Dr. Tihanyi Tamás ügyvéd
8790 Zalaszentgrót, Batthyány Lajos u. 20. 06-30/408-2533
e-mail: drtihanyitamas@gmail.com

592925

Adásvételi szerződés

amely létrejött egyrészről **Guitprechtné Fáner Judit** születési neve: személyazonosító jele: l, anyja neve: születési helye: születési ideje: ., adóazonosító jele: 8900 Zalaegerszeg, Telekalja utca 17. szám alatti lakos, **mint eladó, (továbbiakban: eladó),**

másrészről Tarsoly Gergely Ottó születési neve: (személyazonosító jele anyja neve: , születési helye: , születési ideje: , adóazonosító jele: földműves nyilvántartásba vétel határozatszám: 5100004/2020. agrárkamarai azonosító:S879600123618, ÖCSG szám: OCSG-00079949) 8796 Türje, Napsugár utca 12. szám alatti lakos, mint **vevő (továbbiakban: vevő)** között az alulírott helyen és időben az alábbi feltételekkel:

1.) Az eladó eladja, a vevő pedig megvásárolja – megtekintett állapotban, adásvétel jogcímen–a **Türje 014/6 hrsz-ú,** 3 ha 6028 m2 területű, legelő művelési ágú külterületi ingatlanból az eladó tulajdonában álló részt, az **egész ingatlanhoz viszonyítva 1349/2699-ed tulajdoni hányadot** a kölcsönösen kialkudott **3.000.000, azaz hárommillió forint vételárért (továbbiakban: vételár).**

A vevő kijelenti, hogy a jelen szerződés tárgyát képező ingatlanon megtermelt terménnyel a tulajdonában álló haszonállatok takarmányozását kívánja biztosítani.

2.) A vevő a vételárat a jelen szerződés mezőgazdasági igazgatási szerv hatósági jóváhagyásának vevői kézhezvételét követő 15 napon belül fizeti meg az eladó által megjelölt, eladó tulajdonában álló, MBH Bank Nyrt.-nél vezetett 18203679-01369263-10010019 számú számlaszámra történő átutalással. Az eladó fenti teljesítési módot (a vételárnak fenti határidőre, fenti számlára történő teljesítését) saját kezeihez történő joghatályos teljesítésként elfogadja.

3.) Szerződő felek rögzítik, hogy amennyiben a vételár maradéktalan megfizetése a fenti határidőn belül nem történik meg, úgy az eladó 15 napos póthatáridő tűzését követően – annak eredménytelen eltelte esetén- elállhat a szerződéstől. Az elállás jelen szerződést megszünteti. Szerződő felek jelen okirat aláírásával kötelezettséget vállalnak arra, hogy az eladó fent körülírt elállása esetén egymással együttműködnek a tulajdoni lapok III. részébe bejegyzésre kerülő "föld tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés benyújtása" elnevezésű tény haladéktalan törlése érdekében.

4.) Szerződő felek tudomásul veszik, hogy jelen szerződés hatósági jóváhagyáshoz kötött. Amennyiben a mezőgazdasági igazgatási szerv a szerződés jóváhagyását megtagadja, a szerződés hatálya nem áll be. Szerződő felek tudomásul veszik továbbá, hogy amennyiben bármely elővásárlásra jogosult elővásárlási jogával szabályszerűen él és a mezőgazdasági szerv az elővásárlásra jogosult javára hagyja jóvá az adásvételi szerződést, úgy a jelen adásvételi szerződés szerinti vevő helyébe az elővásárlásra jogosult lép, az adásvételi szerződés hatálya pedig ezen elővásárlásra jogosult, valamint jelen szerződés eladója között áll be.

A már megfizetett vételár vagy vételárrész mindkét fenti esetben visszajár a vevőnek. Az eladó ebben az esetben a mezőgazdasági igazgatási szerv érdemi döntésének kézhezvételét követő 30 napon belül köteles a részére már megfizetett vételárat vagy vételárrészt a vevő részére visszautalni arra a számlaszámra, amely számlaszámról a vevő a vételárat átutalással megfizette az eladó részére.

