ÉRKEZETT 2025 OKT. 14
IKT. SZÁM 532928
MELLÉKLET

ÜGYVÉDI OKIRAT

„ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS"

Amely létrejött egyrészről:

Horváth György születési családi és utóneve: Horváth György (
.; személyi azonosító jele: dóazonosító jele: (8863 Molnári, Zrínyi M. u. 20. szám alatti lakos, *cselekvőképes magyar állampolgár*, mint eladó (a továbbiakban: **„Eladó"**)

másrészről:

Kotnyek Mátyás születési családi és utóneve: Kotnyek Mátyás
személyi azonosító jele: dóazonosító jele:
Földműves nyilvántartásba vételi határozat száma: 8863 Molnári, Petőfi Sándor út 31. szám alatti lakos, *cselekvőképes magyar állampolgár*, mint vevő (a továbbiakban: **„Vevő"**)

- Eladó és Vevő a továbbiakban együtt: „Szerződő felek" - között alulírott helyen és napon, a következő tartalommal:

Jelen okiratot szerkesztő ügyvéd tájékoztatta szerződő feleket a mező-és erdőgazdálkodási földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvényben (továbbiakban: Földforgalmi tv.), valamint a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013.évi CCXII. törvényben (továbbiakban: Fétv.) foglalt rendelkezésekről, külön felhívta a figyelmüket a törvény elővásárlási jogra vonatkozó szabályaira, továbbá arra, hogy adásvételi szerződésük hatósági jóváhagyásra szorul és a hatósági eljárás eredményeként a hatóságjelen szerződés megkötésének jóváhagyását megtagadhatja, továbbá felhívta a figyelmüket arra, hogy a hatósági eljárás eredményeként más elővásárlásra jogosult a vevő helyébe léphet. Tájékoztatta továbbá a feleket a hatósági engedélyezési eljárásról, és arról, hogy a mezőgazdasági igazgatási szerv döntése ellen csak bírósági felülvizsgálat kezdeményezhető. Jelen okiratot szerkesztő ügyvéd felhívta továbbá a szerződő felek figyelmét arra, hogy jelen szerződés hatósági jóváhagyásának folyamata hónapokat vehet igénybe, és a mezőgazdasági igazgatási szerv határozatával szemben bírósági jogorvoslatnak is helye van, mely a felek közötti függő jogi helyzet határidejét tovább növelheti. Ezen eljárás ideje alatt mind a felek személyében, élethelyzetében, mind az ingatlan terheiben előre nem látható változás következhet be, melynek kockázatát a szerződő felek maguk viselik. Az ingatlan-nyilvántartási eljárás nem teszi lehetővé, hogy jelen szerződést a felek – hatósági jóváhagyás hiányában – széljegyeztessék. Ezért az ingatlanra az eljárás folyamata alatt is jegyezhetők be terhek és tények, melyek a Vevő tulajdonszerzését korlátozzák vagy lehetetlenné teszik.

A szerződő felek a fenti tájékoztatás és figyelemfelhívás ismeretében tették meg az alábbi szerződési nyilatkozataikat.

I. Szerződés tárgya, vételár

1./ A jelen szerződés tárgya a Földforgalmi tv. hatálya alá eső, **Eladó 1/1-ed tulajdonát képező, Molnári, külterület 010/8. helyrajzi számú, 3 ha 1340 m²** térmértékű, szántó megjelölésű, **84.30 AK** értékű ingatlan **1/1-ed** tulajdoni illetősége.

Felek megállapítják, hogy az ingatlan teherlapján III/2. szám alatt az E.ON Közép-dunántúli Gázhálózati Zrt. bányaszolgalmi joga van bejegyezve és a biztonsági övezetre vonatkozó tilalom a vázrajz szerinti elhelyezkedésben 1443m² nagyságú területre.

Eladó kijelenti, hogy Ingatlan per-, teher- és igénymentes, amelyért kifejezetten szavatosságot vállal.

Horváth György „Eladó"	Kotnyek Mátyás „Vevő"	Dr. Korcsmáros András Ügyvéd

Dr. Korcsmáros András ügyvéd § 8800 Nagykanizsa, Király utca 21. KASZ: 36063249

2./ Jelen okirat aláírásával Eladó eladja, Vevő pedig az 1. pontban írt Ingatlan **1/1-ed** tulajdoni illetőségét megvásárolja a kölcsönösen kialkudott **7.200.000, - Ft, azaz Hétmillió-kettőszázezer forint** vételáron.

