

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről –

HORVÁTH BENJÁMIN ISTVÁN (születési név: Horváth Benjámín István; születési hely, idő: anyja neve: személyi azonosító jele: adóazj: szig.szám: 8360 Keszthely, Öv utca 26. alatti lakos, **mint Eladó**

másrészről,

VOLRÁB VIKTOR (szn: Volráb Viktor születési hely és idő: anyja neve: SZSZ: szig: adóazjel:) 8800 Nagykanizsa Múzeum tér 4. Blph 2/6. alatti lakos, **mint Vevő** között a mai napon az alábbi feltételekkel:

1. AZ ADÁSVÉTEL TÁRGYA

Eladó tulajdonát képezi 1/1- ed arányban a:

- **Rigyc zártkert 2328** helyrajzi szám alatt nyilvántartott, **1840 m2** alapterületű, **szántó és gazdasági épület** megnevezésű ingatlan, **mely ingatlan tehermentes.**

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. Ennek értelmében az Eladó köteles az ingatlan tulajdonjogát és birtokát a jelen szerződés rendelkezéseinek megfelelően, az alábbiakban részletezett időpontban Vevőre átruházni, a Vevő pedig köteles a vételárát megfizetni. 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, rendelkezési jogának gyakorlása nem függ harmadik személy(ek) jóváhagyásától, az ingatlanra harmadik személy/szervezet javára elővásárlási jogot nem biztosított. **Eladó kijelenti, hogy jelen szerződésben érintett ingatlant érvényes földhasználat nem érinti.**

2.VÉTELÁR ÖSSZEGE, ANNAK ESEDÉKESÉGE

AZ 1/PONTBAN ÍRT ingatlan vételára: 2.100.000 FORINT, azaz kettőmillió-egyszázezer forint. Eladó a fenti vételárát vételi ajánlatként elfogadja. Vevő az Eladó részére a teljes vételárát, azaz **2.100.000 Ft-ot** jelen szerződés aláírásával egyidejűleg készpénzben, ügyvédi letétbe helyezéssel megfizette. **A készpénzes vételárát a szerződést készítő ügyvéd Eladónak letéti igazolás és átvételi elismervény alapján átadta.**

A teljes vételárból a gazdasági épület értéket: **1.800.000 Ft-ban**, míg a szántó művelési ingatlanrész értéket **:300.000 Ft-ban** határozzák meg a Felek. A vételár átvételét Eladó elismeri és nyugtázza. Felek tudják azt, hogy jelen szerződés kifüggesztési eljárásához, 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§).

3.AZ INGATLAN ÁLLAPOTA, KELLÉKSZAVATOSSÁG

Szerződő Felek kijelentik, hogy Vevő az ingatlant az általa megtekintett állapotban veszi meg. Eladó kijelenti, hogy az ingatlannak általa ismert rejtett hibája nincs. Eladó szavatol azért, hogy az ingatlanra vonatkozó összes információt, adatot teljes körűen és pontosan a Vevő rendelkezésére bocsátotta, továbbá, hogy semmilyen az ingatlan rendeltetésszerű használatát akadályozó vagy értékét befolyásoló információ nem maradt rejtve.

4. FELEK JOGSZAVATOSSÁGA

Szerződő Felek büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy elidegenítési és szerzési képességükben korlátozva nincsenek, **Eladó és Vevő nagykorú magyar állampolgárok.** Eladó kijelenti, hogy **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 követően **Vevő nevére és javára 1/1- ed arányban adásvétel jogcímén** – bejegyzésre kerüljön az ingatlan-nyilvántartásba **Eladó 1/1-ed tulajdonjogának törlésével egyidőben.**

6. BIRTOKBAADÁS

Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy az ingatlan birtokbaadása **jelen szerződés megkötésével egyidejűleg fog megtörténni.** Vevő a birtokbaadás napjától viseli az ingatlan terheit, húzza annak hasznait. **Jelen szerződést készítő ügyvéd tájékoztatta a Vevőt arról, hogy a hatósági jóváhagyásig az ingatlanon jelentős felújítást, beruházást nem célszerű elvégezni, mert a szerződésre esetlegesen jelentkező Elővásárlónak ezen munkákat költségeit nem kötelessége megfizetni.**

