A felhasználót a dokumentumhoz rendelte:
Idomsoft Zrt.

DR. NESZMÉNYINÉ DR. BALOGH SZILVIA
ÜGYVÉDI OKIRAT
§

Adásvételi szerződés

Nagy János sz. (sz: ,an: , szsz: ,adóazonosító jele: szig.száma:) 8625 Szólád, Öszödi utca 7. szám alatti lakos (képviseletében: Domonkos Attila ideiglenes gondok) , **mint eladó,** és másrészről
Feil Dávid sz. (sz.: ,an: , szsz: adóazonosító jele: / ,személyi ig.száma:) 8630 Keszthely, Bercsényi M.u.3. szám alatti lakos, **mint vevő** között alulírott helyen és időben az alábbi feltételek szerint:

1.)Eladó tulajdonát képezi a **Szólád külterület 060/13 hrsz**-ú, rét, szántó, fásított terület és egyéb épület művelési ágú, 13 8806 m2 térmértékű, 182 ak érétkű ingatlan 500/17904-ed tulajdoni illetősége, (melyet terhel az FGSZ Földgázszállító Zrt. Siófok, Tanácsház u.5.javára bejegyzett bánya szolgalmi jog és a Magyar Állam javára ,használója a Somogy vármegyei Kormányhivatal javára földminősítési mintatér elhelyezését biztosító használati jog), melynek adó-és értékbizonyítvány szerinti értéke és ezzel egyező vételára 658 950 Ft. Az eladó szavatolja és kijelenti ,hogy az adatokban változás nem következett be, a tulajdoni lap széljegymentes. Eladó törvényes képviselője a jogügylet során Domonkos Attila 8600 Siófok, Fő tér 1.szám .Az egyéb épület nem a vétel tárgya .Eladó (cselekvőképességet részlegesen korlátozó) gondnokság alá helyezés ténye az ingatlannyilvántartásba bejegyzésre került.

2.) A vevő belföldi természetes személy ,földművesnek minősül a Földforgalmi tv. 5.§7.pontja alapján Vevő földműves nyilvántartási száma:510127/2/2014.04.30. Agrárkamarai száma: S836000182192. A vevőt az elővételi jog a Földforgalmi tv. 18.§ alapján nem illeti meg.

3.) Eladó részére a Somogy megyei Kormányhivatal Siófoki Járási Hivatal SO-07/GYAM/00008-7/2026 .számú határozatával a PTK . 2:26§ alapján ideiglenes gondnokul Domonkos Attila hivatásos gondnokot (8600 Siófok, Fő tér 1.) rendelte ki , aki jelenleg is ellátja ezt a tevékenységet . A határozat rögzíti, hogy Domonkos Attila gondnok az ingó-és ingatlanvagyonnal kapcsolatos rendelkezési jog tekintetében Nagy János törvényes képviselőjeként jár el, mint ideiglenes gondok. Felek tudomással bírnak arról ,hogy az adásvételi szerződés eladó vonatkozásában gyámhivatali jóváhagyást igényel.

3.) Felek rögzítik, hogy Balatonszárszó közös Önkormányzati Hivatal Jegyzője adó-és értékbizonyítványt állított ki az 1.pontban megjelölt ingatlanról, melyben az ingatlan forgalmi értékét az 1.pontban írttal egyező összegben rögzítette.

Eladó eladja vevő pedig megvásárolja az 1.pontban jelölt ingatlan illetőséget a kölcsönösen kialkudott 658 950 Ft (azaz Hatszázötvennyolc ezer kilencszázötven forint) vételárért .

A vevő a vételárat a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyó határozatának átvételét majd a gyámhivatali jóváhagyó határozat átvételét követő 8 munkanapon belül átutalás útján egyenlíti ki , eladó nevére az OTP Nyrt-nél nyitott 11773432-02153348-00000000 gyámhatósági forint számlára utalással.

Nagy János eladó Domonkos Attila gondnok eladó törv. képviselője Feil Dávid vevő Ellenjegyzem:Szó.