3./ **Vevő a vételárat az alábbiak szerint vállalja megfizetni Eladónak:**

3.1. Vevő a **jelen okirat aláírását megelőzően megfizetett 3.500.000, - Ft,** azaz Hárommillió-ötszázezer forint összeget **Eladónak az MBH Bank Nyrt-nél vezetett 75000291-10055647-0000000 számlaszámára történő átutalással, melynek számlán történő jóváírását Eladó az aláírásával elismeri és nyugtázza.**

3.2./Vevő a hátralékos vételárat képező **3.700.000, - Ft, azaz Hárommillió-hétszázezer forintot 2026.10.31-ig** vállalja megfizetni **Eladónak az MBH Bank Nyrt-nél vezetett 75000291-10055647-0000000 számlaszámára történő átutalással**

4./ **Felek rögzítik, hogy a birtokátruházás az eredményes hatósági jóváhagyást, és haszonbérleti jogviszony lejártát követően lehetséges.**

5./ Szerződő felek tudomásul veszik, hogy az I/1. pontban írt ingatlan vonatkozásában elővásárlási jog áll fenn a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. tv. (a továbbiakban: „**Földforgalmi Törvény**") alapján.

6./ Szerződő felek tudomásul veszik, hogy a jelen adásvételi szerződés hatályba lépéséhez az illetékes mezőigazgatási szerv jóváhagyása szükséges.

II. Nyilatkozatok

1./ **Vevő, mint földműves belföldi természetes személy** nyilatkozik, hogy a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. tv. (a továbbiakban: „**Földforgalmi Törvény**") **10. §** és **16.** §-ában meghatározott földszerzési maximumot, illetve birtokmaximumot jelen tulajdonszerzésével sem haladja meg.

2./ Vevő kijelenti, hogy **az Ingatlan vonatkozásában elővásárlási jogát** a Földforgalmi törvény 18. § (1) bekezdés c) pontjára alapítja, mely szerint „olyan földműves, aki helyben lakó szomszédnak minősül. (Szomszédos földterület: Molnári, 012/4. hrsz.) Vevő nyilatkozik továbbá, hogy a Földforgalmi tv. 18. § (4) bekezdés a) pontja szerint legalább egy éve az őstermelők családi gazdaságának tagja, továbbá a Földforgalmi tv. 5. § 6. pontja szerinti fiatal földművesnek minősül, ezért a 18. § (4) bekezdés b) pontjában meghatározott minőséggel is rendelkezik.

3./ **Felek rögzítik, hogy az Ingatlan harmadik személy használatában áll, tekintettel arra, hogy az Ingatlan vonatkozásában Kotnyek Márton javára földhasználati jogviszony áll fenn 2026. február 24. napjától 2027. év december hó 31. napjáig. (Használati díj mértéke: 50 kg termény/AK)**

4./ Vevő jelen szerződésben foglalt nyilatkozatában vállalja – **a Földforgalmi tv. 13. § (1) bekezdése** alapján – hogy a föld használatát a haszonbérlet lejártát követően 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 – a Földforgalmi tv. 13.§ (3) bekezdésében meghatározott eset kivételével – más célra nem hasznosítja. * tanácsra nem használtatja meg.

5./ Vevő nyilatkozik továbbá arról is, hogy **Földforgalmi tv. 14. §-ra** figyelemmel nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásából eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos, jogerősen megállapított és fennálló díj, vagy egyéb tartozása, továbbá vele szemben nem állapították meg szerzést megelőző 5 éven belül, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

6./ Vevő nyilatkozik az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény végrehajtásáról szóló 179/2023. (V. 15.) Korm. rendelet 42. §-a alapján, hogy részarány-tulajdonnal nem rendelkezik.

Horváth György „Eladó"	Kotnyek Mátyás „Vevő"	Dr. Korcsmáros András Ügyvéd

Dr. Korcsmáros András ügyvéd 0800 Kiskunfélegyháza, Kiss Ferenc utca 21. Tel.: 36063549

Dr. Korcsmáros András 6430 Bácsalmás, Kiskanizsa, Király utca 21.

7./A Felek megállapodnak abban, hogy az Ingatlan tulajdonjoga – az Eladó által kiadandó, külön okiratba foglalt tulajdonjog bejegyzési engedély alapján, adásvétel jogcímén kerül a Vevő nevére és javára az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre Eladó tulajdonjogának törlésével egyidejűleg.

