

Záradék: Magyarország.hu kormányzati
portálon történő közzététel időpontja
2026.09.04. az elővásárlásra/előhasználatra
jogosult jognyilatkozatának megtételére
nyitva álló 30. napos határidő első
napja 2026.09.05. utolsó napja 2026.10.05.
A határidő jogvesztő.

BO/679.1/2026

1. oldal

INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött

egyrésről

Bedő József (születési neve: / született: -
/ anyja neve: / személyi igazolvány száma: -
személyazonosító jele: / adóazonosító jele: 8885
Borsfa, Petőfi utca 32. szám alatti lakos, mint **eladó** és
Bedő Józsefné (születési neve: / született: -
/ anyja neve: / személyi igazolvány száma: -
/ személyazonosító jele: / adóazonosító jele: 8885
Borsfa, Petőfi utca 32. szám alatti lakos, mint **eladó** (továbbiakban
együtt: „**Eladók**”)

másrészről

Bedő Attila (születési neve: a / született: -
/ anyja neve: / személyazonosító jele: -
személyi igazolvány száma: / adóazonosító jele: 8885
Borsfa, Petőfi utca 17. szám alatti lakos, mint **vevő** (továbbiakban: „**Vevő**”)

(Eladók és Vevő együtt, mint „**Szerződő Felek**”) között a mai napon az alábbi
tartalommal:

A szerződés tárgya

- Eladók kijelentik, hogy sorrendben 1507/2283-776/2283 arányú tulajdonukban
áll az ingatlan-nyilvántartásban Borsfa, külterület 094 helyrajzi szám
alatt felvett, 3 ha 41 m² alapterületű, szántó megnevezésű ingatlan
(továbbiakban: „**ingatlan**”).
Eladók tulajdonjogukat e-hiteles tulajdoni lappal igazolták.

Szavatosság, terhek

- Eladók tájékoztatják Vevőt, hogy az ingatlant terheli az E.ON Dél-dunántúli
Áramhálózati Zrt. (7626 Pécs, Búza tér 8/6.) javára bejegyzett vezetékJog
3030 m² nagyságú területre a területkimutatásban és változási vázrajzban
foglaltak szerint, közcélú elektromos légvezeték.
Eladók egyebekben az ingatlan per-, teher- és igénymentességéért
szavatosságot vállalnak és e körben kijelentik, hogy:
 - harmadik személynek nincs olyan joga vagy igénye, amely Vevő
tulajdonszerzését és birtoklását akadályozná vagy korlátozná,
 - az ingatlanra vonatkozóan más személlyel a jelen ügyletkötést
megelőzően nem kötöttek sem szerződést, sem előszerződést,
 - az ingatlan nem áll bírói zár alatt, illetve nem képezi hatósági
igénybevétel tárgyát,
 - az ingatlant adó vagy adó módjára behajtható tartozás, illetve helyi
adó tartozás nem terheli,
 - nem áll fenn olyan jogosultság, amelyből a birtokbaadást megelőző
időszakból származóan Vevőnek bármely jogcímen fizetési kötelezettsége
keletkezne; abban az esetben, ha ilyen jellegű tartozás a birtokbaadás
időpontját megelőzően mégis felmerülne, a teljesítésért Eladók saját
pénzeszközeik felhasználásával helytállni tartoznak.

Bedő József
eladó

Bedő Józsefné
eladó

Bedő Attila
vevő

A jelen szerződést Nagykanizsán, 2024.07.28. napján készítették és
ellenjegyzem:

Dr. Balogh Attila
ügyvéd / KASZ: 36056925



Szerződő Felek ügyvédi tájékoztatás után tudomásul veszik, és „Helyi önazonosság védelméről szóló 2025. évi XLVIII. törvény” rendelkezéseire tekintettel kijelentik, hogy a jelen adásvétel tárgyát képező ingatlan fekvése szerinti település - Borsfa - esetében, jogvédelmi eszközök alkalmazását szabályozó helyi önkormányzati rendelet nincs hatályban.

Szerződő Felek rögzítik, hogy Vevő az ingatlant a megtekintett állapotban veszi meg és a jelen szerződésben meghatározott vételár az ingatlan jelenlegi, megtekintett állapotára vonatkozik. Eladók kijelentik, hogy tudomásuk szerint az ingatlannak rejtett hibája nincs, ezért kellékszavatosságot vállalnak és a Ptk. 6:159. §-a alapján kijelentik, hogy az ingatlan megfelelnek a törvényben és a jelen szerződésben meghatározott tulajdonságoknak.

