A felhasználót a dokumentumhoz rendelte:
Idomsoft Zrt.

Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály1
Érkezett: 2026 OKT 20.
596971 szám. Melléklet: -
Előszám: ..... Utószám: ..... Előadó: Sellei T. A.

Adásvételi szerződés

mely létrejött egyrészről
Nagy Tibor Dániel szn. (anyja neve:
személyazonosító ig. száma: , személyi azonosító: , adóazonosító:
magyar állampolgár), lakóhelye: 9985 Felsőszölnök. Alsó-Jánoshegy 29.,
Bajzek Jánosné szn. (anyja neve:
személyazonosító ig. száma: személyi azonosító: adóazonosító:
, magyar állampolgár,), lakóhelye: 9985 Felsőszölnök, Fő út 27.,
Kadnárné Kozár Zsuzsanna szn. (, anyja neve:
személyazonosító ig. száma: személyi azonosító:
, magyar adóazonosító: magyar állampolgár), lakóhelye: 9225 Dunakiliti, Diós u.
2/A., (mindhárom eladó értesítési címe azonos a lakhelyével)
mint **eladók** (a továbbiakban: eladók),

m á s r é s z r ő l
Gerencsér László Attila szn. (anyja neve:
személyazonosító ig. száma: személyi azonosító:
,adóazonosító: magyar állampolgár), lakóhelye: 9751 Vép, Kassai u. 8,
Gerencsér Ma Olivia szn. (anyja neve:
személyazonosító ig. száma: személyi azonosító:
adóazonosító: , magyar állampolgár), lakóhelye: 9751 Vép, Kassai u. 8,
mint **vevők** (a továbbiakban: vevők)
között az alulírott napon és helyen az alábbiak szerint:

1.)Nagy Tibor Dániel 2/10, Bajzek Jánosné 4/10, Kadnárné Kozár Zsuzsanna 4/10 arányú közös tulajdonát képezi a **Felsőszölnök külterület 0210/1** helyrajzi számú, 9985 Felsőszölnök, Alsó-Jánoshegy - 28. szám alatti, a kivett lakóház, udvar, gazdasági épület (1809 m2), b rét (2867 m2) művelési ágú, összesen 4676 m2 területű, 3,10 AK értékű ingatlan. (A továbbiakban: ingatlan) Az ingatlan erősen leromlott állapotban van, teljes felújításra szorul, jelen állapotban lakhatatlan. Az eladók kijelentik, hogy ingatlan rejtett hibájáról nincs tudomásuk. Az ingatlanra a víz és villany be van vezetve. Az ingatlan tulajdoni lapján Őrségi Nemzeti Park, Natura 2000 terület jogi jelleg bejegyzések szerepelnek.

2.) Az eladók eladják, a vevők pedig - 1/2-1/2 arányban – jelen állapotában megveszik az 1.) pontban megjelölt ingatlanokat. A vevők kijelentik, hogy az ingatlant alaposan megtekintették, annak jogi, esztétikai, műszaki állapotával tisztában vannak, így azt megtekintett állapotban veszik meg.

3.) A szerződő feleknek tudomása van arról, hogy a Földforgalmi tv-ben felsoroltakat és az Őrségi Nemzeti Park Igazgatóságot elővásárlási jog illeti meg az ingatlanokra. A vevők kijelentik, hogy elővásárlási jog nem illeti meg őket. Továbbá a szerződő feleknek tudomásuk van arról is, hogy a vevők tulajdonszerzéséhez a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyása szükséges és a vevők csak akkor szerezhetik meg az ingatlan tulajdonjogát, ha az elővásárlásra jogosultak közül senki nem élt az elővásárlási jogával és a mezőgazdasági igazgatási szerv jelen szerződést jóváhagyja.