8./ Eladó kijelenti, hogy mindaddig, amíg a Vételár nem kerül hiánytalanul megfizetésre az I/4. pontban rögzítettek szerint, addig az időpontig a tulajdonjogát – az erre szóló tény ingatlan-nyilvántartási bejegyzése nélkül – fenntartja az Ingatlanokon. Ezzel összefüggésben a Felek a jelen jogviszonyukban kizárják a Ptk. 6:216. § (3) bekezdésének a rendelkezését. Eladó kötelezettséget vállal továbbá arra nézve, hogy jelen Szerződés aláírásával egyidejűleg dr. Korcsmáros András Ügyvédnél ügyvédi letétbe helyezi a külön okiratba foglalt, ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre alkalmas alakiságban kiállított tulajdonjog bejegyzési hozzájárulását („Tulajdonjog bejegyzéshez hozzájáruló engedélyt"), amelyben feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy az I. pontban jelölt Ingatlanok vonatkozásában 1/1-ed arányú tulajdoni illetősége törlésre, ezzel egyidejűleg Vevő tulajdonjoga adásvétel jogcímen bejegyzésre kerüljön. Az Eladó a bejegyzési engedélyüket azzal a letéti meghagyással helyezi ügyvédi (tárgyi) letétbe, hogy a letétkezelő ügyvéd a bejegyzési engedélyt kizárólag a Vételár teljes kiegyenlítésének igazolását követően jogosult és egyben köteles az értesítését követő 15, azaz tizenöt munkanapon belül az illetékes földhivatal részére benyújtani.

Eljáró Ügyvéd jelen Szerződés ellenjegyzésével kijelenti, hogy a bejegyzési engedélyt tárgyi letétbe veszi, egyúttal felek megállapodnak abban, hogy jelen adásvételi szerződés egyben letéti igazolásnak is minősül.

III. Vegyes rendelkezések

1./ Szerződő felek megállapodnak abban, hogy Vevő jogosult arra, hogy jelen szerződéstől elálljon, ha

- jelen adásvételi szerződés tárgyát képező ingatlanokra jelen szerződés aláírását követően harmadik személy javára az ingatlan-nyilvántartásba olyan jogot jegyeznek be, amely a Vevő tulajdonszerzését korlátozza vagy akadályozza (így különösen, ha az ingatlanra jelzálogot, végrehajtási jogot stb. jegyeznek be),
- az ingatlanokra bírósági végrehajtás keretében vagy azon kívül végrehajtást indítanak,
- a Vevő érdekmúlására alapítottan, abban az esetben, ha a harmadik személy a Vevő tulajdonszerzését eredményező hatósági engedélyt bíróság előtt megtámadja,

Vevő az elállási jogát a jelen szerződés Földhivatal részére történő benyújtásáig jogosult gyakorolni.

Az elállás esetén a szerződés visszaható hatállyal szűnik meg, tehát a vevő által már teljesített vételár, szolgáltatás visszajár.

2./ Szerződő felek tudomásul veszik, hogy a jelen adásvételi szerződés elkészítésével kapcsolatos költségek, a tulajdon átruházási illeték, továbbá a tulajdonváltozás ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzésével kapcsolatos költségek a vevőt terhelik.

3./Szerződő felek jelen szerződés aláírásával hozzájárulnak a személyi azonosítójuk és adóazonosító jelük jelen szerződésben jelen szerződésben történtő rögzítéséhez, és azok jelen jogügylettel kapcsolatos felhasználáshoz.

4./ **Felek kijelentik, hogy cselekvőképes magyar állampolgárok,** szerződéskötési és ingatlanszerzési képességük nem korlátozott, így jelen szerződés megkötésének velük szemben törvényi akadálya nincsen.

5./ A jelen szerződést készítő ügyvéd a Szerződő Felek személyazonosságát az általuk bemutatott személyi igazolványuk alapján állapította meg és ennek figyelembevételével a jelen szerződést ellenjegyezte. Eljáró ügyvéd tájékoztatja a Szerződő Feleket, hogy a pénzmosás és terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló **2017. évi LIII. törvény** – a továbbiakban Pmt. - alapján azonosítási kötelezettség terheli az Eladó és a Vevő adatai vonatkozásában. Szerződő Felek jelen szerződés aláírásával kifejezetten hozzájárulnak ahhoz, hogy eljáró

Horváth György „Eladó"	Kotnyek Mátyás „Vevő"	dr. Korcsmáros András Ügyvéd

dr. Korcsmáros András ügyvéd 8800 Nagykanizsa, Király utca 21. KASZ: 36063...