5.) Vevő a vételár maradéktalan megfizetésének napján lép a Türje 014/6 hrsz-ú külterületi ingatlan 1349/2699-ed részének birtokába, ettől a naptól kezdve szedi annak hasznait, és viseli terheit és a dologban beállott azt a kárt, amelynek megtérítésére senkit sem lehet kötelezni.

6.) Eladó szavatol az adásvétel tárgyát képező ingatlanrész per-, teher- és igénymentességéért.

Az eladó szavatol, hogy a jelen szerződés tárgyát képező ingatlanrésszel önállóan és kizárólagosan jogosult rendelkezni. Az eladó szavatol, hogy az ingatlannal kapcsolatban tartozása nem áll fenn. A birtokbaadást megelőzően keletkezett tartozásokért az eladó felel. Eladó kijelenti, hogy nem hallgatott el az ingatlan természetbeni állapotára, állagára és tulajdonságaira, valamint az ingatlant érintő jogi körülményekre vonatkozóan semmilyen olyan jellegű információt, amely vevő tulajdonszerzését vagy tulajdonosi jogainak (birtoklás, használat, rendelkezés) gyakorlását a jövőben gátolná vagy akadályozná.

Guitprechtné Fáner Judit eladó	Tarsoly Gergely Ottó vevő	Dr. Tihanyi Tamás ügyvéd

Az eladó szavatol, hogy a jelen szerződés megkötésének napján, továbbá tulajdonjoga fennálltáig a Türje 014/6 hrsz-ú külterületi ingatlant harmadik személy földhasználati joga nem terheli.

Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy a tulajdonosváltozás ingatlan-nyilvántartásban történő átvezetéséig az ingatlant érintő bármilyen jellegű változásról értesíti a vevőt, továbbá kötelezettséget vállal arra, hogy fenti időpontig nem tesz semmi olyan cselekményt, ami a vevő jogát tulajdonszerzése esetén csorbítja.

8.) Szerződő felek rögzítik, hogy az eladó a tulajdonjogát a vételár kiegyenlítéséig fenntartja, ennek időtartama alatt a vevő tulajdonszerzésre irányuló jogát hozzájárulása nélkül nem csorbíthatja. Szerződő felek kérik az illetékes ingatlanügyi hatóságot, továbbá az eladó feltétlen, visszavonhatatlan engedélyét adja ahhoz, hogy az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény végrehajtásáról szóló 179/2023. (V.15.) Korm.rendelet 45.§-a alapján a **tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog** a vevő javára- a jelen szerződés tárgyát képező ingatlanrészre vonatkozóan- a tulajdonjog bejegyzése iránti kérelem elbírálásáig, de legfeljebb a bejegyzés hatályának kezdetére irányadó időponttól számított **2, azaz két hónapos időtartamra** bejegyzésre kerüljön jelen szerződés tárgyát képező ingatlanrészre az ingatlan-nyilvántartásba.

Szerződő felek tudomásul veszik, hogy az ingatlanügyi hatóság a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jogot a fenti határozott idő elteltével az ingatlan-nyilvántartásból hivatalból törli. A törölt tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog a felek megállapodása esetén ismételten bejegyezhető.

9.) Az eladó kötelezettséget vállal arra, hogy a vevő adásvétel jogcímen, a jelen szerződés tárgyát képező ingatlanrészre történő tulajdonjogának bejegyzéséhez, valamint az eladó tulajdonjogának törléséhez szükséges feltétlen és visszavonhatatlan engedélyező nyilatkozatát (továbbiakban: bejegyzési engedély) jelen szerződés aláírásával egyidejűleg aláírásra kerülő letéti szerződés szerint külön okiratban adja meg azzal, hogy annak 2 eredeti példányát az ügyvéd a vételár maradéktalan megfizetése esetén, a vételár maradéktalan megfizetését igazoló irat kézhezvételét követő 5 munkanapon belül köteles az illetékes Földhivatali Osztályhoz benyújtani.

A megbízott ügyvéd a bejegyzési engedélyt abban az esetben adhatja ki a letétből és nyújthatja be az illetékes földhivatalba, amennyiben az eladó a jelen szerződésben meghatározott vételárnak a jelen szerződés 2. pontjában megjelölt módon történő teljesítéséről hitelt érdemlő módon – az ügyvéddel előre egyeztetett email címről küldött elektronikus üzenet útján, vagy teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt nyilatkozat bemutatásával – értesíti megbízott ügyvédet.

