

dr. Pálinkás Gergely Péter
ügyvéd

Érkezett: 20 2026 OKT 07
596921 szám. Melléklet: 1 db Dr. C.
Előszám: Utószám: Eladó:

P

Székhely: 8640 Fonyód, Ady Endre u. 5. I. em.

Irodáink: 9500 Celldömölk, Kossuth L. u. 13.; 7400 Kaposvár, Ezredév u. 1.; 8330 Sümeg, Kossuth L. u. 15.

E-mail: gergely.palinkas@gmail.com; Tel.: +3695420319; +36202877699;

Levelezési cím: H-8640 Fonyód, Pf. 36.

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről,

Hajdu Ferencné (születési neve: , szül.: , an.:
szem. az.: , aa.:), 9600 Sárvár, Kassa utca 23. szám alatti lakos, magyar
állampolgár, tulajdoni hányada: 34/54, a továbbiakban: mint Eladó, másrésztől

Szőke Péter Pálné (születési neve: , szül.: , an.:
szem. az.: , aa.:), 9221 Levél, Fő utca 16. szám alatti lakos, a
továbbiakban: mint Vevő
között, alulírott helyen és napon, az alábbi feltételekkel:

1. Eladó eladja, Vevő pedig megtekintett állapotban megvásárolja, a Kemenesmagasi zártkert 1082 hrsz. alatt nyilvántartott, 1759 m² területű, 2,74 AK értékű, zártkerti „szőlő” megjelölésű ingatlan Eladó tulajdonában álló 34/54 ingatlan hányadát (a továbbiakban mint Ingatlan hányad), amely Ingatlan hányad így Vevő 1/1 arányú tulajdonába kerül. Vevő, az Ingatlan társtulajdonosa.
2. Az ingatlan nyilvántartás rendszeréből lekérdezett E-hiteles tulajdoni lap tanúsága szerint az Ingatlan hányad per, teher- és igénymentes, amelyért Eladó szavatosságot vállal. Szavatolja továbbá, hogy azt adó-, és adók módjára behajtható köztartozás nem terheli, valamint nem áll fenn rajta harmadik személynek olyan joga vagy követelése, amely Vevő tehermentes tulajdonszerzését, illetve békés birtoklását akadályozná vagy korlátozná.
3. Szerződő felek megtekintés után az Ingatlan hányad vételárát 165.000- Ft.-ban, azaz százhatvanöt-ezer forintban határozták meg.
4. Vevő a vételár teljes összegét jelen szerződés aláírásával egyidejűleg megfizette az Eladó részére, Eladó bankszámlájára történő utalással. Eladó, a vételár teljes összegének átvételét a jelen szerződés aláírásával elismeri és nyugtázza.
5. Eladó a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy az 1. pontban meghatározott 34/54 Ingatlan hányad vonatkozásában, Vevő 1/1 arányú tulajdonjoga adásvétel jogcímén az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön.
6. Eladó kijelenti, hogy az Ingatlant nem érinti hatályos földhasználati szerződés.
7. Szerződő felek kikötik, hogy az Eladó a továbbiakban nem terhelheti meg az Ingatlant hányadát. Amennyiben Vevő tulajdonjogának bejegyzéséig az Ingatlan hányadot az Eladó bármely módon megterheli, akkor a tehermentesítésre fordítandó költségek Eladót terhelik. Ha a tehermentesítés lehetetlen, vagy aránytalan ráfordítással járna, Vevő a szerződéstől elállhat.
8. Vevő a jelen szerződés hatályosulását követően, azaz az illetékes Vármegyei Kormányhivatal jóváhagyó határozatának követően és a vételár megfizetésével egyidejűleg lép az Ingatlan birtokába, azon naptól kezdődően szedi annak hasznait és viselik a terheit.
9. Szerződő felek rögzítik, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlan földnek minősül, így vonatkozik rá a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény – a továbbiakban Földforgalmi Törvény.

