

A közzététel napja: 2026.09.03

A közlés első napja: 2026.09.04.

Az elővásárlásra jogosult jognyilatkozatának megételére nyitvaálló 30 napos határidő utolsó napja: 2026.10.05 **EZ A HATÁRIDŐ JOGVESZTŐ!**

Levétel napja:

Szalai-Gaál Mónika jegyző

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

Zala Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály	
2026. AUG. 11	
ERŐNYITÓ:	ELŐADÓ
IKT. SZÁM	MELLEKLET

Amely létrejött egyrészről:

Réti Adrienn szn. Réti Adrienn (sz. , an.: , SZSZ.:
adóazonosító jel: magyar állampolgár) külföldi lakóhelyű, tartózkodási helye: 8800 Nagykanizsa, Platán sor 9/A. 1 lph. 4/2. szám alatti lakos, mint Eladó – továbbiakban **Eladó**
másrészről

Horváth Richárd szn. Horváth Richárd (, an.: , SZSZ.:
adóazonosító jel: , magyar állampolgár) 8774 Gelse, Petőfi Sándor u. 44. szám lakos, mint Vevő – továbbiakban **Vevő**

Horváthné Palkovics Janka Kornélia szn.: Palkovics Janka Kornélia (sz. , an.: , SZSZ.: ; adóazonosító jel: , magyar állampolgár) 8800 Nagykanizsa, Zemplén Gy. u. 4/C. 3/9. szám lakos, mint Vevő – továbbiakban **Vevő (továbbiakban együttesen: Felek)** között az alábbi helyen és feltételekkel:

1. Eladó tulajdonát képezi 1/1-ed arányban a Zala Vármegyei Kormányhivatal ingatlan-nyilvántartása szerinti **Újudvar zártkert 1309 hrsz-on** felvett kert gyümölcsös megnevezésű, 1301 m² alapterületű ingatlan. (Ingatlan1) Az okiratot szerkesztő ügyvéd tájékoztatja a Feleket, hogy az Ingatlanra vonatkozóan a 2026. június 26. napján lehívott e-hiteles tulajdonilap-másolat (szemle) tanúsága szerint a fenti adatok az ingatlan-nyilvántartási adatokkal megegyeznek. A tulajdoni lapon elintézetlen széljegy nem szerepel. A tulajdoni lap III. része (teherlap) szerint az ingatlan tehermentes, nem tartalmaz bejegyzést.

2. Az Eladó eladja, a Vevők pedig megveszik az 1. pontban körülírt ingatlant a kölcsönösen kialakított **7.500.000.- Ft, azaz hétmillió-ötszázezer forint vételáron.**

Vevők a vételárat akként fizetik meg, hogy

— jelen szerződés aláírását megelőzően már megfizettek 750.000.- Ft, azaz hétszázötvenezer forint vételárat, mint foglalt Eladó által megadott bankszámlára, melynek átvételét Eladó jelen szerződés aláírásával elismeri és nyugtázza. Felek lenyilatkozzák, hogy tisztában vannak a foglalt jogi természetével, az erre vonatkozó jogi tájékoztatást megértették.

Ptk. 6:185. § [Foglalt] (1) A másik félnek fizetett pénzt akkor lehet foglaltnak tekinteni, ha annak fizetésére a kötelezettségvállalás megerősítéseként kerül sor, és ez a rendeltetés a szerződésből egyértelműen kitűnik. (2) Ha a szerződést teljesítik, a tartozás a foglalt összegével csökken.

Ha a szerződés teljesítése olyan okból hiúsul meg, amelyért egyik fél sem felelős, vagy mindkét fél felelős, a foglalt visszajár. (3) A teljesítés meghiúsulásaért felelős fél az adott foglalt elveszti, a kapott foglalt kétszeresen köteles visszatéríteni. (4) A foglalt elvesztése vagy kétszeres visszatérítése a szerződösszegés következményei alól nem mentesít.

A kötbér és a kártérítés összege a foglalt összegével csökken. (5) A túlzott mértékű foglalt összegét a kötelezett kérelmére a bíróság mérsékelheti."

