

dr. Gelencsér-Magyar Lívia

ügyvéd

8648 Balatonkeresztúr, Iskola u. 4/L.

Tel: 06-20/477-31-40

E-mail: dr.gelencserlivia@gmail.com**ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS**Melyet kötöttek **DR. SZEITZNÉ DR. SZABÓ MÁRIA** születési neve: _____ (anya neve: _____)

született: _____, személyi száma: _____

adóazonosító jele: _____ magyar állampolgár)

1183 Budapest 18, Krúdy Gyula utca 13. szám alatti lakos, mint **eladó**

másrészről pedig

SZATAI GÁBOR GYULA születési neve: _____ (anya neve: _____)

született: _____, személyi száma: _____

adóazonosító jele: _____, magyar állampolgár)

1046 Budapest 04, Erdősor út 18. 4. em 39 a. szám alatti lakos, mint **vevő**

az alulírt helyen és időben az alábbi feltételek szerint.

Az ingatlan

1. A **kéthelyi 2002/1.** hrsz. alatt felvett, 6341 m² területű, 17,63 AK értékű, zártkerti szántó és gazdasági épület megnevezésű ingatlan 1/1 illetőségben az eladó tulajdonában áll az ingatlan-nyilvántartás szerint. Az ingatlant tehermentes. A tulajdoni lap megrendelési száma: INYER/TULLAP/20260713/22572.

Az eladó kijelenti és szavatolja, hogy a jelen szerződésben foglalt ingatlan tulajdoni hányada egyebekben per-, teher- és igénymentes, bírósági végrehajtás alatt nem áll, sem adó vagy adó módjára behajtandó köztartozás, sem pedig magántartozás azt nem terheli. Az eladó kijelenti, hogy az E-hiteles tulajdoni lap – szemle másolaton rögzített jogi állapot megfelel a valóságnak, az azon feltüntetetteken túlmenően semminemű olyan tényről, vagy körülményről tudomással nem bír, amely a jelen jogügyletnek akadálya lenne.

Megállapodás

2. Jelen adásvételi szerződés megfelel a vevő által a földre adott és az eladó részéről elfogadott vételi ajánlatban szereplő feltételeknek.
3. Az eladó eladja a vevő részére az 1. pontban írt ingatlant 1/1 illetőségben, tehermentesen, a megtekintett állapotban, szavatosság terhe mellett a kölcsönösen kialakított 4.000.000,-Ft, azaz négymillió forint vételárért.
4. A vevő az 1. pontban írt ingatlant 1/1 illetőségben tehermentesen, a 3. pontban írt vételárért megveszi.
5. A szerződő felek rögzítik, hogy az 1. pontban írt ingatlan Földforgalmi tv. 8/A. § (3) bekezdése szerint ellenértéke 4.000.000,-Ft, amelyből 1.600.000,-Ft a föld ellenértéke, és 2.400.000,-Ft a gazdasági épület ellenértéke.

Teljesítés a felek részéről

6. A vevő a mai napon a vételárból megfizetett 1.000.000,-Ft azaz egymillió forint összeget foglaló jogcímén átutalással az eladó részére az eladó tulajdonát képező Magnet Bank Zrt. által vezetett 16200144-18513961-00000000 számú bankszámlaszámra. Az eladó a foglaló átvételét ezen szerződés aláírásával elismeri és nyugtázza. A szerződést szerkesztő ügyvéd tájékoztatta a feleket a foglalónak a Ptk. 6:185 §-ban írt jogi jellegéről, mely szerint a teljesítés megghiúsulásáért felelős fél az adott foglalót elveszíti, a kapott foglalót kétszeres összegben köteles visszatéríteni. A foglaló a vételárba beleszámít.
7. A vevő a fennmaradó vételárat 3.000.000,-Ft azaz hárommillió forint összeget jelen adásvételi szerződés mezőgazdasági igazgatási szerv jogerős jóváhagyó határozatának a vevő részére történő megküldését követő 8 napon belül köteles megfizetni az eladó részére átutalással a fent írt bankszámlaszámra.
8. A vételár megfizetését követően az eladó köteles haladéktalanul teljes bizonyító erejű magánokiratban foglalt nyilatkozatot kiadni a vevő részére, melyben elismeri és nyugtázza a teljes vételár kifizetését.

