

Neszményi Szilvia
12
351
com

DR. NESZMÉNYINÉ DR. BALOGH SZILVIA
ÜGYVÉDI OKIRAT

Adásvételi szerződés

Nagy János sz. (sz.: , i., an: , SZSZ: ,
adóazonosító jele: szig.szám:) 8625 Szőlád, Öszödi utca 7. szám alatti
lakos (képviselő: Domonkos Attila ideiglenes gondok, 8600 Siófok, Fő tér 1.) , **mint eladó**, és
másrésről
Feil Dávid sz. sz.: , an: , SZSZ: ,
adóazonosító jele : , személyi ig.szám:) 8360 Keszthely, Bercsényi
M.u.3. szám alatti lakos, **mint vevő** között alulírott helyen és időben az alábbi feltételek szerint:

1.) Eladó tulajdonát képezik az alábbi ingatlanok:

- a./ Szőlád külterület 047/11 hrsz-ú, szántó művelési ágú, 2 9709 m2 térmértékű, 67,14 ak értékű
ingatlan 4140/41970-ed tulajdoni illetősége (melyet terhel Nagy János javára bejegyzett özvegyi jog),
melynek adó-és értékbizonyítvány szerinti értéke és ezzel egyező vételára 498 180 Ft,
- b./ Szőlád külterület 047/25 hrsz-ú, szőlő és legelő művelési ágú, 2 4871 m2 térmértékű, 97,51 ak
értékű ingatlan 4140/36529-ed tulajdoni illetősége (melyet terhel Nagy János javára bejegyzett özvegyi
jog), melynek adó-és értékbizonyítvány szerinti értéke és ezzel egyező vételára 479 180 Ft,

Id. Nagy János elhunyt, halotti anyakönyvi kivonata e szerződés melléklete, mely alapján özvegyi joga
törlése szükséges az ingatlan nyilvántartásból, melyet szerződő felek már most kérnek és
kezdmenyeznek.

Az 1.pontban jelölt ingatlanok egymással szomszédosak . Eladó (cselekvőképességet részlegesen
korlátozó) gondnokság alá helyezés ténye az ingatlannyilvántartásba bejegyzésre került mindkét
ingatlan vonatkozásában. Az eladó szavatolja és kijelenti ,hogy az adatokban változás nem következett
be. Eladó törvényes képviselője a jogügylet során gondnoka Domonkos Attila 8600 Siófok, Fő tér
1.szám .

2.) A vevő belföldi természetes személy ,földművesnek minősül a Földforgalmi tv. 5.§ 7.pontja
alapján. Vevő földműves nyilvántartási száma: 510127/2/2014.04.30. Agrárkamara száma:
S836000182192. A vevőt a Földforgalmi tv. 18.§ alapján nem illeti meg az elővételi jog az 1.pontban
jelölt ingatlanok kapcsán.

3.) Eladó részére a Somogy megyei Kormányhivatal Siófoki Járási Hivatal SO-07/GYAM/00008-
7/2026 .számú határozatával a PTK . 2:26§ alapján ideiglenes gondnokul Domonkos Attila hivatásos
gondnokot (8600 Siófok, Fő tér 1.) rendelte ki , aki jelenleg is ellátja ezt a tevékenységet . A
határozat rögzíti, hogy Domonkos Attila gondnok az ingó-és ingatlanvagyonnal kapcsolatos
rendelkezési jog tekintetében Nagy János törvényes képviselőjeként jár el, mint gondok. Felek
tudomással bírnak arról ,hogy az adásvételi szerződés eladó vonatkozásában gyámhivatali jóváhagyást
igényel.

Nagy János eladó

Domonkos Attila gondnok eladó törv. képviselője

Feil Dávid vevő Ellenjegyzem Szőlád 2026.09.11.

3.) Felek rögzítik, hogy Balatonszárszó közös Önkormányzati Hivatal Jegyzője adó-és értékbecslővizsgálatot állított ki az 1.pontban megjelölt ingatlanokról, melyben az ingatlanok forgalmi értékét az 1.pontban írtakkal egyező összegekben rögzítette.

Eladó eladja vevő pedig megvásárolja az 1.pontban jelölt ingatlan illetőségeket a kölcsönösen kialakított 1.a.)pontban jelölt ingatlan 498 180 Ft, az 1.b.)pontban jelölt ingatlan illetőséget 479 180 Ft, mindösszesen 977 360 Ft (azaz Kilencszázhetvenhét ezer háromszázhatvan forint) egybefoglalt vételárért a Földforgalmi tv. 19.§(5)bekezdés a.) pontja alapján .