4.) Felek tudomással bírnak arról, hogy az 1. pontban jelölt ingatlan vonatkozásában a vételi ajánlatot a tulajdonosnak meg kell küldenie a felek aláírásától számított 8 napon belül a mezőgazdasági igazgatási szerv részére jóváhagyás céljából.
Ha az előzetes vizsgálat eredményeképpen a mezőgazdasági igazgatási szerv nem tagadja meg a szerződés jóváhagyását, akkor végzésben megállapítja a szerződés közzétételre való alkalmasságát és hivatalból elrendeli a szerződés közzétételét. A közzétételre vonatkozó alkalmasság nem minősül a szerződés jóváhagyásának. A mezőgazdasági igazgatási szerv döntését közli az eladóval és az adásvétel szerinti vevővel valamint az adásvételi szerződést megküldi a föld fekvési helye szerint illetékes települési önkormányzat jegyzőjének. A jegyző a Földforgalmi törvény végrehajtására kiadott rendeletben meghatározottak szerint hirdetményi úton közli az adásvételi szerződést a törvényen vagy a megállapodáson alapuló elővásárlási jog jogosultjaival. Az elővásárlásra jogosult 30 napos jogvesztő határidőn belül tehet az adásvételi szerződésre elfogadó vagy az elővásárlási jogáról lemondó nyilatkozatot. A mezőgazdasági igazgatási szerv a részére jóváhagyás végett megküldött adásvételi szerződés jóváhagyásáról ezt követően a Földforgalmi törvényben meghatározottak szerint dönt. A jogügylet joghatályos létrejöttéhez szükséges az illetékes gyámhivatal és a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyása.

- Ha fenti határidőn belül nem érkezik vevőt az elővételi jog sorrendjét tekintve megelőző ranghelyen lévő személytől jogszerű elfogadó nyilatkozat és a jogügyletet az illetékes mezőgazdasági igazgatási szerv és gyámhivatal jogerősen jóváhagyta, akkor a vételár hiánytalan kiegyenlítését követően vevő 1.pontban jelöltekkel egyező arányú tulajdonjoga bejegyezhető az ingatlan nyilvántartásba.
- Amennyiben a mezőgazdasági igazgatási szerv és/vagy a gyámhivatal a jóváhagyást jogerősen megtagadja(bontó feltétel), abban az esetben e szerződés megszűnik. Felek vállalják, hogy a megtagadás okának lehetséges és jogszerű kiküszöbölése útján új szerződést kötnek az elutasító határozat átvételét követő 30 napon belül változatlan vételár kikötése mellett..

5.) A vevő cselekvőképes , eladó cselekvőképességében részlegesen korlátozott, felek magyar állampolgárok, vevő szerzési, eladó elidegenítési képessége akadályba nem ütközik.

6.) Felek kérik és feltétlen és visszavonhatatlan beleegyezésüket adják ahhoz a Somogy vármegyei Kormányhivatal illetékes Földhivatali Osztályát, hogy vevő javára a tulajdonjogot az ingatlan nyilvántartásba szíveskedjék bejegyezni az 1. pontban írt ingatlanra 500/17904-ed arányban adásvétel jogcímén a vételár kiegyenlítésével egyidejűleg, eladó a vételár hiánytalan összegű teljesítéséig tulajdonjogát fenntartja. Felek – feltétlen és visszavonhatatlan - beleegyezésüket adják ahhoz, hogy a 179/2023.(V.15.)Kormányrendelet 45.§ (1) és (2)bekezdése alapján a **tulajdonjog fenntartáshoz kapcsolódó vevői jogot** jegyezze be az ingatlan nyilvántartásba az ingatlan 500/17904-ed illetőségére.

7.) Eladó eljáró ügyvédnél letétbe helyezi az ún. bejegyzési engedélyét , amelyben -a vételár hiánytalan összegű kiegyenlítése esetén- feltétlen és visszavonhatatlan belelegyezését adja ahhoz, hogy vevő tulajdonjoga az 1.pontban megjelölt és azzal egyező tulajdoni illetőségre adásvétel jogcímén bejegyzésre kerüljön az ingatlannyilvántartásba. Szerződő felek e szerződést egyidejűleg letéti szerződésként is elfogadják. A letétből okiratszerkesztő ügyvéd akkor továbbíthatja a bejegyzési engedélyt az illetékes földhivatali osztály és vevő felé, ha vagy eladó erősíti meg személyesen szóban vagy írásban haladéktalanul eljáró ügyvédnek a vételár hiánytalan összegű átvételét vagy vevő mutatja be a teljes vételár hiánytalan összegű utalásának eredeti példányú banki igazolását az eladó által írásban igazoltan megjelölt fizetési számlára . A vételár hiánytalan összegű kiegyenlítésének fenti módját felek kölcsönösen elfogadják.

