

Kiüggesztés időpontja: 2026.08.19

A közlés kezdő napja: 2026.08.20

Az elfogadó jognyilatkozatok megtételére nyitva álló határidő

utolsó napja: 2026.09.18 E határidő jogvesztő.

Levétel napja: 2026.09.21

Jegyző nevében és megbízásából



|                                                         |               |
|---------------------------------------------------------|---------------|
| Zala Vármegyei Kormányhivatal<br>Földhivatali Főosztály |               |
| ÉRKEZETI                                                | 2026. Júl. 31 |
| ÉRK.NYTSZ.                                              | ASAPRO        |
| IKT. SZÁM                                               | J92.410       |
| MEGELERLET                                              |               |

amely létrejött egyrészről, **Varga Géza** (születési neve: Varga Géza,

, lakik: 8360 Keszthely, Vaszary Kolos utca 45/A. szám) és **Varga Gézáné** (születési neve: Szabó Ilona,

, lakik: 8360 Keszthely, Vaszary Kolos utca 45/A.

szám) mint **Eladók / továbbiakban: Eladók /**

másrészről, **Pável Ágnes** (születési neve: Ligeti Ágnes,

lakik: 1112 Budapest Hérics utca 8. földszint 2.), mint **Vevő / továbbiakban: Vevő / között az alulírott napon és feltételek mellett.**

1. Szerződő felek rögzítik, hogy **Balatongyörök zártkert 2162/1 hrsz. alatt felvett szőlő és gazdasági épület** megjelölésű mindösszesen 882 m<sup>2</sup> alapterületű 6.28 AK értékű ingatlan **Eladók** egymás között egyenlő, 1/2-ed-1/2-ed arányú közös tulajdonát képezi. Felek rögzítik, hogy az ingatlan-nyilvántartás szerint az ingatlan címképzés alatt áll.

2. Szerződő felek rögzítik, hogy az 1.pontban körülírt ingatlant az alábbi terhek terhelik:

2.1. Terheli a Balatongyörök zártkert 2160 hrsz.-t és a Balatongyörök 2161 hrsz.-t illető útszolgalmi jog.

2.2. Terheli az EON Dél-dunántúli Áramhálózati Zrt javára 7 m2 re bejegyzett vezetékjog.

Felek rögzítik, hogy az ingatlan egyebekben tehermentes.

3. Felek megállapodnak abban, hogy **Eladók** eladják **Vevő** pedig megvásárolja az 1. pontban körülírt ingatlan kizárólagos (1/1) tulajdonjogát a felek által kölcsönösen kialakított mindösszesen **25.500.000.-Ft azaz huszonötmillió-ötszázezer forint** vételárért. Felek rögzítik, hogy az ingatlan vételára arra tekintettel került meghatározásra, hogy az ingatlanon található gazdasági épület időszakos tartózkodásra alkalmas (vízzel, árammal ellátott). Felek a vételáron belül a szőlő forgalmi értékét 8.000.000.-Ft-ban, míg a felépítmény- melynek alapterülete 36m2- forgalmi értékét 17.500.000.- Ft ban határozzák meg.

4. Felek rögzítik, hogy **Vevő** a kötelezettségvállalás biztosítékaul szolgáló Ptk. 6:185.§ (1)-(5) bekezdése szerinti foglalként jelen okirat aláírását megelőzően már megfizetett **Eladók** részére az **Eladók** megállapodása alapján **Varga Gézáné Eladó** számú számlájára történő utalással mindösszesen 5.000.000.- Ft azaz ötmillió forintot. **Eladók** jelen adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg is elismerik, hogy **Vevő** foglalo címén 5.000.000.-Ft-ot, azaz ötmillió forintot részükre hiánytalanul megfizetett. Szerződő felek kijelentik, hogy a foglalo jogi jellegét ismerik, tisztába vannak a foglalohoz kapcsolódó jogkövetkezményekkel, amely szerint **Vevő** a foglalo összegét elveszti, amennyiben az adásvételi szerződéssel összefüggő teljesítés neki felróható okból hiúsul meg, míg **Eladók** a foglalo kétszeres összegét kötelesek **Vevő**nek megfizetni, amennyiben a teljesítés nekik felróható okból hiúsul meg. Felek rögzítik, hogy ha a szerződés teljesítése olyan okból hiúsul meg, amelyért egyik fél sem felelős, vagy mindkét fél felelős, a foglalo visszajár. Felek rögzítik továbbá, hogy teljesítés esetén a foglalo a vételárba beszámít.

