A felhasználót a dokumentumhoz rendelte:
Idomsoft Zrt.

dr. Pálinkás Gergely Péter ügyvéd

Székhely: 8640 Fonyód, Ady Endre u. 5. I. em.
Irodáink: 9500 Celldömölk, Kossuth L. u. 13.; 7400 Kaposvár, Ezredév u. 1.; 8330 Sümeg, Kossuth L. u. 15.
E-mail: gergely.palinkas@gmail.com; Tel.: +3695420319; +36202877699;
Levelezési cím: H-8640 Fonyód, Pf. 36.

P

573. 244

MSD

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről,
Szabóová Janka
, 93021 Dunajsky Klátov 411.
(Szlovákia), szám alatti lakos, szlovák állampolgár, a továbbiakban, mint: Eladó, másrészről
Farkas István
, 7081 Simontornya, Mózsé hegy 146/21. szám alatti lakos, a
továbbiakban: mint Vevő
között az alulírott helyen és napon, az alábbiak szerint:

1. A Táska zártkert 1780 hrsz. alatt nyilvántartott, 2318 m2 területű, 5,18 AK értékű, zártkerti a.) rét és gazdasági épület, b.) szőlő, c.) gyümölcsös megjelölésű ingatlan, 1/1 ingatlan hányad arányban képezi Eladó tulajdonát.
2. Eladó eladja, Vevő pedig megtekintett állapotban megvásárolja a Táska zártkert 1780 hrsz. alatt nyilvántartott ingatlan (a továbbiakban, mint Ingatlan) Eladó tulajdonát képező 1/1 ingatlan hányadát, amely Ingatlan így Vevő 1/1 tulajdoni hányadába kerül.
3. Az ingatlan nyilvántartás rendszeréből lekért tulajdoni lap tanúsága szerint, valamint Eladó kijelentése szerint is, az Ingatlan per, teher- és igénymentes, azt adó-, és adók módjára behajtható köztartozás nem terheli, valamint nem áll fenn rajtuk harmadik személynek olyan joga vagy követelése, amely Vevő tehermentes tulajdonszerzését, illetve békés birtoklását akadályozná vagy korlátozná.
4. Szerződő felek megtekintés után az Ingatlan vételárát 4.500.000 forintban, azaz négymillió-ötszázezer forintban határozták meg.
   A gazdasági épület értéke alapterülete 40 m2, értéke 3.000.000 forint azaz három-millió forint.
5. Vevő, a vételár teljes összegét, 4.500.000 forintot, azaz négymillió-ötszázezer forintot, a mai napon fizeti meg az Eladó részére az alábbiak szerint:
   - 2.250.000.- Ft-ot, azaz kettőmillió-kettőszázötvenezer forintot átutal . nevén a vezetett
   - 2.250.000.- Ft-ot, azaz kettőmillió-kettőszázötvenezer átutal

   Az utalások akkor tekinthetők teljesítettnek, amikor az a jelen pontban rögzített bankszámlákon jóváírásra került. Eladó, ezen bankszámlákra történő teljesítést, saját kezéhez történő teljesítésnek ismer el.
   Szerződő felek kijelentik, hogy ezen fenti 4.500.000 forint azaz négymillió-ötszázezer forint vételárösszegből 500.000 forintot azaz ötszáz-ezer forintot foglalónak tekintenek.
   A szerződő felek kijelentik, hogy tisztában vannak a foglaló jogi természetét illetően, az erre vonatkozó tájékoztatást az eljáró ügyvéd a részükre megadta. Tudomással bírnak tehát azon körülményről, hogy amennyiben az adásvételi szerződés teljesülése Eladó érdekkörébe tartozó okból hiúsulna meg, a foglaló kétszeres összege Vevő részére visszajár. Abban az esetben, ha a szerződés teljesülése Vevő érdekkörében felmerült okból hiúsulna meg, Vevő a foglaló címén átadott összeget véglegesen elveszíti.

.....	.....	.....
Szabóová Janka	*Farkas István*	*Dr. Pálinkás Gergely Péter*
Eladó	*Vevő*	*Ügyvéd*

