Záradék:
Kifüggesztés napja: 2026.11.26.
Közlés kezdő napja: 2026.11.27.
Jogvesztő határidő lejárta: 2026.12.28.
Levétel napja: 2026.12.29.
Jognyilatkozat érkezett/nem érkezett.
Nagykapornak, 2026 év 11 hó 26 nap
Kövesdné Kozma Györgyi jegyző

A felhasználót a dokumentumhoz rendelte:
Idomsoft Zrt.

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

Amely létrejött egyfelől
Németh István (születési neve: Németh István, születési helye, ideje: anyja születési neve: , lakcíme: 8915 Nemesrádó, Ady Endre utca 47., személyi azonosító: , adóazonosító: mint **Eladó**,

másfelől
Simon István (születési neve: Simon István, születési hely, idő: , anyja születési neve: lakcíme: 5500 Gyomaendrőd, Hősök útja 55., levelezési cím: 5500 Gyomaendrőd, Bocskai István utca 26., személyi azonosító: adóazonosító: mint **Vevő**

között a mai napon és az alábbi feltételekkel:

1.) Az ingatlanok körülírása

1.1. Eladó 1/1 arányú tulajdonát képezi a **Nemesrádó zártkert 1775 helyrajzi számon** nyilvántartott, 5640 m² alapterületű, 11.32 AK értékű, **szántó, gyümölcsös és gazdasági épület** művelési ágú ingatlan, amely 8915 Nemesrádó, Hegy utca 1. szám alatt található. A lakható gazdasági épület kb. 80 m², a kis gazdasági épület kb. 40 m².
Az ingatlant terheli az Észak-Zalai Víz és Csatornamű Zrt. javára bejegyzett végrehajtási jog 384.915,- Ft főkövetelés és járulékai erejéig, Pannon 2005 Faktor és Hitel Zrt. javára 16.892,- Ft és járulékai erejéig bejegyzett végrehajtási jog, Medicredit Zrt. javára 11.524,- Ft és járulékai erejéig, valamint 18.922,- Ft és járulékai erejéig bejegyzett végrehajtási jog. Valamennyi végrehajtási jog törlése iránti kérelem az ingatlan tulajdoni lapján széljegyen szerepel.

1.2. Eladó 1/1 arányú tulajdonát képezi a **Nemesrádó zártkert 1776 helyrajzi számon** nyilvántartott, 669 m² alapterületű, 3.37 AK értékű, **szőlő** művelési ágú ingatlan.
Az ingatlant terheli a Pannon 2005 Faktor és Hitel Zrt. Zrt. javára bejegyzett végrehajtási jog 16.210,- Ft főkövetelés és járulékai erejéig, Medicredit Zrt. javára 11.524,- Ft és járulékai erejéig, valamint 18.922,- Ft és járulékai erejéig bejegyzett végrehajtási jog, Medicredit Zrt. javára 11.524,- Ft és járulékai erejéig, valamint 18.922,- Ft és járulékai erejéig bejegyzett végrehajtási jog. Valamennyi végrehajtási jog törlése iránti kérelem az ingatlan tulajdoni lapján széljegyen szerepel.

1.3. Eladó 1/1 arányú tulajdonát képezi a **Nemesrádó zártkert 1777 helyrajzi számon** nyilvántartott, 3604 m² alapterületű, 10.63 AK értékű, **rét** művelési ágú ingatlan.
Az ingatlant terheli a Pannon 2005 Faktor és Hitel Zrt. javára bejegyzett végrehajtási jog 16.892,- Ft főkövetelés és járulékai erejéig, Medicredit Zrt. javára 11.524,- Ft és járulékai erejéig bejegyzett végrehajtási jog. Valamennyi végrehajtási jog törlése iránti kérelem az ingatlan tulajdoni lapján széljegyen szerepel.

2.) A Felek megállapodása

2.1. Eladó eladja, Vevő megveszi az 1.1.-1.3. pontban részletesen körülírt ingatlanokat a jelen adásvételi szerződésben meghatározott feltételekkel.