A vételár, fizetési ütemezés

3. Eladók eladják, Vevő 1/1 arányban megvásárolja az ingatlant a kölcsönösen kialakított és megállapított mindösszesen 7.510.250,-Ft, azaz Hétmillió-ötszázötven-kettőszázötven forint vételárért.

A vételárból Eladókat tulajdoni hányadaik arányában az alábbi összegek illetik meg:

- Bedő József eladót 4.957.489,-Ft, azaz Négymillió-kilencszázötvenhétezer-négyszáznolcvankilenc forint,
- Bedő Józsefné eladót 2.552.761,-Ft azaz Kettőmillió-ötszázötvenkettőezer-hétszázhatvanegy forint

4. Vevő a vételárat Eladók részére az alábbiakban részletezettek szerint fizeti meg:

4.1. Vevő a vételárból 3.510.250,-Ft, azaz Hárommillió-ötszázötven-kettőszázötven forint összeget jelen adásvételi szerződés aláírását megelőzően átutalással megfizetett Eladók részre az alábbiak szerint:

- 1.510.250,-Ft, azaz Egymillió-ötszázötven-kettőszázötven forint összeget Bedő József eladó OTP Banknál vezetett 11773494-00228859 számú számlájára,
- 2.000.000,-Ft, azaz Kettőmillió forint összeget Eladók kifejezett kérése és megállapodása alapján, gyermekük ifj. Bedő József OTP Banknál vezetett 11773494-01144110 számú számlájára,

amely összegek hiánytalan megfizetését Eladók jelen szerződés aláírásával is kifejezetten elismerik és nyugtázzák. Szerződő Felek ezen összegből 750.000,-Ft, azaz Hétszázötvenezer forintot foglalónak tekintenek. A foglaló összege a vételár részét képezi. Szerződő Felek kijelentik, hogy ügyvédi tájékoztatás után a foglaló jogi természetét ismerik, ennek megfelelően tudomásul veszik, hogy szerződésszerű teljesítés esetén a foglaló a vételárba beleszámít, a szerződés megkötéséért felelős fél az adott foglalót elveszíti, a kapott foglalót pedig kétszeresen köteles visszafizetni. Szerződő Felek ügyvédi tájékoztatás után tudomásul veszik, hogy a Fétv-ben meghatározott személyek által történő elővásárlási jog gyakorlása nem minősül a szerződés megkötésének így a foglaló jogkövetkezményei alkalmazásának nincs helye.

- 4.2. Vevő a vételárból fennmaradó 4.000.000,-Ft, azaz Négymillió forint összeget legkésőbb a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat jegyzőjének - a szerződés hirdetményi úton történő közzétevése (kifüggesztés) alatt a beérkezett elővásárlási nyilatkozatokról szóló - nemleges értesítése kézhezvételét követő 3

Bedő József
eladó

Bedő Józsefné
eladó

Bedő Attila
vevő

A jelen szerződést Nagykanizsán, 2026.07.28. napján készítetttem és ellenjegyzem:

Dr. Balogh Attila

Ügyvéd / KASZ: 6-056925



napon belül fizeti meg Eladóknak átutalással, Eladók kifejezett kérése és megállapodása alapján, gyermekük ifj. **Bedő József OTP Banknál vezetett 11773494-01144110 számú számlájára.**

Eladók a jelen szerződés aláírásával kijelentik, hogy a fentiekben megjelölt bankszámlákat a teljesítés helyének kifejezetten kéri és elfogadják. Az utalások akkor tekinthetők teljesítettnek, amikor azok fentiekben megadott bankszámlákon jóváírásra kerültek.

Eladók kötelezettséget vállalnak arra, hogy a vételár teljes és hiánytalan megfizetését írásban, vagy legalább e-mailben a jelen szerződést szerkesztő és ellenjegyző ügyvéd iroda@drbaloghattila.hu címére igazolják.

5. Szerződő Felek ügyvédi tájékoztatás alapján tudomásul vették, hogy **Fétv-ben meghatározott személyeket** a jelen adásvétel tárgyát képező ingatlanra **elővásárlási jog illeti meg** és amennyiben Vevőt sorban megelőző elővásárlásra jogosult, a teljes ajánlatra nézve elfogadó jognyilatkozatot tesz, úgy

- a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvény 21/A.§. (1) és (3) bekezdései alapján, ha az adásvételi szerződésben foglaltak alapján a Vevő a vételárat megfizeti, akkor az elfogadó jognyilatkozatot tevő elővásárlásra jogosult köteles a foglaló összegét az Eladók javára ügyvédi letétbe vagy közjegyzői okiratba foglalt szerződés esetén közjegyzői bizalmi őrzésbe helyezni és ennek igazolását az elfogadó jognyilatkozathoz csatolni,
- a megtett és jóváhagyott jognyilatkozat az Eladókat köti, és ezen esetben jelen adásvételi szerződést fel kell bontani, továbbá
- ha az elővásárlásra jogosult az adásvételi szerződésben a Vevő helyébe lép, akkor a letétbe helyezett összeget az Eladók részére kell megfizetni és
- a jelen szerződés 4. pontja szerint már megfizetett vételárat, valamint számlával igazolt ügyvédi költséget és igazgatási szolgáltatási díjat Eladóknak Vevő részére vissza kell fizetni.

