

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

Zala Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály	
BEKÉRÜZTETÉS 2026 OKT. - 7	ELŐADÓ
552 897	MELLÉKLET

amely létrejött egyrészről

Király József (születési név: _____, születési hely és idő: 2 _____
lakcím: 8776 Magyarszerdahely, Fő út 17., személyi azonosító: _____
állampolgárság: magyar), mint eladó, és

anyja neve: _____

; adóazonosító jel: _____

Király Zsolt (születési név: _____, születési hely és idő: _____
lakcím: 8776 Magyarszerdahely, Vadalmás utca 7., személyi azonosító: _____
magyar állampolgár), mint eladó (együtt: Eladók), valamint

anyja neve: _____

adóazonosító jel: _____

Anik Tibor (születési név: _____, születési hely és idő: _____
lakcím: 8776 Magyarszerdahely, Petőfi út 28., személyi azonosító: _____
magyar állampolgár), mint vevő, és

anyja neve: _____

adóazonosító jel: _____

Törő Réka Dorina (születési név: _____, születési hely és idő: _____
lakcím: 8776 Magyarszerdahely, Petőfi út 28., személyi azonosító: _____
magyar állampolgár), mint vevő (együtt: Vevők) között az alábbi feltételekkel:

anyja neve: _____

adóazonosító jel: _____

I. AZ ADÁSVÉTEL TÁRGYA

Eladók tulajdonát képezi összesen 1/1 arányban a Zala Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Ingatlan-nyilvántartási Osztály 2. (Nagykanizsa) által nyilvántartott **Magyarszerdahely zártkert 468 hrsz.** alatt felvett, szántó és gazdasági épület megnevezésű, 1420 nm nagyságú, 2,84 AK értékű ingatlan (továbbiakban: ingatlan). Király József tulajdoni hányada 3/4 (II/1. és II/4. bejegyzés), Király Zsolt tulajdoni hányada 1/4 (II/3. bejegyzés). Az ingatlan per-, teher- és igénymentes.

Szerződő felek rögzítik, hogy az épületek energetikai jellemzőinek tanúsításáról szóló 176/2008. (VI. 30.) Korm. rendelet hatályának és az energetikai tanúsítvány szükségességének kérdését a gazdasági épület tényleges jellemzői alapján ellenőrizték, a tárgyi ingatlanra a rendelet hatálya nem terjed ki.

Eladók eladják, Vevők az általuk megtekintett állapotban, egymás között 1/2–1/2 arányban megveszik az előzőekben részletezett ingatlan egészét a kölcsönösen kialakított vételáron.

Ennek értelmében Eladók kötelesek az ingatlan tulajdonjogát és birtokát a jelen szerződés rendelkezéseinek megfelelően Vevőkre átruházni, Vevők pedig kötelesek a vételárat megfizetni. Felek kioktatása a Ptk. 5:168. §-ára megtörtént, mely szerint ingatlan tulajdonszerzéséhez az adásvételi szerződés megkötésén túl a vevők tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzése is szükséges. Eladók büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy az ingatlanok ingatlan-nyilvántartáson kívüli további jogosultja nincs.

II. VÉTELÁR ÖSSZEGE, ANNAK ESEDEKESSEGE

Az ingatlan vételára **2.500.000,- Ft, azaz kétfélmillió-ötszáz ezer forint**. Eladók kijelentik, hogy ezen vételárat vételi ajánlatként elfogadják: A vételárból Király Józsefet 3/4 tulajdoni hányada után 1.875.000,- Ft, Király Zsoltot 1/4 tulajdoni hányada után 625.000,- Ft illeti meg. Szerződő felek rögzítik, hogy a vételárból a gazdasági épület értéke 1.500.000,-Ft, a terület értéke 1.000.000,-Ft.

