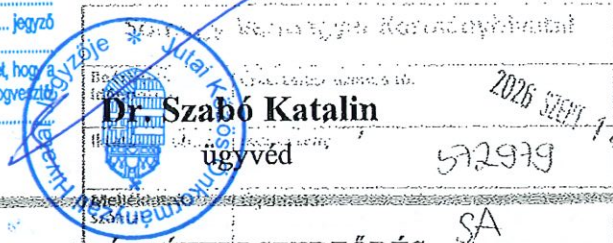


Kifüggetlen hely: 7474 Zselicszentpál Községi Önkormányzat
Kifüggetlés napja: 2026. 10. 12.
Közlés kezdő napja: 2026. 10. 13. jegyző
Jogvesztő határidő utolsó napja: 2026. 11. 11.
Felhívom az eljárás során jogosultak figyelmét, hogy a
nyilatkozat megítélésére nyitva álló határidő elmulasztása jogvesztő
kérdés napja:



§

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

Amely létrejött egyrészről

Kiss Brigitta (születési név:, születési hely, idő:, anyja leánykori neve:, személyi azonosító jel:, adóazonosító jel:, állampolgárság: magyar) 7474 Zselicszentpál, Fő u. 49. sz. alatti lakos, mint **I. sz. Eladó** (a továbbiakban: **I. sz. Eladó**), valamint

Kiss Szabolcs (születési név:, születési hely, idő:, anyja leánykori neve:, személyi azonosító jel:, adóazonosító jel:, állampolgárság: magyar) 7474 Zselicszentpál, Fő u. 65. sz. alatti lakos, mint **II. sz. Eladó** (a továbbiakban: **II. sz. Eladó**, a továbbiakban együttesen: **Eladók**)

másrészről

Bíró Éva Mária (szül.:, anyja neve:, született:, személyi azonosító jele:, adóazonosító jele:, magyar állampolgár) 7400 Kaposvár, Szent István u. 17. szám alatti lakos, mint **I. sz. Vevő** (a továbbiakban: **I. sz. Vevő**) valamint

Sényi-Szever András (szül.:, anyja neve:, született:, személyi azonosító jele:, adóazonosító jele:, magyar állampolgár) 8827 Zalaszentjakab, Petőfi Sándor út 35. sz. alatti állandó lakóhellyel, 8314 Vonyarcvashegy, Major köz 4. sz. alatti tartózkodási hellyel rendelkező lakos, mint **II. sz. Vevő** (a továbbiakban: **II. sz. Vevő**, vevők a továbbiakban együttesen: **Vevők**)

(felek együttesen a továbbiakban: **Felek, Szerződő felek**) között az alulírott időben és helyen, az alábbi feltételek szerint:

között az alulírott napon és helyen, az alábbi feltételek szerint:

I.

Szerződés tárgya

1./ **Szerződő felek** megállapítják, hogy jelen szerződés tárgyát a zselicszentpáli 276. hrsz-ú, alábbi művelési ágú

Művelési ág	Min.o.	Terület Ha nm	AK
szőlő	4	549	1,33
rét	4	913	2,38
A földrészlet összes területe		1462	3,71

zártkerti ingatlanon fennálló összesen 1/1, azaz egész arányú tulajdonjog és birtokjog (továbbiakban: **Ingatlan**) képezi.

2./ **Szerződő felek** megállapítják továbbá, hogy az 1. pontban meghatározott ingatlan az alábbiak szerint képezi az **Eladók** közös tulajdonát:

Fél megjelölése	Sorszám	Tulajdoni hányad	Szerzés jogcíme	Bejegyző határozat száma
I. sz. Eladó	II/5. sz. alatt	1/2	törvényes öröklés	INYER/2026/726213/3.
II.sz. Eladó	II/6. sz. alatt	1/2	törvényes öröklés	INYER/2026/726213/3.