Birtokbaadás

6. Szerződő Felek a birtokbaadás határnapjául **a jelen szerződés aláírásának napját jelölik meg.** Eladók legkésőbb ezen a napon kötelesek a jelen szerződés tárgyát képező ingatlant rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban Vevő birtokába átadni. Vevőt a birtokbaadás időpontjától kezdve illetik meg az ingatlan tulajdonlásával kapcsolatos jogok, és terheli az ingatlan terhei. Ezen időponttól a kárveszély viselése is átszáll Vevőre.

Rendelkezések az ingatlan-nyilvántartás felé

7. Szerződő Felek a jelen szerződés aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják és együttesen kéri, hogy **Bedő József eladó 1507/2283 arányú és Bedő Józsefné 776/2283 arányú tulajdonjoga törlésre, valamint Bedő Attila vevő tulajdonjoga 1/1 arányban az ingatlan-nyilvántartásban Borsfa, külterület 094 helyrajzi szám alatt felvett ingatlanra, adásvétel jogcímén átvezetésre kerüljön.**

Bedő József
eladó

Bedő Józsefné
eladó

Bedő Attila
vevő

A jelen szerződést Nagykanizsán, 2026.07.28. napján készítettem és ellenjegyzem:

Dr. Balogh Attila
ügyvéd / KASZ: 36056925



Nyilatkozatok

8. Szerződő Felek kijelentik, hogy nagykorú magyar állampolgárok, sem szerzési sem elidegenítési képességükben nincsenek korlátozva, illetve akadályoztatva.
9. Szerződő Felek a jelen okirat aláírásával engedélyezik személyazonosságuk ellenőrzését, valamint személyes adataik kezelését, tudomásul veszik, hogy a jelen megállapodást szerkesztő és ellenjegyző ügyvéd jogosult az ilyen ellenőrzés során megkeresni az illetékes hatóságokat az Üttv. és a Magyar Ügyvédi Kamara 14/2018. (VI.25.) számú MÜK szabályzatának rendelkezéseivel, valamint a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017 évi LIII. törvénnyel (Pmt.) összhangban. Szerződő Felek a megállapodás aláírásával jóváhagyják továbbá az Üttv.-vel, a Magyar Ügyvédi Kamara 14/2018. (VI.25.) számú MÜK szabályzatának rendelkezéseivel, valamint a Pmt-vel összhangban levő ügyfél-azonosítási eljárás ügyvéd általi lefolytatását, valamint az általuk a jogszabályok és rendeletek értelmében szerzett bármely személyes adat kezelését és tárolását. Szerződő Felek adatai a Pmt. rendelkezései alapján jelen szerződésben kerülnek rögzítésre, a Szerződő Felek adatszolgáltatása, az általuk bemutatott, személyazonosság igazolására a Pmt. szabályai szerint alkalmas okirat bemutatása. Szerződő Felek ezúton hozzájárulnak ahhoz, hogy személyes adataikat, személyazonosító jelüket jelen szerződés és mindazok a nyilvántartások tartalmazzák, amelyek Vevő tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzése céljából szükségesek.
10. A jelen szerződés aláírásával Szerződő Felek kijelentik, hogy az eljáró ügyvéd előzetesen tájékoztatta őket az azonosítás céljáról, módjáról és az azonosítás kiterjedési köréről, valamint az ügyvédi részvétel visszautasításának a kötelezettségéről, továbbá arról, hogy amennyiben az azonosítás során az ügyvéd bármely azonosító dokumentum jogtalan felhasználását észleli, köteles haladéktalanul írásban bejelenteni az azonosítás során észlelt tényeket azon a helyen illetékes rendőrkapitányságon, ahol az adott dokumentumot felhasználták.

A Fétv-ben meghatározott rendelkezések és vevői nyilatkozatok

11. A Fétv. 21.§ (5) bekezdése alapján Vevő kijelenti, hogy a jelen szerződés tárgyát képező ingatlan tekintetében személyében olyan **földműves**, akinek:
- földműves nyilvántartási száma: 510006/2014.03.26.;
 - agrárkamrai nyilvántartási száma: E 888500000128.

