

Kozmáné Dr. Radák Edina

ügyvéd

2026. SEPTEMBER 24.

670682

TERMŐFÖLD ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS (egységes szerkezetben a vételi ajánlattal)

Amely létrejött egyrészről **kiskorú Zöldvári Zsolt** születési név **Zöldvári Zsolt** (an. : , szül. hely, idő: , szem. számjele: , adójele: , lakcím: 8857 Nemespátró, Rákóczi F. u. 16. szám alatti lakos, szem. ig. : , akit kiskorúságára való tekintettel szülei, mint törvényes képviselői **Zöldvári Ákos** születési név **Zöldvári Ákos** (an. : , szül. hely, idő: , szem. számjele: , adójele: , lakcím: 8857 Nemespátró, Rákóczi F. u. 16. szám alatti lakos, szem. ig. :) és **Zöldvári-Zsuzsanna Renáta** sz. (an. : , szül. hely, idő: , szem. számjele: , adójele: , lakcím: 8857 Nemespátró, Rákóczi F. u. 16. szám alatti lakos, szem. ig. :) mint eladó (továbbiakban eladó)

másrészről **Hervai Gábor** születési név **Hervai Gábor** (an. : , szül. hely, idő: , szem. számjele: , adójele: , lakcím: 8854 Örtilos, Szentmihályi u. 20. szám alatti lakos, szem. ig. :) agrárkamara száma nincs) mint vevő (továbbiakban vevő)

között alulírott helyen és napon a következő feltételekkel:

1. Eladó eladja örökre és visszavonhatatlanul per- teher és igénymentesen a kizárólagos tulajdonában lévő **Örtilos 4367 hrsz.** alatt felvett „erdő, gyümölcsös és gazdasági épület” tkv-i összesen 4671 m² térmértékű és 3.33 AK értékű zártkerti ingatlanát és a kizárólagos tulajdonában lévő **Örtilos 4372 hrsz.** alatt felvett „erdő” tkv-i összesen 788 m² térmértékű és 0.11 AK értékű zártkerti ingatlanát vevőnek a kölcsönösen kialakított egybefoglalt vételárért, mivel a két terület egymás szomszédjai összesen 1.400.000,- Ft, azaz egymillió-négyszázezer forint vételárért. Az Örtilos 4367 hrsz.-ú ingatlan vételára 1.100.000,- Ft, melyben a gazdasági épület 0,- Ft, mivel az már nem áll fenn az ingatlanon a terület 1.100.000,- Ft. és az Örtilos 4372 hrsz.-ú ingatlan vételára 300.000,- Ft. Felek az ingatlanokra bejegyzett tényfeljegyzéssel tisztában vannak (jogosult kiskorúsága), valamint az ingatlanok jogi jellegével: Duna-Dráva Nemzeti Park, védett terület, Natura 2000 terület. Felek kijelentik, hogy a Magyar Államot elővásárlási jog illeti meg a Természet védelméről szóló törvény 68. §. (6) bekezdés alapján, mely elővásárlási jog gyakorlását a Magyar Állam a kifüggesztéssel egyidejűleg gyakorolja.
2. Felek kijelentik azt is, hogy érdekelletét nincs a kiskorú tulajdonos és a törvényes képviselők között, így eseti gyám kirendelésére nincs szükség. Felek egyezően kijelentik, hogy jelen jogügylet tekintetében azonban Gyámhivatal hozzájárulása szükséges, tekintettel arra, hogy a kiskorú ingatlanának értékesítése gyámhivatali jóváhagyáshoz kötött. Felek így kijelentik, hogy jelen jogügylet tekintetében az adásvételi szerződést a Zala Vármegyei Kormányhivatal Nagykanizsai Járási Hivatal Gyámügyi Osztálya (továbbiakban: Gyámhivatal) záradékkal hagyja jóvá. Felek kijelentik, hogy tudomással bírnak arról is, hogy amennyiben a gyámhivatal a szerződést nem hagyja jóvá, akkor a szerződést felek felbontják és eredeti állapot helyreállítása következik be. Felek már most a gyámhivatal eljárás során a fellebbezési jogukról lemondanak. Felek megbízzák az eljáró ügyvédet a gyámhivatal előtti eljárással is, az eljáró ügyvéd a megbízást elfogadja. Felek egyezően rögzítik azt is, hogy tudomással bírnak arról, miszerint a Gyámhivatal a szerződést a feltételek együttes megléte esetén határozattal jóváhagyja, melyben feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja a jogügyletnek és kötelezettséget vállal a záradékolásra, mivel a teljes vételár megfizetésére került. Így a záradékolás a teljes vételár kifizetéséhez kapcsolódóan, akkor kerül a szerződésre rávezetésre, mely a földhivatal eljárás követelménye, amikor az okiratszerkesztő ügyvéd elutalja és eladó igazolja, hogy a teljes vételárat megkapta, vagy a számlaszámra történő utalással, vagy átvételi elismervény ellenében készpénzben. Felek ezen tény ismeretében kötik meg az adásvételi szerződést is.



