

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről –

GINTER ISTVÁN (születési név: ; születési hely, idő: ; anyja neve: ; személyi
azonosító jele: ; adóazj: szig.szám: ;
házastársa
GINTER ISTVÁNNÉ (születési név: ; születési hely, idő: ; anyja neve: ; személyi
azonosító jele: ; adóazj: szig.szám: ;
Eladók - másrészt,
SCHÖNLÉBER ARANKA PIROSKA (születési neve: szh.: ; an.: ; lakóhelye:
szem. szám: ; adóazjel: szgsz mint Vevő között a mai
napon az alábbi feltételekkel:

1. AZ ADÁSVÉTEL TÁRGYA

Eladók tulajdonát képezi: Ginter Istvánné esetében 3/4, míg Ginter István esetében 1/4- ed arányban a:
- **Zalakaros zártkert 3598 helyrajzi szám** alatt nyilvántartott, **2025 m2** alapterületű, **gyümölcsös, gazdasági épület, út, szőlő,**
rét megnevezésű ingatlan, mely ingatlant az **EON Dél-Dunántúli Áramhálózati Zrt.** vezetékjoga terheli **41 m2** nagyságú
területre. Az ingatlan a természetben **8749 Zalakaros, Víg utca 33. sz** alatt található.

Eladók eladják, 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 Eladók kötelesek az
ingatlan tulajdonjogát és birtokát a jelen szerződés rendelkezéseinek megfelelően, az alábbiakban részletezett időpontban Vevőre
átruházni, a Vevő pedig köteles a vételárát megfizetni. Eladók - **büntetőjogi felelősségük tudatában** - úgy nyilatkoznak, hogy az adásvétel
tárgyát képező ingatlan az ingatlan-nyilvántartáson kívüli - tehát ott fel nem tüntetett - további jogosultja nincs, az ingatlannal tehát
csak és kizárólag ők, mint Eladók jogosultak rendelkezni, rendelkezési joguknak gyakorlása nem függ harmadik személy(ek)
jóváhagyásától, az ingatlanra harmadik személy/szervezet javára elővásárlási jogot nem biztosítottak.

Eladók kijelentik, hogy jelen szerződésben érintett ingatlant érvényes földhasználat nem érinti.

2.VÉTELÁR ÖSSZEGE, ANNAK ESEDÉKESSÉGE

Az 1/pontban írt ingatlan vételára: **14.000.000 -Ft., azaz tizennégy millió forint.** A teljes vételárból a gazdasági épület
értéke: **13.000.000 Ft,** a gyümölcsös, út, szőlő, rét művelési ágú ingatlanrészek össz-vételára: **1.000.000 Ft.**

Eladók a fenti vételárát vételi ajánlatként elfogadják. Felek előadják, hogy az ingatlanon álló préház vezetékes víz és
villanyszolgáltatással ellátott, hétféltartózkodásra alkalmas felépítmény, a terület gondozott, a vételárát ezen tények
alapján állapították meg.

Vevő az Eladók részére a teljes vételárát, azaz **14.000.000 Ft**-ot legkésőbb **2026.08.05.** napjáig fizeti meg átutalással az
Eladók által közölt, a számlaszámára teljesítéssel. A megadott

számlára teljesítést mindkét Eladó saját kézhez történő teljesítésnek elfogad. Eladók a teljes vételár megfizetéséről
kötelesek értesíteni a szerződést készítő ügyvédet a **drbaumgartnerimre@gmail.com** email címem, vagy az irodai
telefonszámán. Az ügyvéd kizárólag az eladói értesítést követően intézkedhet a földhivatali ügyintézésről, bejegyzésről.
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. Eladók kijelentik, hogy az ingatlanuk általuk
ismert rejtett hibája nincs. Eladók szavatolnak azért, hogy az ingatlanra vonatkozó összes információt, adatot teljes körűen és pontosan a
Vevő rendelkezésére bocsátották, továbbá, hogy semmilyen az ingatlan rendeltetészerű 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, **Eladók és
Vevő nagykorú magyar állampolgárok.** Eladók kijelenti, hogy az ingatlan per, a vezetékjogon kívül teher-, és igénymentes,
további harmadik személynek az ingatlanval 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 **Eladók tulajdonjogának törlésével egyidőben.**

6. BIRTOKBAADÁS

Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy az ingatlan birtokbaadása **jelen szerződés megkötését követően, legkésőbb
2026.09.30. napjáig fog megtörténni.** Vevő a birtokbaadás napjától viseli az ingatlan terheit, húzza annak hasznait. Jelen
szerződést készítő ügyvéd tájékoztatta a Vevőt arról, hogy a szerződés hatósági jóváhagyásáig az ingatlanon jelentős
felújítást, beruházást nem célszerű elvégezni, mert a szerződésre esetlegesen jelentkező Elővásárlónak ezen
munkálatokat költségeit nem kötelessége megfizetni.

7. KÖLTSÉGEK VISELÉSE

A jelen szerződéssel kapcsolatos költségeket, az ingatlan - szerzéssel kapcsolatos tulajdonszerzési illetéket, illetve a tulajdonváltozás ingatlan-
nyilvántartásba történő átvezetésének költségeit a Vevő viseli. Felek kijelentik, hogy eljáró ügyvédnek az adó, valamint a visszerthes
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.

GINTER ISTVÁN - Eladó

GINTER ISTVÁNNÉ eladó

SCHÖNLÉBER ARANKA PIROSKA - Vevő

Dr. Baumgartner Imre Ügyvéd

Szerződés napja: 2026.08.19. Az elővásárlási jogosult joggy. bejegyzésére került a Vevő nevére és javára 1/1- ed arányban adásvétel jogcímén.
Mint az alábbi 30 napos határidő első napja: 2026.08.20. Utolsó napja: 2026.09.18.
Birtokbaadás jogosult. Szerződés napja: 2026.09.21.



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 illetékkiszabás 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 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. **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 céra 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 teljesítésből 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 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. 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 azzal, hogy külön tényvázlat felvételét nem kérik, a szerződést tényvázlatnak is elfogadják.**

Nagykanizsa, 2026.07.28.

GINTER ISTVÁN - Eladó

GINTER ISTVÁN - Eladó

SCHONLÉBER ARÁNKA PIROSKA - Vevő

Ellenjegyzem: Dr. Baumgartner Imre az okiratot készítő és ellenjegyző ügyvéd
8800 Nagykanizsa, Erzsébet tér 11. (kasz 36057285) Nagykanizsa, 2026.07.28.