Bajzek Jánosné Nagy Tibor Dániel Kadnárné Kozár Zsuzsanna

Gerencsér László Attila Gerencsér Ma Olivia Dr. Mentő Marianna

Az elővásárlásra/előhaszonbérletre jogosult jognyilatkozatának megtételére nyitva álló határidő első napja: 2026.11.06. Az elővásárlásra/előhaszonbérletre jogosult jognyilatkozatának megtételére nyitva álló határidő utolsó napja: 2026.12.07., mely határidő jogvesztő. A kifüggesztés nem minősül az adásvételi szerződés közlésének. Dr. Dancsecs Zsolt jegyző Kifüggesztés napja: 2026.11.05. Levétel napja: .....

4.) Szerződő felek az adásvétel tárgyát képező ingatlan vételárát 16.500.000-Ft, azaz tizenhatmillió-ötszázezer forint összegben állapítják meg. A vételárból 16 millió Ft. az a alrészlet, 500.000-Ft a b alrészlet vételára. A vételárból az eladók tulajdoni hányaduk arányában részesülnek.
A vételárat a vevők a következők szerint kötelesek megfizetni az eladók részére:
4.1. A vevők kötelezettségvállalásuk megerősítéseként jelen szerződés aláírását követő 5 napon belül banki átutalás útján megfizetnek az eladók részére 1.650.000-Ft, azaz egymillió-hatszázötvenezer forint összegű foglalót az alább megjelölt bankszámlákra:
- Bajzek Jánosné részére lánya Bajzek Márta ál vezetett
- Kadnárné Kozár Zsuzsanna részére férje Kadnár Szilárd vezetett

- A vevők és Nagy Tibor Dániel megállapodnak abban, hogy a Nagy Tibor Dánielt megillető foglaló és vételár dr. Mentő Marianna ügyvéd vezetett
számú ügyvédi letéti számlájára kerül átutalásra.
A szerződő felek kijelentik, hogy a foglaló jogi tartalmáról és jelen szerződés megszegésének jogkövetkezményeiről tájékoztatást kaptak, tudomásuk van arról, hogy a teljesítés meghiúsulásáért felelős személy az adott foglalót elveszti, a kapott foglalót kétszeresen köteles visszatéríteni. A foglaló a vevőknek visszajár, amennyiben a mezőgazdasági igazgatási szerv engedélyének hiányában nem szerezhetik meg az ingatlanokat a vevők, illetve ha az elővásárlási jogával élő személy veheti meg az ingatlanokat. Ezekben az esetekben az eladók és Dr. Mentő Marianna ügyvéd a mezőgazdasági igazgatási szerv határozatáról való tudomásszerzésétől számított 15 napon belül kötelesek visszautalni a vevők részére a foglalót.

4.2. A vételárból fennmaradó összeget, azaz 14.850.000-Ft, azaz tizennégymillió-nyolcszázötvenezer forintot a vevők - a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyása esetén – a mezőgazdasági igazgatási szerv határozatának kézbesítését követő 15 napon belül kötelesek megfizetni az eladók részére 1/3-1/3-1/3 arányban - átutalás útján, az eladók által fentebb megjelölt bankszámlákra illetve az ügyvédi letéti számlára.
A banki utalás akkor tekinthető teljesítettnek, amikor az az eladók fentiekben megadott bankszámláin ill. a letéti számlán jóváírásra kerültek. Dr. Mentő Marianna ügyvéd a letéti számláján történt jóváírást követő 8 banki napon belül köteles Nagy Tibor Dániel eladó részére kifizetni a foglalót és a vételárat egy összegben, készpénzben. Nagy Tibor Dániel, a vevők és eljáró ügyvéd a 4. pontban foglaltakat kifejezetten letéti megállapodásként fogadják el.

