

2026. AUG. 14	
532524	MELLÉKLET

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

Amely létrejött egyrészről **Kovács György** /szül név: Kovács György, szül h és idő:

an: szem száma: adó: 8749 Zalakaros Futrinka utca 7. sz. alatti lakos, **mint eladó** /továbbiakban eladó/

másrészről **Deák Tamás** /szül név: Deák Tamás, szül h és idő: an: , szem száma adó a: 8834 Murakeresztúr Kossuth út 2/D. sz. alatti lakos, **mint vevő** /továbbiakban vevő /között, alulírott napon az alábbiak szerint:

1. Eladó eladja a vevő pedig megveszi a **murakeresztúri külterületi ingatlannyilvántartásba 080/13. hrsz.** alatt felvett 1 ha 1330 m² nagyságú (23.26 AK) rét, kivett sáv és szántó művelési ágú ingatlan eladó nevében álló 1/2-ed ingatlan illetősége tulajdonjogát 800.000 Ft, azaz Nyolcszázezer-forint kölcsönösen kialakított vételárért teljes egészében. A vételáron belül a kivett, sáv (412.m² terület) értéke 10.000.-Ft. A vevő olyan földműves, aki helyben lakó, mivel életvitelszerű lakáshasználatának helye több, mint 3 éve Murakeresztúr településen van, őstermelők családi gazdasága képviselője (családi gazdálkodó). Murakeresztúr Község Önkormányzata a helyi önazonosság védelméről szóló 2025. évi XLVIII. törvény alapján helyi rendeletet nem alkotott, vevő egyébként is mentesülne, mert helyben lakó magyar állampolgár, így jelen ügylet esetében ezen törvény alapján vevővel szemben nem áll fenn elővásárlási jog. A település határában nem működik hegyközség, az ingatlan nincs szőlő művelési ágban nyilvántartva, így a Hegyközségekről szóló törvény szabályai szerint vevővel szemben nem áll fenn elővásárlási jog. Jelen ügylet a Mező-, és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013.évi CXXII (Földforgalmi) törvény 7.§ (1) bekezdése értelmében hatósági jóváhagyáshoz kötött. Eljáró ügyvéd az ingatlan illetőség adatairól az E-ingatlannyilvántartásból 20260731/3015 számon történt adatlekérdezéssel meggyőződött. Eladó nyilatkozik, hogy a szerződéskötés időpontjáig az ingatlan adataiban változás nem állt be.

2. Vevő az ingatlan illetőség vételárát jelen megállapodás aláírásával egy időben, egy összegben fizette meg átutalással az eladó által megadott számlaszámra. Eladó a vételár hiánytalan átvételét/számlaszámán történt jóváírását jelen megállapodás aláírásával elismeri, illetve nyugtázza. Felek megállapodnak abban is, hogy amennyiben - a hatósági jóváhagyás keretében - nem a vevővel, hanem elővásárlási jog gyakorlóval hozza létre a szerződést a ZVKH Földhivatali Főosztálya, úgy az elővásárló által letétbe helyezett összeget az eladó részére kell kifizetni. Eladó vállalja, hogy a jelen szerződés aláírásával egy időben megfizetett vételárat a vevő részére visszafizeti.

3. Felek megállapodnak abban, hogy a vevő a jelen megállapodásban meghatározott ingatlan illetőség birtokába a vételár kiegyenlítésével egy időben lép, ekkortól viseli annak terheit és szedi hasznait, a tulajdonjog azonban csak a vevő tulajdonjoga ingatlannyilvántartási bejegyzésével egy időben száll át. Amennyiben valaki él elővásárlási jogával, abban az esetben a Földforgalmi tv. 21/A.§-ban foglaltakat kell alkalmazni. Elővásárló a vételárnak és a szerződéskötés körül felmerült költségek megtérítésével egy időben lép az ingatlan illetőség birtokába, ekkortól viseli annak terheit és szedi hasznait.

