

ÜGYVÉDI OKIRAT
„ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS”

2020 AUG. - 7	
592476	

Amely adásvételi szerződés létrejött egyrészről:

Gyurkó Sándor születési családi és utóneve: _____ (anyja neve: _____; sz. helye és ideje: _____; személyi azonosító jele: _____; adóazonosító jele: _____ 8891 Bánokszentgyörgy, Alkotmány utca 20. szám alatti lakos, cselekvőképes, magyar állampolgár, mint **Eladó** - a továbbiakban „**Eladó**”

másrészről:

Simon Richárd születési családi és utóneve: _____ (anyja neve: _____; születési helye és ideje: _____; személyi azonosító jele: _____; adóazonosító jele: _____; földműves regisztrációs száma: _____, Agrárkamara száma: _____, Óst. családi gazd. nyilv.tart száma: _____) 8891 Várfölde, Petőfi utca 4. sz. alatti lakos, cselekvőképes magyar állampolgár, mint **Vevő**, - a továbbiakban „**Vevő**” - között az alábbi helyen és feltételekkel:

Jelen okiratot szerkesztő ügyvéd tájékoztatta a szerződő feleket a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvényben (a továbbiakban: „Földforgalmi törvény”), valamint az e törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvényben (a továbbiakban: „Fétv.”) foglalt rendelkezésekről. Külön felhívta figyelmüket az elővásárlási jogra vonatkozó szabályokra, továbbá arra, hogy jelen adásvételi szerződés hatósági jóváhagyásra szorul, és a mezőgazdasági igazgatási szerv a szerződés jóváhagyását megtagadhatja, illetve az elővásárlásra jogosult a Vevő helyébe léphet. Eljáró ügyvéd tájékoztatta továbbá a Feleket a hatósági jóváhagyási eljárásról, valamint arról, hogy a mezőgazdasági igazgatási szerv döntésével szemben közigazgatási per indítható. Felhívta a Felek figyelmét arra is, hogy a hatósági eljárás hónapokat vehet igénybe, és az esetleges jogorvoslati eljárás a Felek közötti függő jogi helyzet időtartamát tovább növelheti. Ezen időszak alatt a Felek személyében, élethelyzetében, valamint az Ingatlanok jogi helyzetében és terheiben előre nem látható változások következhetnek be, amelyek kockázatát a Felek maguk viselik.

Felek tudomásul veszik, hogy hatósági jóváhagyás hiányában jelen szerződés alapján ingatlan-nyilvántartási eljárás nem indítható, ezért az eljárás időtartama alatt az Ingatlanokra olyan jogok és tények jegyezhetők be, amelyek Vevő tulajdonszerzését korlátozhatják vagy megakadályozhatják.

A jelen szerződés tárgyát képező Ingatlanok a Földforgalmi törvény 2. § (1) bekezdése és 5. § 17. pontja, valamint a Fétv. 3. §-a alapján mező- és erdőgazdasági hasznosítású földnek minősülnek.

A szerződő felek a fenti tájékoztatás és figyelemfelhívás ismeretében tették meg az alábbi szerződési nyilatkozataikat.

§ Preambulum

Felek rögzítik, hogy Eladó édesanyja, Gyurkó Mártonné elhunyt. Az örökhagyó tulajdonjogának törlése és Eladó tulajdonjogának öröklés jogcímén történő bejegyzése iránti ingatlan-nyilvántartási eljárás INYER/2026/856887 ügyszámon folyamatban van, amely kérelem 2026. július 07. napján széljegyzésre került az Ingatlan tulajdoni lapján.

I./ Szerződés tárgya, vételár megfizetése

1./ Felek az elektronikus formában – mai napon - lekérdezett E-hiteles tulajdonilap-másolatok alapján megállapítják, hogy Eladó az alább felsorolt, a Földforgalmi törvény hatálya alá tartozó Ingatlanok vonatkozásában tulajdonjog bejegyzése iránti várományosi pozícióban van, tekintettel arra, hogy azok

öröklés jogcímén történő tulajdonjog-bejegyzése az INYER/2026/856887 ügyszám alatt folyamatban van:

- Bánokszentgyörgy külterület 090/12 hrsz.-ú, szántó művelési ágú, 9240 m² területű, 9,33 AK értékű ingatlan 1/1 tulajdoni hányada, amelynek értékét Felek 940.000 Ft-ban, azaz Kilencszáznegyvenezer forintban állapítják meg (a továbbiakban: „Ingatlan 1.”);
- Bánokszentgyörgy külterület 090/5 hrsz.-ú, erdő művelési ágú, 2 ha 4823 m² területű, 0,00 AK értékű ingatlan 1676/108316 tulajdoni hányada, amelynek értékét Felek 30.000 Ft-ban, azaz Harmincezer forintban állapítják meg (a továbbiakban: „Ingatlan 2.”);
- Bánokszentgyörgy külterület 090/2 hrsz.-ú, erdő művelési ágú, 2 ha 3620 m² területű, 0,00 AK értékű ingatlan 1676/108316 tulajdoni hányada, amelynek értékét Felek 30.000 Ft-ban, azaz Harmincezer forintban állapítják meg (a továbbiakban: „Ingatlan 3.”).

A három ingatlan együttes értéke: 1.000.000 Ft, azaz Egymillió forint.

2./ Az Eladó szavatol azért, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlan illetőségei per-, teher- és igénymentesek, valamint azért, hogy az Ingatlanokat nem terhelik adók, illetékek, illetve adók módjára behajtandó köztartozások. Szavatol továbbá azért is, hogy az Ingatlanokat másnak nem idegenítette el.

3./ Jelen okirat aláírásával Eladó eladja, a Vevő pedig megtekintett állapotban megvásárolja az I/1./ pontban felsorolt Ingatlanokat mindösszesen 1.000.000, - Ft, azaz Egymillió forint kölcsönösen kialakított vételáron.

Vevő a teljes vételárat 2026. július hó 04. napján az Eladó nevén lévő, K&H Bank Zrt.-nél vezetett számú bankszámlára történő átutalással megfizette, amelynek hiánytalan jóváírását Eladó jelen okirat aláírásával elismeri és nyugtázza.

4./ Szerződő felek megállapodnak abban, hogy amennyiben a jelen szerződés hatósági jóváhagyási eljárás eredményeként a jelen szerződés jóváhagyását az illetékes mezőgazdasági igazgatási szerv megtagadja, vagy az eljárást más okból a vevő tulajdonjogszerzése nélkül szünteti meg, úgy a szerződő felek a mezőgazdasági igazgatási szerv erről szóló határozatának a vevő által történő kézhezvételétől számított **15, azaz tizenöt naptári napon** belül új szerződést kötnek egymással, ennek hiányában az eladó köteles a vevő által megfizetett vételár összegét a vevő részére további **8, azaz nyolc naptári napon** belül kamatmentesen visszafizetni.

5./ Felek rögzítik, hogy az Ingatlan 1. már jelenleg is Vevő birtokában és használatában áll a közöttük fennálló haszonbérleti jogviszony alapján, ezért annak külön birtokátruházására nincs szükség. Az Ingatlan 2. és az Ingatlan 3. birtokátruházására a jelen adásvételi szerződés hatósági jóváhagyásának véglegessé válásával kerül sor.

6./ Szerződő felek tudomásul veszik, hogy a jelen adásvételi szerződés hatályba lépéséhez az illetékes mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyása, mint hatósági jóváhagyás szükséges.

7./ Tekintettel a teljes vételár megfizetésére, Eladó **FELTÉTLEN ÉS VISSZAVONHATATLAN** hozzájárulását és bejegyzési engedélyét adja ahhoz, hogy tulajdonjoga törlésre, ezzel egyidejűleg az I/1. pontban felsorolt ingatlan illetőségekre Vevő tulajdonjoga adásvétel jogcímen az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön!

II./ Nyilatkozatok

1./ Vevő, mint földműves belföldi természetes személy nyilatkozik, hogy a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. tv. (a továbbiakban: „Földforgalmi Törvény”) 10. § és 16. §-ában meghatározott földszerzési maximumot, illetve birtokmaximumot jelen tulajdonszerzésével sem haladja meg.