5.)Az eladók kijelentik, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlan per- igény- és tehermentes és ezért szavatosságot is vállalnak. Az eladók kijelentik, hogy az ingatlanra köztartozásuk, közműtartozásuk nincsen. Az eladók az átruházott ingatlan per- teher- és igénymentességéért szavatol. Az eladók szavatolják a vevők akadálymentes tulajdonszerzését és hogy ezáltal a vevők per- teher- és igénymentes ingatlant szerezhetnek.
Az eladók kijelentik, hogy az ingatlan nem szolgál jogi személy székhelyéül, telephelyéül és az ingatlanba senki nincs bejelentkezve. Az eladók kijelentik, hogy az ingatlanokra nincsen harmadik személynek olyan joga, amely a vevők tehermentes ingatlanszerzését ill. a zavartalan birtokba lépését korlátozná vagy akadályozná.

6.) Az adásvétel tárgyát képező ingatlant az eladók a teljes vételár kiegyenlítését követő 5 napon belül kötelesek a vevők birtokába bocsátani és az ingatlan birtokát a vevőkre átruházni. A vevők a birtokba lépéstől viselik az ingatlan terheit, élvezik annak hasznait, fizetik a közműdíjakat és viselik a kárveszélyt.

Bajzek Jánosné Nagy Tibor Dániel Kadnárné Kozár Zsuzsanna

Gerencsér László Attila Gerencsér Ma Olivia Dr. Mentő Marianna

A szerződő felek a birtokbaadáskor a közműórák állását kötelesek közösen rögzíteni és 15 napon belül gondoskodni a tulajdonosváltozás bejelentéséről a közműszolgáltatóknál.
Az eladók kötelezettséget vállalnak arra, hogy az ingatlannal kapcsolatos, a birtokbaadás napjáig felmerülő közüzemi és egyéb hozzájárulásokat, díjakat és valamennyi egyéb költséget, adót megfizetnek.

7.) Az eladók és a vevők is kijelentik, hogy magyar állampolgárok.

8.) A szerződő felek kijelentik, hogy cselekvőképességük korlátozva nincsen, jognyilatkozatuk érvényességéhez hatóság vagy harmadik személy jóváhagyása nem szükséges.

9.) Mindkét vevő kijelenti, hogy nem földműves és adásvétel tárgyát képező föld megvásárlásával a már birtokában lévő föld területnagysága nem haladja meg a Földforgalmi törvény szerinti birtokmaximumot, az 1 hektárt. A vevők kijelentik, hogy részarány-tulajdonnal nem rendelkeznek.

10). A vevők vállalják, hogy a föld használatát másnak nem engedik át, azt maguk használják és ennek során eleget tesznek a földhasznosítási kötelezettségüknek, továbbá vállalják, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig más célra nem hasznosítják.

11.) A vevők kijelentik, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozásuk, továbbá velük szemben 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötöttek.

12.) A szerződő felek megállapodnak abban, hogy az eladók a tulajdonjogukat a vételár teljes összegű kiegyenlítéséig fenntartják, azaz az eladók az ingatlant a vételár hiánytalan megfizetéséig a Ptk. 6:216. §-a szerinti ún. tulajdonjog-fenntartással adják el. Az eladók a tulajdonjog-fenntartás időtartama alatt a vevők tulajdonszerzésre irányuló jogát – hozzájárulásuk nélkül - nem csorbíthatják. Az eladók a vevők tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséhez külön tulajdonjog bejegyzési engedélyben járulnak hozzá.

Az ingatlanok vonatkozásában az eladók feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulást adnak ahhoz, hogy a vevők javára, 2 hónapos határozott időre a 179/2023. (V. 15.) Korm. rendelet 45. §-a szerinti tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog kerüljön bejegyzésre az ingatlan-nyilvántartásba.