Kiss Brigitta
I.sz.Eladó

Kiss Szabolcs
II.sz. Eladó

Bíró Éva Mária
I.sz.Vevő

Sényi-Szever András
II.sz.Vevő

Dr. Szabó Katalin
Ügyvéd

3./ Az Ingatlan-nyilvántartás hatályos adatai szerint III/1. alatti bejegyzés szerint a 2020. évi LXXI. törvény 18/B. §. (3) bekezdése alapján 2031.06.04-ig kötelesek a tulajdonosok a közös tulajdonukat megszüntetni a szerződés tárgyát képező ingatlanon.

Az **Eladók** szavatolnak azért, hogy az **Ingatlanra** ingatlan-nyilvántartáson kívül sem áll fenn olyan körülmény, illetve harmadik személynek olyan joga, amely a **Vevők** tulajdonszerzését és birtokba lépését akadályozná, vagy korlátozná. A vétel tárgyát képező **Ingatlanra** semmilyen szervezet székhelye, telephelye bejegyezve nincsen. Az **Ingatlan** egyéb iránt per-, igény-, és tehermentes.

4./ Az **Ingatlanra** közmű nélküli szőlő és rét. **Vevők** az **Ingatlant** a megtekintett állapotban vásárolják meg.

II.

A felek ügyleti nyilatkozatai

6./ **Vevők** a jelen szerződés aláírásával kijelentik, hogy az 1.pontban meghatározott **Ingatlanon**, az **Eladók** javára fennálló 1/2-1/2, azaz fele-fele arányú tulajdont összesen 400.000,-Ft-ért, azaz **Négyszázezer forint** vételárért, a megtekintett állapotban, személyenként egyenlő arányban, azaz 1/2-1/2 arányban meg kívánják vásárolni.

7./**Eladók** a jelen szerződés aláírásával kijelentik, hogy az 1. pontban megjelölt **Ingatlan** ott írt tulajdoni hányaduk tekintetében, a **Vevők** által tett vételi ajánlatot elfogadják.

8./ **Felek** tudomásul veszik, hogy a jelen jogügylet a *mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII tv. (a továbbiakban: Földforgalmi törvény)* hatálya alá tartozik, így annak 21. §-a alapján a **Felek** aláírásától számított 8 napon belül az adásvételi szerződést a mezőgazdasági igazgatási szerv részére meg kell küldeni jóváhagyás céljából. Ha az előzetes vizsgálat eredményeként a mezőgazdasági igazgatási szerv nem tagadja meg az adásvételi szerződés jóváhagyását, akkor 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. A mezőgazdasági igazgatási szerv a szerződés közzétételre való alkalmasságát közli az eladóval, az adásvételi szerződés szerinti vevővel, valamint az adásvételi szerződést megküldi a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat jegyzőjének. A jegyző hirdetményi úton közli az adásvételi szerződést a törvényen vagy megállapodáson alapuló elővásárlási jog jogosultjaival.

9./ A **Szerződő felek** kijelentik, hogy *Az elővásárlási és előhaszonbérleti jog gyakorlása érdekében az adásvételi és a haszonbérleti szerződés hirdetményi úton történő közlésére vonatkozó eljárási szabályokról szóló 474/2013. (XII.12.) Kormányrendelet* rendelkezéseit ismerik.

10./ Az **Eladók** a szerződés 1. pontjában meghatározott **Ingatlanon** fennálló 1/2-1/2, azaz fele-fele arányú tulajdonjogukat eladják, a **Vevők** pedig megvásárolják azokat, személyenként egyenlő arányban, azaz 1/2-1/2 arányban.

11./ **Felek** megállapodnak abban, hogy az 1. pontban megjelölt **Ingatlan** kölcsönösen kialakított vételára 400.000.- Ft, azaz **Négyszázezer forint**, mely összegből a szőlő értéke 250.000.- Ft, azaz **Kettőszázötvenezer forintot**, a rét értéke pedig 150.000.- Ft-ot, azaz **Százötvenezer forintot tesz ki**.