Hajdu Ferencné
Eladó

Szőke Péter Pálné
Vevő

dr. Pálinkás Gergely Péter
ügyvéd
8640 Fonyód, Ady Endre u. 5.
KASZ: 36059276
dr. Pálinkás Gergely Péter
Ügyvéd

10. Szerződő felek jelen szerződést egyben elfogadott vételi ajánlatnak tekintik. Eladót terheli annak teljesítése, hogy ezen vételi ajánlatot a felek aláírásától számított 8 napon belül megküldje a mezőgazdasági igazgatási szerv részére jóváhagyás céljából. Amennyiben a mezőgazdasági igazgatási szerv az előzetes vizsgálat eredményeként nem tagadja meg az adásvételi szerződés jóváhagyását, akkor végzésben megállapítja a szerződés közzétételre való alkalmasságát és hivatalból elrendeli a szerződés közzétételét, valamint ezzel egyidejűleg megkeresi a föld fekvése szerint illetékes ingatlanügyi hatóságot a föld tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés benyújtása tényének feljegyzése érdekében. A közzétételre való alkalmasság megállapítása nem minősül az adásvételi szerződés hatósági jóváhagyásának.
- A mezőgazdasági igazgatási szerv a döntését közli az Eladóval, a 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 Földforgalmi törvényen, valamint más törvényen vagy a megállapodáson alapuló elővásárlási jog jogosultjaival.
11. Felek tudomásul veszik, hogy e szerződés hatályba lépésének alapvető feltétele, hogy a hirdetményi úton közzölt vételi ajánlatra a rendelkezésre álló határidőn belül a jogosult harmadik személy ne tegyen elfogadó nyilatkozatot.
- Az Eladót az olyan elfogadó jognyilatkozat köti, amelyet az elővásárlásra jogosult határidőn belül tesz meg, és a jognyilatkozatában az adásvételi szerződést magára nézve teljes körűen elfogadja (2013. évi CXXII. törvény 21.§. (8)).
12. Szerződő felek tudomásul veszik, hogy jelen szerződés a Földforgalmi Törvény rendelkezései szerint a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyásához kötött. A 373/2014. (XII.31.) Korm. rendelet 7. § (3) bekezdése szerint a föld hatósági jóváhagyáshoz kötött megszerzésére irányuló eljárásra a föld fekvése szerint illetékes kormányhivatal rendelkezik hatáskörrel.
13. Vevő nyilatkozik, hogy földművesnek nem minősülő belföldi természetes személy, akiknek a birtokában álló föld területnagysága a megszerezni kívánt föld területnagyságával együtt nem haladja meg az 1 hektárt. (2013. évi CXXII. törvény 10.§. (1-2).)
- Vevő kijelenti, hogy elővásárlási joggal nem rendelkezik.
14. Én, Szőke Péter Pálné, a 179/2023 (V.15.) Korm. rendelet 42. §. -ban foglaltaknak megfelelően ezennel kijelentem, hogy rendelkezek részarány tulajdonnal. Kijelentem, hogy a tulajdonomban álló részarány tulajdon összesített aranykorona értéke mennyiségének huszada és már a tulajdonában és hasznélvezetében álló, továbbá a jelen szerződéssel megszerzésre kerülő földterület hektárban kifejezett térmértékének együttes összege nem több mint 300 ha.
15. Vevő, a Földforgalmi Törvény 13-15. §-ai szerint nyilatkozik, hogy a föld használatát másnak nem engedi át, azt maga használja és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, valamint vállalja, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig – a Földforgalmi Törvény 13. § (3) bekezdésében rögzített esetek kivételével – más célra nem hasznosítja.
16. Vevő kijelenti továbbá, hogy nincs földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő, bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos, jogerősen megállapított és fennálló díj- vagy egyéb tartozása.
17. Vevő nyilatkozik arról, hogy vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.
18. Vevő a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 16.§. (1) bekezdésére történő hivatkozással nyilatkozik, hogy a jelen ingatlanszerzése nem ütközik szerzési korlátozásba. Azaz, a saját tulajdonában és hasznélvezetében nincs 300 ha-t meghaladó termőföld ingatlan.
19. Vevő, a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 16.§. (2) bekezdésére történő hivatkozással nyilatkozik, hogy a jelen ingatlanszerzése nem ütközik szerzési korlátozásba. Azaz, már birtokában lévő föld területnagyságának a beszámításával sem éri el az 1200 ha-os birtokmaximumot.