3.) Az ingatlanok vételára, fizetési feltételek

3.1. A Felek az ingatlanok vételárát **18.500.000,- Ft**-ban, azaz Tizennyolcmillió-ötszázezer forintban állapítják meg egybefoglalt vételáron a földforgalmi törvény 19. § (5) bekezdés a) pontja alapján, mivel azok egymással szomszédosak. Az 1.1. pontban írt ingatlan vételára 17.700.000,- Ft, ebből a terület 700.000,- Ft, a nagyobb gazdasági épület 16.000.000,- Ft, a kisebb gazdasági épület 1.000.000,- Ft, az 1.2. pontban írt ingatlan vételára 100.000,- Ft, az 1.3. pontban írt ingatlan vételára ~~600.000,-~~ 700.000,- Ft.

DR. SZAKÁLL ÜGYVÉDI IRODA
DR. SZAKÁLL JÚLIA ügyvéd
8900 Zalaegerszeg, Kölcsey u. 25.
KASZ.: 36069104

3.2. Vevő a vételárat az alábbiak szerint vállalja megfizetni:

3.2.1. Vevő az adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg átutalással megfizet Eladó részére ***5.000.000,- Ft***-ot, azaz Ötmillió forintot foglaló címén. Eladó kijelenti, hogy a fenti összeget maradéktalanul megkapta, amit a jelen szerződés aláírásával is megerősít.

Felek kijelentik, hogy a foglaló jogi természetét ismerik, amely szerint:
- Ha a szerződést teljesítik, a foglalót a vételárba be kell számítani, ha pedig a szerződés olyan okból szűnik meg, amelyért egyik fél sem felelős, vagy mindkét fél felelős, a foglaló visszaiár.

Németh István
Eladó

Simon István
Vevő

DR. SZAKÁLL ÜGYVÉDI IRODA
DR. SZAKÁLL JÚLIA ügyvéd
8900 Zalaegerszeg, Kölcsey u. 25.
KASZ.: 36069104
Dr. Szakáll Júlia ügyvéd

- Amennyiben a szerződés teljesítésének meghiúsulásáért a Vevő felelős, az adott foglalót elveszíti, ha pedig az Eladó a felelős, a kapott foglaló kétszeresét köteles visszatéríteni.

3.2.2. Vevő a vételár fennmaradó részét ***13.500.000,- Ft***-ot, azaz Tizenhárommillió-ötszázezer forintot az adásvételi szerződés kifüggesztésének lejártát követően, az arról szóló értesítés ügyvéd által átvételétől számított 15 (tizenöt) napon belül fizeti meg az Eladó bankszámlájára történő átutalással.

3.3. Eladó által a vételár megfizetésére megjelölt bankszámla száma:
Számlatulajdonos az Eladó édesanyja, Németh Istvánné.

3.4. Eladó kijelenti, hogy a 3.3. pontban megjelölt bankszámlára történő utalást saját kezéhez történő teljesítésként ismeri el. Az utalás akkor tekinthető teljesítettnek, amikor az a megjelölt bankszámlán jóváírásra kerül.

3.5. Eladó köteles írásban (személyesen, postai úton vagy a julia@drszakall.hu e-mail-címre küldött nyilatkozattal) haladéktalanul tájékoztatni az eljáró ügyvédet a vételár bankszámlán történő jóváírásáról. Ennek elmulasztása esetén Vevő is jogosult a vételár megfizetésének igazolására.

4.) A Felek egyéb megállapodása, nyilatkozata

4.1. Eladó szavatosságot vállal az ingatlanok per-, teher- és igénymentes átruházásáért és kijelenti, hogy harmadik személynek nincs olyan ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett vagy azon kívüli joga, amely Vevő tulajdonszerzését és birtokba lépését akadályozná vagy korlátozná a földre vonatkozó jogszabályokon felül.

4.2. Eladó kijelenti, hogy az ingatlanokat érintő valamennyi lényeges körülményről tájékoztatta a Vevőt, aki az ingatlant a megtekintett állapotban vásárolja meg. Az 1.1. pontban írt ingatlanon álló lakóépületben van víz ásott kútból és villany (3x16 A, külön éjszakai mérő) van. A fűtés kályhával történik.
Vevő kijelenti, hogy a gazdasági épület ingatlan szerződéses céljainak megfelel. Az Eladó kijelenti, hogy az ingatlannak nincs olyan általa ismert rejtett hibája, hiányossága, amelyet Vevő a helyszíni megtekintés során nem vehetett észre, vagy amelyre a Vevő figyelmét – a hiba vagy hiányosság ingatlan értékére vagy használhatóságára való befolyása miatt – külön fel kellene hívni. Az épületek felújítandók.
Mindhárom ingatlanon bejelentett földhasználó Németh István Eladó, mint tulajdonos, akinek földhasználati joga a tulajdonjogának törlésével megszűnik.