./.

9. Az eladó ügyvédi letétbe helyezi az eladó azon nyilatkozatát, miszerint a teljes vételár megfizetését követően az eladó kéri, illetve feltétlen és visszavonhatatlan beleegyezését adja ahhoz, hogy vevő a tulajdonjogát bejegyeztethesse az ingatlan-nyilvántartásba a megvett ingatlanra adásvétel jogcímén tehermentesen 1/1 illetőségben. Továbbá kéri, illetve feltétlen és visszavonhatatlan beleegyezését adja ahhoz, hogy az eladó tulajdonjogát 1/1 illetőségről adásvétel jogcímén töröljék az ingatlan-nyilvántartásból a megvett ingatlanról. A szerződést szerkesztő ügyvéd a teljes vételár megfizetését követő igazolás után haladéktalanul köteles jelen adásvételi szerződést és a tulajdonjogról lemondó nyilatkozatot a földhivatalhoz benyújtani.
10. Amennyiben a mezőgazdasági igazgatási szerv nem hagyja jóvá jelen adásvételi szerződést, vagy nem a szerződésben szereplő személyek között hagyja jóvá –az elővásárlási szabályokra tekintettel- a szerződést szerkesztő ügyvéd haladéktalanul köteles a tulajdonjogról lemondó nyilatkozatot megsemmisíteni.
11. A vevő a teljes vételár megfizetését követően veheti birtokba a megvett ingatlant, az eladó azt követően ruházza át a megvett ingatlan birtokát, a vevő attól kezdve húzza hasznait, viseli terheit. A kárveszély a birtokba lépéssel száll át a vevőre.

Nyilatkozatok

12. A szerződő felek tudomásul veszik, hogy jelen szerződés érvényességének és a felek közötti hatályosulásának, valamint a tulajdonjog ingatlan-nyilvántartásban történő átvezetésének előfeltétele jelen szerződés mezőgazdasági igazgatási szerv jogerős jóváhagyása. A szerződő felek kötelezettséget vállalnak arra, hogy amennyiben a jogerős jóváhagyást megkapják, a szerződéstől nem állnak el, azt nem szüntetik meg és a vevő megfizeti a teljes vételárat a 7. pontban írtak szerint. A szerződő felek megállapodnak abban, hogy amennyiben a szerződést nem hagyják jóvá, akkor elszámolnak egymással a megtagadás kézhezvételétől számított 8 napon belül a megfizetett foglaló összegével.
13. A felek tudomásul veszik, hogy amennyiben az adásvételi szerződésre a mező és erdőgazdálkodási földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (Földforgalmi tv.) szerint a vevőt megelőző elővásárlásra jogosult tesz elfogadó nyilatkozatot, a mezőgazdasági igazgatási szerv jogerős határozata alapján a vevő helyére az elővásárlásra jogosult lép. Az elfogadó jognyilatkozatot tevő elővásárlásra jogosult köteles a foglaló összegét az eladó javára ügyvédi letétbe vagy közjegyzői okiratba foglalt szerződés esetén közjegyzői bizalmi őrzésbe helyezni és ennek igazolását az elfogadó jognyilatkozathoz csatolni. Abban az esetben, ha az elővásárlásra jogosult az adásvételi szerződésben a vevő helyébe lép, akkor a letétbe helyezett összeget az eladó részére kell megfizetni jóváhagyó nyilatkozat kézhezvételétől számított 8 napon belül. Minden más esetben a letétbe helyezett összeg a letevő részére visszajár. Az eladó polgári és büntetőjogi felelősséget vállal arra, hogy ebben az esetben a foglaltot visszafizeti a vevő részére a jóváhagyó nyilatkozat kézhezvételétől számított 8 napon belül.
14. A vevő kijelenti, hogy a Földforgalmi tv. szerint elővásárlási joggal nem rendelkezik.
15. A szerződő felek kijelentik, hogy cselekvőképes, magyar állampolgárok, e szerződés megkötésének és teljesítésének személyükkel szemben természetes, vagy jogi tény, vagy körülmény akadálya nincs. A szerződő felek kijelentik, hogy közeli hozzátartozói viszonyban nem állnak egymással.
16. A vevő kijelenti, hogy vállalja, hogy jelen szerződéssel megszerezni kívánt ingatlan használatát nem engedi át, azt –a Földforgalmi tv. 13. § (2) bekezdésében foglaltak kivételével- maga használja, és ennek során eleget tesz a fölhasznosítási kötelezettségének. Vállalja továbbá, hogy az ingatlant a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig –a Földforgalmi tv. 13. § (3) bekezdésében foglaltak kivételével- más célra nem hasznosítja.
17. A vevő kötelezettséget vállal arra, hogy amennyiben az ingatlan jelenleg harmadik személy használatában van, a fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg, és a jogviszony megszűnését követő időre vállalja a 16. pontban foglaltakat.
18. A szerződő felek kijelentik, hogy a tulajdonjog átruházásáról szóló szerződés tárgyát képező földeket hatályos vagy a szerződéskötés időpontjában még hatályba nem lépett földhasználati szerződés, illetve többtelehasználati megállapodás nem érinti.
19. A vevő kijelenti, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatás teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj- vagy egyéb tartozása. A vevő kijelenti továbbá, hogy vele szemben jelen szerződés aláírását megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.
20. A vevő kijelenti, hogy a tulajdonában és hasznélvezetében álló föld területnagysága a jelen szerződéssel megszerezni kívánt föld területnagyságával együtt a 300 ha nagyságot nem haladja meg. A vevő kijelenti továbbá, hogy a birtokában lévő föld területnagysága a jelen szerződéssel birtokába kerülő föld területnagyságával együtt az 1200 ha nagyságot nem haladja meg.

