba adásvétel jogcímen bejegyzésre kerüljön. Vevő feltétlen és visszavonhatatlan módon kéri és engedélyezi, hogy Fent meghatározott Ingatlan tekintetében Eladó tulajdonjoga az ingatlan-nyilvántartásból törlésre kerüljön.

9. Vevő az adásvételi szerződés aláírását és a jóváhagyási eljárást követő 7 napon belül kerül az Ingatlan birtokába, így a birtokátruházás napjától viseli az Ingatlan terheit, húzza annak hasznait.

10. Vevő a Földforgalmi törvény 13. § (1) bek. alapján vállalja, hogy az ingatlan használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségnek, továbbá vállalja, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig – az alábbi esetek kivételével - más célra nem hasznosítja. Nem minősül a használat átengedésének az, ha a tulajdonjogot szerző fél

föld használatát valamely érvényes jogcímen

aa) földművesnek minősülő közeli hozzátartozója, vagy

ab) a legalább 25%-ban tulajdonában, vagy a közeli hozzátartozójának legalább 25%-ban tulajdonában álló mezőgazdasági termelőszervezet

javára engedi át;

b) társult erdőgazdálkodást folytat, vagy

c) vetőmagtermeléshez szükséges terület biztosítása céljából engedi át a használatot más személy részére; gazdaságátadási szerződés keretében engedi át a használatot; vagy

e) a gazdaságátadási szerződés keretében átengedett használat időtartamának lejártát követően, vagy a használati jogviszonynak a gazdaságátadási szerződésben rögzített időtartamot megelőző megszűnése esetén engedi át a használatot.

A föld más célra hasznosítható a következő célokból: talajvédelmet szolgáló létesítmény megvalósítása; öntözéshez szükséges létesítmény megvalósítása; öntözőcsatorna és belvízcsatorna létesítése; tájgazdálkodási célú vízpótló csatorna és víztározó létesítése; védett természeti területek természetvédelmi kezeléséért felelős szerv által jogszabályban, vagy e szerv alapító okiratában foglalt, valamint közösségi vagy hazai költségvetési forrás felhasználásával megvalósuló természetvédelmi célú feladatok ellátása; mezőgazdasági termeléshez, erdőgazdálkodáshoz szükséges gazdasági épület létesítése; lakóépület létesítése; a föld megközelítését, illetve a föld használatát biztosító út kialakítása; állandó jellegű növényház létesítése; a föld művelési ágának megfelelő műveléshez, mezőgazdasági termeléshez vagy erdőgazdálkodási tevékenységhez közvetlenül kapcsolódó eszköz telepítése vagy építmény elhelyezése.

11. Vevő a Fftv 14.§ (1) bek. alapján kijelenti, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása. Vevő Fftv 14.§ (2) bek. alapján kijelenti, hogy vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött volna.

12. Vevő kijelenti, hogy nem minősül földművesnek.

13. Vevő a Földforg. Tv. 13. § (4) alapján nyilatkozik, hogy ha a tulajdonjog átruházásáról szóló szerződés tárgyát 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.

14. A jelen szerződéssel kapcsolatos költségeket, az ingatlanszerzéssel kapcsolatos tulajdonszerzési illetéket, illetve a tulajdonváltozás ingatlan-nyilvántartásban történő átvezetésének költségeit a Vevő fogja viselni, míg az ingatlanok értékesítésből eredő esetleges adófizetési kötelezettség Eladóé.

Bódiné Büki Krisztina

Eladó

Müller Friedrich Marília

Vevő



Dr. Kővári Gergő Benjámin
Ügyvédi Iroda

15. Felek azonosítását – ügyfél-átvilágítási kötelezettségének eleget téve – az okiratszerkesztő ügyvéd a 2017. évi LIII. törvény előírásainak megfelelően elvégezte. Személyazonosságukról a hivatkozott jogszabály által előírt okmányok ellenőrzése révén meggyőződött és azonosító adataikat az ezen okmányokban foglaltakkal egyezően rögzítette a jelen szerződésben. Felek ezzel igazolják, hogy az okiratszerkesztő Ügyvéd előzetesen tájékoztatta őket a személyazonosság ellenőrzésének céljáról, módjáról és tartalmáról. Felek kijelentik, hogy az adatkezeléshez, valamint annak kapcsán az ellenőrzés alapjául szolgáló okmányaikról történő másolat készítéséhez kifejezetten hozzájárulnak.

16. Felek jelen szerződés elkészítésével és ellenjegyzésével, valamint az illetékes Földhivatal előtti eljárásban való képviselettel, az elővásárlással kapcsolatos minden jogügylettel, az illetékes önkormányzati hivatalnál való kifüggesztéssel, az esetleges közigazgatási és bírósági eljárásban való képviselettel, továbbá a NAV előtti teljes eljárásra kizárólag a Vevő képviseletében a B400 sz. NAV adatlap kitöltésével és aláírásával, és a hatályos lehetőségek alapján, annak benyújtására megbízzák és meghatalmazzák a Dr. Kővári Gergő Benjámin Ügyvédi Irodát, (8800 Nagykanizsa, Rozgonyi utca 2. fszt. 1. szám) képviseletében Dr. Kővári Gergő Benjámin ügyvédet. A megbízást és a meghatalmazást dr. Kővári Gergő Benjámin jelen szerződés aláírásával és ellenjegyzésével elfogadja. Felek rögzítik, hogy eljáró ügyvéd megbízása egyértelműen kizárólag okiratszerkesztésre vonatkozik, a megbízásnak nem tárgya az adó- és illetékfizetésre vonatkozó tájékoztatás.

17. Felek megállapodnak abban, hogy a jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk. szabályait alkalmazzák. Felek a megkötni kívánt szerződéssel kapcsolatban a teljes körű felvilágosítást megkapták, a megállapodás tárgyát képező ingatlan tulajdoni lapját / ingó dolgot megtekintették, arról tájékoztódtak és nyilatkoznak, hogy a jelen megállapodást ezen ismereteik birtokában kötik meg. Felek kijelentik, hogy jelen szerződésben jognyilatkozatot tesznek, melynek tartalmával tisztában vannak és maguk is kívánják a szerződés által kiváltott joghatás beálltát.

Felek mást a szerződésbe nem kívánnak belefoglalni, ezért azt tényvázlathoz is elfogadják. Jelen szerződést, mely 3 oldalból 17 pontból áll és 7 példányban készült, a Felek, mint akaratukkal mindenben egyezőt, elolvasás és megértés után jóváhagyólag írták alá.

Nagykanizsa, 2026. július 28.

Bódiné Büki Krisztina
Eladó

Müller Friedrich Martin
Vevő

ELLENJEGYZÉSI ZÁRADÉK ÉS TANÚSÍTVÁNY

Ellenjegyzem! Kelt, Nagykanizsa, 2026. július 28.

Dr. Kővári Gergő Benjámin Ügyvédi Iroda

Dr. Kővári Gergő Benjámin ügyvéd,

8800 Nagykanizsa, Rozgonyi utca 2. Fsz. 1.

KASZ:36064037

