ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

A felhasználót a dokumentumhoz rendelte:
Idomsoft Zrt.

Amely létrejött egyrészről
TÓTH JÓZSEFNÉ (születési neve: Tömpe Ilona, szh.: an.: Nadra
Kossuth u.34., szem. szám: , adóazjel: , szig (**számlaszám:**
, és
JUHÁSZ TIBORNÉ (születési neve: Tömpe Piroska, szh.: an.: ,lakik:8900 Zalaegerszeg
Gasparich utca 81/E., szem. szám:2600704 4959, adóazjel: 8341522047, szig 849131UE
(**számlaszám:**), **mint Eladók–**

Zalaegerszeg 2026 OKT. 27
593.003

másrészről
PENDLI ISTVÁN ATTILA sz. n. Pendli István Attila, születési helye : , anyja neve :
lakcím 8790 Zalaszentgrót , Erzsébet királyné utca 4., tartózkodási helye : 8796 Türje, Kossuth utca 174 személyi száma: , szig. adóazonosító jele: agrárkamarai azonosító szám:
Földműves bejegyző határozat száma: , mint **Vevő** között a mai napon az alábbi feltételekkel:

1.AZ ADÁSVÉTEL TÁRGYA

Eladók tulajdonát képezi ½ - ½ -ed arányban a Gaby
Nemesrádó külterület 0135 hrsz-ú*, 9758 m2 nagyságú,erdő megnevezésű ingatlan, mely ingatlan tehermentes. Eladók eladják, Vevő az általa megtekintett állapotban megveszi a fentiekben részletezett ingatlant.** Felek kioktatása a Ptk. 5:168.§ -ra megtörtént, mely szerint az ingatlan tulajdonszerzéséhez az adásvételi szerződés megkötésén túlmenően a Vevő tulajdonjogának földhivatali nyilvántartásba történő bejegyzése is szükséges. Ennek értelmében az Eladók kötelesek az ingatlan tulajdonjogát és birtokát a jelen szerződés rendelkezéseinek megfelelően, az alábbiakban részletezett időpontban Vevőre átruházni, a Vevő pedig köteles a jelen Szerződés rendelkezései szerint a vételárat megfizetni. ***Felek nyilatkoznak továbbá, hogy az adásvételt érintő, Nemesrádó külterület 0135 hrsz-ú ingatlant a szerződéskötés időpontjában hatályos földhasználati szerződés nem érinti (Földforgalmi tv 15/A § szerinti tájékoztatás).

2.VÉTELÁR ÖSSZEGE , ANNAK ESEDÉKESSÉGE

Az 1/pontban írt ingatlan vételára: 1.000.000 Ft, azaz egymillió forint. Eladók ezen összeget vételi ajánlatnak elfogadják. A teljes vételárból TÓTH JÓZSEFNÉ vételárrésze: 500.000 Ft, JUHÁSZ TIBORNÉ vételárrésze: 500.000 Ft. Vevő a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg az Eladók részére a teljes vételárat, tehát összesen 1.000.000 Ft-ot átutalással az Eladók által kifejezetten kért, az adataiknál feltüntetett számlaszámra átutalással megfizette. A megadott számlákra teljesítést Eladók saját kézhez történő teljesítésnek elfogadnak. Felek tudomásul veszik azt, hogy a fenti ingatlan Vevő nevére történő bejegyzésére a jelen szerződésnek 30 napos kifüggesztése, a helyi földbizottságok szerepét betöltő agrárkamara hozzájárulását követően, valamint a Zala Megyei Földhivatal által megküldött jóváhagyó határozat átvétele után kerülhet sor. Vevő jelen szerződés aláírásával egyidejűleg a szerződéssel felmerült költségeket, nevezetesen az ügyvédi munkadíjat, tulajdoni lapok árát megfizette. A Vevő helyébe esetlegesen belépő elővásárlásra jogosultat az adásvételi szerződésnek a Vevőre vonatkozó rendelkezései jogosítják és kötelezik (Földforgalmi tv vhr 13/A§).