21. A vevő kijelenti a 179/2023. (V.15.) Korm. rendelet 42. §-a alapján, hogy nem rendelkezik részaránytulajdonnal.
22. A szerződő felek kijelentik, hogy ezt az adásvételi szerződést az ahhoz szükséges valamennyi ismeret birtokában kötötték meg. Ezen ismeretek hiányára hivatkozva ezt az adásvételi szerződést nem fogják megtámadni. Az eladó kijelenti, hogy a vevőt tájékoztatta az 1. pontban írt ingatlan jogi és természetbeni állapotáról, melyet a vevő tudomásul vett.
23. Az eladó felelősséggel tartozik az ingatlan per-, igény- és tehermentességért.
24. Ennek a szerződésnek a megkötésével és a tulajdonjog bejegyzésével járó költségeket a vevő viseli.
25. A szerződést szerkesztő ügyvéd a felek azonosítását a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény előírásainak megfelelően e szerződés megkötésekor elvégezte. Személyazonosságukról a fejrészben is írt igazolványok ellenőrzésével is meggyőződött. A felek e szerződés aláírásával kijelentik, hogy e szerződés megkötése során, saját nevükben és érdekükben jártak el. Kijelentik továbbá, hogy az e szerződésben szereplő személyi adataik teljes körűek, és a valóságnak megfelelnek. A felek hozzájárulnak ahhoz, hogy a szerződést szerkesztő ügyvéd az adataikat a jogszabály rendelkezéseinek megfelelően kezelje.
26. A **2025. évi XLVIII. törvény** rendelkezik a helyi önkormányzatok önazonosság védelméről, amely alapján a Magyarországon lévő bármely önkormányzat helyi rendeletet alkothat az önazonosság megvédése érdekében. Az adásvételi szerződés elkészítése során az eljáró ügyvéd meggyőződött arról, hogy az ingatlan fekvése szerinti önkormányzat bevezetett-e az adott ingatlant érintő jogvédelmi eszközt. Az ellenőrzés eredményeként a szerződő felek rögzítik, hogy ilyen rendelet az ingatlan fekvése szerinti önkormányzatnál nem született.
27. Szerződő Felek az eljárásban az Inyvtv. alapján alkalmazandó, az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény (a továbbiakban: ÁKR.) 13. § (6) bekezdése alapján kérik az ügyben eljáró földhivatalt, hogy az ügyben keletkezett döntést számukra közvetlenül a lakcímükre kézbesítse a jogi képviselőnek történő egyidejű kézbesítés mellett.
28. A szerződést szerkesztő ügyvéd a feleket tájékoztatta az ügylettel kapcsolatos adózási és illeték-fizetési szabályokról, mely tájékoztatást a felek tudomásul vettek.