Kozmáné Dr. Radák Edina ügyvéd

3. Eladó kijelenti, hogy az ingatlanok értékesítésnek az oka annak kihasználatlansága.
4. **Felek tudomásul veszik az eljáró ügyvéd kioktatását, hogy a Földforgalmi törvény szerinti eljárás a Gyámhivatali jóváhagyást követően kezdődik el.**
5. **Vevő az 1. pontban körülírt ingatlanokat 1/1-ed arányban az ott jelzett vételárért megvásárolja** akként, hogy a teljes vételárát jelen okirat aláírásával egyidejűleg a hatósági jóváhagyásra való tekintettel a Gyer. alapján ügyvédi letétbe helyezi az okiratszerkesztő ügyvéd Kozmáné dr. Radák Edina OTP Banknál vezetett 11743088-24628590-es ügyvédi letéti számlájára. Eljáró ügyvéd jelen okirat aláírásával egyidejűleg kijelenti, hogy a **letéti számláján a jóváírás a mai nap megtörtént,** vevő a teljes vételárát megfizette és így ügyvédi letétbe helyezte. Az eljáró ügyvéd kijelenti, hogy a teljes vételár a letéti számlájára megérkezett. **Felek kijelentik, hogy az ügyvédi letét szabályai külön okiratban kerülnek lefektetésre, így az ügyvéd a letéti összeget a gyámhivatali jóváhagyást (végleges jóváhagyást és okirati záradékolást) követően jogosult eladó részére 5 napon belül átutalni a törvényes képviselő Zöldvári Ákos által megadott OTP Banknál vezetett 11773494-13597175 számú számlaszámra. A törvényes képviselők a teljesítést saját kézhez történő teljesítésnek ismerik el. Felek kijelentik, hogy tudomással bírnak arról, hogy a Gyámhivatal a szerződés záradékolását a törvényes képviselő bankszámláján történő teljes vételár jóváírását követően végzi el.**
6. **Törvényes képviselők kijelentik, hogy a két terület értékesítésének az oka az ingatlanok kihasználtsága feleslegessé vált az ingatlan teljes vételárát a továbbiakban kiskorú eladó nevére nyitott Állami Kincstárjegy betétben kívánják kezelni.**
7. Vevő a szerződés tárgyát képező ingatlanokat a megtekintett és megismert állapotában, annak alkotórészeivel és tartozékaival, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotában vásárolja meg.
8. Eladó kijelenti, hogy az ingatlanokon fennálló a rendeltetésszerű használatot akadályozó hibákról nincsen tudomása. Szavatolja továbbá azt, hogy az ingatlanok tulajdonjogára, használatára, hasznai szedésére más személynek érvényes jogcíme nincs. Eladó kijelenti, hogy az ingatlanokat semminemű köz- vagy díjtartozás nem terheli és nincs tudomása olyan körülményről, ami gátolná az ingatlanok használatát, nem tud olyan elvégezendő munkálatokról sem, amely lényegesen befolyásolná az ingatlanok értékének alakulását.
9. Vevő a mai nappal lép a szerződés tárgyát képező ingatlanok birtokába, így ettől a naptól szedi annak hasznait és viseli terheit, valamint a kárveszélyt.
10. Szerződő felek, főleg eladó ***már most ezennel feltétlen és visszavonhatatlan*** hozzájárulását adja ahhoz, hogy eladó saját tulajdonjogát az illetékes földhivatal letörölje, valamint ezzel együtt vevő tulajdonjogát 1/1-ed arányban a szerződés tárgyát képező Örtilos 4367 és 4372 hrsz. alatti zártkerti ingatlanok vonatkozásában az illetékes földhivatal az ingatlan-nyilvántartásba ***adásvétel*** jogcímén bejegyezze (bejegyzési engedély). Vevő ***feltétlen és visszavonhatatlan*** hozzájárulását adja ahhoz, hogy tulajdonjogát 1/1-ed arányban az illetékes földhivatal az ingatlan-nyilvántartásba ***adásvétel*** jogcímén bejegyezze Örtilos 4367 és 4372 hrsz.-ú zártkerti ingatlanok tekintetében.
11. Felek kijelentik, hogy jelen szerződéssel felmerülő, vevő tulajdonjoga megszerzésével összefüggő valamennyi költség a vevőt terheli.
12. Szerződő felek tudomással bírnak a hatályos adó- és illetékjogsabályi rendelkezésekről. Jelen jogügylet illetékköteles, melyet vevő köteles viselni.
13. **Felek kijelentik, az ingatlanokon sem hatályba lépett földhasználat, sem többlethasználat nincs bejegyezve.**
14. Eladó kijelenti, hogy tudomása van az adójogsabályi rendelkezésekről. Kijelenti azt is, hogy jelen jogügylet tekintetében az adófizetési kötelezettségét megértette.
15. Vevő kijelenti, hogy a Mező és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 10. § (1) bekezdésében foglaltaknak felel meg, illetve kijelenti, hogy a 10.§. 2.) bekezdésében foglaltaknak megfelelően termőföldszerzési jogosultságnak megfelel, mivel a birtokában álló föld területnagysága a megszerezni kívánt föld területnagyságával együtt nem haladja meg az 1 hektárt. Kijelenti vevő, hogy egyéb jogsabályi rendelkezésben foglalt termőföldszerzési korlátozásnak is megfelel.
16. Kijelenti vevő, hogy földművesnek nem minősül.



