

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről –

HIVEKOVICS ÁKOS szül.név: Hivekovics Ákos szh:

SZSZ :.

an:

adóaz.

Lakcím: 8756 Nagyrécse Zrínyi Miklós utca 10.; szígsz:

mint Eladó, másrészről

ÁCS GYÖRGY /születési neve: Ács Győrv, szh.:

an.:

lakik: 8800 Nagykanizsa,

Bajcsai út 35., szem.szám: , adóazjel:

izig

agrarkam az.:

földműves

nyilv.szám:

Östermelők csal. gazd. nysz:

mint Vevő között a mai napon az alábbi feltételekkel:

1. AZ ADÁSVÉTEL TÁRGYA

Az Eladó tulajdonát képezi 1/1 arányban a:

Szepetnek külterület 068/1 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, **1 ha 9342 m2** alapterületű, **szántó művelési ágú ingatlan, amely ingatlant HIVEKOVICS ZOLTÁN** javára **15.000.000 Ft** azaz tizenötmillió forint erejéig – **keretbiztosítéki jelzálogjog** bejegyzése terheli. A jelzálog vonatkozásában Hivekovics Zoltán törlési nyilatkozatot írt alá jelen szerződést készítő ügyvéd előtt, mellyel a **keretbiztosítéki jelzálogjog az ingatlanról törlésre kerül.**

Eladó eladja, Vevő az általa megtekintett állapotban megveszi az előzőekben részletezett ingatlant. Ennek értelmében az Eladó köteles ennek tulajdonjogát és birtokát a jelen szerződés rendelkezéseinek megfelelően, az alábbiakban részletezett időpontban Vevőre átruházni, a Vevő pedig köteles a jelen Szerződés rendelkezései szerint a vételárat megfizetni.

Felek kioktatása a Ptk. 5:168.§ -ra megtörtént, mely szerint ingatlan tulajdonszerzéséhez az adásvételi szerződés megkötésén túlmenően a vevő tulajdonjogának földhivatali nyilvántartásba történő bejegyzése is szükséges. Eladó - **büntetőjogi felelőssége tudatában** - úgy nyilatkozik, hogy az adásvétel tárgyát képező Ingatlannak az ingatlan-nyilvántartáson kívüli - tehát ott fel nem tüntetett - további jogosultja nincs, az Ingatlannal tehát csak és kizárólag ő, mint Eladó jogosult rendelkezni.

Az ingatlant a jelen szerződéskötés időpontjában érvényes haszonbérleti szerződés nem érinti (Földforgalmi tv. 15/A§ szerinti tájékoztatás).

2.VÉTELÁR ÖSSZEGE, ANNAK ESEDÉKESSÉGE

A fenti ingatlan vételára: **6.000.000 Ft**, azaz **hatmillió forint**. Eladó kijelenti, hogy a fenti vételárat vételi ajánlatként elfogadja.

A vételár megfizetésével kapcsolatosan Felek az alábbiakban állapotnak meg:

***Vevő az Eladó részére a teljes vételárat, tehát összesen 6.000.000 Ft-ot jelen szerződés aláírásával egyidejűleg fizeti meg átutalással az Eladó által megadott és Vevő részére külön közölt számlaszámra.** Eladó a vételár átvételét elismeri és nyugtázza. Felek tudják azt, hogy jelen szerződés kifüggesztési eljárásához, valamint agrárkamarai, illetve a Zala Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztályának jóváhagyáshoz kötött. Vevő jelen szerződés aláírásával egyidejűleg a szerződéssel felmerült költséget, nevezetesen az ügyvédi munkadíjat megfizette. A Vevő helyébe esetlegesen belépő elővásárlásra jogosultat az adásvételi szerződésnek a Vevőre vonatkozó rendelkezései jogosítják és kötelezik (Földforgalmi tv 13/A§).