Vevők a teljes vételárat jelen szerződés aláírásával egyidejűleg átutalással fizetik meg: 1.875.000,- Ft-ot Király József MBH Bank Nyrt.-nél vezetett _____ számú bankszámlájára, 625.000,- Ft-ot Király Zsolt Revolut Banknál vezetett HU95 _____ számú bankszámlájára. Eladók jelen szerződés aláírásával elismerik és nyugtazzák, hogy a nekik járó teljes vételár a fenti számlájukon jóváírásra került.

Eljáró ügyvéd a hatósági jóváhagyó határozat átvételéről annak napján e-mail útján, a határozat megküldésével értesíti a feleket az alábbi címen: Király József: 8776 Magyarszerdahely, Fő út 17.; Király Zsolt: _____
Anik Tibor: _____ Törő Réka Dorina: _____ A felek az általuk megadott címekre történő kézbesítést szabályszerű, joghatályos kézbesítésnek ismerik el.

Eladók jelen okirat aláírásával egyidejűleg feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, és felek közösen kérik, hogy az illetékes ingatlanügyi hatóság az I. pontban körülírt ingatlanon Király József összesen 3/4 és Király Zsolt 1/4 arányú tulajdonjogát törölje, és ezzel egyidejűleg Anik Tibor és Törő Réka Dorina tulajdonjogát 1/2-1/2 arányban, adásvétel jogcímén bejegyezze az ingatlan-nyilvántartásba.

Felek tudják, hogy jelen szerződés közzétételi és mezőgazdasági igazgatási jóváhagyási eljáráshoz kötött. Ha az elővásárlásra jogosult él jogával és a mezőgazdasági igazgatási szerv vele hagyja jóvá a szerződést, a szerződés szerinti Vevők helyébe az elővásárlásra jogosult lép. Amennyiben a szerződést Vevőket megelőző jogosulttal hagyják jóvá,

Király József _____ Király Zsolt _____ Törő Réka Dorina _____ dr. Lelkő Dóra _____
Kézjegyek

Eladók a Vevők által már megfizetett vételárat a jóváhagyó határozat átvételétől számított 8 munkanapon belül visszafizetik Vevőknek. Ha az elővásárlással élő személy a vételárat a vele szemben irányadó határidőig nem fizeti meg, Eladók a jogszabályi feltételek szerint elállhatnak. A jóváhagyás végleges megtagadása esetén a megfizetett vételárat Eladók 8 munkanapon belül visszatérítik.

III. AZ INGATLAN ÁLLAPOTA, KELLÉKSZAVATOSSÁG

Szerződő felek kijelentik, hogy Vevők az ingatlant megtekintett állapotban veszik meg. Eladók kijelentik, hogy az ingatlanuk általuk ismert rejtett hibája nincs. Eladók szavatolnak azért, hogy az ingatlanra vonatkozó összes információt és adatot teljes körűen és pontosan Vevők rendelkezésére bocsátották, továbbá hogy semmilyen, az ingatlan rendeltetésszerű használatát akadályozó vagy értékét befolyásoló információ nem maradt rejtve. Eladók tudják, hogy jelen szerződés megkötését követően az ingatlant meg nem terhelhetik és el nem idegeníthetik.

IV. FELEK JOGSZAVATOSSÁGA

Szerződő felek büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy elidegenítési és szerzési képességükben korlátozva nincsenek, nagykorú magyar állampolgárok. Rendelkeznek minden, jelen szerződés megkötéséhez szükséges polgári jogi és egyéb jogosultsággal. Eladók kijelentik, hogy az ingatlanuk kapcsolatban tartozásuk nem áll fenn, az ingatlan per-, teher- és igénymentes, továbbá harmadik személynek – ide nem értve a 2013. évi CXXII. törvény szerinti jogosultakat – nincs a Vevők tulajdonszerzését akadályozó joga.