dr. Pálkás Gergely Péter
ügyvéd
8640 Fonyód, Ady Endre u. 5.
KASZ:36059276

-2.-

Hajdu Ferencné
Eladó

Szőke Péter Pálné
Vevő

dr. Pálkás Gergely Péter
Ügyvéd

20. Vevő nyilatkozik, hogy a tulajdonában és hasznélvezetében álló földterület hektárban kifejezett térmértéke mennyiségének húszszorosa, valamint a már tulajdonában álló és megszerzésre kerülő részarány-tulajdon összesített aranykorona értéke mennyiségének együttes összege legfeljebb 6000.
21. Szerződő felek nyilatkoznak hogy a mai napon Helyi önzonosság védelméről szóló 2025. évi XLVIII. törvénnyel (továbbiakban: Hövtv.) kapcsolatban, a Nemzeti Jogszabálytár rendszeréből történő lekérdezés alapján (<https://or.njt.hu/>) a jelen adásvétel tárgyát képező ingatlan fekvése szerinti település esetében jogvédelmi eszközök alkalmazását szabályozó helyi önkormányzati rendelet nincs hatályban.
22. Szerződő felek egyezően úgy nyilatkoznak, hogy ügyleti akaratukat és jognyilatkozataikat ezen szerződés szerint az eljáró ügyvéd a szerződés tartalmával egyező tényvázlatba foglalta, azt megmagyarázta, felek a kioktatást megértőleg és jóváhagyólag tudomásul vették, ezért nem kéri annak külön íven szövegezve az újrafelvételét, megismétlését.
Felek tudomásul veszik, hogy eljáró ügyvéd ezen ügyben a felek által szolgáltatott tájékoztatás alapján jár el, melynek helytállóságáért a felek tartoznak felelősséggel. Felek rögzítik, hogy jelen megbízás nem terjed ki az adó- és illetékfizetési kötelezettséggel kapcsolatos jogi tanácsadásra.
23. Felek kijelentik, hogy nagykorú magyar állampolgárok, továbbá azt, hogy szerződéskötési képességüket valamint rendelkezési jogukat sem jogszabály, sem bírói ítélet, sem szerződés vagy egyéb megállapodás nem zárja ki.
24. Jelen szerződés megkötésével, illetve a tulajdonosváltás ingatlan-nyilvántartási bejegyzésével kapcsolatos költségek Vevőket terhelik.
25. A szerződésben nem szabályozott kérdésekben a felek a Ptk., a Földforgalmi Törvény, és az egyéb vonatkozó jogszabályok rendelkezései alá vetik magukat.
26. Szerződő felek hozzájárulnak ahhoz, hogy a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről szóló 2017. évi LIII. törvény szerinti ügyfél-átvilágítás során bemutatott okiratokról a megbízott ügyvéd másolatot készítsen és adataikat a megbízás teljesítése keretében kezelje, valamint esetleges vizsgálát esetén az arra jogosult szerv rendelkezésére bocsássa. Vevő jelen szerződés aláírásával kifejezetten kijelenti, hogy az ügylet során saját nevében jár el.
27. Felek jelen szerződés aláírásával kifejezetten hozzájárulnak ahhoz, hogy eljáró ügyvéd a személyi adataikat tartalmazó okmányaikról fénymásolatot készítsen, adataikat kezelje, továbbá -szükség esetén – az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. tv-ben, valamint a jogügyletek biztonságának erősítése érdekében az ügyvéd által végzendő személyazonosság- és igazolvány-ellenőrzéssel kapcsolatos eljárás részletes szabályairól és az ellenőrzéssel kapcsolatos ügyek nyilvántartásáról szóló jogszabályban foglaltak szerint adataikat a központi nyilvántartásokban leellenőrizze.
28. Tájékoztató a 2023. évi XXV. tv. (Panasztv.) alapján: a Panasztv. 18. § (2) bek. a) pontja alapján egyéni ügyvédként belső visszaélés-bejelentési rendszer létrehozásáról és működtetésére vagyok köteles gondoskodni.
Az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. tv. (Üttv.) 194/A. § alapján az ügyvédi tevékenységem vonatkozásában a belső visszaélés-bejelentési rendszert a Magyar Ügyvédi Kamara (MÜK) működteti. A MÜK által a honlapján (www.muk.hu) elérhetővé tett "Tájékoztató" alapján Ön a belső visszaélés-bejelentési rendszerrel kapcsolatos összes lényeges tudnivalóról tájékozódhat, valamint a honlapon elérhető űrlapon keresztül a bejelentések megtehetők.
Emellett a bejelentéseket a MÜK személyesen (előre egyeztetett ügyfélfogadás keretében), elektronikus levélben (a bejelentes@muknet.hu e-mail címen), valamint postai úton is fogadja. A területi kamarához (Somogy Vármegyei Ügyvédi Kamara) bejelentés nem tehető, a bejelentést közvetlenül a MÜK részére kell megküldeni.