3.AZ INGATLAN ÁLLAPOTA, KELLÉKSZAVATOSSÁG

Szerződő Felek kijelentik, hogy Vevő az ingatlant megtekintett állapotban veszi meg. Eladó kijelenti, hogy az ingatlannak általa ismert rejtett hibája nincs. Eladó szavatol azért, hogy az ingatlanra vonatkozó összes információt, adatot teljes körűen és pontosan a Vevő rendelkezésére bocsátotta, továbbá, hogy semmilyen az ingatlan rendeltetésszerű használatát akadályozó vagy értékét befolyásoló információ nem maradt rejtve. **Eladó tudja azt, hogy jelen szerződés megkötését követően a szerződésben érintett ingatlant meg nem terhelheti, el nem idegenítheti.**

4. FELEK JOGSZAVATOSSÁGA

Szerződő Felek büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy elidegenítési és szerzési képességükben korlátozva nincsenek, **Eladó és Vevő cselekvőképes, nagykorú magyar állampolgárok.** Eladó és Vevő rendelkeznek minden olyan polgári jogi és/vagy egyéb természetű jogosultsággal, ami a jelen szerződés megkötéséhez szükséges. Eladó kijelenti, hogy az ingatlannal kapcsolatban tartozása nem áll fenn, **az ingatlan per, a törlendő jelzálogon kívül teher- és igénymentes,** további harmadik személynek az ingatlannal kapcsolatban nincs joga, mely Vevő tulajdonszerzését akadályozhatja.

5. TULAJDONJOG ÁTRUHÁZÁSA

Eladó feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja és megengedi, a Vevő pedig kéri, hogy az I/pontban megjelölt ingatlan 1/1 tulajdonjoga a hatósági jóváhagyásokat követően Vevő nevére és javára - **adásvétel jogcímén**-bejegyzésre kerüljön az ingatlan-nyilvántartásba, az Eladó 1/1 tulajdonjogának törlésével egyidőben.

6. BIRTOKBAADÁS

Szerződő Felek megállapítják, hogy a Vevő a szerződés tárgyát képező ingatlanok birtokába a **hatósági jóváhagyásokat követően lép. Vevő a birtokba lépés napjától viseli az ingatlan fenntartási költségeit, ill. húzza annak hasznait.**

7. KÖLTSÉGEK VISELÉSE

A jelen szerződéssel kapcsolatos költségeket, a tulajdonjog változás földhivatali eljárási díját a Vevő viseli. **Az ingatlan - szerzéssel kapcsolatosan Vevő az Illetéktörvény 26§ (1) p pontjára hivatkozva az illetékkedvezményt igénybe kívánja venni.** Felek kijelentik, hogy eljáró ügyvédnek az adó, valamint a visszerthes vagyonátruházási illeték fizetési kötelezettséggel kapcsolatos tájékoztatását megértették és tudomásul vették, azonban Felek kijelentik, hogy az adó- és illeték pontos összegének kiszámítása nem képezi az ügyvédi megbízás részét.

8. A SZERZŐDÉS MÓDOSÍTÁSA, A SZERZŐDÉS TELJESSÉGE

Szerződő felek rögzítik, hogy jelen szerződést csak minden fél aláírásával, és ügyvédi ellenjegyzéssel, írásban lehet kiegészíteni, módosítani. Szerződő felek rögzítik, hogy a jelen szerződés minden jogot és kötelezettséget tartalmaz, ezen túlmenően semmilyen egyéb jogot és kötelezettséget egymással szemben nem vállaltak, és nem kívántak rögzíteni. Szerződő felek rögzítik, hogy **minden** olyan tény, körülmény, nyilatkozat, amely a szerződéskötés szempontjából lényeges, a jelen szerződés részét képezi, ezen túlmenően semmilyen kérdést rendezni nem kívánnak.