Szerződő felek rögzítik, hogy amennyiben az eladó fenti értesítési kötelezettségének határidőn belül nem tesz eleget, úgy a vevő a vételár megfizetését igazoló eredeti banki igazolással igazolhatja a vételár maradéktalan megfizetését. A bejegyzési engedély kiadása és földhivatalba történő leadása ebben az esetben sem tagadható meg.

Az eladó kötelezettséget vállal arra, hogy a vételár teljesítésének megtörténtéről a letéteményes ügyvédet a vételár számláján történő jóváírásának napját követő 5 munkanapon belül hitelt érdemlő módon – az ügyvéddel előre egyeztetett email címről küldött elektronikus üzenet útján, vagy teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt nyilatkozatával- haladéktalanul értesíti.

A vevő kéri az illetékes ingatlanügyi hatóságot, hogy tulajdonjogát a jelen szerződés tárgyát képező ingatlanrészre vonatkozóan bejegyezzék az ingatlan-nyilvántartásba adásvétel jogcímen, továbbá kéri, hogy tulajdonjogának bejegyzésével egyidejűleg az eladó tulajdonjogát töröljék az ingatlan-nyilvántartásból.

Jelen okiratot szerkesztő és ellenjegyző ügyvéd kötelezettséget vállal arra, hogy a mezőgazdasági igazgatási szerv hatósági jóváhagyásának kézhezvételét követő 15 napon belül értesíti a szerződő feleket a fenti döntésről, továbbá kötelezettséget vállal arra, hogy a fenti döntés kézhezvételét követően az adásvételi szerződést az ingatlan-nyilvántartási kérelemmel együtt legkésőbb a fenti döntés kézhezvételétől számított 30 napon belül benyújtja az illetékes ingatlanügyi hatósághoz.

10.) Szerződő felek kijelentik, hogy mindketten cselekvőképes magyar állampolgárok. Szerződő felek kijelentik, hogy szerződéskötési képességük nem áll korlátozás alatt. A vevő kijelenti, hogy ingatlanszerzési képességét jogszabály, illetve hatósági határozat nem korlátozza illetve nem zárja ki. Eladó pedig kijelenti, hogy elidegenítési képességét jogszabály, illetve hatósági határozat nem korlátozza illetve nem zárja ki.

DR. TIHANYI TAMÁS
ÜGYVÉD
87[illegible]
u. 2[illegible]
Adó[illegible]

Guitprechtné Fáner Judit
eladó

Tarsoly Gergely Otto
vevő

Dr. Tihanyi Tamás
ügyvéd

11.) Szerződő felek rögzítik, hogy jelen adásvételi szerződés a tulajdonos által elfogadott vételi ajánlatnak minősül, amelyet egységes okiratba foglalnak. Rögzítik azt is, hogy jelen adásvételi szerződést az elővásárlásra jogosultakkal történő közlése és hatósági jóváhagyása érdekében az aláírástól számított 8 napon belül a tulajdonos köteles megküldeni a mezőgazdasági igazgatási szerv részére.

Felek tudomásul veszik, hogy amennyiben a mezőgazdasági igazgatási szerv nem tagadja meg az adásvételi szerződés jóváhagyását, akkor végzésben megállapítja a szerződés közzétételre való alkalmasságát, és elrendeli a szerződés közzétételét.

A vevő kijelenti, hogy a mező, és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013.évi CXXII. törvény (továbbiakban földforgalmi tv.) rendelkezése értelmében földművesnek minősül, így jogosult 1 Ha-nál több termőföld szerzésére. A vevő kijelenti, hogy jelen szerzésével sem haladja meg a törvényben írt földszerzési maximumot és birtokmaximumot.