A vevő a vételárát a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyó határozatának majd az illetékes gyámhivatal jóváhagyó határozatának kézbesítését követő 8 munkanapon belül egyenlíti ki eladó részére átutalás útján, eladó nevére az OTP Nyrt-nél nyitott 11773432-02153348-00000000 gyámhatósági forint számlára utalással.

4.) Felek tudomással bírnak arról, hogy az 1. pontban jelölt ingatlanok vonatkozásában a vételi ajánlatot a tulajdonosnak meg kell küldenie a felek aláírásától számított 8 napon belül a mezőgazdasági igazgatási szerv részére jóváhagyás céljából.

Ha az előzetes vizsgálat eredményeképpen a mezőgazdasági igazgatási szerv nem tagadja meg a szerződés jóváhagyását, akkor végzésben megállapítja a szerződés közzétételre való alkalmasságát és hivatalból elrendeli a szerződés közzétételét. A közzétételre vonatkozó alkalmasság nem minősül a szerződés jóváhagyásának. A mezőgazdasági igazgatási szerv döntését közli az eladóval és az adásvétel szerinti vevővel valamint az adásvételi szerződést megküldi a föld fekvési helye szerint illetékes települési önkormányzat jegyzőjének. A jegyző a Földforgalmi törvény végrehajtására kiadott rendeletben meghatározottak szerint hirdetményi úton közli az adásvételi szerződést a törvényen vagy a megállapodáson alapuló elővásárlási jog jogosultjaival. Az elővásárlásra jogosult 30 napos jogvesztő határidőn belül tehet az adásvételi szerződésre elfogadó vagy az elővásárlási jogáról lemondó nyilatkozatot. A mezőgazdasági igazgatási szerv a részére jóváhagyás végett megküldött adásvételi szerződés jóváhagyásáról ezt követően a Földforgalmi törvényben meghatározottak szerint dönt. A jogügylet joghatályos létrejöttéhez szükséges az illetékes gyámhivatal és a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyása.

- Ha fenti határidőn belül nem érkezik vevőt az elővételi jog sorrendjét tekintve megelőző ranghelyen lévő személytől jogszerű elfogadó nyilatkozat és a jogügyletet az illetékes mezőgazdasági igazgatási szerv és gyámhivatal jogerősen jóváhagyta, akkor a vételár hiánytalan kiegyenlítését követően vevő 1.pontban jelöltekkel egyező arányú tulajdonjoga bejegyezhető az ingatlan nyilvántartásba.

- Amennyiben a mezőgazdasági igazgatási szerv és/vagy a gyámhivatal a jóváhagyást jogerősen megtagadja (bontó feltétel), abban az esetben e szerződés megszűnik. Felek vállalják, hogy a megtagadás okának lehetséges és jogszerű kiküszöbölése útján új szerződést kötnek az elutasító határozat átvételét követő 30 napon belül változatlan vételár kikötése mellett..

5.) A vevő cselekvőképes , eladó cselekvőképességében részlegesen korlátozott, felek magyar állampolgárok, vevő szerzési, eladó elidegenítési képessége akadályba nem ütközik.

6.) Felek kérik és feltétlen és visszavonhatatlan beleegyezésüket adják ahhoz a Somogy vármegyei Kormányhivatal illetékes Földhivatali Osztályát, hogy vevő javára a tulajdonjogot az ingatlan nyilvántartásba szíveskedjen bejegyezni az 1. pontban írt ingatlanokra az ott felsorolt tulajdoni

Nagy János eladó

Domonkos Attila gondnok eladó törv. képviselője

Feil Dávid vevő

Ellenjegyzem: Szólád, 2026.09.11.

arányban adásvétel jogcímén a vételár kiegyenlítésével egyidejűleg, eladó a vételár hiánytalan összegű teljesítéséig tulajdonjogát fenntartja. Felek – feltétlen és visszavonhatatlan - beleegyezésüket adják ahhoz, hogy a 179/2023.(V.15.)Kormányrendelet 45.§ (1) és (2)bekezdése alapján a tulajdonjog fenntartáshoz kapcsolódó vevői jogot jegyezze be az ingatlan nyilvántartásba az ingatlanok 1.pontban felsorolt tulajdoni illetőségeire.

7.) Eladó eljáró ügyvédnél letétbe helyezi az ún. bejegyzési engedélyét, amelyben -a vételár hiánytalan összegű kiegyenlítése esetén- feltétlen és visszavonhatatlan beleegyezését adja ahhoz, hogy vevő tulajdonjoga az 1.pontban megjelölt és azzal egyező tulajdoni illetőségekre adásvétel jogcímén bejegyzésre kerüljön az ingatlannyilvántartásba. Szerződő felek e szerződést egyidejűleg letéti szerződésként is elfogadják.

