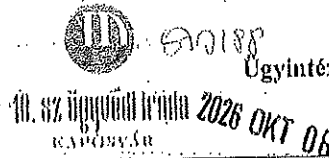


7400 Kaposvár, Noszlopy G. u. 10.
Tel/Fax: +36/82/424-817, +36/20/415-2950
Mobil: +36/20/928-2222



Ügyszám: 182/2026
Ügyintéző: Dr. Márton Kálmán István ügyvéd
E-mail: drmk@10ugyvedi.hu
Cégkapu elérhetőség: 11235495

EGYSÉGES SZERKEZETBE FOGLALT ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS TERMŐFÖLD ÉRTÉKESÍTÉSÉRŐL

Amely létrejött egyrészről

KLEIN ZOLTÁN, születési név: (szül.: an.:
szem.sz.: adóazonosító jel:) 7626 PÉCS, FELSŐVÁMHÁZ

UTCA 28. 2/14. sz. és

NÉMETH LÁSZLÓ ZOLTÁNNÉ. születési név: (szül.:
an.: szem.sz.: adóazonosító jel:) 7400 KAPOSVÁR,
HANGYÁSMÁL 9. sz. alatti lakosok, mint **eladók**, másrésztől

BIRÓ CSABA, születési név: (szül.: an.:
szem.sz.: adóazonosító jel:) Magyar Agrár-,
Élelmiszergazdasági és Vidékfejlesztési Kamarai tagsággal nem rendelkezik) 7400 KAPOSVÁR,

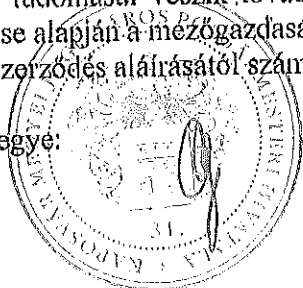
PÁLVARGA DÜLŐ 10. sz. alatti lakos, mint vevő, valamint
NÉMETH MELINDA, születési név: (szül.: an.:
szem.sz.: adóazonosító jel:) Magyar Agrár-,
Élelmiszergazdasági és Vidékfejlesztési Kamarai tagsággal nem rendelkezik) 7400 KAPOSVÁR,

PÁLVARGA DÜLŐ 55. sz. és kk. BÍRÓ ZSÓFIA, születési név: (szül.:
szem.sz.: adóazonosító jel:) Magyar Agrár-,
Élelmiszergazdasági és Vidékfejlesztési Kamarai tagsággal nem rendelkezik, törvényes képviselője **NÉMETH MELINDA**) 7400 KAPOSVÁR, PÁLVARGA DÜLŐ

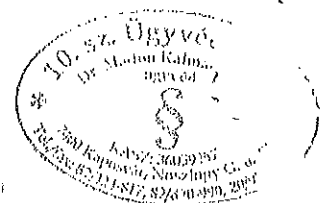
55. sz. alatti lakosok, mint **haszonélvezeti jog jogosultak** között az alulírott helyen és időben az
alábbiak szerint:

- Vevő a jelen szerződés aláírásával kijelenti, hogy eladók 1/2-1/2 arányú tulajdonát képező
- **Kaposvár zártkert 21317 hrsz.** alatt nyilvántartott 829 m² területű, 1,66 AK értékű, „szőlő és gazdasági épület” megnevezésű ingatlan teljes 1/1-ed tulajdoni illetőségét 600.000.-Ft, azaz Hatszázezer forint összegért (melyből a „szőlő” alrészlet értéke 550.000.-Ft, a „gazdasági épület” alrészlet értéke 50.000.-Ft), továbbá a
- **Kaposvár zártkert 21305 hrsz.** alatt nyilvántartott 617 m² területű, 0,96 AK értékű, „rét” megnevezésű ingatlan teljes 1/1-ed tulajdoni illetőségét 300.000.-Ft, azaz Háromszázezer forint összegért, megtekintett állapotban meg kívánja vásárolni akként, hogy a tulajdonjogok állagvevőt, és mindkét ingatlan vonatkozásában a közösen illető, 20 évig tartó haszonélvezeti jogok haszonélvezeti jog jogosultakat illetik.
Vevő bejelenti, hogy az ingatlanok vonatkozásában a 2013. évi CXXII. tv. 18. § alapján elővásárlási jogosultsággal nem rendelkezik.
- Eladók a jelen szerződés aláírásával kijelentik, hogy az 1. pontban megjelölt ingatlanok ott írt tulajdoni hányada tekintetében vevő által tett vételi ajánlatot elfogadják. Eladók kijelentik, hogy a más törvényen vagy megállapodáson alapuló elővásárlási jogosultság nem áll fenn. Eladók kijelentik, hogy a jelen adásvételi szerződést a 2013. évi CXXII tv. 21. § alapján az elővásárlási jogosultakkal a föld fekvése szerinti illetékes települési önkormányzat jegyzője útján hirdetményi úton közlik.
- A vevő és az eladók kijelentik, hogy a 474/2013. (XII.12.) Kormány rendelet rendelkezéseit ismerik, tudomásul veszik továbbá, hogy a jelen szerződést a 2013. évi CXXII. tv. 21. § (1) bekezdése alapján a mezőgazdasági igazgatási szerv részére meg kell küldeni jóváhagyás céljából a jelen szerződés aláírásától számított 8 napon belül.