Vevő kijelenti, hogy a jelen szerződésbe foglalt jogügylet vonatkozásában elővásárlási jogosultsággal bír. E jogosultsága a Földforgalmi tv. **18.§ által meghatározott sorrendben a 18.§ (2) bekezdés a) pont aa) alpontja** szerinti ranghelyen áll, mint a föld fekvése szerinti településen az elővásárlási joga gyakorlását megelőzően legalább 3 éve állattartó telepet üzemeltető olyan helyben lakó földműves, aki tulajdonszerzésének a célja az állattartáshoz szükséges és azzal arányban álló takarmányszükséglet biztosítása és rendelkezik a Fétv. végrehajtására kiadott rendeletben meghatározott állatsűrűséggel (legelő művelési ágban nyilvántartott föld eladása esetében) szarvasmarhafélék vonatkozásában. A vevő a fenti jogosulti csoporton belül a Földforgalmi tv. 18.§ (4) bek. a) pontja szerinti ranghelyen áll, mely szerint legalább egy éve őstermelők családi gazdaságának tagja.

A vevő a jelen adásvételi szerződés aláírásával kötelezettséget vállal arra, hogy a föld használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy a tulajdonszerzés időpontjától 5 évig azt más célra nem hasznosítja.

A vevő kijelenti, hogy nincs földhasználati díjtartozása. A vevő kijelenti továbbá, hogy szerzését megelőző 5 évben vele szemben nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött. A vevő nyilatkozik, hogy nem rendelkezik részarány-tulajdonnal.

12.) A szerződés megkötésével kapcsolatos összes költséget valamint az ingatlan-nyilvántartási eljárás igazgatási szolgáltatási díját a vevő viseli.

13.) A vevő az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 26.§ (1) bek. p) pontja szerint kéri a földműveseknek járó illetékmentesség megállapítását, továbbá vállalja, hogy az illetékkötelezettség keletkezését követő 12. hónap utolsó napjától – vagyoni értékű joggal terhelt termőföld szerzése esetén a vagyoni értékű jog megszűnésétől, megszüntetésétől, de legkésőbb az illetékkötelezettség keletkezését követő 5. év utolsó napjától – számítva 5 évig a termőföld tulajdonjogát nem idegeníti el, a termőföldön vagyoni értékű jogot nem alapít, és a termőföldet mező-, illetve erdőgazdasági tevékenység céljára hasznosítja.

14.) Szerződő felek meghatalmazzák Dr. Tihanyi Tamás ügyvédet (8790 Zalaszentgrót, Batthyány Lajos u. 20.), hogy jelen okiratot megszerkessze és ellenjegyezze, továbbá hogy őket az elővásárlásra jogosultakkal történő közléssel kapcsolatos, az adásvételi szerződés mezőgazdasági igazgatási szerv hatósági jóváhagyása iránti, valamint az ingatlan-nyilvántartási - jogok bejegyzése és törlése (tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog, vevő tulajdonjogának bejegyzése, eladó tulajdonjogának törlése) iránti - eljárás során teljes jogkörrel képviselje, mely meghatalmazást Dr. Tihanyi Tamás ügyvéd jelen okirat ellenjegyzésével elfogad.

Felek arra is meghatalmazzák az ügyvédet, hogy az okirat név, szám, számítási, egyéb esetleges elírása esetén a szükségest javítást elvégezze, mely meghatalmazást Dr. Tihanyi Tamás jelen okirat ellenjegyzésével elfogad. Szerződő felek tudomásul veszik, hogy fenti javítás elvégzéséhez a szerződő felek kézjegye is szükséges a javított okiraton, ezért a szerződő felek kötelezettséget vállalnak arra, hogy a javításra okot adó körülmény tudomásukra jutásától számított 30 napon belül gondoskodnak a javított okirat kézjegyükkel történő ellátásáról.

Szerződő felek arra is meghatalmazzák Dr. Tihanyi Tamás ügyvédet (8790 Zalaszentgrót, Batthyány u. 20.), hogy a tulajdoni lap tartalmába az illetékes ingatlanügyi hatóságnál betekintsen, mely meghatalmazást dr. Tihanyi Tamás ügyvéd jelen okirat ellenjegyzésével elfogad. Szerződő felek nyilatkoznak, hogy az adó-és illeték fizetési kötelezettséggel kapcsolatos szükséges tájékoztatást megkapták.