6. Eladó, a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg eljáró ügyvédnél általa aláírt és az ügyvéd által ellenjegyzett tulajdonjog bejegyzési engedélyt állít ki, amelyben feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy a teljes vételár megfizetésével az 1. pontban meghatározott Ingatlan vonatkozásában, Vevő 1/1 arányú tulajdonjoga, adásvétel jogcímén az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön, valamint Eladó tulajdonjoga törlésre kerüljön. Eladó, ezen Bejegyzési engedélyt eljáró ügyvédnél letétbe helyezik azzal, hogy a teljes vételár Eladó részére történő megfizetésének igazolását követően nyújtsa be azt az illetékes földhivatalhoz, Vevő tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzése érdekében.
7. Eladó és Vevő kifejezetten megállapodnak abban, hogy az Eladó a tulajdonjogáról csak a teljes vételár megfizetését követően mond le. Eladó, feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja azonban ahhoz, hogy a Táska 1780 helyrajzi számú ingatlan Eladó tulajdonában álló 1/1 ingatlan hányadára nézve, Vevő 1/1 arányú tulajdonjoga adásvétel jogcímen történő bejegyzése iránti kérelem, a Somogy Vármegyei Kormányhivatal, Marcali Földhivatali Osztályához benyújtásra kerüljön azzal, hogy a szerződő felek legfeljebb 6 (hat) hónapra kérik, feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják a tulajdonjog fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog bejegyzéséhez a 2021 C. tv. 48. § (1) bek. a.) pontja alapján, valamint a 179/2023. (V. 15.) Korm. rendelet az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény végrehajtásáról 20. § (18) bek. alapján, melyhez Eladó feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja jelen szerződés aláírásával.
8. Eladó kijelenti, hogy az Ingatlant nem érinti hatályos földhasználati szerződés.
9. Szerződő felek kikötik, hogy az Eladó a továbbiakban nem terhelheti meg az Ingatlant. Amennyiben Vevő tulajdonjogának bejegyzéséig az Ingatlant az Eladó bármely módon megterhelik, akkor a tehermentesítésre fordítandó költségek Eladót terheli. Ha a tehermentesítés lehetetlen, vagy aránytalan ráfordítással járna, Vevő a szerződéstől elállhat.
10. Vevő, a vételár teljes összegének megfizetésekor lép az Ingatlan birtokába, azon naptól kezdődően szedi az Ingatlan hasznait és viseli a terheit.
11. Szerződő felek rögzítik, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlan földnek minősül, így vonatkozik rá a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény – a továbbiakban Földforgalmi Törvény.
12. Szerződő felek jelen szerződést egyben elfogadott vételi ajánlatnak tekintik. Eladót terheli annak teljesítése, hogy ezen vételi ajánlatot a felek aláírásától számított 8 napon belül megküldje a mezőgazdasági igazgatási szerv részére jóváhagyás céljából. Amennyiben a mezőgazdasági igazgatási szerv az előzetes vizsgálat eredményeként nem tagadja meg az adásvételi szerződés jóváhagyását, akkor végzésben megállapítja a szerződés közzétételre való alkalmasságát és hivatalból elrendeli a szerződés közzétételét, valamint ezzel egyidejűleg megkeresi a föld fekvése szerint illetékes ingatlanügyi hatóságot a föld tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés benyújtása tényének feljegyzése érdekében. A közzétételre való alkalmasság megállapítása nem minősül az adásvételi szerződés hatósági jóváhagyásának.
    A mezőgazdasági igazgatási szerv a döntését közli az Eladóval, a Vevővel, valamint az adásvételi szerződést megküldi a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat jegyzőjének. A jegyző - az e törvény végrehajtására kiadott rendeletben meghatározottak szerint - hirdetményi úton közli az adásvételi szerződést a Földforgalmi törvényen, valamint más törvényen vagy a megállapodáson alapuló elővásárlási jog jogosultjaival.
13. Felek tudomásul veszik, hogy e szerződés hatályba lépésének alapvető feltétele, hogy a hirdetményi úton közölt vételi ajánlatra a rendelkezésre álló határidőn belül a jogosult harmadik személy ne tegyen elfogadó nyilatkozatot.
    Amennyiben valamely jogosult harmadik személy ezen vételi ajánlatra elfogadó nyilatkozatot tesz, úgy a harmadik személy javára történő jóváhagyó határozat felek általi kézhez vételétől számított öt munkanapon belül Eladó köteles a Vevő által a részére megfizetett vételár összeget visszafizetni.
14. Szerződő felek tudomásul veszik, hogy jelen szerződés a Földforgalmi Törvény rendelkezései szerint a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyásához kötött. A 373/2014. (XII.31.) Korm. rendelet 7. § (3) bekezdése szerint a föld hatósági jóváhagyáshoz kötött megszerzésére irányuló eljárásra a föld fekvése szerint illetékes kormányhivatal rendelkezik hatáskörrel.
15. Vevő nyilatkozik, hogy földművesnek nem minősülő belföldi természetes személy, akinek a birtokában álló föld területnagysága a megszerezni kívánt föld területnagyságával együtt nem haladja meg az 1 hektárt. (2013. évi CXXII. törvény 10.§. (1-2).
16. A Vevő elővásárlási joggal nem rendelkezik.