Az eladók kijelentik, hogy a vevők 1/2-1/2 arányú tulajdonjogának adásvétel jogcímén történő bejegyzéséhez szükséges feltétlen és visszavonhatatlan nyilatkozatot jelen adásvételi szerződés megkötésével egyidejűleg külön, az ügyvéd által ellenjegyzett okiratban adják meg és ügyvédi letétbe helyezik okiratszerkesztő és ellenjegyző ügyvédnél azzal, hogy a teljes vételár megfizetésének bármely fél részéről történő igazolását követően a letéteményes ügyvéd a bejegyzési engedélyt a földhivatalba benyújthatja. A szerződő felek a letét kezelésére dr. Mentő Marianna ügyvédet a jelen szerződés aláírásával feljogosítják. Dr. Mentő Marianna ügyvéd jelen szerződés aláírásával a bejegyzési engedély 3 eredeti példányát tárgyi letétbe veszi.
Az eladók kötelezettséget vállalnak arra, hogy a teljes vételár kiegyenlítéséről haladéktalanul értesítik eljáró ügyvédet email formájában, Dr. Mentő Marianna ügyvéd iroda@mentomarianna.hu email címére.

Bajzek Jánosné Nagy Tibor Dániel Kaganné Kozár Zsuzsanna

Gerencsér László Attila Gerencser Ma Olivia Dr. Mentő Marianna

A szerződő felek megállapodnak abban, hogy az eladói értesítés 2 napon túli elmaradása esetén a teljes vételár kifizetését a vevők is jogosultak igazolni eljáró ügyvéd felé - az utalást teljesítő Bank eredeti, cégszerűen aláírt igazolásával, és eljáró ügyvéd a vevő általi igazolás alapján is jogosult, valamint köteles a bejegyzési engedély benyújtására.

13.) Jelen szerződés megkötésével kapcsolatosan felmerülő költség, ügyvédi munkadíj, illeték a vevőket terheli.

14.) A vevők kijelentik, hogy az ingatlanról készült energetikai tanúsítványt átvették.

15.) Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a magyar Polgári Törvénykönyv, a termőföld átruházásra vonatkozó és az Ingatlan-nyilvántartásról szóló jogszabályok előírásai az irányadóak.

16.) A szerződő felek megbízzák Dr. Mentő Marianna ügyvédet jelen okirat szerkesztésével és ellenjegyzésével, továbbá megbízzák és meghatalmazzák, hogy az ingatlan-nyilvántartási eljárásban a vevők tulajdonjoga és a tulajdonjog fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog bejegyzése ügyében és jelen szerződés jóváhagyására irányuló hatósági eljárásban nevükben és helyettük eljárjon. Dr. Mentő Marianna ügyvéd kijelenti, hogy a megbízást elfogadja. A szerződő felek kijelentik, hogy a jogügylet lényegéről és jogi következményeiről, a jelen ügyre irányadó hatályos adó- és illetékfizetési jogszabályok rájuk vonatkozó rendelkezéseiről az erre irányuló részletes tájékoztatást okiratszerkesztő ügyvédtől megkapták. A szerződő felek kijelentik, hogy jelen okirat tartalmát ismerik, jelen okiratban foglaltak mindenben megfelelnek az akaratuknak, jelen szerződés helyesen tartalmazza a nyilatkozataikat, ezért a szerződést, mint ügyvédi tényvázlatot is aláírják. A szerződő felek kijelentik, hogy a jelen jogügylet során saját nevükben járnak el. A szerződő felek hozzájárulnak ahhoz, hogy a bemutatott okirataikról az ellenjegyző ügyvéd másolatot készítsen, az adataikat rögzítse és a megbízással kapcsolatban kezelje.

A szerződő felek kijelentik, hogy nem minősülnek kiemelt közszereplőnek vagy annak közeli hozzátartozójának.

Alulírott szerződő felek jelen szerződést elolvasták, majd azt mint akaratunkkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag írták alá. Gerencsér Ma Olivia kijelenti, hogy a magyar nyelvet érti.

Szentgotthárd, 2026. október hó 09. napján

Bajzek Jánosné
eladó

Nagy Tibor Dániel
eladó

Kadnárné Kozár Zsuzsanna
eladó

Gerencsér László Attila
vevő

Gerencsér Ma Olivia
vevő

A szerződést ellenjegyzem, Szentgotthárd, 2026. október 09.

Dr. Mentő Marianna ügyvéd
9970 Szentgotthárd, Kossuth u. 9.
KASZ: 36065222