Vevő kijelenti, hogy a jelen szerződés tárgyát képező ingatlan tekintetében Fétv. 5.§ 10.) pontja, valamint a 18.§ (1) bekezdés ba) pontja alapján személyében olyan **földműves**, aki földet használó **helyben lakó, szomszédnak** minősül, tekintettel arra, hogy:

- **helyben lakó**, mivel az életvitelszerű lakáshasználatának helye legalább 3 éve (1978.07.16. napjától) azon a településen van, amelynek közigazgatási területén az adásvételi, a csere- vagy a haszonbérleti szerződés tárgyát képező föld fekszik és
- **szomszéd**, mivel legalább egy éve tulajdonában vagy használatában lévő föld szomszédos az adásvételi, a csere- vagy a haszonbérleti szerződés tárgyát képező földdel: a Borsfa külterület 096/6 helyrajzi számú ingatlanban több mint 3 éve tulajdonos.

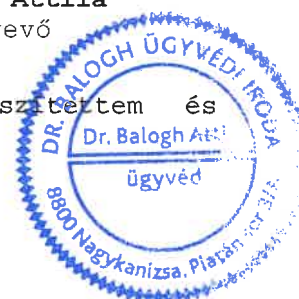
Beac József
eladó

Bedő Józsefné
eladó

Bedő Attila
vevő

A jelen szerződést Nagykanizsán, 2026.07.28. napján készítettem és ellenjegyzem:

Dr. Balogh Attila
ügyvéd / KASZ 056925



Vevő kijelenti, hogy az 1. pontban foglalt ingatlan földhasználója haszonbérleti szerződés alapján. A haszonbérlet lejáratát ideje: 2033.12.31. napja, a földhasználat ellenértéke: 30kg/AK/év.

12. Vevő a jelen szerződés aláírásával kijelenti, hogy az ingatlan tulajdonjogának megszerzése nem ütközik a Fétv-ben rögzített szerzési korlátozásba, egyéb jogszabályba, továbbá a tulajdonában, illetve a birtokában álló összes föld megengedett mértéke nem haladja meg a Fétv. 16. §-ban meghatározott földszerzési, illetve birtokmaximumot.
13. Vevő, az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény végrehajtásáról szóló 179/2023. (V.15.) Korm. rendelet 42.§ rendelkezésének megfelelően kijelenti, hogy **részarány-tulajdonnal nem rendelkezik.**
14. Vevő jelen szerződés aláírásával a 2013. évi CXXII. törvényben **13-15. § alapján:**
 - kijelenti, hogy 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 - Fétv. 13.§ (3) bekezdésében meghatározott esetek kivételével - más célra nem hasznosítja,
 - kijelenti, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi, földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, egyéb tartozása,
 - kijelenti, hogy vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött,
 - kijelenti, hogy a 13.§ (4) bekezdése alapján azon ingatlanok esetében, amely harmadik személy használatában vannak, kötelezettséget vállal, hogy a fennálló földhasználati jogviszony
 - a) időtartamát nem hosszabbítja meg, és
 - b) megszűnését követő időre az (1) bekezdésben foglalt kötelezettségeket vállalja.

Illeték

15. A jelen szerződés megkötésével kapcsolatos költségek, valamint a tulajdonos változás bejegyeztetésével kapcsolatos költségek és illetékek Vevőt terhelik. Szerződő Felek kijelentik, hogy az adásvételi ügylethez kapcsolódó adó és illeték szabályokra, adó- és illetékfizetési kötelezettségekre vonatkozó ügyvédi kioktatást megértették, és tudomásul vették. Tudomásul veszik továbbá azt az ügyvédi tájékoztatást, hogy az eljáró ügyvéd adó-, és illeték ügyben eljárást és felelősséget nem vállal. Vevő és eljáró ügyvéd Vevőt esetlegesen megillető illetékmentességre vonatkozó lehetőségeket megvizsgálták és a NAV B400 adatlap kitöltése során lehetőség szerint igénybe veszik és bejelölik. Vevő tudomásul veszi, hogy az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény (Itv.) 19. § (1) bekezdése alapján a jelen szerződés 1. pontjában körülírt ingatlan 1/1 tulajdoni hányad illetőségének megszerzésével összefüggésben a szerződésben foglalt vételár, illetve a Nemzeti Adó- és Vámhivatal által meghatározott forgalmi érték alapján **4 %-os mértékű vagyonszerzési illetéket köteles megfizetni, külön felhívás alapján.** Vevő kijelenti, hogy földműves, valamint regisztrált mezőgazdasági termelő, erre tekintettel az **illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 26.§ (1) bekezdés p) pontja alapján járó illetékmentességet az ingatlanok igénybe kívánja venni.**