Nágy János eladó Domonkos Attila gondnok eladó törv. képviselője Fell Dávid vevő Ellenjegyzem:Szólád, 2026.ny.11.

Dr. Nagyményi Szilvia
ügyvéd
Kossuth Lajos u. 12
Tel.: 30-506-5506

8.) Eladó szavatosságot vállal az ingatlan per- igény és tehermentességéért, valamint azért, hogy köztartozás sem terheli. Eladó kijelenti, hogy az ingatlan bérleti és használati joggal nem terhelt, az ingatlannal kapcsolatban hatósági eljárás nincs folyamatban, amely kötelezést vagy egyéb terhelő jogkövetkezményt vonna maga után.

9.) Felek tudomással bírnak arról, hogy a föld tulajdonjogát belföldi természetes személy és tagállami állampolgár szerezheti meg.

A tulajdonszerzési jogosultság feltétele - ide nem értve a Földforgalmi tv. 11. §-ban, a 17. §-ban, valamint a 36. § (1) bekezdés d) pontjában foglalt eseteket -, hogy a szerző fél a tulajdonjog átruházásáról szóló szerződésben vállalja, hogy a föld használatát 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 (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével - más célra nem hasznosítja. Vevő kijelenti, hogy a fentieket vállalja.

Ha a tulajdonjogot e törvény alapján megszerző személy a föld megszerzésekor megtette az (1) bekezdés szerinti nyilatkozatot, majd a tulajdonjogot közeli hozzátartozója részére ruházza át, a közeli hozzátartozó tulajdonszerzési jogosultságának feltétele, hogy a tulajdonjog átruházásáról szóló szerződésben vállalja, hogy - a (2) bekezdésben meghatározott esetek kivételével - a föld használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének. Vevő kijelenti, hogy a fentieket vállalja.
Ha a tulajdonjogot e törvény alapján megszerző személy a földet az (1) bekezdésben meghatározott 5 éves időtartamon belül átruházza közeli hozzátartozója részére, a tulajdonszerzési jogosultság feltétele, hogy a közeli hozzátartozóként tulajdonjogot szerző személy a tulajdonjog átruházásáról szóló szerződésben vállalja, hogy a földet az 5 éves időtartamból még hátralévő ideig - a (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével - más célra nem hasznosítja . Vevő kijelenti, hogy a fentieket vállalja.Ha a tulajdonjog átruházásáról szóló szerződés tárgyát képező föld harmadik személy használatában van, akkor kötelezettséget vállal vevő arra , hogy a fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg, és megszűnését követő időre a 13.§ (1) bekezdésben foglalt kötelezettségeket vállalja. Vevő kijelenti, hogy a fentieket vállalja.

Vevő nyilatkozik továbbá arról , 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).

Vevő nyilatkozik arról arról, hogy vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött .

Vevő kijelenti, hogy nem esik a fenti törvény tulajdonszerzési korlátja alá, a szerződésbe foglalt termőföld tulajdonjogát megszerezheti.

A vevő tulajdonszerzése nem ütközik a Földforgalmi tv. 16.§(1)-(7) bekezdéseibe. Vevő nyilatkozik, hogy , hogy nem rendelkezik részarány tulajdonnal.

A szerződő felek kijelentik, hogy magyar állampolgárok (eladó cselekvőképességét érintően gondnokság alá helyezése iránt bírósági eljárás van folyamatban) , jognyilatkozat tételi jogosultsága vevőnek akadályba nem ütközik, eladó ideiglenes gondnoka, mint törvényes képviselője és a jogügylet gyámhatósági jóváhagyása mellett tesz jognyilatkozatot.

Nagy János eladó Domonkos Attila gondnok eladó törv. képviselője Feil Dávid vevő Ellenjegyzem:Szólád, 2026.09.11.

10.) A szerződéskötéssel kapcsolatos költségeket és a földhivatali szolgáltatási díjat és a visszterhes vagyonátruházási illetéket vevő viseli. Vevő vállalja az Itv. 26.§(1)bekezdés p./pontjában írtakat, ezért kéri az illetékmentesség biztosítását.

11.) Vevő a szerződésben jelzett jóváhagyásokat követően a vételár kiegyenlítésének a napján lép az ingatlan illetőség birtokába, ezen időponttól viseli az 1. pontban jelölt ingatlan illetőség terheit és húzza hasznait.