A felek kézjegye:

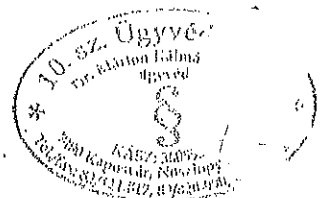


2016. 10. 30.
2016. 10. 30.
2016. 11. 30.



4. Eladók eladják, vevő pedig megvásárolja: eladók 1/2-1/2 arányú tulajdonát képező
 - Kaposvár zártkert 21317 hrsz. alatt nyilvántartott 829 m2 területű, 1,66 AK értékű, „szőlő és gazdasági épület” megnevezésű ingatlan teljes 1/1-ed tulajdoni illetőségét 600.000.-Ft, azaz Hatszázezer forint összegért (melyből a „szőlő” alrészlet értéke 550.000.-Ft, a „gazdasági épület” alrészlet értéke 50.000.-Ft), továbbá a
 - Kaposvár zártkert 21305 hrsz. alatt nyilvántartott 617 m2 területű, 0,96 AK értékű, „rét” megnevezésű ingatlan teljes 1/1-ed tulajdoni illetőségét 300.000.-Ft, azaz Háromszázezer forint összegért. A teljes vételár mindösszesen 900.000.-Ft, azaz Kilencszázezer forint, az ingatlanok 1/1-ed arányú tulajdonjoga vevőt, mindkét ingatlan vonatkozásában a közösen illető, 20 évig tartó hasznélvezeti jogok hasznélvezeti jog jogosultakat illetik.
5. Felek megállapodnak abban, hogy vevő a teljes, 900.000.-Ft összegű vételárát a mezőgazdasági igazgatási szerv jelen adásvételi szerződést jóváhagyó határozatának kézhezvételét követő 8 napon belül köteles megfizetni eladók részére tulajdoni hányadok szerint, az eladók által külön megadásra kerülő bankszámlaszámokra, igazolható módon.
6. Szerződő felek tudomásul veszik, hogy amennyiben a mezőgazdasági igazgatási szerv a szerződést nem a jelen szerződésben szereplő vevő személyével hagyja jóvá, abban az esetben a jelen adásvételi szerződés szerinti vevő 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.
7. Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben a mezőgazdasági igazgatási szerv a szerződést nem a jelen szerződésben szereplő vevő személyével hagyja jóvá, abban az esetben a mezőgazdasági igazgatási szerv által jóváhagyott vevő köteles a teljes vételárát a mezőgazdasági igazgatási szerv határozatának kézhezvételétől számított 8 napon belül az eladók által későbbiek során megnevezendő bankszámlára hiánytalanul megfizetni.
8. Felek megállapítják, hogy a vétel tárgyát képező Kaposvár zártkert 21305 hrsz. alatti ingatlanra INYER/2026/1161218 széljegyszám alatt, a Kaposvár zártkert 21317 hrsz. alatti ingatlanra INYER/2026/1161451 széljegyszám alatt az ingatlant terhelő, 258.068.-Ft főkövetelés és járulékal erejéig, az EOS Faktör Magyarország Zrt. javára bejegyzett végrehajtási jogok iránti törlési kérelmek feljegyzésre kerültek, egyebekben mindkét ingatlan per-, igény- és tehermentes, azokon semmiféle köztartozás nem áll fenn. Felek rögzítik, hogy a 21317 hrsz.-ú ingatlanon található gazdasági épület romos, a terület elhanyagolt állapotban van, továbbá a 21305 hrsz.-ú ingatlan területe is elhanyagolt állapotban van. Vevő az ingatlanok ezen állapotát ismeri és azokat így vásárolja meg.
9. A felek megállapítják, hogy vevő a vétel tárgyát képező ingatlanokat a teljes vételár megfizetésével egyidejűleg veszi birtokba és a birtokbavétellel egyidejűleg jogosult az ingatlanokat használni és ezen időponttól köteles viselni az ingatlanok terheit.
10. Eladók a teljes vételár megfizetését követően külön nyilatkozat aláírásával adják feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat ahhoz, hogy a vétel tárgyát képező ingatlanokról a tulajdonjoguk törlésre kerüljön, és vevő tulajdonjoga, valamint hasznélvezeti jog jogosultak közösen illető, 20 évig tartó hasznélvezeti joga a 4. pontban megjelölt ingatlanok tekintetében, az ott írt tulajdoni arány vonatkozásában az ingatlan-nyilvántartásba adásvétel jogcímén bejegyzésre kerüljön.
11. A szerződő felek megállapodnak abban, hogy a jelen szerződéssel kapcsolatosan felmerült költségeket vevő viseli.
12. Felek kijelentik, hogy mindannyian magyar állampolgárok és egyikük tekintetében sem áll fenn olyan tény vagy körülmény, amely a jelen jogügylet érvényességét érintené. A vevő kijelenti, hogy személye tekintetében sem áll fenn olyan kizáró ok, amely a jelen szerződés megkötését akadályozná, így a 2013. évi CXXII. tv. 10. és 16. §-ban foglalt korlátozások és egyéb jogszabályi korlátozások sem állnak fenn.