— a fennmaradó 6.750.000.- Ft, azaz hatmillió-hétszázötvenezer forint vételárrészt jelen szerződés aláírását, a jóváhagyási eljárás lezárását követően, de legkésőbb 2026. november 15. napjáig fizetik meg átutalás útján Eladó részére Kangyalics Zsuzsanna) számú bankszámlájára, melynek átvételét Eladó külön okirat aláírásával ismeri el és nyugtázza. Eladó a vételár ily módon történő teljesítéséhez jelen okirat aláírásával kifejezetten hozzájárul.

Eladó jelen szerződés aláírásával nyilatkozza, hogy a bankszámlára történő teljesítést kifejezetten elfogadja a vételár saját kézéhez történő teljesítésnek. A banki utalások akkor tekinthetők teljesítettnek, amikor az összegek a fentiekben megadott bankszámlán jóváírásra kerültek.

Réti Adrienn
Eladó

Horváth Richárd
Vevő

Horváthné Palkovics Janka Kornélia
Vevő



3. Felek kijelentik, hogy a Vevők az ingatlant megtekintették, az általuk megismert állapotban vásárolják meg meg, a letöltött tulajdoni lapot áttanulmányozták.

Felek rögzítik, hogy az Ingatlan Vételárát mindezek figyelembevételével határozták meg, és azt értékarányosnak tekintik, és a jelen Szerződés aláírásával lemondanak azon jogukról, illetve kizárják azt, hogy a jelen Szerződést a Vételár összegére való hivatkozással bármilyen jogcímen vagy jogalapon (így különösen feltűnő értékaránytalanságra való hivatkozással) megtámadják vagy más egyéb módon vitássá tegyék.

4. Felek büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy elidegenítési és szerzési képességükben korlátozva nincsenek, mindannyian nagykorú cselekvőképes magyar állampolgárok.

5. Eladó kijelenti, hogy az ingatlannal kapcsolatban tartozás (köztartozás) nem áll fenn, az ingatlan per-, teher, és igénymentes, harmadik személynek az ingatlannal kapcsolatban nincs olyan joga, mely Vevők tulajdonszerzését akadályozhatja. Felek kijelentik, hogy az Ingatlan vonatkozásában a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény és annak kapcsán született, a jelen jogügyletre vonatkozó jogszabályi előírásairól teljes körű jogi felvilágosítást kaptak.

6. Vevők a Fftv. 10. § (2) bek. alapján kijelentik, hogy a tulajdonukban nincs 300 hektár nagyságú vagy 6000 aranykorona értékű termőföld, illetve az 1. pontban jelzett ingatlan fekvése szerinti településen az Ő és közeli hozzátartozóik tulajdonában lévő föld területnagysága a megszerezni kívánt föld területnagyságával együtt nem haladja meg az 1 hektárt.

Felek kijelentik, hogy a 179/2023. (V. 15.) Korm. rendelet az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény végrehajtásáról 42. § szakasza alapján nem rendelkeznek részarány-tulajdonnal.

7. Fent meghatározott Ingatlan tekintetében, Eladó feltétlen és visszavonhatatlan módon engedélyezi és hozzájárul, hogy az ingatlan-nyilvántartásba Vevők 1/2-1/2 arányú tulajdonjoga adásvétel jogcímen bejegyzésre kerüljön Újudvar zártkert 1309 hrsz ingatlan vonatkozásában – és nyilvántartásból 1/1 arányú tulajdonjoga törlésre kerüljön. Vevők feltétlen és visszavonhatatlan módon engedélyezik, hogy Fent meghatározott Ingatlan tekintetében 1/2-1/2 arányú tulajdonjoguk az ingatlan-nyilvántartásba adásvétel jogcímen bejegyzésre kerüljön. Vevők feltétlen és visszavonhatatlan módon kérik és engedélyezik, hogy Fent nevezett Ingatlan tekintetében Eladó tulajdonjoga az ingatlan-nyilvántartásból törlésre kerüljön.

8. Vevők az adásvételi szerződés aláírását követően, a teljesvételár megfizetését és a jóváhagyási eljárást követő 3 napon belül kerülnek az Ingatlan birtokába, így a birtokátvétel napjától viselik az Ingatlan terheit, húzzák annak hasznait. Eladó kijelenti, hogy az Ingatlannak minden általa ismert lényeges tulajdonságáról a Vevőket tájékoztatta.