4.3. Eladó az ingatlanokat az adásvétlei szerződés hatósági jóváhagyásának kézhez vételét követő napon, a megtekintett állapotban Vevő birtokába bocsátja azzal, hogy Vevő a foglaló kifizetését követően jogosult az ingatlanokra belépni, és ott a birtokba vétel előkészítéséhez, valamint a terület gondozásához szükséges teendőket elvégezni.
Vevő a birtokba adástól kezdődően viseli az ingatlanok terheit és a kárveszélyt, továbbá szedi az ingatlanok hasznait.

4.4. Eladó kijelenti, hogy az ingatlanok után közüzemi, adó- és egyéb tartozása nincs. Eladó köteles rendezni az ingatlanokat érintő esetleges tartozásokat. Eladók az ingatlant közüzemi, adó- és egyéb tartozástól mentesen kötelesek Vevő birtokába bocsátani, vagy az esetleges tartozásokat legkésőbb 8 (nyolc) napon belül rendezni.

Eladó nyilatkozik, hogy a gazdasági épület ingatlan nem képezi magánszemély bejelentett lakcímét, illetve cég, más jogi személy székhelyét, egyéb címét.

4.5. Felek tudomásul veszik, hogy a 176/2008. (VI. 30.) Korm. rendelet alapján az 1.2. pontban írt ingatlanon álló épületről energetikai tanúsítványt nem kell készíteni.

4.6. Nemesrádó Község Önkormányzata nem alkotott rendeletet a helyi önazonosság védelme érdekében.

4.7. Vevő kijelenti, hogy a földről szóló jogszabályok rendelkezései szerint tulajdonszerzése nem ütközik szerzési korlátozásba. Vevő 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 törvényben meghatározott esetek kivételével - más célra nem hasznosítja.
Vevő kijelenti, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatás teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása, továbbá kijelenti, hogy vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött. Vevő részarány-tulajdonnal nem rendelkezik.

4.8. Vevő kijelenti, hogy földművesnek nem minősülő belföldi természetes személy, így a 2013. évi CXXII. törvény (földforgalmi törvény) 18. § szerinti elővásárlási jog őt nem illeti meg.

Németh István
Eladó

Simon István
Vevő

Dr. Szakáll Júlia ügyvéd

DR. SZAKÁLL ÜGYVÉDI IRODA
DR. SZAKÁLL JÚLIA ügyvéd
Zalaegerszeg, Kölcsey u. 25.
30069104

4.9. Felek tudomásul veszik, hogy az adásvételi szerződés hirdetményi közzététele szükséges, továbbá hatályosságához és érvényességéhez hatósági jóváhagyás szükséges. Felek tudomásul veszik, hogy amennyiben valamely elővásárlásra jogosult jogszerűen él a törvényben biztosított elővásárlási jogával, a hatósági jóváhagyással az Eladó és a nyilatkozatot tevő elővásárlásra jogosult között jön létre az adásvételi szerződés. Ebben az esetben az elfogadó jognyilatkozatot tevő elővásárlásra jogosult köteles a megfizetett foglalót az Eladók javára a jelen okiratot szerkesztő ügyvédnél ügyvédi letétbe helyezni, és ennek igazolását az elfogadó jognyilatkozathoz csatolni (földforgalmi törvény 21/A. § (1), (3) bekezdés).

4.10. Az adásvételi szerződés megkötésének és a tulajdonjog megszerzésének költségeit Vevő viseli.

5.) A tulajdon-átruházás, bejegyzési engedély

5.1. Eladó a teljes vételár kifizetését követően, az utolsó vételárrész kifizetésekor adja feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy az 1.1.-1.3. pontban írt ingatlanok vonatkozásában 1/1 arányú tulajdonjoga törlésre, továbbá Vevő 1/1 arányú tulajdonjoga az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön adásvétel jogcímén.