A letétből okiratszerkesztő ügyvéd akkor továbbíthatja a bejegyzési engedélyt az illetékes földhivatali osztály és vevő felé, ha vagy eladó erősíti meg személyesen szóban vagy írásban haladéktalanul eljáró ügyvédnek a vételár hiánytalan összegű átvételét vagy vevő mutatja be a teljes vételár hiánytalan összegű utalásának eredeti példányú banki igazolását az eladó által írásban igazoltan megjelölt fizetési számlára. A vételár hiánytalan összegű kiegyenlítésének fenti módját felek kölcsönösen elfogadják.

8.)Eladó szavatosságot vállal az ingatlan illetőségek per- igény és tehermentességéért, valamint azért, hogy köztartozás sem terheli. Eladó kijelenti, hogy a Szőlád 047/25 hrsz-ú ingatlan bérleti és használati joggal terhelt (2020.07.01.napjától-2038.12.31.napjáig a Szőládi Szőlőskert Szőlőtermesztő, Borászati és Kereskedelmi KFT használatában áll haszonbérlet jogcímén, a haszonbérleti díj a takarmánybúza tárgyév augusztusi elszámolású tőzsdei átlagára, 50kg/ak/év), a Szőlád 047/11 hrsz-ú ingatlan használati joggal nem terhelt, az ingatlan illetőségekkel kapcsolatban hatósági eljárás nincs folyamatban, amely kötelezést vagy egyéb terhelő jogkövetkezményt vonna maga után.

9.) Felek tudomással bírnak arról, hogy a föld tulajdonjogát belföldi természetes személy és tagállami állampolgár szerezheti meg.

A tulajdonszerzési jogosultság feltétele - ide nem értve a Földforgalmi tv. 11. §-ban, a 17. §-ban, valamint a 36. § (1) bekezdés d) pontjában foglalt eseteket -, hogy a szerző fél a tulajdonjog átruházásáról szóló szerződésben vállalja, 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 - a (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével - más célra nem hasznosítja. Vevő kijelenti, hogy a fentieket vállalja.

Ha a tulajdonjogot e törvény alapján megszerző személy a föld megszerzésekor megtette az (1) bekezdés szerinti nyilatkozatot, majd a tulajdonjogot közeli hozzátartozója részére ruházza át, a közeli hozzátartozó tulajdonszerzési jogosultságának feltétele, hogy a tulajdonjog átruházásáról szóló szerződésben vállalja, hogy - a (2) bekezdésben meghatározott esetek kivételével - a föld használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének. Vevő kijelenti, hogy a fentieket vállalja.

Ha a tulajdonjogot e törvény alapján megszerző személy a földet az (1) bekezdésben meghatározott 5 éves időtartamon belül átruházza közeli hozzátartozója részére, a tulajdonszerzési jogosultság feltétele, hogy a közeli hozzátartozóként tulajdonjogot szerző személy a tulajdonjog átruházásáról szóló szerződésben vállalja, hogy a földet az 5 éves időtartamból még hátralévő ideig - a (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével - más célra nem hasznosítja. Vevő kijelenti, hogy a fentieket vállalja. Ha a tulajdonjog átruházásáról szóló szerződés tárgyát képező föld harmadik személy használatában van, akkor kötelezettséget vállal vevő arra, hogy a fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg, és megszűnését követő időre a 13.§ (1) bekezdésben foglalt kötelezettségeket vállalja. Vevő kijelenti, hogy a fentieket vállalja.

Nagy János eladó

Domonkos Áttila gondnok eladó törv. képviselője

Feil Dávid vevő Ellenjegyzem: Szőlád, 2026.09.11.

Vevő nyilatkozik továbbá arról, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásnak teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása (a továbbiakban együtt: földhasználati díjtartozás).

Vevő nyilatkozik arról, hogy vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

Vevő kijelenti, hogy nem esik a fenti törvény tulajdonszerzési korlátja alá, a szerződésbe foglalt termőföld tulajdonjogát megszerezheti.

A vevő tulajdonszerzése nem ütközik a Földforgalmi tv. 16.§(1)-(7) bekezdéseibe. Vevő nyilatkozik, hogy, hogy nem rendelkezik részarány tulajdonnal.

A szerződő felek kijelentik, hogy magyar állampolgárok (eladó cselekvőképességét érően gondnokság alá helyezése iránt bírósági eljárás van folyamatban), jognyilatkozat tételi jogosultsága vevőnek akadályba nem ütközik, eladó ideiglenes gondnoka, mint törvényes képviselője és a jogügylet gyámhatósági jóváhagyása mellett tesz jognyilatkozatot.