Guitprechtné Fáner Judit	**Tarsöly Gergely Otto**	**Dr. Tihanyi Tamás**
eladó	vevő	ügyvéd

ÜGYVÉD
Zalaszentgrót,
Batthyány L. u. 20.

15.) Meghatalmazott ügyvéd tájékoztatja a Szerződő Feleket, hogy a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény (továbbiakban Pmtv.), valamint a 2017.évi LXXVIII. (Üttv.) törvény és 10/2019 (VI.24.) MÜK. szabályzat, továbbá az 5/2020. (XI.2.) MÜK. szabályzat alapján azonosítási kötelezettség terheli a Szerződő Felek adatai, illetőleg a képviseletükben eljáró személyek vonatkozásában. Szerződő Felek kijelentik, hogy – a fenti törvényi rendelkezésekkel összhangban- jelen adásvételi szerződés aláírásával hozzájárulnak ahhoz, hogy az eljáró ügyvéd a Pmtv. és az Üttv. szerint az ügyfél-átvilágítás során bemutatott személyazonosításra szolgáló okmányaikról és abban foglalt adataikról, adóazonosító jelet és személyi számot tartalmazó okirataikról, útleveleikről másolatot készítsen, az Üttv. 32.§(3.) bek. és (9.) bek. alapján adatokat igényeljen a személyi adat-, és lakcím-nyilvántartásból, azokat rögzítse, valamint kezelje. Szerződő Felek tudomásul veszik, hogy adataik kizárólag a jelen szerződéssel érintett megbízás teljesítéséhez kerülnek felhasználására. A Felek Jelen Szerződés aláírásával tanúsítják, hogy az eljáró ügyvéd a fenti rendelkezésekkel összhangban a Feleket megfelelő módon azonosította. A Felek kijelentik, hogy jelen szerződés a Pénzmosási Szabályzat 1. számú mellékletében foglalt – nyomtatványon található adatokat tartalmazza.

16.)GDPR tájékoztatás: a jelen okiratban rögzített személyes adatokat a szerkesztő és ellenjegyző ügyvéd a megbízásból eredő jogi kötelezettség teljesítése végett kezeli, illetve az ügyfelekkel való kapcsolattartásra szolgáló adatokkal a felek hozzájárulása alapján e célból rendelkezhet. Az adatok kizárólag az ingatlan-nyilvántartási és az ahhoz kapcsolódó eljárásban használhatók fel és a jogszabályban előírt irattárazási ideig tárolhatók. Az érintett személynek joga van bármikor kérelmezni a szerkesztő ügyvédtől, adatkezelőtől a rá vonatkozó személyes adatokhoz való hozzáférést, információkiadást, azok helyesbítését, törlését vagy kezelésének korlátozását, és tiltakozhat az ilyen személyes adatok kezelése ellen, valamint joga van az adathordozhatósághoz. Joga van a hozzájárulása bármely időpontban történő visszavonásához, amely nem érinti a visszavonás előtt a hozzájárulás alapján végrehajtott adatkezelés jogszerűségét.

17.) Jelen adásvételi szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény és a földforgalmi tv. rendelkezéseit kell megfelelően alkalmazni.

Jelen adásvételi szerződés 4 számozott oldalból áll és 7 példányban készült, melyet a szerződő felek - elolvasás és értelmezés után- mint akaratukkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag és saját kezűleg aláírtak.

Zalaszentgrót, 2026. október 01.

Guitprechtné Fáner Judit /
eladó

Tarsoly Gergely Ottó
vevő

Szerkesztettem és ellenjegyzem 2026. október 01. napján Zalaszentgróton **Dr. Tihanyi Tamás ügyvéd**: **(KASZ: 36080857)**

TIHANYI TAMÁS
ÜGYVÉD
Zalaszentgrót,
Kossuth Lajos u. 20.
59078632-1-41
36080857

Kormányzati portálon közzététel és faliújságon kifüggesztés napja: 2026.10.30.
Jognyilatkozat megtételére nyitva álló 30 napos határidő első napja: 2026.10.31.
Jognyilatkozat megtételére nyitva álló 30 napos határidő utolsó napja: 2026.11.30.
Ez a határidő jogvesztő! Elektronikus közzététel megtörtént!
Levétel napja: 2026.12.01.