HIVEKOVICS ÁKOS eladó

ÁCS GYÖRGY vevő

dr. Baumgartner Imre ügyvéd



9. MEGHATALMAZÁS

Szerződő felek meghatalmazzák a dr. Baumgartner Imre Ügyvédi Irodát (üi. Dr. Baumgartner Imre ügyvéd, 8800 Nagykanizsa, Erzsébet tér 11.) hogy a jelen adásvételi szerződés alapján a feleket a **jelen szerződés elkészítésével, ellenjegyzésével, kifüggesztési eljárásával** (beleértve az érintett ingatlanokra kötött szerződés közzétételre alkalmasságáról szóló hatósági döntés átvételét is), **és a földhivatali eljárásban, valamint a NAV adatlapok, tulajdonszerzési nyomtatvány kitöltésében és aláírásában képviselje, helyettük, nevükben eljárjon.** Okiratot szerkesztő ügyvéd a meghatalmazást elfogadja és a jelen szerződést a keltezés napjának megfelelő időpontban jegyzi ellen. *A meghatalmazás nem terjed ki a NAV illetékkiszabó határozatának átvételére, azt a Vevő kéri azt lakcíme / ügyfélkapujára megküldeni.* Felek kijelentik, hogy az okiratban feltüntetett saját adataikat az aláírást megelőzően különös gonddal ellenőrizték, és felelősséget vállalnak azért, hogy azok a valóságnak megfelelnek, és a szerződés szövegében elírás nélkül, helyesen lettek feltüntetve. Felek feljogosítják az okiratszerkesztő ügyvédet, hogy a jelen okiratban esetlegesen előforduló bármilyen névcseré, hibás névírás, hibás vagy hiányos adat, szám- vagy számítási hiba, illetve más hasonló elírás, hiba vagy hiányosság észlelése esetén az értelemszerűen szükséges kijavítást vagy kiegészítést – a kijavítás és/vagy kiegészítés tényére történő utalással, valamint az annak helyén történő ügyvédi aláírással – a lényegi tartalom érintése nélkül rávezeesse az okira.

10. JOGVITÁK RENDEZÉSE, FELEK NYILATKOZATAI

Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a jelen szerződésből eredő esetleges jogvitákat békés úton rendezik, és csak végső esetben fordulnak bírósághoz. A jogvitával kapcsolatosan egyeztetést folytatnak, és ennek eredménytelensége esetén hatáskörtől függően az ingatlan fekvése szerinti Bíróság kizárólagos illetékességének vetik alá magukat. Szerződő felek tudomásul veszik azt, hogy a **Földforgalmi törvény 21. § (1) alapján:** A föld eladása esetén a földre vonatkozó, a tulajdonos által elfogadott vételi ajánlatot egységes okiratba foglalt szerződésbe (a továbbiakban: adásvételi szerződés) kell foglalni, és azt a tulajdonosnak - az (1c) bekezdésben foglalt kivétellel – a felek aláírásától számított 8 napon belül a mezőgazdasági igazgatási szerv részére meg kell küldeni jóváhagyás céljából. (1a) Ha a 23. § (1) bekezdése szerinti előzetes vizsgálat eredményeként a mezőgazdasági igazgatási szerv nem tagadja meg az adásvételi szerződés jóváhagyását, akkor - a 20. §-ban foglalt esetek kivételével - végzésben megállapítja a szerződés közzétételre való alkalmasságát és hivatalból elrendeli a szerződés közzétételét. A közzétételre való alkalmasság megállapítása nem minősül az adásvételi szerződés hatósági jóváhagyásának. (1b) A mezőgazdasági igazgatási szerv az (1a) bekezdés szerinti döntését közli az eladóval, az adásvételi szerződés szerinti vevővel, valamint az adásvételi szerződést megküldi a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat jegyzőjének. A jegyző - az e törvény végrehajtására kiadott rendeletben meghatározottak szerint - hirdetményi úton közli az adásvételi szerződést a törvényen vagy megállapodáson alapuló elővásárlási jog jogosultjaival. **A Földforgalmi törvény 21. § (3) alapján: Az elővásárlási jog jogosultja 30 napos jogvesztő határidőn belül tehet az adásvételi szerződésre elfogadó, vagy az elővásárlási jogáról lemondó jognyilatkozatot.** A nyilatkozattételi határidő az adásvételi szerződésnek a kormányzati portálon történő közzétételét követő napon kezdődik. **A vevő kijelenti, hogy:**