3.AZ INGATLAN ÁLLAPOTA, KELLÉKSZAVATOSSÁG

Szerződő Felek kijelentik, hogy Vevő az ingatlant megtekintett állapotban veszi meg. Eladók kijelentik, hogy az ingatlannak általuk ismert rejtett hibája nincs. Eladók szavatolnak azért, hogy az ingatlanra vonatkozó összes információt, adatot teljes körűen és pontosan a Vevő rendelkezésére bocsátották, továbbá, hogy semmilyen az ingatlan rendeltetésszerű használatát akadályozó vagy értékét befolyásoló információ nem maradt rejtve.

4. FELEK JOGSZAVATOSSÁGA

Szerződő Felek büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy elidegenítési és szerzési képességükben korlátozva nincsenek, **Eladók és Vevő nagykorú magyar állampolgárok. Eladók kijelentik, hogy az ingatlannal kapcsolatban tartozásuk nem áll fenn, az ingatlan per, teher-, és igénymentes, további harmadik személynek az ingatlannal kapcsolatban nincs joga, mely Vevő tulajdonszerzését akadályozhatja. Eladók tudomással bírnak arról, hogy jelen szerződés aláírását követően a tulajdonukat képező ingatlant másnak el nem idegeníthetik, illetve meg nem terhelhetik.**

5. TULAJDONJOG ÁTRUHÁZÁSA

Eladók feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják és megengedik, a Vevő pedig kéri, hogy az I/pontban megjelölt ingatlan tulajdonjoga a Vevő nevére és javára 1/1 arányban– a kifüggesztési eljárás lejártát, az Agrárkamarai és a Zala Megyei Földhivatal hozzájárulását követően - **adásvétel jogcímén** – bejegyzésre kerüljön az ingatlan-nyilvántartásba **az Eladók ½ - ½ tulajdonjogának törlésével egyidejűleg.**

6. BIRTOKBAADÁS

Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy az ingatlanok birtokbaadása **a kifüggesztési eljárás lejártát, az agrárkamarai és a hatósági jóváhagyásokat követően történik meg.**

7. KÖLTSÉGEK VISELÉSE

A jelen szerződéssel kapcsolatos ingatlan- nyilvántartásban történő átvezetési költségeket a Vevő viseli.
Az ingatlan - szerzéssel kapcsolatosan Vevő az Illetéktörvény 26§ (1) p pontjára hivatkozva az illetékkedvezményt igénybe kívánja venni. Felek kijelentik, hogy eljáró ügyvédnek az adó, valamint a visszterhes vagyonátruházási illeték fizetési kötelezettséggel kapcsolatos tájékoztatását megértették és tudomásul vették, azonban Felek kijelentik, hogy az adó- és illeték pontos összegének kiszámítása nem képezi az ügyvédi megbízás részét.

TÓTH JÓZSEFNÉ eladó	
JUHÁSZ TIBORNÉ - eladó	
PENDLI ISTVÁN ATTILA - vevő	
Dr. Baumgartner Imre ügyvéd	

Záradék:
Kifüggesztés napja: 2026. 11. 25.
Közlés kezdő napja: 2026. 11. 26.
Jogvesztő határidő lejárta: 2026. 12. 28.
Levétel napja: 2026. 12. 29.
Jognyilatkozat érkezett/nem érkezett.
Nagykapornak, 2026. év 12 hó 29 nap

Kövécsné Kozma Györgyi
jegyző

8. A SZERZŐDÉS MÓDOSÍTÁSA, A SZERZŐDÉS TELJESSÉGE

Szerződő felek rögzítik, hogy jelen szerződést csak minden fél aláírásával, és ügyvédi ellenjegyzéssel, írásban lehet kiegészíteni, módosítani, megszüntetni. Szerződő felek rögzítik, hogy a jelen szerződés minden jogot és kötelezettséget tartalmaz, ezen túlmenően semmilyen egyéb jogot és kötelezettséget egymással szemben nem vállaltak, és nem kívántak rögzíteni. Szerződő felek rögzítik, hogy minden olyan tény, körülmény, nyilatkozat, amely a szerződéskötés szempontjából lényeges, a jelen szerződés részét képezi, ezen túlmenően semmilyen kérdést rendezni nem kívánnak.