10.) A szerződéskötéssel kapcsolatos költségeket és a földhivatali szolgáltatási díjat és a visszerhes vagyónátruházási illetéket vevő viseli. Vevő vállalja az Itv. 26.§(1)bekezdés p./pontjában írtakat, ezért kéri az illetékmentesség biztosítását.

11.) Vevő a szerződésben jelezett jóváhagyásokat követően, a vételár kiegyenlítése napján az ingatlan illetőségek birtokába, ezen időponttól viseli az 1. pontban jelölt ingatlan illetőségek terheit és húzza hasznait.

12.) Az eljáró ügyvéd tájékoztatja feleket, hogy a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény (a továbbiakban: Pmt.) alapján azonosítási kötelezettség terheli a felek adataira vonatkozóan. A Felek adatai az általuk bemutatott azonosító okmányok alapján kerülnek rögzítésre a szerződésben. A felek kijelentik, hogy a szerződés aláírása során saját nevükben járnak el, és tudomásul veszik, hogy a szerződéses kapcsolat fennállása alatt az azonosítás során megadott adataikban bekövetkezett változásról az arról való tudomásszerzéstől számított 5 (öt) napon belül kötelesek az eljáró ügyvédet írásban értesíteni. Szerződő felek egymás személyazonosságáról kölcsönösen meggyőződtek, és jelen szerződés aláírásával kifejezetten hozzájárulnak ahhoz, hogy a Pmt. szerinti ügyfél-átvilágítás során bemutatott okiratokról, továbbá a jelen jogügylet megkötéséhez szükséges adóazonosítót és személyi azonosító jelet tartalmazó okmányokról az okiratszerkesztő ügyvéd másolatot készítsen, és adataikat a megbízás teljesítése keretében kezelje. Eljáró ügyvéd tájékoztatja a feleket, hogy az adataik kizárólag a jelen jogügylet alapját képező megbízás teljesítéséhez kerülnek felhasználásra.

Felek kifejezetten hozzájárulnak ahhoz, hogy a Pmt. szerinti más szolgáltató által végzett ügyfél-átvilágításhoz a megbízott ügyvéd az átvilágítás során rögzített azonosító adatokat átadja. Felek tudomásul veszik és kifejezetten hozzájárulnak ahhoz, hogy az eljáró ügyvéd a személyazonosságuk és lakcímük igazolása érdekében rendelkezésre bocsátott adataik nyilvántartási adatokkal való egyezőségének céljából, valamint a személyazonosságuk igazolására alkalmas, bemutatott hatósági igazolványaik nyilvántartási adatokkal való egyezőségének és érvényességének megállapítása céljából megkeresheti a személyi adat- és lakcím-nyilvántartást, a járművezetői engedély-nyilvántartást, az útiokmány-nyilvántartást vezető vagy a központi idegenrendészeti nyilvántartás adatait feldolgozó hatóságot.

Nagy János / eladó

Domonkos Artilla gondnok eladó törv. képviselője

Feil Dávid vevő

Ellenjegyzem: Szőlád, 2026.09.11.

A felek kölcsönösen kijelentik, hogy az okiratszerkesztő ügyvéd részletes tájékoztatást adott részükre a jelen jogügylettel kapcsolatos lényeges jogszabályi rendelkezésekről, továbbá a jogügyletek biztonságával, valamint a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzésével és megakadályozásával kapcsolatos jogszabályi rendelkezésekről és kötelezettségekről, amelynek keretében az ügyvéd a felek azonosítását elvégezte. Felek további tájékoztatást nem igényelnek. Szerződő felek rögzítik, hogy az általuk közölt és a szerződésbe foglalt adatok, körülmények a valóságnak megfelelnek és további ellenőrzést, tájékoztatást nem igényelnek.

13.) Az e szerződésben nem részletezett kérdésekben a 2013. évi V. törvény a Polgári Törvénykönyv és a 2013. évi CXXII. törvény valamint az Inyvtv. rendelkezései az irányadóak. A PTK alapján:

2:23. § [A gyámhatóság jóváhagyásának szükségessége]

(1) A cselekvőképességében részlegesen korlátozott személy és gondnoka jognyilatkozatának, továbbá a cselekvőképtelen nagykorú gondnoka jognyilatkozatának érvényességéhez a gyámhatóság jóváhagyása szükséges, ha a jognyilatkozat a cselekvőképességében részlegesen korlátozott vagy cselekvőképtelen nagykorú

a) tartására;

b) öröklési jogviszony alapján őt megillető jogára vagy terhelő kötelezettségére;

c) nem tehermentes ingatlanszerzésére, ingatlan tulajdonjogának átruházására vagy bármely módon történő megterhelésére;

2:26. § [Az ideiglenes gondnokrendelés]

(1) Azonnali intézkedést igénylő esetben a gyámhatóság ideiglenes gondnokot rendelhet annak a nagykorúnak, akinek a cselekvőképességét érintő gondnokság alá helyezése látszik indokoltnak, és személyének vagy vagyonának védelme zárlat elrendelésével vagy más módon nem lehetséges.