9. Vevők a Földforgalmi törvény 13. § (1) bek. alapján vállalják, hogy az ingatlan használatát másnak nem engedik át, azt maguk használják, és ennek során eleget tesznek a földhasznosítási kötelezettségnek, továbbá vállalják, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig – az alábbi esetek kivételével - más célra nem hasznosítják. (1a) E törvény alkalmazásában föld más célú hasznosításának minősül az erdő termelésből való időleges vagy végleges kivonása is. (2) Az (1) bekezdés alkalmazásában nem minősül a használat átengedésének az, ha a tulajdonjogot szerző fél

a) a föld használatát valamely érvényes jogcímen

aa) földművesnek minősülő közeli hozzátartozója,

ab) a legalább 25%-ban tulajdonában, vagy a közeli hozzátartozójának legalább 25%-ban tulajdonában álló mezőgazdasági termelőszervezet, vagy

ac) olyan családi mezőgazdasági társaság, amelyben tag javára engedi át;

b)* társult erdőgazdálkodást folytat, az erdőnek minősülő földet erdőkezelésbe adja, vagy osztatlan közös tulajdonban álló erdőnek minősülő föld használati jogosultságát tulajdoni hányadot meghaladó mértékű többtelehasználati megállapodással másik tulajdonostársnak engedi át;

c)* vetőmagtermeléshez szükséges terület biztosítása céljából valamely érvényes jogcímen engedi át a használatot más személy részére;

d)* gazdaságátadási szerződés keretében engedi át a használatot;

Réti Adrienn
Eladó

Horváth Richárd
Vevő

Horváthné Palkovics Janka Kornélia
Vevő



e)* a gazdaságátadási szerződés keretében átengedett használat időtartamának lejártát követően, vagy a használati jogviszonynak a gazdaságátadási szerződésben rögzített időtartamot megelőző megszűnése esetén engedi át a használatot, vagy

f)* a rizstelephez tartozó föld használatát engedi át a rizstelep használója részére.

A föld más célra hasznosítható a következő célokból: a) talajvédelmet szolgáló létesítmény megvalósítása; b) öntözéshez szükséges létesítmény megvalósítása; c) öntözőcsatorna és belvízcsatorna létesítése; d) tájgazdálkodási célú vízpótló csatorna és víztározó létesítése; e) védett természeti területek természetvédelmi kezeléséért felelős szerv által jogszabályban, vagy e szerv alapító okiratában foglalt, valamint közösségi vagy hazai költségvetési forrás felhasználásával megvalósuló természetvédelmi célú feladatok ellátása; f) mezőgazdasági termeléshez, erdőgazdálkodáshoz szükséges gazdasági épület létesítése; g) lakóépület létesítése; h) a föld megközelítését, illetve a föld használatát biztosító út kialakítása; i) állandó jellegű növényház létesítése; j) a föld művelési ágának megfelelő műveléshez, mezőgazdasági termeléshez vagy erdőgazdasági tevékenységhez közvetlenül kapcsolódó eszköz telepítése vagy építmény elhelyezése; k) ha a föld igénybevétele olyan területen történik, amelyet a Kormány a Magyar Közlönyben közzétett határozatával beruházási célterületté nyilvánított.

10. Vevők a Fftv. 14. § (1) bek. alapján kijelentik, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása. Vevők Fftv. 14. § (2) bek. alapján kijelentik, hogy velük szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötöttek volna.

11. Vevők kijelentik, hogy nem minősül földművesnek.

12. Vevők a Földforg. Tv. 13. § (4) alapján nyilatkoznak, hogy ha a tulajdonjog átruházásáról szóló szerződés tárgyát képező föld harmadik személy használatában van, vállalják, hogy a fennálló földhasználati jogviszony a) időtartamát nem hosszabbítja meg, és b) megszűnését követő időre az (1) bekezdésben foglalt kötelezettségeket vállalják.