A felek kézjegye:



13. A vevő kijelenti, hogy a föld használatát a 2013. évi CXXII. tv. 13. § alapján másnak nem engedi át, azt maga használja és ennek során eleget tesz a fölhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy a földet - a jelen szerződés 9. pontjában foglaltakra tekintettel - a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig - a (3) bekezdésében meghatározott esetek kivételével - más célra nem hasznosítja.
14. Vevő kijelenti a 2013. évi CXXII. tv. 14. § alapján, 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), valamint vele szemben jelen adásvételi szerződés megkötését megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötöttek.
15. Vevő kijelenti, hogy a termőföldet nem földművesként szerzi meg és a **haszonélvezeti jog jogosultak sem földművesek**. Vevő kijelenti, hogy nem rendelkezik részarány-tulajdonnal és a birtokában álló föld területnagysága a megszerezni kívánt föld területnagyságával együtt nem haladja meg az 1 hektárt.
16. Vevő kijelenti, hogy nem rendelkezik részarány-tulajdonnal.
17. A felek kijelentik, hogy az okiratot szerkesztő ügyvédtől részletes tájékoztatást kaptak a jogügylettel kapcsolatosan felmerülő adó-, és illetékjogi kérdésekről, valamint a pénzmossás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról rendelkező 2017. évi LIII. tv. rendelkezéseiről. Ennek alapján a felek tudomásul veszik azt, hogy az eljáró ügyvéd őket beazonosította, melynek érdekében a felek átadták személyi igazolványaikat, lakcímkártyáikat, adókártyáikat, mely dokumentumokat az okiratot szerkesztő ügyvéd, és elvégezte a felek okmányainak elektronikus úton történő ellenőrzését.
18. Szerződő felek a jelen okirat elkészítésére, ellenjegyzésére, esetleges módosítására és javítására, a föld fekvése szerinti illetékes települési önkormányzat jegyző előtti, a mezőgazdasági igazgatási szerv előtti és az ingatlan-nyilvántartási eljárásban képviselőjük ellátására jelen szerződés aláírásával a kaposvári 10. sz. Ügyvédi Irodának (7400 Kaposvár, Noszlópy G. u. 10.) - dr. Márton Kálmán István ügyvédnek - adnak megbízást, aki a megbízást a jelen szerződés ellenjegyzésével elfogadja.
19. A jelen szerződésben nem szabályozott kérdések tekintetében a Ptk. adásvételre vonatkozó szabályai megfelelően irányadók.
20. 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.
21. Felek a 2016. évi CL. tv. (Ákr.) 13. § (6) bek. alapján kérik az illetékes földhivatalt, hogy határozatait az **eljáró ügyvéd értesítése mellett a felek részére is közvetlenül szíveskedjék megküldeni.**

A szerződő felek a jelen szerződést elolvasás, értelmezés és megértés után, mint ügyleti akaratukkal mindenben megegyezőt helybenhagyólag aláírták.

Kaposvár, 2026. október 01.

Klein Zoltán
eladó

Bíró Csaba
vevő

Németh László Zoltanne
eladó

Németh Melinda
haszonélvezeti jog jogosultja
úgy is, mint kk. Bíró Zsófia haszonélvezeti jog
jogosult törvényes képviselője

Ellenjegyzem: Kaposvár, 2026. október 01.

dr. Márton Kálmán István ügyvéd (KASZ: 36062781)