9. MEGHATALMAZÁS

Szerződő felek meghatalmazzák a Dr. Baumgartner Imre Ügyvédi Irodát (8800 Nagykanizsa, Erzsébet tér 11., ügyintéző: Dr. Baumgartner Imre ügyvéd), hogy a jelen adásvételi szerződés alapján a feleket a jelen szerződéssel kapcsolatos eljárásokban, a földhivatali eljárásban, esetleges hibás adatok javításában, *a hatósági jóváhagyásra irányuló kérelem és közzétételi kérelem kitöltésével* ,a NAV adatlap kitöltésében és aláírásában képviselje, helyettük, nevükben eljárjon. Okiratot szerkesztő ügyvéd a jelen szerződést a keltezés napjának megfelelő időpontban jegyzi ellen. Dr. Baumgartner Imre ügyvéd a meghatalmazást elfogadja, a meghatalmazás nem terjed ki viszont a NAV által küldött fizetési meghagyások átvételére, Vevő azt kéri saját ügyfélkapujára/postacímére megküldeni.

10. JOGVITÁK RENDEZÉSE, FELEK NYILATKOZATAI

Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a jelen szerződésből eredő esetleges jogvitákat békés úton rendezik, és csak végső esetben fordulnak bírósághoz. A jogvitával kapcsolatosan egyeztetést folytatnak, és ennek eredménytelensége esetén hatáskörtől függően az ingatlan fekvése szerinti Bíróság kizárólagos illetékességének vetik alá magukat. Szerződő felek tudomásul veszik azt, hogy **a Földforgalmi törvény 21. § (1) alapján**: A föld eladása esetén a földre vonatkozó, a tulajdonos által elfogadott vételi ajánlatot egységes okiratba foglaltszerződésbe (a továbbiakban: adásvételi szerződés) kell foglalni, és azt a tulajdonosnak - az (1c) bekezdésben foglalt kivétellel – a felek aláírásától számított 8 napon belül a mezőgazdasági igazgatási szerv részére meg kell küldeni jóváhagyás céljából.(1a) Ha a 23. § (1) bekezdése szerinti előzetes vizsgálat eredményeként a mezőgazdasági igazgatási szerv nem tagadja meg az adásvételi szerződés jóváhagyását, akkor - a 20. §-ban foglalt esetek kivételével - végzésben megállapítja a szerződés közzétételre való alkalmasságát és hivatalból elrendeli a szerződés közzétételét. A közzétételre való alkalmasság megállapítása nem minősül az adásvételi szerződés hatósági jóváhagyásának. (1b) A mezőgazdasági igazgatási szerv az (1a) bekezdés szerinti döntését közli az eladóval, az adásvételi szerződés szerinti 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 törvényen vagy megállapodáson alapuló elővásárlási jog jogosultjaival. **A Földforgalmi törvény 21. § (3) alapján: Az elővásárlási jog jogosultja 30 napos jogvesztő határidőn belül tehet az adásvételi szerződésre elfogadó, vagy az elővásárlási jogáról lemondó jognyilatkozatot**. A nyilatkozattételi határidő az adásvételi szerződésnek a kormányzati portálon történő közzétételét követő napon kezdődik. **A vevő kijelenti, hogy:**