Kozmáné Dr. Radák Edina
ügyvéd

17. Vevő kijelenti, hogy megfelel a Földtörvény 13§.-14§. rendelkezéseinek, így különösen kijelenti azt, 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 más célra nem hasznosítja. Vevő nem pályakezdő gazdálkodó.
18. Vevő kijelenti továbbá azt is, hogy nincs földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj vagy egyéb tartozása. Vevő előadja továbbá, hogy nem állapítottak meg vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül azt, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött. Vevő kijelenti, hogy a fentiekben túlmenően tudomással bír a Föld tv. 13. §.(2)-(3)-(4) bekezdésben foglaltakkal.
19. Vevő kijelenti, hogy megfelel a Földtörvény 13§.-14§. rendelkezéseinek. Vevő a használatra tekintettel (amennyiben a föld harmadik személy használatában van), annak megszűnését követően a Földforgalmi törvény 13.§. (4.) bekezdése alapján nyilatkozza, hogy a fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg, és a megszűnését követő időre az alábbi kötelezettségeket vállalja:

Vevő kijelenti azt, 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 más célra nem hasznosítja. (Földforgalmi tv. 13.§.(1. bek.)

Vevő kijelenti, hogy tudomással bír arról, hogy a vételi ajánlat tekintetében az utolsó rang helyen áll, mint nem földműves, magyar magánszemély.

20. Szerződő felek kijelentik, hogy tudomással bírnak a módosított 2013. évi CXXII törvény 18. §. (1) bekezdésében, valamint a 474/2013 (XII.12.) Korm. rendeletben foglaltakkal, amely jogszabályi rendelkezésekre tekintettel kijelentik, hogy jelen adásvételi szerződés egyben vevő vételi ajánlatának is minősül, amely vételi ajánlatot eladó elfogadott.
21. Felek rögzítik, azt is, hogy a fentebb írtakra tekintettel jelen szerződés hatályba lépésének feltétele az a tény, hogy jelen jogügylet vonatkozásában a sorrendben vevőt megelőző elővásárlásra jogosult személyek a szerződés, mint vételi ajánlat kifüggesztésétől számított 30 napon belül elfogadó nyilatkozatot ne tegyenek és vevő tulajdonszerzése a hatósági szervek feltételeinek megfelelően.
22. Felek rögzítik, azt is, hogy jelen szerződés hatályba lépésének feltétele az a tény is, hogy jelen jogügylet vonatkozásában a sorrendben vevőt megelőző elővásárlásra jogosult Magyar Állam a szerződés, mint vételi ajánlat kézhezvételétől számított 30 napon belül elfogadó nyilatkozatot ne tegyen.
23. Vevő kijelenti, hogy nyilatkozatai a valóságnak megfelel, tudomása van arról, hogy őt büntetőjogilag felelősségre vonhatják, amennyiben kiderül egy utólagos vizsgálat során, hogy nyilatkozatai a valóságnak nem felel meg.
24. Vevő jogszabály alapján nyilatkozza, hogy nem rendelkezik részarány tulajdonnal. Inytv. Vhr. 42.§.
25. Szerződő felek megállapítják azt is, hogy Magyar Állam részére külön értesítési kötelezettség nincs, tekintve, hogy jogosult a jegyző által törvényben foglalt módon eleget tett kifüggesztéssel értesül a vételi ajánlatról.
26. Felek kijelentik, hogy eladó cselekvőképtelen, kiskorú, magyar állampolgár, míg vevő és a törvényes képviselők cselekvőképes, nagykorú, magyar állampolgárok.
27. Felek tudomásul veszik azt, hogy a pénzmossa megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. Törvény alapján az eljáró ügyvédet a szerződő felek személyét illetően azonosítási kötelezettség terheli, mely azonosítási kötelezettségét a szerződő feleknek a fent hivatkozott törvényben meghatározott személyes okiratainak megtekintésével, illetve azok fénymásolatának elkészítésével tud teljesíteni, illetve igazolni. Így az okiratok megtekintéséhez, illetve másolásához a jelen szerződésre vezetett aláírásukkal igazoltan kifejezetten hozzájárulnak.
28. A felek tudomásul veszik, az okiratot szerkesztő ügyvédnek az adó és illeték fizetésére vonatkozó kiiktatását. A felek az adó és az illeték kötelezettségek vonatkozásában részletesebb kiiktatást nem igényelnek.
29. A felek aláírásukkal igazolják, hogy az okirat 1-1 eredeti példányát átvették.