.....	.....	.....
Szabóova Janka	*Farkas István*	*Dr. Pálinkás Gergely Péter*
Eladó	*Vevő*	*Ügyvéd*

17. Vevő a 179/2023 (V.15.) Korm. rendelet 42. §. -ban foglaltaknak megfelelően ezennel kijelenti, hogy nem rendelkezik részarány tulajdonnal.
18. Vevő a Földforgalmi Törvény 13-15. §-ai szerint nyilatkozik, hogy a föld használatát másnak nem engedi át, azt maga használja és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, valamint vállalja, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig – a Földforgalmi Törvény 13. § (3) bekezdésében rögzített esetek kivételével – más célra nem hasznosítja.
19. Vevő kijelenti továbbá, hogy nincs földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő, bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos, jogerősen megállapított és fennálló díj- vagy egyéb tartozása.
20. Vevő nyilatkozik arról, hogy vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.
21. Vevő, a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 16.§. (1) bekezdésére történő hivatkozással nyilatkozik, hogy a jelen ingatlanszerzése nem ütközik szerzési korlátozásba. Azaz, a saját tulajdonában és haszonélvezetében nincs 300 ha-t meghaladó termőföld ingatlan.
22. Vevő, a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 16.§. (2) bekezdésére történő hivatkozással nyilatkozik, hogy a jelen ingatlanszerzése nem ütközik szerzési korlátozásba. Azaz, már birtokában lévő föld területnagyságának a beszámításával sem éri el az 1200 ha-os birtokmaximumot.
23. Szerződő felek egyezően úgy nyilatkoznak, hogy ügyleti akaratukat és jognyilatkozataikat ezen szerződés szerint az eljáró ügyvéd a szerződés tartalmával egyező tényvázlatba foglalta, azt megmagyarázta, felek a kioktatást megértőleg és jóváhagyólag tudomásul vették, ezért nem kérik annak külön íven szövegezve az újrafelvételét, megismétlését.
Felek tudomásul veszik, hogy eljáró ügyvéd ezen ügyben a felek által szolgáltatott tájékoztatás alapján jár el, melynek helytállóságáért a felek tartoznak felelősséggel. Felek rögzítik, hogy jelen megbízás nem terjed ki az adó- és illetékfizetési kötelezettséggel kapcsolatos jogi tanácsadásra.
24. Eladó kijelenti, hogy nagykorú szlovák állampolgár, továbbá azt, hogy szerződéskötési képességét valamint rendelkezési jogát sem jogszabály, sem bírói ítélet, sem szerződés vagy egyéb megállapodás nem zárja ki.
25. Vevő kijelenti, hogy nagykorú magyar állampolgár, továbbá azt, hogy szerződéskötési képességét valamint rendelkezési jogát sem jogszabály, sem bírói ítélet, sem szerződés vagy egyéb megállapodás nem zárja ki.
26. Szerződő felek nyilatkoznak hogy a mai napon Helyi önazonosság védelméről szóló 2025. évi XLVIII. törvénnyel (továbbiakban: Hövtv.) kapcsolatban, a Nemzeti Jogszabálytár rendszeréből történő lekérdezés alapján (https://or.njt.hu/) a jelen adásvétel tárgyát képező ingatlan fekvése szerinti település esetében jogvédelmi eszközök alkalmazását szabályozó helyi önkormányzati rendelet nincs hatályban.
27. Jelen szerződés megkötésével, illetve a tulajdonosváltozás ingatlan-nyilvántartási bejegyzésével kapcsolatos költségek Vevőt terhelik.
28. A szerződésben nem szabályozott kérdésekben a felek a Ptk., a Földforgalmi Törvény, és az egyéb vonatkozó jogszabályok rendelkezései alá vetik magukat.
29. Szerződő felek hozzájárulnak ahhoz, hogy a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről szóló 2017. évi LIII. törvény szerinti ügyfél-átvilágítás során bemutatott okiratokról a megbízott ügyvéd másolatot készítsen és adataikat a megbízás teljesítése keretében kezelje, valamint esetleges vizsgálat esetén az arra jogosult szerv rendelkezésére bocsássa. Vevő jelen szerződés aláírásával kifejezetten kijelenti, hogy az ügylet során saját nevében jár el.
30. Felek jelen szerződés aláírásával kifejezetten hozzájárulnak ahhoz, hogy eljáró ügyvéd a személyi adataikat tartalmazó okmányaikról fénymásolatot készítsen, adataikat kezelje, továbbá -szükség esetén – az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. tv-ben, valamint a jogügyletek biztonságának erősítése érdekében az ügyvéd által végzendő személyazonosság- és igazolvány-ellenőrzéssel kapcsolatos eljárás részletes szabályairól és az ellenőrzéssel kapcsolatos ügyek nyilvántartásáról szóló jogszabályban foglaltak szerint adataikat a központi nyilvántartásokban leellenőrizze.
31. Tájékoztatás a 2023. évi XXV. tv. (Panasztv.) alapján: a Panasztv. 18. § (2) bek. a) pontja alapján egyéni ügyvédként belső visszaélés-bejelentési rendszer létrehozásáról és működtetésére vagyok köteles gondoskodni.