5. Felek megállapodnak abban, hogy a vételárból fennmaradó hátralékos **20.500.000.-Ft, azaz húszmillió-ötszázezer forintot** **Vevő** a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyó határozatának a kézhezvételét követő **45 napon** belül köteles a 4. pontban meghatározott bankszámlára történő utalással megfizetni **Eladók** részére. Felek megállapodnak abban és rögzítik, hogy a hátralékos vételár megfizetésének a napja az **Eladók** 4. pontban megjelölt bankszámláján történő jóváírás napja.

6. **Vevő felelőssége tudatában kijelenti**, hogy földművesnek nem minősülő magyar állampolgárságú természetes személy, és a már birtokában álló föld területnagysága a megszerezni kívánt, a jelen jogügylet tárgyát képező föld területnagyságával együtt nem haladja meg az 1 hektárt, tulajdonszerzése a 2013. évi CXXII. törvény (Földforgalmi törvény) 10.§ (2) bekezdésében megjelölt szerzési korlátozásba nem ütközik. A jelen földszerzési maximum nyilatkozatban a területnagyság mértékbe a földdel azonos helyrajzi számon nyilvántartott művelés alól kivett terület (alrésztlet) is beszámításra került. **Vevő** kijelenti, hogy részarány tulajdonnal nem rendelkezik.

7. **Vevő felelőssége tudatában kijelenti**, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj- vagy egyéb tartozása (földhasználati díj tartozás).

**Varga Géza**  
eladó

**Varga Gézáné**  
eladó

**Pável Ágnes**  
vevő

**Dr. Bányai dr. Molnár Judit**  
ügyvéd



8. **Vevő felelőssége tudatában kijelenti, hogy e szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.**

9. A szerződő felek kijelentik és rögzítik, hogy a szerződés tárgyát képező föld nem áll harmadik személy használatában.

10. **Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy a megszerzett földterületet maga használja vállalja a Földforgalmi törvény 13.§ (1) bek.-be foglaltakat, azaz jelen okirat aláírásával akként nyilatkozik, hogy a jelen jogügylet tárgyát képező föld használatát a birtokba lépést követően 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 más célra nem hasznosítja.**

11. **A szerződő felek tudomásul veszik, hogy a Földforgalmi törvény 21.§ (1) bekezdése alapján a föld eladása esetén a jelen szerződésben foglalt vételi ajánlatot e szerződés aláírásától számított 8 napon belül a mezőgazdasági igazgatási szerv részére meg kell küldeni jóváhagyás céljából. Felek tudomásul veszik, hogy amennyiben az előzetes vizsgálat alapján 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 föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat jegyzője útján.**

12. Felek tudomásul veszik, hogy a közzétételre való alkalmasság megállapítása nem minősül az adásvételi szerződés hatósági jóváhagyásának. Az elővásárlási jog jogosultja 30 napos jogvesztő határidőn belül tehet elfogadó, vagy az elővásárlási jogáról lemondó jognyilatkozatot. Az elővásárlási jog jogosultja a jognyilatkozatot a jegyző részére személyesen adja át. **A szerződő felek tudomásul veszik továbbá, hogy amennyiben a Földforgalmi törvény, vagy egyéb törvény alapján a Vevőt megelőző rangsorban lévő elővásárlásra jogosulttól a vételi ajánlatra elfogadó nyilatkozat érkezik, úgy az elővásárlási jogát gyakorló személy a Vevő helyébe lép, és a szerződés ezzel a személlyel jön létre. Amennyiben Vevő helyébe elővásárlásra jogosult lép, úgy ebben az esetben az Eladók kötelesek erről a tényről Vevőt írásban értesíteni és a foglaló összegét Vevő részére az írásbeli felhívását követő 3 napon belül visszafizetni.**

13. **A szerződő felek tudomásul veszik, hogy jelen jogügylet hatósági jóváhagyáshoz kötött, érvényességi kelléke a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyó döntése.**