Eladók jelen szerződés aláírásával szavatolják továbbá, hogy:

- a jelen szerződés ingatlan-nyilvántartáson kívüli hitelezővédelmi igényeket nem sért vagy veszélyeztet, és a jogügylet nem minősül a Ptk. 6:120. §-a szerinti fedezetelvonó szerződésnek;
- közüzemi tartozásuk nem áll fenn, és az ingatlant adók vagy adó módjára behajtható közterhek nem terhelik;
- a szerződés teljesítése nem sért olyan szerződést, kötelezettséget, bírósági vagy hatósági eljárást, illetve határozatot, amelyben bármelyik Eladó félként szerepel;
- senki sem rendelkezik az ingatlan vagy bármely része használatára vagy birtoklására jogosító joggal;
- az ingatlan mentes függőben lévő kisajátítási, kártérítési vagy más olyan eljárástól, amely Vevők tulajdonszerzését vagy a tulajdonjog gyakorlását akadályozza vagy korlátozza, továbbá az ingatlant végrehajtási eljárás nem érinti;
- az ingatlanuk kapcsolatban nincs folyamatban vagy kilátásban peres vagy más jogi eljárás;
- harmadik személlyel nem kötöttek az ingatlan tulajdonjogát érintő adásvételi szerződést, előszerződést vagy hasonló megállapodást.

V. TULAJDONJOG ÁTRUHÁZÁS

Eladók feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják és megengedik, illetve a szerződő felek közösen kérik, hogy az I. pontban megjelölt ingatlanon Király József 3/4 és Király Zsolt 1/4 tulajdoni hányada törlésre, a szükséges hatósági jóváhagyást követően Anik Tibor és Törő Réka Dorina tulajdonjoga 1/2-1/2 arányban, adásvétel jogcímén bejegyzésre kerüljön az ingatlan-nyilvántartásba. Ez a rendelkezés önmagában a tulajdonjog bejegyzésére alkalmas eladói bejegyzési engedély; külön okiratba foglalásra és ügyvédi letétbe helyezésre nem kerül sor.

VI. BIRTOKBAADÁS

Szerződő felek megállapítják, hogy Vevők az ingatlan birtokába a hatósági jóváhagyást követően lépnek. Felek rögzítik, hogy Vevők a birtokba lépés napjától viselik az ingatlan fenntartási költségeit, illetve húzzák annak hasznait. Felek a birtokbaadás napjáról egyeztetnek egymással.

VII. KÖLTSÉGEK VISELÉSE

A jelen szerződéssel kapcsolatos költségeket és a tulajdonjogváltozás ingatlan-nyilvántartási eljárási díját Vevők viselik. Felek kijelentik, hogy az eljáró ügyvéd adó- és visszerhes vagyónátruházási illetékfizetési kötelezettséggel kapcsolatos tájékoztatását megértették és tudomásul vették; az adó és illeték pontos összegének kiszámítása nem képezi az ügyvédi megbízás részét.

VIII. A SZERZŐDÉS MÓDOSÍTÁSA, A SZERZŐDÉS TELJESSÉGE

Szerződő felek rögzítik, hogy jelen szerződést csak valamennyi fél aláírásával és ügyvédi ellenjegyzéssel, írásban lehet kiegészíteni vagy módosítani. A jelen szerződés valamennyi egymással szemben vállalt jogot és kötelezettséget tartalmazza. Minden, a szerződéskötés szempontjából lényeges tény, körülmény és nyilatkozat a szerződés részét képezi; a felek ezen túl más kérdést rendezni nem kívánnak.

Király József

Király Zsolt

Kézjegyek

Anik 1.100

Oldal 2

Törő Réka Dorina

dr. Lelkő Dóra

IX. JOGVITÁK RENDEZÉSE, FELEK NYILATKOZATAI

Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a jelen szerződésből eredő esetleges jogvitákat békés úton rendezik, és csak végső esetben fordulnak bírósághoz.