12.) Az eljáró ügyvéd tájékoztatja feleket, hogy a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény (a továbbiakba: Pmt.) alapján azonosítási kötelezettség terheli a felek adataira vonatkozóan. A Felek adatai az általuk bemutatott azonosító okmányok alapján kerülnek rögzítésre a szerződésben. A felek kijelentik, hogy a szerződés aláírása során saját nevükben járnak el, és tudomásul veszik, hogy a szerződéses kapcsolat fennállása alatt az azonosítás során megadott adataikban bekövetkezett változásról az arról való tudomásszerzéstől számított 5 (öt) napon belül kötelesek az eljáró ügyvédet írásban értesíteni. Szerződő felek egymás személyazonosságáról kölcsönösen meggyőződtek, és jelen szerződés aláírásával kifejezetten hozzájárulnak ahhoz, hogy a Pmt. szerinti ügyfél-átvilágítás során bemutatott okiratokról, továbbá a jelen jogügylet megkötéséhez szükséges adóazonosítót és személyi azonosító jelet tartalmazó okmányokról az okiratszerkesztő ügyvéd másolatot készítsen, és adataikat a megbízás teljesítése keretében kezelje. Eljáró ügyvéd tájékoztatja a feleket, hogy az adataik kizárólag a jelen jogügylet alapját képező megbízás teljesítéséhez kerülnek felhasználásra.
Felek kifejezetten hozzájárulnak ahhoz, hogy a Pmt. szerinti más szolgáltató által végzett ügyfél-átvilágításhoz a megbízott ügyvéd az átvilágítás során rögzített azonosító adatokat átadja. Felek tudomásul veszik és kifejezetten hozzájárulnak ahhoz, hogy az eljáró ügyvéd a személyazonosságuk és lakcímük igazolása érdekében rendelkezésre bocsátott adataik nyilvántartási adatokkal való egyezőségénekcéljából, valamint a személyazonosságuk igazolására alkalmas, bemutatott hatósági igazolványaik nyilvántartási adatokkal való egyezőségének és érvényességének megállapítása céljából megkeresheti a személyi adat- és lakcím-nyilvántartást, a járművezetői engedély-nyilvántartást, az útiokmány-nyilvántartást vezető vagy a központi idegenrendészeti nyilvántartás adatait feldolgozó hatóságot. A felek kölcsönösen kijelentik, hogy az okiratszerkesztő ügyvéd részletes tájékoztatást adott részükre a jelen jogügylettel kapcsolatos lényeges jogszabályi rendelkezésekről , továbbá a jogügyletek biztonságával, valamint a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzésével és megakadályozásával kapcsolatos jogszabályi rendelkezésekről és kötelezettségekről, amelynek keretében az ügyvéd a felek azonosítását elvégezte. Felek további tájékoztatást nem igényelnek. Szerződő felek rögzítik, hogy az általuk közölt és a szerződésbe foglalt adatok ,körülmények a valóságnak megfelelnek és további ellenőrzést ,tájékoztatást nem igényelnek.

13.) Az e szerződésben nem részletezett kérdésekben a 2013.évi V. törvény a Polgári Törvénykönyv és a 2013. évi CXXII. törvény valamint az Inytv. rendelkezései az irányadóak. A PTK alapján:

2:23. § *[A gyámhatóság jóváhagyásának szükségessége]*
(1) A cselekvőképességében részlegesen korlátozott személy és gondnoka jognyilatkozatának, továbbá a cselekvőképtelen nagykorú gondnoka jognyilatkozatának érvényességéhez a gyámhatóság jóváhagyása szükséges, ha a jognyilatkozat a cselekvőképességében részlegesen korlátozott vagy cselekvőképtelen nagykorú
a) tartására;
b) öröklési jogviszony alapján őt megillető jogára vagy terhelő kötelezettségére;
c) nem tehermentes ingatlanszerzésére, ingatlana tulajdonjogának átruházására vagy bármely módon történő megterhelésére;

2:26. § *[Az ideiglenes gondnokrendelés]*
(1) Azonnali intézkedést igénylő esetben a gyámhatóság ideiglenes gondnokot rendelhet annak a nagykorúnak, akinek a cselekvőképességét érintő gondnokság alá helyezése látszik indokoltnak, és személyének vagy vagyonának védelme zárlat elrendelésével vagy más módon nem lehetséges.
(2) A gyámhatóság az ideiglenes gondnokot kirendelő határozatában megjelöli, hogy az ideiglenes gondnok mely ügyekben vagy ügycsoportokban jogosult jognyilatkozatot tenni.
(3) Az ideiglenes gondnok tevékenységére egyebekben a gondnokra vonatkozó rendelkezéseket kell alkalmazni.