14. Az Eladók a 2.pontban írtakon felül szavatolják az 1. pontban körülírt ingatlan per-, teher és igénymentességét. Szavatolják, hogy nincs harmadik személynek olyan joga, mely Vevő tulajdonszerzését és birtokba lépését akadályozná. A felek megállapodnak abban, hogy a Vevő a teljes vételár kifizetését követő napon lép az 1. pontban megjelölt ingatlan birtokába, ettől az időponttól kezdődően élvezni hasznait, és viseli a fenntartásával járó terheket, valamint a kárveszélyt. Felek megállapodnak abban és rögzítik, hogy Eladók az 1. pontban körülírt ingatlan birtokát a megtekintetet állapotban adják át Vevő részére. Felek megállapodnak abban és rögzítik, hogy a birtokbaadásig felmerülő valamennyi költség (közüzemi díj, építményadó,) Eladókat terheli, figyelemmel arra, hogy a költségek viselésének szempontjából azok felmerülésének időpontja az irányadó. Felek megállapodnak abban, hogy a birtokbaadással egyidejűleg intézkednek a közműszolgáltatónál az órák átirása ügyében.

15. Szerződő felek kifejezetten megállapodnak abban és rögzítik, hogy **Eladók tulajdonjogukat a teljes vételár megfizetéséig fenntartják és ennek időtartama alatt Eladók a Vevő tulajdonszerzésre irányuló jogát hozzájárulása nélkül nem csorbíthatják. Szerződő felek közösen kérik Eladók feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy az 1. pontban körülírt Balatongyörök zártkert 2162/1 hrsz-ú ingatlan kizárólagos (1/1) arányú tulajdoni hányadára a Vevő javára 3 hónap időtartamra 179/2023. (V.15.) Korm. rendelet 45. §-a szerinti tulajdonjog fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog kerüljön bejegyzésre az ingatlan-nyilvántartásba.**

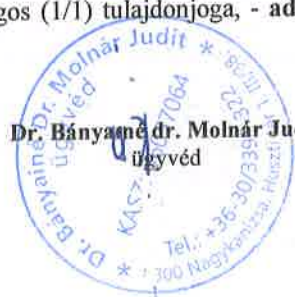
16. Szerződő felek rögzítik, hogy Eladók jelen adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg letétbe helyezik okiratot szerkesztő ügyvédnél, mint letéteményesnél (a továbbiakban: letéteményes) a Bejegyzési engedélyük 4 (négy) eredeti példányát azzal, hogy letétkezelő ügyvéd a letétbe helyezett bejegyzési engedélyt Eladók az 5. pontban meghatározott hátralékos vételár hitelt érdemlő módon igazolt megfizetését követően jogosultak az illetékes ingatlanügyi hatóságnak megküldeni. Eladók a jelen adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg szerkesztett és aláírt letétbe helyezett okiratban (bejegyzési engedély) Vevővel együtt közösen kérik és Eladók feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy az 1. pontban körülírt ingatlanra vonatkozóan Varga Géza és Varga Gézáné 1/2-1/2-ed arányú tulajdonjoga az ingatlan-nyilvántartásból törésre, és ezzel egyidejűleg Pável Ágnes Vevő kizárólagos (1/1) tulajdonjoga, - adásvétel jogcímén - az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön.

Varga Géza  
eladó

Varga Gézáné  
eladó

Pável Ágnes  
vevő

Dr. Bányai dr. Molnár Judit  
ügyvéd



17. Felek rögzítik és Eladók kötelezettséget vállalnak arra, hogy az utolsó vételár részlet és ekként a teljes vételár megfizetéséről haladéktalanul és hitelt érdemlő módon ( bankszámla kivonat a vételár megfizetéséről, teljes bizonyíték erejű magánokirat ) okiratot szerkesztő ügyvédet értesítik, az ügyvéd drbanyaine@gmail.com címen. Felek rögzítik, hogy az eladói értesítés elmaradása esetén Vevő is jogosult a teljes vételár kifizetését okiratot szerkesztő ügyvéd részére hitelt érdemlően ( banki utalás ) igazolni.

18. Felek rögzítik, hogy nagykorú, cselekvőképes magyar állampolgárok, ügyletkötési képességük nincs korlátozva.

19. Szerződő felek kijelentik továbbá, hogy a jelen jogügyletük és a hozzá kapcsolódó pénzmozgás nem ütközik a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. Tv. (Pmt.) rendelkezéseibe, és egyidejűleg jelen szerződés aláírásával tanúsítják, hogy az eljáró ügyvéd a pénzmosás megelőzéséről és megakadályozásáról szóló jogszabályi rendelkezésekkel összhangban a feleket megfelelő módon azonosította. Szerződő felek jelen szerződés aláírásával egyidejűleg hozzájárulnak ahhoz, hogy megbízott ügyvéd okiratairól másolatot készítsen, továbbá személyes okmányait és adatait ellenőrizze, a központi adatnyilvántartáson keresztül. Felek tudomásul veszik, hogy okiratot szerkesztő ügyvéd személyes adatait kizárólag jelen ügylettel összefüggésben kezeli.