Szerződő felek tudomásul veszik, hogy a Földforgalmi törvény 21. § (1) bekezdése alapján a tulajdonos által elfogadott vételi ajánlatot egységes okiratba foglalt adásvételi szerződésbe kell foglalni, és azt a felek aláírásától számított 8 napon belül a mezőgazdasági igazgatási szerv részére meg kell küldeni jóváhagyás céljából. A szerv előzetes vizsgálat után, ha nem tagadja meg a jóváhagyást, dönt a közzétételre alkalmasságról, és a szerződést megküldi a föld fekvése szerint illetékes jegyzőnek, aki hirdetményi úton közli azt az elővásárlásra jogosultakkal. A közzétételre való alkalmasság megállapítása nem jelent hatósági jóváhagyást.

Vevők külön-külön kijelentik, hogy:

- a Földforgalmi törvény alapján nem minősülnek földművesnek;
- a Földforgalmi törvény 13. § (1) bekezdése alapján vállalják, hogy a föld használatát nem engedik át, azt maguk kívánják használni, ennek során eleget tesznek a földhasznosítási kötelezettségnek, és a tulajdonszerzéstől számított 5 évig – a törvényi kivételekkel – más célra nem hasznosítják;
- a Földforgalmi törvény 14. § (1)–(2) bekezdése alapján nincs jogerősen megállapított és fennálló földhasználati díjtartozásuk, és a szerzést megelőző 5 éven belül velük szemben nem állapították meg szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügylet kötését;
- a Földforgalmi törvény 13. § (4) bekezdése alapján, ha a föld harmadik személy használatában áll, a fennálló földhasználati jogviszonyt nem hosszabbítják meg, és megszűnése után maguk teljesítik az (1) bekezdés szerinti kötelezettségeket;
- a 179/2023. (V. 15.) Korm. rendelet 42. §-a alapján részarány-tulajdonnal nem rendelkeznek;
- a birtokukban álló föld területnagysága a megszerezni kívánt föld rájuk eső területnagyságával együtt külön-külön nem haladja meg az 1 hektárt.

X. ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

Szerződő felek megbízzák dr. Lelkő Dóra ügyvédet (8800 Nagykanizsa, Báthory utca 22.) jelen szerződés elkészítésével és ellenjegyzésével, valamint a tulajdonjog bejegyzése iránti ingatlan-nyilvántartási, adóhatósági, közzétételi, jegyzői és más érintett hatóság előtti eljárásban teljes körű jogi képviselőjükkel, aki a megbízást jelen szerződés ellenjegyzésével elfogadja. A felek kérik, hogy az eljárás során keletkező döntéseket és iratokat a jogi képviselőnek küldjék meg. A meghatalmazás kiterjed a jelen szerződés kapcsán tehető nyilatkozatokra. Felek meghatalmazzák az eljáró ügyvédet a szám-, név- és hasonló elírás vagy kihagyás kijavítására, a szerződés lényegi tartalmának érintése nélkül.

Szerződő felek rögzítik, hogy a jelen adásvételi szerződés a jogügylet engedélyezéséről szóló végleges hatósági döntés megküldését követően kerül benyújtásra az illetékes ingatlanügyi hatósághoz.

Jelen adásvételi szerződést a szerződő felek elolvasás és kölcsönös értelmezés után, mint ügyleti akaratukkal mindenben megegyezőt helybenhagyólag írják alá.

Nagykanizsa, 2026.10.02.

Király József eladó

Anik Tibor vevő

Király Zsolt eladó

Törő Réka Dorina vevő

Ellenjegyzem:

dr. Lelkő Dóra ügyvéd

8800 Nagykanizsa, Báthory utca 22.

Kamarai azonosító szám: 36072882

Nagykanizsa, 2026.10.02.



A 2013. évi CXII. tv. 49. (1)-(2) bek. szerint ADÁSVÉTEL hirdetményi úton történő közlésre kerül a következők szerint: Kifüggesztés napja: 2026.10.02. Közlés utolsó napja: 2026.11.19. Levél napja: 2026.10.02. Az elővásárlás jog jogosultja ezen határidőn belül benyújthat elfogadó vagy lemondó jognyilatkozatot. E határidő jogvesztő.



Király József

Király Zsolt

Kézzel

Anik Tibor

Törő Réka Dorina

dr. Lelkő Dóra