(2) A gyámhatóság az ideiglenes gondnokot kirendelő határozatában megjelöli, hogy az ideiglenes gondnok mely ügyekben vagy ügycsoportokban jogosult jognyilatkozatot tenni.

(3) Az ideiglenes gondnok tevékenységére egyebekben a gondnokra vonatkozó rendelkezéseket kell alkalmazni.

6:118. § [Beleegyezéstől vagy jóváhagyástól függő szerződés]

(1) Ha a szerződés hatályosságához jogszabály harmadik személy beleegyezését vagy hatóság jóváhagyását teszi szükségessé, a beleegyezéssel vagy a jóváhagyással a szerződés megkötésének időpontjára visszamenőleg válik hatályossá.

(2) A beleegyezésről vagy jóváhagyásról történő nyilatkozattétel, valamint a nyilatkozattételre megszabott határidő leteltéig a felek jogait és kötelezettségeit a függőben lévő feltétel szabályai szerint kell megítélni.

(3) A szerződés nem válik hatályossá, ha a harmadik személy a beleegyezést vagy a hatóság a jóváhagyást nem adja meg vagy ha arról a bármelyik fél által a másik féllel közölt megfelelő határidőn belül nem nyilatkozik.

6:119. § [A hatálytalan szerződés joghatása]

(1) Ha a szerződés hatálya nem állt be, vagy a szerződés hatályát veszítette – ideértve azt az esetet is, ha a szerződéshez a harmadik személy beleegyezése vagy a hatóság jóváhagyása hiányzik, vagy azt megtagadták – a szerződés teljesítése nem követelhető.

(2) A hatálytalan szerződés alapján történt teljesítésekre az érvénytelen szerződés jogkövetkezményeit kell megfelelően alkalmazni.

14.) Felek együttesen ezen adásvételi szerződés megszerkesztésével és ellenjegyzésével megbízzák, az ingatlannyilvántartási eljárás során (, mely akár papír alapon vagy e-ingatlannyilvántartási eljárás során történik elektronikusan) meghatalmazzák *Dr. Neszményiné dr. Balogh Szilvia* ügyvédet (7400 Kaposvár, Békési György u.12., aliroda: Balatonboglár, Sétáló u.7. I.emelet 2., KASZ szám: 36059272), aki a megbízást és meghatalmazást e szerződés ellenjegyzésével elfogadja (, azzal, hogy a Somogy Vármegyei Ügyvédi Kamara E000534/2025.számú határozatával 2025.01.15-i hatállyal eljáró okiratszerkesztő ügyvéd ingatlan nyilvántartási ügyekben való eljárásra jogosultak nyilvántartásába való bejegyzését elrendelte).

Felek kijelentik, hogy Feil Dávid adatainak kiegészítésére jelenlétükben, személyes okmányai és földművesként történő nyilvántartásba vételét elrendelő határozat bemutatását követően került sor.

Felek részére az adásvételi szerződés felolvasásra és értelmezésre került, ezért az felek akaratát és nyilatkozatát hűen tartalmazza, a szerződést egyidejűleg ügyvédi tényvázlatnak is elfogadják.

Nagy János/ eladó

Domonkos Attila gondnok eladó törv. képviselője

Feil Dávid vevő Ellenjegyzem. Szólád, 2026.09.11.



ZÁRADÉK Az eredeti papír alapú dokumentummal mindenben egyező.

A digitalizáló szervezeti egység elnevezése: Somogy Megyei Kormányhivatal

A másolat képi vagy tartalmi egyezőségét felelős az elektronikusban aláíró személy.

Digitalizáló rendszer megnevezése és verziószáma: KEAASZ-2.0.33

Másolatkészítési szabályzat megnevezése és száma: SVKH vezetője 24/2024. (XII. 19.) utasítása

Irányadó másolatkészítési rend elérhetősége: <https://kormanyhivatalok.hu/kormanyhivatalok/somogy>

Elektronikus aláírással hitelesített

Digitálisan aláírta: Peltz Zsuzsanna

2026.10.02. 09:20:18