Meghatalmazás

29. A szerződő felek megbízzák e szerződés ellenjegyzésével és meghatalmazzák az elővásárlási eljárásban, a mezőgazdasági igazgatási szerv előtti eljárásban és ezzel kapcsolatos eljárásokban, valamint az ingatlan-nyilvántartási eljárásban képviseletük ellátására **dr. Gelencsér-Magyar Lívia egyéni ügyvédet** valamint megbízást és meghatalmazást adnak az illetékes Nemzeti Adó- és Vámhivatal felé a B-400 Adatlap kitöltésére és beküldésére. A megbízás kiterjed különösen az a földhivatali eljárás esetleges hiánypótló részében felek jognyilatkozatának a megtételére, illetőleg a szerződésben írt adatok módosítására és kijavítására. Alulírott ügyvéd a meghatalmazást elfogadja.

Ezt az egy két lapon, három oldalon, 29. pontban szerkesztett adásvételi szerződést az ügyintéző ügyvéd a szerződő felek részére elmagyarázta, ezt követően azt a felek, mint akaratukkal mindenben megegyezőt elolvasás után úgy is, mint tényvázlatot, jóváhagyólag aláírták. Ez az adásvételi szerződés 7 (hét) egyező példányban készült. Ez a 1. példány.

Ügyvéd a szerződés eredeti példányaikat azok aláírását megelőzően külön-külön az Ügyvédtv. 43. § (4) bekezdése alapján úgy fűzte össze, hogy azok a szerződés sérelme nélkül ne legyenek megbonthatók.

Kéthely, 2026. július 15.

dr. Szeitzné dr. Szabó Mária
eladó

Szalai Gábor Gyula
vevő

Alulírott dr. Gelencsér-Magyar Lívia (kamarai azonosító száma: 36059163) ellenjegyzem a felek aláírása után nyomban Kéthelyen, 2026. július 15. napján:

Dr. Gelencsér-Magyar Lívia
8648 Baktónkőszőlő utca 40.
Kéthely, 36059163
Adószám: 36059163
dr. Gelencsér-Magyar Lívia
ügyvéd

Záradék:

Kormányzati portálon történő közzététel időpontja: 2026. 08. 19.
Elővásárlásra jogosult jognyilatkozatának megtételére nyitva álló 30
napos határidő első napja: 2026. 08. 20.,
Elővásárlásra jogosult jognyilatkozatának megtételére nyitva álló 30
napos határidő utolsó napja: 2026. 09. 18.
E határidő jogvesztő. Levétel napja:



Jegyző

ZÁRADÉK Az eredeti papír alapú dokumentummal mindenben egyező.

A digitalizáló szervezeti egység elnevezése: Somogy Vármegyei Kormányhivatal

A másolat képi vagy tartalmi egyezéséért felelős az elektronikusan aláíró személy.

Digitalizáló rendszer megnevezése és verziószáma: KEAASZ-2.0.33

Másolatkészítési szabályzat megnevezése és száma: SVKH vezetője 24/2024. (XII.19.) utasítása
Irányadó másolatkészítési rend elérhetősége: <https://kormanyhivatalok.hu/kormanyhivatalok/somogy>

Elektronikus aláírással hitelesített
Digitálisan aláírta: Dr. Dotto Giulia
2026.08.17. 12:41:05