12./ A **Szerződő felek** megállapítják, hogy a jelen szerződés tárgyát képező **Ingatlanra** kölcsönösen kialakított vételár, a Földforgalmi törvény 24. §. (h) pontjában foglaltakra tekintettel, nem haladja meg az erdőnek nem minősülő föld esetén a Magyar Agrár-, Élelmiszergazdasági és Vidékfejlesztési Kamara által nyilvánosságra hozott, a szerződéskötés évét megelőző naptári évben kialakult helyben szokásos átlagos forgalmi értéket 10%-ot meghaladó mértékben.

13./ A **Vevők** a teljes vételarat a mezőgazdasági szakigazgatási szerv jóváhagyó határozatának az átvételétől számított 3 napon belül fizetik meg úgy, hogy a teljes vételarat I.sz. Vevő utalja, a saját nevében álló OTP Banknál vezetett 11773432- 04732529-00000000 sz. számláról. A **Felek** megállapodásának megfelelően a **Vevők II.sz. Eladó** nevében álló, MBH Banknál vezetett 10103214-46867700-01007000. sz. bankszámlára történő utalás útján teljesítik a teljes vételár, azaz 400.000.- Ft (négyszázezer forint) kiegyenlítését. **Eladók**, a 13.pontban meghatározott vételár **II.sz. Eladó** bankszámláján történő jóváírását saját kezükhöz történő teljesítésnek ismerik el.

Kiss Brigitta
I.sz.Eladó

Kiss Szabolcs
II.sz. Eladó

Bíró Éva Mária
I.sz.Vevő

Sényi-Szever András
II.sz.Vevő

Dr. Szabó Katalin
Ügyvéd

14./ Szerződő felek tudomásul veszik, hogy amennyiben a mezőgazdasági igazgatási szerv a szerződést nem a jelen szerződésben szereplő Vevők személyével hagyja jóvá, abban az esetben a jelen adásvételi szerződés szerinti Vevők helyébe a mezőgazdasági igazgatási szerv által jóváhagyott vevő lép. Erről a mezőgazdasági igazgatási szerv önálló határozatot hoz és ezzel egyidejűleg az adásvételi szerződést záradékkal látja el.

15./ A Vevők kijelentik, hogy az Ingatlant megtekintették és azt az általuk megismert állapotban vásárolják meg.

16./ A Vevők kijelentik továbbá, hogy nem minősülnek földművesnek, de a jelen jogügylet során megszerzett földék területnagyságával együtt sem haladja meg a Vevők birtokában álló földterületek nagysága a Földforgalmi tv. 10. §. (2) bekezdésében meghatározott 1 hektáros szerzési maximumot.

17./ A Vevők kijelentik, hogy a jelen földtulajdon szerzése semmilyen földtulajdon szerzési korlátozásba nem ütközik, így különösen nem ütközik a Földforgalmi tv. 16.§. (1) bekezdésében írt korlátozásba, miszerint a Vevők tulajdonában és hasznélvezetében lévő földterület nagysága, a jelen megállapodás alapján történő tulajdonszerzést is beleszámítva sem éri el a 300 Ha térmértéket (földszerzési maximumot).

18./ Nyilatkoznak továbbá a Vevők arról is, hogy a Földforgalmi tv. 16.§. (2) bekezdésében írt birtokszerzési maximumot sem éri el a jelen szerződésben megvásárolt földterülettel együtt a használatukban lévő terület nagysága, illetve, hogy a Földforgalmi tv. 16.§. (4) bekezdése szerinti 6000 AK mértéket sem éri el a megvásárolt földterülettel együtt a tulajdonukban és használatukban lévő területek AK értéke.

19./ A Vevők, az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény végrehajtásáról szóló 109/1999. (XII.29.) FVM rendelet (továbbiakban: Inytv. vhr.) 68/C. §-a értelmében kijelentik, hogy nem rendelkeznek részarány tulajdonnal.

20./ A Szerződő felek megállapítják, hogy a Földforgalmi tv. 18.§. (1) bekezdés d) pontja értelmében a Vevők elővásárlási jogosultsággal nem rendelkeznek.