- Vevő kijelenti, hogy az Ingatlan 1. vonatkozásában a Földforgalmi törvény 18. § (1) bekezdés e) pontja szerinti olyan földművesnek minősül, akinek életvitelszerű lakáshasználata helye, illetve mezőgazdasági üzemközpontja legalább három éve olyan, Magyarország területén fekvő településen található, amelynek közigazgatási határa az adásvétel tárgyát képező föld fekvése szerinti település közigazgatási határától közúton vagy közforgalom elől el nem zárt magánúton legfeljebb 20 km távolságra van, ezért ezen a jogcímen

elővásárlási jog illeti meg. Vevő kijelenti továbbá, hogy családi mezőgazdasági társaság tagja vagy őstermelők családi gazdaságának tagja. (Ftv. 18. § (4) bekezdés a.) pontja alapján)

- **Feltek** rögzítik, hogy Vevő az **Ingatlan 2. és az Ingatlan 3. vonatkozásában** legalább három éve tulajdoni hányaddal rendelkező tulajdonostárs. Tekintettel arra, hogy Vevő az Eladó teljes tulajdoni hányadát megszerzi, az adásvétel mindkét ingatlan tekintetében a tulajdonostársak számának csökkenését eredményezi. Erre figyelemmel az Ingatlan 2. és az Ingatlan 3. vonatkozásában a Földforgalmi törvény 20. § (1) bekezdés b) pontja alapján elővásárlási jog nem áll fenn.

2./ Eladó tájékoztatja Vevőt, hogy az **Ingatlan 2. és az Ingatlan 3.** vonatkozásában harmadik személy javára földhasználati, illetve erdőgazdálkodói jogviszony nem áll fenn, továbbá kijelenti, hogy erdőbirtokossági társulatnak nem tagja. Felek rögzítik, hogy az **Ingatlan 1.** vonatkozásában Vevő **javára 2025. október 22. napjától 2033. december 30. napjáig** haszonbérlet jogcímén földhasználati jog van bejegyezve, amelynek éves haszonbérleti díja 70 kg termény/AK.

3./ Vevő jelen szerződésben foglalt nyilatkozatában vállalja – a **Földforgalmi tv. 13. § (1) bekezdése** alapján – hogy a földek használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy a földeket a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig – a Földforgalmi tv. 13.§ (3) bekezdésében meghatározott eset kivételével – más célra nem hasznosítja.

4./ Vevő nyilatkozik továbbá arról is, hogy **Földforgalmi tv. 14. §-ra** figyelemmel nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásából eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos, jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása, továbbá vele szemben nem állapították meg szerzést megelőző 5 éven belül, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

5./ Vevő nyilatkozik az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény végrehajtásáról szóló 179/2023. (V. 15.) Korm. rendelet 42. §-a alapján, hogy részarány-tulajdonnal nem rendelkezik.

III./ Vegyes rendelkezések

1./ Szerződő felek megállapodnak abban, hogy Vevő jogosult arra, hogy jelen szerződéstől elálljon, ha

- jelen adásvételi szerződés tárgyát képező Ingatlanokra jelen szerződés aláírását követően harmadik személy javára az ingatlan-nyilvántartásba olyan jogot jegyeznek be, amely a Vevő tulajdonszerzését korlátozza vagy akadályozza (így különösen, ha az Ingatlanokra jelzálogot, végrehajtási jogot stb. jegyeznek be),
- az Ingatlanokra bírósági végrehajtás keretében vagy azon kívül végrehajtást indítanak,
- az Eladó súlyos szerződésszegése esetén,
- a Vevő érdekmúlására alapítottnak, abban az esetben, ha a harmadik személy a Vevő tulajdonszerzését eredményező hatósági engedélyt bíróság előtt megtámadja, vagy ha a mezőgazdasági igazgatási szerv nem a Vevővel hagyja jóvá jelen adásvételi szerződést.

Az elállás esetén a szerződés visszaható hatállyal szűnik meg, tehát a Vevő által már teljesített vételár, szolgáltatás visszajár.

2./ A szerződő felek tudomásul veszik, hogy a jelen szerződés a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyásához kötött a **Földforgalmi tv. 7. § (1) bekezdése alapján**, a tulajdonjog bejegyzésének feltétele a szerződés jóváhagyása.

3./ Szerződő felek tudomásul veszik, hogy a tulajdonátruházási illeték, továbbá a tulajdonváltás ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzésével kapcsolatos költségek a Vevőt terhelik.

4./ Szerződő felek kijelentik, hogy mindannyian *cselekvőképes, magyar állampolgárok*, szerződéskötési és ingatlanszerzési képességük nem korlátozott, így jelen szerződés megkötésének velük szemben törvényi akadálya nincsen.