.....	.....	.....
Szabóová Janka	*Farkas István*	*Dr. Pálinkás Gergely Péter*
Eladó	*Vevő*	*Ügyvéd*

Az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. tv. (Üttv.) 194/A. § alapján az ügyvédi tevékenységem vonatkozásában a belső visszaélés-bejelentési rendszert a Magyar Ügyvédi Kamara (MÜK) működteti. A MÜK által a honlapján (www.mük.hu) elérhetővé tett "Tájékoztató" alapján Ön a belső visszaélés-bejelentési rendszerrel kapcsolatos összes lényeges tudnivalóról tájékozódhat, valamint a honlapon elérhető űrlapon keresztül a bejelentések megtehetők.
Emellett a bejelentéseket a MÜK személyesen (előre egyeztetett ügyfélfogadás keretében), elektronikus levélben (a bejelentes@muknet.hu e-mail címen), valamint postai úton is fogadja. A területi kamarához (Somogy Vármegyei Ügyvédi Kamara) bejelentés nem tehető, a bejelentést közvetlenül a MÜK részére kell megküldeni.

32. Eladó kijelenti, hogy érvényes magyarországi lakcímmel nem rendelkezik. Meghatalmazza ezért Dr. Pálinkás Gergely Péter eljáró ügyvédet (sz.h.: 8640 Fonyód, Ady utca 5.), hogy jelen Adásvétel szerződés tárgyában a részére kézbesítendő iratokat helyette és nevében átvegye, és azokat részére továbbítsa. Dr. Pálinkás Gergely Péter, a kézbesítési meghatalmazást elfogadja. A felek rögzítik, hogy a Kézbesítési Meghatalmazott jogosult és köteles a fent meghatározott iratok átvételére és azoknak a Meghatalmazó részére történő továbbítására.
33. Alulírott dr. Pálinkás Gergely Péter ügyvéd, mint a jelen jogügyletben eljáró ügyvéd kijelentem, hogy a felek személyazonosságáról meggyőződtem, a jelen okiratot a felek előttem saját kezűleg, befolyástól mentesen írták alá.
34. Szerződő felek ezennel megbízzák és meghatalmazzák dr. Pálinkás Gergely Péter ügyvédet (szh.: 8640 Fonyód, Ady Endre u. 5.) jelen adásvételi szerződés megszerkesztésével, ellenjegyzésével és az illetékes ingatlanügyi hatóság előtti teljes körű képviselettel. Felek meghatalmazzák továbbá az eljáró ügyvédet, hogy helyettük és nevükben az illetékes adóhatóság felé beadandó B400E jelű adatlapot nyújtsa be. Felek meghatalmazzák továbbá az eljáró ügyvédet arra, hogy szükség esetén a jelen szerződésben a személyes adatokra, és az ingatlan nyilvántartási adatokat, helyettük és nevükben eljárva javítsa, illetve módosítsa. Eljáró ügyvéd a megbízást elfogadja.

Jelen szerződést a felek elolvasás és kölcsönös értelmezés után, mint a tényekkel és akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag írták alá.

Fonyód, 2026.10.05.

Szabóova Janka
Eladó

Farkas István
Vevő

Készítettem és ellenjegyzem:
Fonyód, 2026.10.05.

dr. Pálinkás Gergely Péter
ügyvéd
KASZ: 36059276

Záradék:
Kifüggesztés helyei: Kormányzati Portál
Tájékoztató jellegzete: Táska
Kormányzati Portálon történő kifüggesztés napja: 2026.11.12.
Jogügyletkorlat megtételére nyitva álló határidő első napja: 2026.11.13.
Jogügyletkorlat megtételére nyitva álló határidő utolsó napja: 2026.12.14.
E határidő jogvesztő!
Levétel napja: 2026.12.15. Az elektronikus kifüggesztés megtörtént.

Bonyhád Városi Közös Önkormányzati Hivatal 7150 Bonyhád, Fő utca 1.

-4-

Szabóova Janka
Eladó

Farkas István
Vevő

Dr. Pálinkás Gergely Péter
Ügyvéd