ügyvéd a személyi adataikat tartalmazó okmányaikról fénymásolatot készítsen, és adataikat kezelje. Szerződő Felek adatait az eljáró ügyvéd a személyes adatok védelméről és a közérdekű adatok nyilvánosságáról szóló törvény rendelkezései alapján, kizárólag a jelen szerződéshez kapcsolódó megbízás és a Pmt.-ben foglalt kötelezettsége teljesítése érdekében kezelheti.

6./ A szerződő felek jelen okirat aláírásával meghatalmazzák jelen okiratot szerkesztő **Dr. Korcsmáros András** 8800 Nagykanizsa, Király utca 21. 2. ajtó sz. alatti ügyvédet (Kamarai azonosító száma: 36063549) hogy nevükben és képviseletükben eljárva őket a szerződés hirdetményi úton történő közlésével, a szerződés jóváhagyásával kapcsolatos eljárásban, az ingatlan-nyilvántartási eljárásban, továbbá a **NAV B 400e** adatlap kitöltése és illetékes adóhivatalhoz történő elektronikus beküldése során teljes jogkörrel képviselje őket. Jelen meghatalmazás az ügylettel kapcsolatos adóhivatali határozatok átvételére nem terjed ki, azt felek kérik részükre közvetlenül megküldeni! A szerződő felek meghatalmazzák dr. Korcsmáros András ügyvédet arra is, hogy bármilyen szám, név és hasonló elírás, kihagyás, hiányosság esetén a szükséges változtatást, kijavítást eszközölje, a szerződés lényegi tartalmának érintése nélkül. *A Felek feljogosítják az okiratot szerkesztő ügyvédet, hogy a tulajdonosváltozást tartalmazó határozatot a részükre egyszerű, nem könyvelt postai vagy postai küldeményként küldje meg. Felek rögzítik, hogy eljáró ügyvéd megbízása egyértelműen kizárólag okiratszerkesztésre vonatkozik, a megbízásnak nem tárgya az adó- és illetékfizetésre vonatkozó tájékoztatás. Az okiratot szerkesztő ügyvéd a fenti meghatalmazásokat a jelen okirat aláírásával egyidejűleg elfogadja.*

7./ Szerződő felek jelen okiratot ügyvédi tényvázlatnak is tekintik, ezt külön okiratba foglalni nem kívánják, a polgári jogi, valamint az ingatlan-nyilvántartási eljárásra történő ügyvédi felvilágosítást megértették, és tudomásul vették. Szerződő felek a jogkövetkezményekre történő felvilágosítást követően kijelentik, hogy a fenti szerződés befolyásmentes, valós és tényleges akaratuk és szándékuk, az elkészült okirat az általuk ténylegesen kívánt és szándékolt joghatás és megállapodás írásba foglalását jelenti.

8./ Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a 2013. évi Polgári Törvénykönyv vonatkozó rendelkezései az irányadók.

9./ Jelen szerződés kettő lapon és négy oldalon készült **7**, azaz hét eredeti példányban, amelyből egy-egy példány eladót és vevőt, négy példány a kifüggesztésre illetékes polgármesteri hivatalt illet meg. A fennmaradó egy példány eljáró ügyvédnél kerül letétbe.

Felek a jelen Szerződést annak elolvasását és közös értelmezését követően, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag írták alá.

Nagykanizsa, 2026. év október hó 01.

Horváth György **„Eladó”**	**Kotnyek Mátyás** **„Vevő”**

ELLENJEGYZEM:
Dr. Korcsmáros András ügyvéd
8800 Nagykanizsa, Király utca 21.
Kamarai azonosító száma: 36063549
Nagykanizsa, 2026. év október hó 01.

A kormányzati portálon történő közzététel
időpontja: 2026. 11. 04.
Kifüggesztés napja: 2026. 11. 04.
A közlés kezdő napja: 2026. 11. 05.
A(z) elővásárlás jogosult jognyilatkozatának
megtételére nyitva álló 30 napos határidő
utolsó napja: 2026. 12. 04. Ez a határidő jogvesztő.
A levétel napja: .....

Dr. Korcsmáros András ügyvéd 8800 Nagykanizsa, Király utca 21. KASZ: 36063549

Horváth György „Eladó”	Kotnyek Mátyás „Vevő”	Dr. Korcsmáros András Ügyvéd