7. KÖLTSÉGEK VISELÉSE

A jelen szerződéssel kapcsolatos költségeket, az ingatlan - szerzéssel kapcsolatos tulajdonszerzési illetéket, illetve a tulajdonváltás ingatlan- nyilvántartásában történő átvezetésének költségeit a Vevő viseli. Felek kijelentik, hogy eljáró ügyvédnek az adó, valamint a visszerhes vagyonátruházási 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.

HORVÁTH BENJÁMIN ISTVÁN - Eladó

VOLRÁB VIKTOR –Vevő

DR. BAUMGARTNER IMRE - Ügyvéd



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**, a földhivatali eljárásban, a NAV adatlap, tulajdonszerzési nyomtatvány kitöltésében és aláírásában képviselje, helyettük, nevükben eljárjon, az esetleges személyi adatokban, tulajdoni arányokban, összegekben történő elírásokkal kapcsolatos kijavításokat tegye, a téves adatot tehát jogosult kijavítani. Okiratot szerkesztő ügyvéd a meghatalmazást elfogadja, azt a jelen szerződést a keltezés napjának megfelelő időpontban jegyzi ellen. **A meghatalmazás nem terjed ki az illetékszabás körében a fizetési meghagyás átvételére, azt a Vevő kéri saját postacímére/ügyfélkapujára megküldeni.**

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 hatáskörétől 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. **A Földforgalmi törvény 21. § (1) alapján: Az elővásárlási jog jogosultja 30 napos jogvesztő határidőn belül tehet az adásvételi szerződésre elfogadó, vagy az elővásárlási jogáról lemondó jognyilatkozatot.** A nyilatkozattételi határidő az adásvételi szerződésnek a kormányzati portálon történő közzétételét követő napon kezdődik. **Vevő kijelenti, hogy:**

- földművesnek nem minősül
- a Földforgalmi törvény 13 § (1) bek. alapján vállalja, hogy a föld használatát másnak 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 nyilatkozik, hogy a földművesnek nem minősülő belföldi természetes személy és tagállami állampolgár - a (3) bekezdésben meghatározott személyek kivételével - akkor szerezheti meg a föld tulajdonjogát, ha a birtokában álló földterület nagysága a megszerezni kívánt földterület nagyságával együtt nem haladja 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 teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása (a továbbiakban együtt: földhasználati díjtartozás) és a Vevővel szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött,
- az 109/1999. (XII. 29.) FVM rendelet az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény végrehajtásáról 68/C. § alapján nyilatkozik, hogy nem rendelkezik részarány tulajdonnal,
- a Földforgalmi törvény 13 § (4) bek. 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.

11. ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

A jelen szerződést készítő ügyvéd a Szerződő Felek megállapodását 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. A jelen szerződés 7 db egymással megegyező, 1 lapos és 2 oldalas eredeti példányban (ebből 1 példány biztonsági okmányon) készült. **Az adásvételi szerződést a Felek, mint akaratukkal mindenben megegyezőt elolvasás és megmagyarázás után jóváhagyólag aláírják a szerződést készítő ügyvéd ellenjegyzése mellett.**

Nagykanizsa, 2026.08.03.

HORVÁTH BENJÁMIN ISTVÁN - Eladó

VOLRÁB VIKTOR - Vevő

Ellenjegyzem: Dr. Baumgartner Imre az okiratot készítő és ellenjegyző ügyvéd 8800 Nagykanizsa, Erzsébet tér 11. (kasz 36057285)
Nagykanizsa, 2026.08.03.

A közzététel napja: 2026.08.19

A közlés első napja: 2026.08.20

Az elővásárlásra jogosult jognyilatkozatának megtételére nyitvaálló 30 napos határidő utolsó napja: 2026.09.19. EZ A HATÁRIDŐ JOGVESZTŐ!

Levétel napja:

Szalai-Gaal Mónika jegyző