- Földforgalmi Törvény 5§. 7.) pontja alapján **földművesnek minősül.**
- a Földforgalmi törvény 13 § (1) bek. alapján vállalják, hogy a föld használatát nem engedi át, azt maga kívánja használni, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségnek, továbbá vállalja, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig –a (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével-más célra nem hasznosítja.
- a Földforgalmi törvény 16 § (1) bek. alapján -a földműves valamint a 10.§(3)bekezdésében meghatározott személy a föld tulajdonjogát-a már tulajdonában és a haszonélvezetében lévő föld területnagyságának a beszámításával -300 hektár mértékig szerezheti meg(földszerzési maximum). Vevő nyilatkozik, hogy a földszerzési maximumot nem lépi át.
- a jelen adásvételi ügylet során megvásárolt termőfölddel együtt sem kerül a birtokába – a már birtokában lévő föld területnagyságának beszámításával – 1200 hektárt meghaladó termőföld, így a Földforgalmi tv. 16.§ (2) bekezdése szerinti birtokmaximumot nem lépi át.
- Földforgalmi törvény 14 § (1) és (2) bek. alapján nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítésből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása (a továbbiakban együtt: földhasználati díjtartozás) és a vevővel szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött,
- az 109/1999. (XII. 29.) FVM rendelet az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény végrehajtásáról 68/C. § alapján nyilatkozik, hogy nem rendelkezik részarány tulajdonnal, pályakezdő gazdálkodónak nem minősül,
- a Földforgalmi törvény 13 § (4) bek. alapján nyilatkozik, hogy *ha* a tulajdonjog átruházásáról szóló szerződés tárgyát képező föld harmadik személy használatában van, vállalja, hogy a fennálló földhasználati jogviszony a) időtartamát nem hosszabbítja meg, és b) megszűnését követő időre az (1) bekezdésben foglalt kötelezettségeket vállalja.
- **a Földforgalmi törvény elővásárlási jogra vonatkozó rendelkezési tekintetében jelen adásvétellel kapcsolatosan vevő nyilatkozik, hogy az 1/ pontban írt * *Nemesrádó 0135* hrsz-ú ingatlant olyan** földművesként vásárolja meg, akinek életvitelszerű lakáshasználatának helye vagy a mezőgazdasági üzemközpontja legalább 3 éve olyan, Magyarország területén fekvő településen van, amelynek közigazgatási határa az adás-vétel tárgyát képező föld fekvése szerinti település közigazgatási határától közúton vagy közforgalom elől el nem zárt magánúton legfeljebb 20 km távolságra van (Földforgalmi tv. 18. § (1) bekezdés e) pont) valamint ezen csoporton belül legalább 1 éve őstermelő családi gazdaság tagja is (Földforgalmi tv. 18. § (4) bekezdés a) pont).
Vevő a Zalaszentgrót településen lévő üzemközpontra érvényesíti fenti elővásárlási jogát.

11. ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

A jelen szerződést készítő ügyvéd a Szerződő Felek személyazonosságát az általuk bemutatott személyi igazolványuk alapján állapította meg és ennek figyelembevételével a jelen szerződést ellenjegyezte. Szerződő Felek jelen szerződés aláírásával kifejezetten hozzájárulnak ahhoz, hogy eljáró ügyvéd a személyi adataikat tartalmazó okmányaikról fénymásolatot készítsen, és adataikat kezelje. A jelen szerződés 9 egymással megegyező, 1 lapos és 2 oldalas eredeti példányban (melyből 1 pld. biztonsági okmányon) készült. **Az adásvételi szerződést a Felek, mint akaratukkal mindenben megegyezőt elolvasás és megmagyarázás után jóváhagyólag aláírják a szerződést készítő ügyvéd jelenlétében.**

Nagykanizsa,2026. április * október 20.

TÓTH JÓZSEFNÉ eladó	
JUHÁSZ TIBORNÉ - eladó	
PENDLI ISTVÁN ATTILA - vevő	

Ellenjegyzem:/Dr. Baumgartner Imre ügyvéd
/8800 Nagykanizsa, Erzsébet tér 11. kasz:36057285/
Nagykanizsa, **2026. április** * október 20.

Dr. Baumgartner Imre Ügyvédi Iroda 8800 Nagykanizsa, Erzsébet tér 11. Telefon: 06-93/314-240 Adószám: 18964604-2-20 KASZ: 36057285