4. Eladó a vevő tudomására hozza, hogy az ingatlan NATURA 2000 jogi jellegű terület, Országos jelentőségű védett természeti terület (Mura -menti Tájvédelmi Körzet), továbbá nagyvízi mederben helyezkedik el. Eladó szavatosságot vállal a fenti ingatlan illetőség – e szerződésben foglaltakon túli -per-, igény és tehermentességéért, kijelenti, hogy az átruházott ingatlan illetőséget ingatlannyilvántartáson kívüli tartozás nem terheli, vállalja továbbá, hogy azt már nem is terheli meg. Vevő az ingatlant az esetleges további szolgalmi jogokra tekintet nélkül megveszi. Az ingatlan illetőség nincs haszonbérbe adva.

5. Felek kijelentik, hogy nagykorú, cselekvőképes magyar állampolgárok, felek ügyleti, vevő ingatlanszerzési joga - az e szerződésben foglaltakon túl - nincs korlátozva.

6. Eladó feltétlen (végleges) és visszavonhatatlan hozzájárulását adja, vevő/felek már most kérik, hogy a jelen szerződés 1. pontjában meghatározott, az adásvétel tárgyát képező ingatlan illetőségre a vevő tulajdonjoga 1/1-ed mértékben adásvétel jogcímén kerüljön bejegyzésre az ingatlannyilvántartásba, az eladó tulajdonjogának egyidejű törlése mellett.

7. Vevő jelen teljes bizonyító erejű magánokiratba foglaltan, büntető és polgári jogi felelőssége tudatában nyilatkozik, ho

Kovács György eladó,

Deák Tamás vevő

Dr. Henck, ügyvéd

Záródek: Közvetítés napja: 2026.09.03. Közlés kezdő napja: 2026.09.04.
A jognyilatkozat megtételére nyitva álló 30 napos határidő utolsó napja: 2026. 10. 05.
Fenti határidő jogvesztő!
devétel napja: 2026. 10. 06.
Elektronikus közvetítés megtörtént.

- megfelel a Földforgalmi tv. 10.§ (1) bekezdése, a 13.§ (1) –(7) bekezdése, a 14.§ (1) –(2) bekezdése és a 14/A.§-a és a törvény további bekezdései előírásainak,
- a 16.§-a (1) és (4) bekezdései és a további rendelkezései szerint nem esik tulajdonszerzési korlátozás alá, mert a már tulajdonában és hasznélvezetében lévő föld területnagyságának a beszámításával sem éri el a tulajdonában és hasznélvezetében álló ingatlanok értéke, illetve mértéke az e törvényben előírt értéket, illetve mértéket (birtok-, és földszerzési maximumot),
- nem rendelkezik az Iny vhr. 42. §-a szerinti részarány tulajdonnal,
- A részarány-tulajdon megszerzése esetében az (1) bekezdésben foglalt földszerzési maximumot azzal az eltéréssel kell alkalmazni, hogy a szerző fél tulajdonában és hasznélvezetében álló földterület hektárban kifejezett térmértéke mennyiségének hússzorosa, valamint a már tulajdonában álló és megszerzésre kerülő részarány-tulajdon összesített aranykorona értéke mennyiségének együttes összege legfeljebb 6000 lehet,
- az ingatlan tekintetében több mint 3 éve helyben lakó, őstermelők családi gazdasága vezetője (ÖCSG:00069572, FELIR: AA 0286062) földműves (Nagykanizsai Járási Földhivatal: 510.373/2014.06.12 EU-reg számmal (1003592058) NAK száma: E883400007362). is rendelkezik,
- a föld használatát másnak nem engedi át, azt maga használja és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig – a Földforgalmi tv. 13.§ (3) bekezdésében meghatározott esetek kivételével – más célra nem hasznosítja (Földforgalmi tv. 13.§ (1) bek) ,
- nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználatlalt kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj- vagy egyéb tartozása (Földforgalmi tv. 14.§ (1) bek)
- vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött (Fv tv. 14. § (2) bek)
- amennyiben az adásvétel tárgyát képező föld harmadik személy használatában van, úgy vállalja, hogy a földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg és annak megszűnését követő időre vállalja a Földforgalmi tv. 13.§(1) bekezdésében meghatározott művelési, hasznosítási kötelezettség teljesítését,
- a megszerzett termőföldet a birtokba adástól, de legkésőbb az illeték kötelezettség keletkezését követő 12. hónap utolsó napjától számítva 5 évig nem idegeníti el, azon vagyoni jogot nem alapít és őstermelők családi gazdasága tagjaként a termőföldet mezőgazdasági célra hasznosítja (Földforgalmi tv. 13. § (4) bek és Itv. 26.§ (1) bek p) pontja) .