Kozmáné Dr. Radák Edina

ügyvéd

30. Szerződő felek, így eladó és vevő jelen okirat elkészítésével, az NFK előtti képviselettel, a település jegyzője előtti kifüggesztéssel, az ezzel kapcsolatban fellépő hatósági jóváhagyás, illetve a helyi földbizottság valamint a földhivatal előtti eljárásbeli képviseletükkel (mezőgazdasági igazgatási szerv előtti teljes eljárást, beleértve ingatlan-nyilvántartási és egyéb jóváhagyásra irányuló kérelem kitöltésével is) – kivéve a földhivatali bejegyző határozatok kézbesítését - meghatalmazzák Kozmáné dr. Radák Edina ügyvédet (8840 Csurgó, Arany János u. 23.) (meghatalmazás). Az eljáró ügyvéd a meghatalmazást elfogadja. Felek megbízzák az eljáró ügyvédet az esetleges elírások javítására is.
31. Vevő jelen adásvételi szerződéssel egyidejűleg meghatalmazza az eljáró ügyvédet, hogy személyét az állami adóhatóság előtt a B400 NAV adatlap kitöltésével és aláírásával képviselje.
32. Felek jelen okiratban egyebet rögzíteni nem kívánnak, az itt kifejezetten nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyv, a mező-és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló, valamint az ingatlan-nyilvántartásról szóló törvények rendelkezései az irányadók.
33. Felek jelen szerződést a részletes tartalomra való tekintettel egyben tényvázlatnak is tekintik.

Felek jelen okiratot közösen értelmezték, és azt, mint akaratukkal és szándékaikkal mindenben megegyezőt helybenhagyólag írják alá.

Felek kijelentik, hogy a helyi önazonosság védelméről szóló törvény értelmében a település saját önálló rendeletet nem alkotott, így egyéb elővásárlási jog nem áll fenn.

Csurgó, 2026.07.31.

kk. Zöldvári Zsolt képv. törvényes képviselők: Zöldvári Ákos és Zöldvári-Zsuzsanna Renáta
eladó

4

Hervai Gábor
vevő

Készítettem és ellenjegyzem: Csurgó, 2026.07.31.
Kozmáné Dr. Radák Edina ügyvéd KASZ: 36059301
az Üttv 44.§.(1.) bekezdés alapján ellenjegyzem, miután ügyfelek személyazonosságáról meggyőződtem.



Zárócsék	2026. év. 07. hó
Kiskorú III. gondnokolt ügyében benyújtott	2026. év. 07. hó
3.1. napján kell szerződésben foglalt szűrt, illetve törvényes képviselői	2026. év. 07. hó
jognyilatkozatát	2026. év. 07. hó
09. napján	2026. év. 09. hó
09. napján	2026. év. 09. hó
Nagykanizsa	2026. év. 09. hó



A bíráskodás időpontja: 2026. 10. 19.
A bíráskodás időpontja: 2026. 10. 20.
Az elővásárlási jogonként jognyilatkozatokat
megtehetőek miután álló 30 napos határidő utolsó
napján: 2026. 11. 18.
A határidő megnevezése!