Bedő József
eladó

Bedő Józsefné
eladó

Bedő Attila
vevő

A jelen szerződést Nagykanizsa 2023.07.28. napján készítették és ellenjegyzem:

Dr. Balogh Attila
ügyvéd / KASZ: 36056925



Meghatalmazás

16. Szerződő Felek meghatalmazzák dr. Balogh Attila ügyvédet (Dr. Balogh Ügyvédi Iroda / 8800 Nagykanizsa, Platán sor 3/A. szám / KASZ: 36056925), hogy a jelen adásvételi szerződést megszerkessze, ellenjegyezze és Szerződő Feleknek az adásvételi szerződéssel kapcsolatos képviselőtét a földhivatali eljárás során az ügyvédi törvényben meghatározott jogkörben ellássa. Dr. Balogh Attila ügyvéd a meghatalmazást elfogadja.

Szerződő Felek rögzítik, hogy a fenti megbízás a NAV adatlap kitöltésére és aláírására is kiterjed. Szerződő Felek rögzítik, hogy eljáró ügyvéd megbízása egyértelműen kizárólag okiratszerkesztésre vonatkozik, **a megbízásnak nem tárgya az adó és illetékfizetésre vonatkozó eljárások során történő képviselő (kapcsolattartás, kézbesítés, iratátvétel).** Szerződő Felek a jelen szerződés aláírásával feljogosítják a szerződést szerkesztő és ellenjegyző ügyvédet, hogy - kölcsönös és előzetes egyeztetést követően - bármilyen név-, szám-, vagy elírás, esetleg kihagyás, hiányosság esetén az értelemszerűen szükséges változtatást, kijavítást a szerződésen elvégezze, a szerződés lényegi tartalmának érintése nélkül.

Szerződő Felek tudomásul veszik, hogy az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény (Ügyvédi tv.) 44. § alapján az ellenjegyzés az alábbiakat tanúsítja: (a) Az okirat a jogszabályoknak megfelel. (b) A felek nyilatkoztak arról, hogy az okiratban foglaltak megfelelnek az akaratuknak. (c) Az okiratban megjelölt felek, illetve az eljáró képviselőik azonosítását törvényben meghatározottak szerint elvégezte. (d) Az okiratot a felek előtte írták alá vagy az okiraton szereplő aláírást előtte sajátjukként ismerték el.

Egyéb rendelkezések

17. Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyvnek az adásvételre vonatkozó rendelkezései az irányadóak. Szerződő Felek megállapodása szerint a jogügyletre a magyar jog szabályai vonatkoznak, illetve bármely jogvita esetén a magyar bíróságok rendelkeznek kizárólagos joghatósággal.

Szerződő Felek kijelentik, hogy valós ügyleti szándékuk alapján saját nevükben és érdekükben járnak el, minden, a szerződéskötéshez szükséges adatot, információt tisztáztak, megismertek, az ügylet során jóhiszeműen jártak el, nincs tudomásuk olyan tényről, körülményről, amelynek ismeretében jelen szerződést egyáltalán nem, vagy másként kötötték volna meg. Szerződő Felek kijelentik, hogy az okirat előkészítésekor, készítésekor, értelmezésekor és aláírásakor semmilyen tévedésben nem voltak, senki meg nem fenyegette őket, s megértették, valamint teljes mértékben elfogadták az ügyvédi tájékoztatást, így a jelen okirat aláírásával egyidejűleg lemondanak annak megtámadási jogáról. Szerződő Felek jelen szerződés rendelkezéseit, mint akaratukkal mindenben megegyezőt alapos áttanulmányozás után az ellenjegyző ügyvéd jelenlétében aláírták. Mindezek alapján jelen szerződésben érintett rendelkezéseket az ügyletkötéshez kapcsolódó tényvázlatként is elfogadják és nem kérik annak külön okiratba foglalását.

Jelen adásvételi szerződés 3 (három) lap 6 (hat) számozott oldalból áll és 8 (nyolc) eredeti egymással megegyező példányban - amelyből egy példány biztonsági okmányon - készült.

Nagykanizsa, 2026.07.28.

Bécs József
eladó

Bedő Józsefné
eladó

Bedő Attila

A jelen szerződést Nagykanizsa, 26.07.28. napján készítetttem és ellenjegyzem:

Dr. Balogh Attila

ügyvéd / KASZ: 36056925