8. Felek tudomással bírnak arról, hogy a vevővel szemben - aki elővásárlási jogát a Földforgalmi tv. 18.§ (1) bekezdése d) pontjára alapítja (helyben lakó földműves), - van elővásárlási jog. Vevő hivatkozik továbbá a 18.§ (4) bekezdése a) pontjára is, miszerint azonos jogosulti csoporton belül az őstermelők családi gazdasága tagjaként első helyre sorolandó. Eladó, illetve felek megbízzák eljáró ügyvédet, hogy az adásvételi szerződés 4 (1 + 3) eredeti pld-a 8 napon belüli csatolásával gondoskodjon - a Földforgalmi tv. 21.§ (1) bekezdésében foglaltak szerint - a hatósági jóváhagyási eljárás megindításáról, továbbá a Magyar Államot megillető elővásárlási jog gyakorlója a Mura- Dráva Nemzeti Park elővásárlási jogról lemondó nyilatkozata beszerzéséről.

9. Vevő tudomásul veszi, hogy jelen jogügyletből eredő, a tulajdonszerzéshez kötődő minden költség és illeték Öt terheli. Vevő nyilatkozik, hogy a vagyonszerzési illetéket meg kívánja fizetni, így annak kiszabását kéri.

11. Felek jelen adásvételi szerződés elkészítésével és ellenjegyzésével az ingatlannyilvántartás, és a NAV Illeték Osztálya (B-400-as nyomtatvány kiállítása és benyújtás) előtti eljárással meghatalmazták Dr. Henczi Edit ügyvédet / 8800 Nagykanizsa Zrínyi u. 20. i lh. 1.em.1.sz. KASZ:36061432, bélyegző száma: 148./aki a meghatalmazást jelen okirat elkészítésével és ellenjegyzésével elfogadta. Jelen megállapodás az egyszerű jellegére tekintettel tényvázlatnak is minősül, így külön tényvázlat nem készült. Felek jelen megállapodás aláírásával elismerik, hogy jelen ügylettel kapcsolatban eljáró ügyvédtől mindenre kiterjedő tájékoztatást kaptak.

Felek jelen megállapodást mint akaratukkal mindenben megegyezőt alapos áttanulmányozás után 8 eredeti pld-ban (ebből egy eredeti pld. fokozott biztonsági elemekkel ellátott papíron készült) jóváhagyólag aláírták.

Nagykanizsa 2026.augusztus⁰⁷

.....
Kovács György' eladó

.....
Deák Tamás vevő

Nyilatkozom, hogy fenti megállapodás mindenben megfelel a felek kinyilvánított akaratának és a jogszabálvoknak. Készítettem és ellenjegyzem Nagykanizsán 2026.augusztus .⁰⁷-n.

Dr. Henczi Edit
ügyvéd
/KASZ:36061432/

DR. HENCZI EDIT
ÜGYVÉD
8800 Nagykanizsa,
Zrínyi u. 20. i.lh. 1.em.1.
Adószám: 30113990-1-01