21./ A Földforgalmi tv. 13. és 14. §. szerint a Vevők az alábbi nyilatkozatokat teszik a jelen tulajdonjog átruházási szerződésben, mint teljes bizonyító erejű magánokiratban:

- vállalják, hogy a föld használatát másnak nem engedik át, azt maguk használják, és ennek során eleget tesznek a földhasznosítási kötelezettségüknek, továbbá vállalják, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig más célra nem hasznosítják,
- nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj- vagy egyéb tartozásuk (a továbbiakban együtt: földhasználati díjtartozás),
- a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötöttek.

III.

Az ingatlan birtokba adása

22./ A Felek megállapodnak abban, hogy a vétel tárgyát képező Ingatlant, az Eladók a mezőgazdasági igazgatási szerv határozatának kézhezvételétől számított 3 napon belül, a teljes vételár Vevők általi megfizetését követően adják a Vevők birtokába. Vevők a birtokbaadástól használják az ingatlant.

23./ A jelen szerződés megkötésének napjáig az Ingatlannal kapcsolatban felmerülő kiadásokat az Eladók viselik, míg azt követően a Vevők azzal, hogy az Ingatlan után fizetendő 2026. évi adók az Eladókat terhelik.

24./ Tekintettel arra, hogy a jogügylet érvényes és hatályos létrejöttéhez a mezőgazdasági szakigazgatási szerv jóváhagyása szükséges, amennyiben a jelen jogügyleten kívüli harmadik fél él elővásárlási jogával, úgy a Vevők kötelezettséget vállal arra, hogy az elővásárlási joggal élő személy jogügyletbe lépésétől számított 30 napon belül az Ingatlan birtokát átadják.

IV.

Tulajdonjog bejegyzése

25./ A Szerződő felek a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg kifejezett, feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy a szakigazgatási szerv jóváhagyását követően a Vevők tulajdonjogát, az 1. pontban meghatározott Ingatlanra, 1/2-1/2, azaz fele-fele arányban a Somogy Vármegyei Kormányhivatal

Kiss Brigitta
I.sz. Eladó

Kiss Szabolcs
II.sz. Eladó

Bíró Éva Mária
I.sz. Vevő

Sényi-Szever András
II.sz. Vevő

Dr. Szabó Katalin
7400 Kaposvár, Lovász u. 12.
Tél: 74/513-1364
Fax: 74/513-1364
E-mail: szabo.katalin@telex.hu
Ügyvéd

Dr. Szabó Katalin
ügyvéd

Dr. Szabó Katalin
ügyvéd
7400 Kaposvár, Kossuth L. u. 12. magasszt. 1.
KASZ: 36081207
Adószám: 57522513-1-34
Tárgy: 50431245-10005013

4

Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 1. (7400 Kaposvár, Damjanich u. 11-15., a továbbiakban: **Ingatlan-nyilvántartó hatóság**) mint illetékes hatóság az ingatlan-nyilvántartásba adásvétel jogcímén bejegyezze.

V. Vegyes rendelkezések

26./ Rögzítik a **Szerződő felek**, hogy a jelen szerződésrással felmerülő költségeket, a vagyonátruházási illetéket, földhivatali szolgáltatási díját a **Vevők** viseli.

27./ A **Szerződő felek** rögzítik, hogy a 2017. évi LIII. sz. „A pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról” szóló törvény rendelkezései, illetve az e törvényben meghatározott kötelezettségek körébe tartozó feladatok teljesítéséről szóló, a Magyar Ügyvédi Kamara 1/2017. (VII.10.) Szabályzata szerint az okiratszerkesztő ügyvéd az ügyfelek azonosítását elvégezte. Rögzítik továbbá a **Szerződő felek**, hogy az okiratszerkesztő ügyvéd a **Szerződő felek** adatait a 2011. évi CXXL. „A pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról” szóló tv. valamint a fentebb hivatkozott 1/2017. (VII. 17.) MÜK Szabályzat felhatalmazása alapján a jelen szerződés ellenjegyzésére és a földhivatali képviselőre adott ügyvédi megbízás teljesítése során kezelheti.