13. A jelen szerződéssel kapcsolatos költségeket, az ingatlanszerzéssel kapcsolatos tulajdonszerzési illetéket, illetve a tulajdonváltozás ingatlan-nyilvántartásban történő átvezetésének költségeit a Vevők fogják viselni, míg az ingatlan értékesítésből eredő esetleges adófizetési kötelezettség Eladót terheli.

14. Felek azonosítását – ügyfél-átvilágítási kötelezettségének eleget téve – az okiratszerkesztő ügyvéd a 2017. évi LIII. törvény előírásainak megfelelően elvégezte. Személyazonosságukról a hivatkozott jogszabály által előírt okmányok ellenőrzése révén meggyőződött és azonosító adataikat az ezen okmányokban foglaltakkal egyezően rögzítette a jelen szerződésben. Felek ezennel igazolják, hogy az okiratszerkesztő Ügyvéd előzetesen tájékoztatta őket a személyazonosság ellenőrzésének céljáról, módjáról és tartalmáról. Felek kijelentik, hogy az adatkezeléshez, valamint annak kapcsán az ellenőrzés alapjául szolgáló okmányaikról történő másolat készítéséhez kifejezetten hozzájárulnak.

15. Felek jelen szerződés elkészítésével és ellenjegyzésével, valamint az illetékes Földhivatal előtti eljárásban való képviselettel, az elővásárlással kapcsolatos minden jogügylettel, az illetékes önkormányzati hivatalnál való kifüggesztéssel, az esetleges közigazgatási és bírósági eljárásban való képviselettel, továbbá a NAV előtti teljes eljárásra kizárólag a Vevő képviseletében a B400 sz. NAV adatlap kitöltésével és aláírásával, és a hatályos lehetőségek alapján, annak benyújtására megbízzák és meghatalmazzák a Dr. Kövári Gergő Benjámín Ügyvédi Irodát, (8800 Nagykanizsa, Rozgonyi utca 2. fszt. 1. szám) képviseletében Dr. Kövári Gergő Benjámín ügyvédet.

A megbízást és a meghatalmazást dr. Kövári Gergő Benjámín jelen szerződés aláírásával és ellenjegyzésével elfogadja.

Felek rögzítik, hogy eljáró ügyvéd megbízása egyértelműen kizárólag okiratszerkesztésre vonatkozik, a megbízásnak nem tárgya az adó- és illetékfizetésre vonatkozó tájékoztatás.

16. Felek megállapodnak abban, hogy a jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk. szabályait alkalmazzák. Felek a megkötni kívánt szerződéssel kapcsolatban a teljes körű felvilágosítást megkapták, a megállapodás tárgyát képező ingatlanok tulajdoni lapját / ingó dolgot megtekintették, arról tájékoztattak és nyilatkoznak, hogy a jelen megállapodást ezen ismereteik birtokában kötik meg.

Réti Adrienn
Eladó

Horváth Richárd
Vevő

Horváthné Palkovics Janka Kornélia
Vevő



Dr. Kövári Gergő Benjámint
Ügyvédi Iroda

Felek kijelentik, hogy jelen szerződésben jognyilatkozatot tesznek, melynek tartalmával tisztában vannak és maguk is kívánják a szerződés által kiváltott joghatás beálltát.

Felek mást a szerződésbe nem kívánnak belefoglalni, ezért azt tényvázlatnak is elfogadják. Jelen szerződést, mely 4 oldalból 16 pontból áll és 9 példányban készült, a Felek, mint akaratukkal mindenben egyezőt, elolvasás és megértés után jóváhagyólag írták alá.

Nagykanizsa, 2026. 08.06.

Réti Adrienn
Eladó

Horváth Richárd
Vevő

Horváthné Palkovics Janka Kornélia
Vevő

ELLENJEGYZÉSI ZÁRADÉK ÉS TANÚSÍTVÁNY

Ellenjegyzem! Kelt, Nagykanizsa, 2026. 08.06.

Dr. Kövári Gergő Benjámint Ügyvédi Iroda

Dr. Kövári Gergő Benjámint ügyvéd,

8800 Nagykanizsa, Rozgonyi utca 2. Fsz. 1.

KASZ: 36064037