- Vevő a Földforgalmi Törvény 5§. 7.) pontja alapján nyilvántartott földművesnek minősül.
- Vevő a Földforgalmi törvény 13 § (1) bek. alapján vállalja, hogy a föld használatát nem engedí át, azt maga kívánja használni, 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 a Földforgalmi törvény 16 § (1) bek. alapján tudja azt, hogy a már tulajdonában és a hasznélvezetében lévő föld területnagyságának a beszámításával és jelen szerzéssel együtt – 300 hektár mértéket nem lépi át (földszerzési maximum).
- A Vevő kijelenti, hogy jelen adásvételi ügylet során megvásárolt termőfölddel együtt sem kerül a birtokába – a már birtokában lévő föld területnagyságának beszámításával – 1200 hektárt meghaladó termőföld, így a Földforgalmi tv. 16.§ (2) bekezdése szerinti birtokmaximumot nem lépi át.
- Vevő a Földforgalmi törvény 14 § (1) és (2) bek. alapján nyilatkozik, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása (a továbbiakban együtt: földhasználati díjtartozás) és a vevővel szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.
- Vevő a Földforgalmi törvény 13.§. (4) bekezdése szerint nyilatkozik, hogy az 1/ pontban írt ingatlanokon esetlegesen fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg, és a megszűnését követő időre az Földforgalmi törvény 13.§. (1) bekezdésben foglalt kötelezettségeket vállalja.
- Vevő nem rendelkezik részarány tulajdonnal, pályakezdő vállalkozónak nem minősül.

Vevő a Földforgalmi törvény elővásárlási jogra vonatkozó rendelkezései tekintetében jelen adásvétellel kapcsolatosan arra hivatkozik, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlant olyan földművesként veszi meg: aki Földforgalmi tv. 18§ 1. bek e) pont szerint: olyan földműves, akinek az életvitelszerű lakáshasználata helye vagy a mezőgazdasági üzemközpontja legalább 3 éve olyan, Magyarország területén fekvő településen van, amelynek közigazgatási határa az adás-vétel tárgyát képező föld fekvése szerinti település közigazgatási határától közúton vagy közforgalom elől el nem zárt magánúton legfeljebb 20 km távolságra van, és 4 § a pont alapján: legalább 1 éve őstermelő családi gazdaság tagja.

11. ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

A jelen szerződést készítő ügyvéd a Szerződő Felek személyazonosságát az általuk bemutatott személyi igazolványuk alapján állapította meg és ennek figyelembevételével a jelen szerződést ellenjegyezte. Szerződő Felek jelen szerződés aláírásával kifejezetten hozzájárulnak ahhoz, hogy eljáró ügyvéd a személyi adataikat tartalmazó okmányokról 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. A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a magyar Ptk. vonatkozó rendelkezései az irányadók. **A jelen szerződés 8 egymással megegyező, 1 lapos és 2 oldalas eredeti példányban (ebből 1 példány biztonsági okmányon) készült.** Az adásvételi szerződést a Felek, mint akaratukkal mindenben megegyezőt elolvasás és megmagyarázás után jóváhagyólag aláírják a szerződést készítő ügyvéd ellenjegyzése mellett.

Nagykanizsa, 2026.09.30.

A közzététel napja: 2026.10.09.

A közlés első napja: 2026.10.10.
Az elővásárlásra jogosult jognyilatkozatának megtételére nyitvaálló 30 napos határidő utolsó napja: 2026.11.09. EZ A HATÁRIDŐ JOGVESZTŐ!

Levétel napja: _____

HIVEKOVICS ÁKOS eladó
ÁCS GYÖRGY vevő
Ellenjegyzem: dr. Baumgartner Imre Ügyvédi Iroda
(üi.: Dr. Baumgartner Imre – az okiratot készítő és ellenjegyző – ügyvéd, kasz 36057285)
8800 Nagykanizsa Erzsébet tér 11. Nagykanizsa, 2026.09.30.

Szalai Gaál Mónika jegyző