20. Eladó jelen megállapodás aláírásával egyidejűleg meghatalmazza jelen okiratot készítő és ellenjegyző ügyvédet, a mezőgazdasági igazgatási szerv előtti eljárásban a jogi képviselőt ellássa, a mezőgazdasági igazgatási szerv által hozott döntésről szóló határozatot helyette átvegye. Eljáró ügyvéd a meghatalmazást elfogadja.

21. Szerződő felek kijelentik, hogy a jelen adásvételi szerződésben rögzített tényadatok és rendelkezések a nyilatkozataik alapján kerültek teljeskörűen rögzítésre az eljáró jogi képviselő által, továbbá jelen szerződés ügyleti akaratukat ennek megfelelően teljeskörűen tartalmazza, melyre tekintettel egyebet nem kívánnak a szerződésbe belefoglalni, illetőleg abban rögzíteni. Szerződő felek kijelentik, hogy jelen szerződésben rögzítetteket egyúttal, mint tényvázatot is elfogadják.

22. Szerződő felek jelen adásvételi szerződés elkészítésével, ellenjegyzésével és az ingatlanügyi hatóság előtti a jogi képviselő ellátásával, valamint a B400E adatlap kitöltésével és beküldésével megbízzák dr. Bányainé dr. Molnár Judit ügyvédet (Nagykanizsa Huszti tér 1., KASZ:36057064) azzal, hogy tudomásul veszik, mely szerint okiratot szerkesztő ügyvéd meghatalmazása kizárólag a B400E adatlap kitöltésére és beküldésére vonatkozik, egyéb a NAV által esetlegesen megküldésre kerül irat átvételére nem terjed ki. Meghatalmazzák felek okiratot szerkesztő ügyvédet továbbá arra, hogy szükség esetén a szerződésben lévő név- és számelírásokat képviselőjükben kijavítsa. Ügyvéd a megbízást elfogadja.

23. Szerződő Felek rögzítik, hogy a szerződéskötéssel kapcsolatos ügyvédi költség és a földhivatali szolgáltatási díj, valamint a vagyónátruházási illeték megfizetése Vevő kötelezettsége. Felek megállapítják, okiratot szerkesztő ügyvéd pedig jelen szerződés ellenjegyzésével elismeri, hogy Vevő az ügyvédi munkadíjat számla ellenében teljes egészében megfizették. E tényre figyelemmel elővásárlási jog jogosultja e jogának érvényesítése esetén a vételár kifizetésével egyidejűleg köteles a Vevő által számlával igazolt és megfizetett ügyvédi munkadíjat a Vevőnek megfizetni.

24. Szerződő felek jelen adásvételi szerződést – amely 2 lap 3 számozott oldalából áll és 8 eredeti példányban készült - felek alapos átolvasás és azonos értelmezés után, mint ügyleti akaratukkal mindenben egyezőt az alulírott napon aláírták.

Nagykanizsa, 2026-07-28

varga Géza  
eladó

Varga Géza  
eladó

Pável Ágnes  
vevő

#### Záradék:

Alulírott ügyvéd az ellenjegyzéssel tanúsítja, hogy az okirat a jogszabályoknak megfelel, a felek nyilatkoztak arról, hogy az okiratban foglaltak megfelelnek az akaratuknak, az okiratban megjelölt felek, illetve az eljáró képviselők azonosítását elvégezte, és az okiratot a felek előtte írták alá vagy az okiraton szereplő aláírást előtte sajátjukként ismerik el.

Készítettem és ellenjegyzem:

Dr. Bányainé dr. Molnár Judit ügyvéd

Nagykanizsa Huszti tér 1. III/38.

KASZ: 36057064

Nagykanizsa, 2026-07-28

Balatongyöröki Közös Önkormányzati Hivatal

ZÁRADÉK

Kifüggesztve: 2026.08.19

alírási

Levéve: 2026.09.21.

alírási

Az elektronikus közzététel megtörtént.