5./ A jelen szerződést készítő ügyvéd a Szerződő Felek személyazonosságát az általuk bemutatott személyi igazolványuk alapján állapította meg és ennek figyelembevételével a jelen szerződést ellenjegyezte. Eljáró ügyvéd tájékoztatja a Szerződő Feleket, hogy a pénzmosás és terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló **2017. évi LIII. törvény** – a továbbiakban Pmt. - alapján azonosítási kötelezettség terheli az Eladó és a Vevő adatai vonatkozásában. 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.

6./ A szerződő felek jelen okirat aláírásával meghatalmazzák jelen okiratot szerkesztő **dr. Korcsmáros András** 8800 Nagykanizsa, Király utca 21. 2. ajtó sz. alatti ügyvédet, hogy nevükben és képviselőjükben eljárva őket a szerződés hirdetményi úton történő közlésével, továbbá a szerződés jóváhagyásával kapcsolatos eljárásokban, a **NAV B400e** adatlap kitöltése és aláírása során, valamint az ingatlan-nyilvántartási eljárásban teljes jogkörrel képviselje. Jelen meghatalmazás az ügylettel kapcsolatos adóhivatali határozatok átvételére nem terjed ki, azt felek kéri részükre közvetlenül megküldeni! A szerződő felek meghatalmazzák **dr. Korcsmáros András** ügyvédet arra is, hogy bármilyen szám, név és hasonló elírás, kihagyás, hiányosság esetén a szükséges változtatást, kijavítást eszközölje, a szerződés lényegi tartalmának érintése nélkül. Szerződő felek feljogosítják az okiratot szerkesztő ügyvédet, hogy a tulajdonosváltást tartalmazó határozatot a részükre egyszerű, nem könyvelt postai vagy postai küldeményként küldje meg. Szerződő felek rögzítik, hogy eljáró ügyvéd megbízása egyértelműen kizárólag okiratszerkesztésre vonatkozik, a megbízásnak nem tárgya az adó- és illetékfizetésre vonatkozó tájékoztatás.

7./ Szerződő felek jelen okiratot ügyvédi tényvázlatnak is tekintik, ezt külön okiratba foglalni nem kívánják, a polgári jogi, valamint az ingatlan-nyilvántartási eljárásra történő ügyvédi felvilágosítást megértették, és tudomásul vették. Szerződő felek a jogkövetkezményekre történő felvilágosítást követően kijelentik, hogy a fenti szerződés befolyásmentes, valós és tényleges akaratuk és szándékuk, az elkészült okirat az általuk ténylegesen kívánt és szándékolt joghatás és megállapodás írásba foglalását jelenti.

8./ Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a 2013. évi Polgári Törvénykönyv vonatkozó rendelkezései az irányadók.

9./ Eljáró ügyvéd a szerződés összes példányát az aláírását megelőzően az Üttv. 43.§. (4) bekezdés alapján fém ringli-gyűrűvel úgy fűzte össze, hogy azok a szerződés sérelme nélkül ne legyenek megbonthatók!

10./ Jelen szerződés kettő lapon és négy oldalon készült 7, azaz hét eredeti példányban, amelyből egy példány eladót, egy példány vevőt, négy példány a kifüggesztésre illetékes polgármesteri hivatalt illet meg. A fennmaradó egy példány eljáró ügyvédnél kerül letétbe.

Szerződő felek a jelen Szerződést annak elolvasását és közös értelmezését követően, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag írták alá.

Nagykanizsa, 2026. július hó 29.

.....
Gyurkó Sándor
„Eladó”

.....
Simon Richárd
„Vevő”

Az okiratot szerkesztettem és ellenjegyzem Nagykanizsán, 2026. július 29. napján!

Dr. Korcsmáros András

8800 Nagykanizsa, Király utca 21. 2. ajtó

Kamarai azonosító száma: 36063549

Záradék:

A kifüggesztés napja: 2026. 09. 02.

Közlés kezdő napja: 2026. 09. 03.

Az elővásárlásra jogosult jognyilatkozatának megtételére nyitva álló napos határidő utolsó napja: 2026. 10. 02.

Ez a határidő jogvesztő. A levétel napja: 2026. 10. 05.

..... jegyző