Rögzítik továbbá a **felek**, hogy a megbízott ügyvéd a **szerződő felek** adatait a 2011. évi CXII. „Az információs önrendelkezési jogról és információk szabadságáról” szóló törvény, valamint a fentebb hivatkozott 1/2017. (VII. 10.) MÜK Szabályzat alapján kötelezettsége, a jelen szerződés ellenjegyzésére és a földhivatali képviselőre adott ügyvédi megbízás teljesítése alapján kezelheti.

28./ A **Felek** a szerződés aláírásával tudomásul vették, hogy személy- és okmány-azonosításuk a személyi igazolványaik, lakcímkártyájuk és adóigazolványuk alapján került sor, a hivatkozott törvényekből eredő kötelezettségek teljesítése érdekében.

29./ A **Felek** külön is nyilatkoznak, hogy mindannyian magyar állampolgárok. A **Felek** cselekvőképességükben nem korlátozottak és ügyletkötési képességük teljes.

30./ A **Felek** ezen adásvételi szerződés megszerkesztésére és az azt követő közigazgatási eljárásokra, úgy mint az **Eladók** tulajdonjogának törlése és a **Vevők** tulajdonjogának bejegyzése során a földhivatali eljárásra megbízást adnak **Dr. Szabó Katalin egyéni ügyvédnek** (7400 Kaposvár, Kossuth L. u. 12. mfszt. 1., KASZ: 36081207), aki az okiratot valamennyi szerződő fél aláírása tekintetében, mint okiratszerkesztő ellenjegyzi. **Felek** meghatalmazzák eljáró ügyvédet, hogy az illetékes földhivatal és a NAV előtt a jelen szerződéshez kapcsolódó eljárásokban helyettük és nevükben eljárjon és képviselőtükkel teljes jogkörrel ellássa.

A NAV előtti eljárás csak és kizárólagosan a NAV B400 kódú adatlap aláírására, valamint benyújtására terjed ki, mely alapján eljáró jogi képviselő felhívja a NAV figyelmét, hogy az illeték megfizetésére vonatkozó fizetési meghagyást vagyonszerző részére közvetlenül küldje meg.

Meghatalmazott ügyvéd a fenti képviselőre szóló meghatalmazást az Üttv. 34. §. (2) bekezdése alapján, mint megbízott elfogadom.

31./ A szerződésben nem szabályozott kérdésekre a *Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény*, valamint más vonatkozó hatályos jogszabályok irányadóak. **Szerződő felek** megállapodnak abban, hogy az esetleges vitás kérdések tekintetében békés úton egyezkednek, amennyiben ez nem vezet eredményre, úgy az ebből eredő jogviták eldöntésére a felek a Kaposvári Járásbíróság kizárólagos illetékességét kötik ki.

32./ Ezt követően a **Felek** a jelen okiratot elolvasás és megértelmezés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag aláírták.

Kaposvár, 2026. szeptember 06. napján

Kiss Brigitta
I.sz.Eladó

Kiss Szabolcs
II.sz.Eladó

Bíró Éva Mária
I.sz. Vevő

Sényi-Szever András
II.sz.Vevő

Az okiratot szerkesztettem és ellenjegyzem Kaposváron, 2026. szept. 06. napján:
Dr. Szabó Katalin ügyvéd KASZ: 36081207

Dr. Szabó Katalin
ügyvéd
7400 Kaposvár, Kossuth L. u. 12. magasszt. 1.
KASZ: 36081207
Adószám: 57522513-1-34
Tárgy: 50431245-10005013

Kiss Brigitta
I.sz.Eladó

Kiss Szabolcs
II.sz. Eladó

Bíró Éva Mária
I.sz. Vevő

Sényi-Szever András
II.sz. Vevő

Dr. Szabó Katalin
Ügyvéd