5.2. Felek megállapodnak, hogy Eladó az 5.1. pontban hivatkozott hozzájárulását – Bejegyzési engedélyt – a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg öt példányban aláírja, és az okiratszerkesztő ügyvédnél letétbe helyezi a teljes vételár megfizetésének igazolásáig. A bejegyzési engedély a teljes vételár megfizetésének 3.5. pont szerinti igazolását követően kerül benyújtásra a földhivatalhoz.

6.) A Felek személye

6.1. Felek cselekvőképes magyar állampolgárok.

7.) Egyéb

7.1. A jelen adásvételi szerződésben nem szabályozott kérdésekben a magyar Polgári Törvénykönyv és a földről szóló jogszabályok rendelkezései az irányadóak.

7.2. A Felek a jogügylettel kapcsolatos tájékoztatást megkapták és megértették. Ezt követően a Felek a jelen szerződésnek kifejezetten a fenti tartalommal történő megszerkesztésével bízták az okiratszerkesztő ügyvédet, aki a megbízást elfogadta. A jelen szerződés magába foglalja a megbízást és tényvázlatot. Felek tudomásul veszik, hogy az eljáró ügyvéd kártérítési felelőssége a szándékos károkozás esetét kivéve az ügyvédi irodára irányadó felelősségbiztosítási összeg felső határáig terjed ki.

7.3. Eladó és Vevő meghatalmazza dr. Szakáll Júlia ügyvédet (Dr. Szakáll Ügyvédi Iroda, székhely: 8900 Zalaegerszeg, Kölcsey u. 25. TT. 1.), hogy a jelen adásvételi szerződést a fentieknek megfelelően elkészítse, ellenjegyezze, és őket a hatósági jóváhagyási és az ingatlan-nyilvántartási földhivatali eljárásban képviselje. Vevő megbízza és meghatalmazza dr. Szakáll Júlia ügyvédet (Dr. Szakáll Ügyvédi Iroda, székhely: 8900 Zalaegerszeg, Kölcsey u. 25. TT. 1.), hogy az illeték megállapításhoz a B400 adatlapot szükség szerint a NAV felé benyújtsa. Ügyvéd a meghatalmazásokat elfogadja.

7.4. A Felek tudomásul vették az ügyvéd tájékoztatását arra vonatkozóan, hogy az ügyvédi iroda a személyes adataikat a megbízási szerződés teljesítése során, kizárólag azzal összefüggésben, a jogszabályoknak megfelelően kezeli, és azonosításukat az ügyvédi törvénynek és a pénzmosási törvénynek megfelelően elvégezte. Eljáró ügyvéd tájékoztatja a feleket, hogy az ügyvédi iroda adatkezelési tájékoztatója megtalálható az ügyvédi iroda holnapján (www.drszakall.hu). Felek a szerződés aláírásával büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy a szerződés aláírása során saját nevükben járnak el. Felek a szerződés aláírásával kifejezetten nyilatkoznak, hogy saját országuk joga szerint nem minősülnek a Pmt. 4. § (1) szerinti kiemelt közszereplőnek, vagy közeli hozzátartozójának. Felek adatai a fent megjelölt rendelkezések alapján a szerződésben kerülnek rögzítésre, a Felek adatszolgáltatása és az általuk bemutatott, személyazonosság igazolására a Pmt. 7. § (3) bekezdés szerint okirat bemutatása alapján. Felek a szerződéses kapcsolat fennállása alatt az azonosítás során megadott adatokban bekövetkezett változásról.

A Felek ezt az ingatlan adásvételi szerződést közös átolvasás, értelmezés, és megtárgyalás után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt írták alá hét eredeti példányban.

Kelt: Zalaegerszeg, 2026. október 29.

Németh István
Eladó

Simon István
Vevő

DR. SZAKÁLL ÜGYVÉDI IRODA
DR. SZAKÁLL JÚLIA ügyvéd
8900 Zalaegerszeg, Kölcsey u. 25.
KASZ.: 36069104

Ellenjegyzem Zalaegerszegen, 2026. október 29. napján:

dr. Szakáll Júlia ügyvéd (KASZ: 36069104)