dr. Pálkás Gergely Péter
ügyvéd
8640 Fonyód, Ady Endre u. 5.
KASZ: 6059276

-3.-

Hajdu Ferencné
Eladó

Szőke Péter Pálné
Vevő

dr. Pálkás Gergely Péter
Ügyvéd

29. Szerződő felek ezennel megbízzák és meghatalmazzák dr. Pálincás Gergely Péter ügyvédet (szh.: 8640 Fonyód, Ady Endre u. 5.) jelen adásvételi szerződés megszerkesztésével, ellenjegyzésével és az illetékes ingatlanügyi hatóság és az illetékes vármegyei kormányhivatal előtti és az illetékes természetvédelmi hatóság előtti teljes körű képviselettel. Vevő meghatalmazza továbbá az eljáró ügyvédet, hogy helyette és nevében az illetékes adóhatóság felé benyújtandó B400E jelű adatlapot nyújtsa be. Felek meghatalmazzák továbbá az eljáró ügyvédet arra, hogy szükség esetén a jelen szerződésben a személyes adatokra, és az ingatlan nyilvántartási adatokat, helyettük és nevükben eljárva javítsa, illetve módosítsa. Eljáró ügyvéd a meghatalmazást elfogadja.

Jelen szerződést a felek elolvasás és kölcsönös értelmezés után, mint a tényekkel és akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag írták alá.

Celldömölk, 2026.10.01.

Hajdu Ferencné
Eladó

Szőke Péter Pálné
Vevő

Készítettem és ellenjegyzem:
Celldömölk, 2026.10.01.

dr. Pálincás Gergely Péter
ügyvéd/KASZ: 36059276

dr. Pálincás Gergely Péter
ügyvéd
8640 Fonyód, Ady Endre u. 5.
KASZ:36059276

Kifüggesztés napja:	2026. 10. 19.
Közlés kezdő napja:	2026. 10. 20.
Az elővásárlásra jogosult jognyilatkozatának megtételére nyitva álló 30 napos határidő utolsó napja: 2026. 11. 18.	
E határidő jogvesztő!	
Levétel napja:	2026. 11. 19.
Kelt:	Celldömölk, 2026. 10. 19.
Jegyző	