Nagy János eladó Domonkos Attila gondnok eladó törv. képviselője Feil Dávid vevő Ellenjegyzem:Szolnok, 2026.09.11.

Dr. Balogh Szilvia

6:118. § *[Beleegyezéstől vagy jóváhagyástól függő szerződés]*

(1) Ha a szerződés hatályosságához jogszabály harmadik személy beleegyezését vagy hatóság jóváhagyását teszi szükségessé, a beleegyezéssel vagy a jóváhagyással a szerződés megkötésének időpontjára visszamenőleg válik hatályossá.

(2) A beleegyezésről vagy jóváhagyásról történő nyilatkozattételig, valamint a nyilatkozattételre megszabott határidő leteltéig a felek jogait és kötelezettségeit a függőben lévő feltétel szabályai szerint kell megítélni.

(3) A szerződés nem válik hatályossá, ha a harmadik személy a beleegyezést vagy a hatóság a jóváhagyást nem adja meg vagy ha arról a bármelyik fél által a másik féllel közölt megfelelő határidőn belül nem nyilatkozik.

6:119. § *[A hatálytalan szerződés joghatása]*

(1) Ha a szerződés hatálya nem állt be, vagy a szerződés hatályát vesztette – ideértve azt az esetet is, ha a szerződéshez a harmadik személy beleegyezése vagy a hatóság jóváhagyása hiányzik, vagy azt megtagadták – a szerződés teljesítése nem követelhető.

(2) A hatálytalan szerződés alapján történt teljesítésekre az érvénytelen szerződés jogkövetkezményeit kell megfelelően alkalmazni.

14.). Felek együttesen ezen adásvételi szerződés megszerkesztésével és ellenjegyzésével megbízzák, az ingatlannyilvántartási eljárás során (,mely akár papír alapon vagy e-ingatlannyilvántartási eljárás során történik elektronikusan) meghatalmazzák *Dr. Neszményiné dr. Balogh Szilvia* ügyvédet (7400 Kaposvár, Békési György u.12., aliroda: Balatonboglár, Sétáló u.7. I.emelet 2., KASZ szám: 36059272), aki a megbízást és meghatalmazást e szerződés ellenjegyzésével elfogadja (azzal, hogy a Somogy Vármegyei Ügyvédi Kamara E000534/2025.számú határozatával 2025.01.15-i hatállyal eljáró okiratszerkesztő ügyvéd ingatlan nyilvántartási ügyekben való eljárásra jogosultak nyilvántartásába való bejegyzését elrendelte).A szerződésben rögzített adatokat ,hivatkozott tényeket szerződő felek bocsátották okiratszerkesztő ügyvéd rendelkezésére.

Felek részére az adásvételi szerződés felolvasásra és értelmezésre került, ezért az felek akaratát és nyilatkozatát hűen tartalmazza, a szerződést egyidejűleg ügyvédi tényvázlatnak is elfogadják.

Szólád, 2026.szeptember 11.

Balatonszárszó Nagyközség és
Szólád Község hirdetőtáblájára
A kifüggesztés napja: 2026. 11. 11.
Nyilatkozattételi határidő kezdő napja: 2026.11.12.
Utolsó napja: 2026. 12. 11.
Levétel napja: 2026. 12. 14.
Felhívom az elővásárlásra /előhaszonbérletre jogosultak figyelmét, hogy a nyilatkozattételi határidő elmulasztása jogvesztő.

Eladó:

.....
Nagy János

.....
Domonkos Attila ideiglenes gondnok Nagy János törvényes képviseletében

Vevő

.....
Feil Dávid

Szerkesztettem és ellenjegyzem: Szólád, 2026.szeptember 11.

Dr. Neszményi [illegible] ilogh Szilvia
ügyvéd, Bank- és pénzügyi jogász
7400 Kaposvár, Békési György u. 12.
Ügyvédi irodai számla: 51274274-2-14
Bankszámla: 11600006-00000000-72532351
Telefon: 30-506-5506
e-mail: dr.neszmenyine6@gmail.com
KASZ szám: 36059272