

Kissné Dr. Varga Veronika
8790 Zalaszentgrót, Dózsa Gy. u. 13.
Tel.: 06-30/9579-284
Adószám: 54739301-1-40
Kösz: 33053735

1

Zala Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály	
ÉRKEZETT	2025. Máj. 7.
ÉRK.NYTSZ.	ELŐADÓ
IKT. SZÁM	191.822
MELLEKLET	

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

Mely létrejött egyrészről **Tóvári Zsolt** születési családi és utóneve (személyi azonosító: születési helye: , születési idő:), anyja neve: adóazonosító jel: tartózkodási hely: 9754 Pecöl, Vörösmarty Mihály utca 39.) 8796 Túrje, Deák utca 2. szám alatti lakos, mint eladó (továbbiakban: eladó), másrészről **Czutor György** születési családi és utóneve (személyi azonosító: , an: a, születési helye: , szül. idő:), adóazonosító jel:) 1165 Budapest, Farkasbaba utca 47. szám alatti lakos, mint vevő (továbbiakban: vevő) (eladó és vevő továbbiakban együttesen: szerződő felek) között az alulírott napon és helyen az alábbi feltételek mellett:

- 1./ Szerződő felek az adásvétel tárgyát képező ingatlanok ingatlan-nyilvántartási adatait az alábbiakban rögzítik:
 - a **Túrje-i 4623. hrsz-ú** 1284 m² nagyságú, kert és gazdasági épületként nyilvántartott zártkerti ingatlan, és
 - a **Túrje-i 4624. hrsz-ú** 1498 m² nagyságú, szőlő, kert és gazdasági épületként nyilvántartott zártkerti ingatlan 1/1 tulajdoni illetőségben Tóvári Zsolt ingatlan-nyilvántartási tulajdonát képezik tehermentesen. Az okiratot szerkesztő ügyvéd tájékoztatja a szerződő feleket, hogy az ingatlanra vonatkozóan lehívott E-hiteles tulajdoni lap-szemle másolatok tanúsága szerint a fenti adatok az ingatlan-nyilvántartási adatokkal megegyeznek. A tulajdoni lapok széljegyet nem tartalmaznak. Eladó jelen szerződés aláírásával anyagi és büntetőjogi felelőssége tudatában kijelenti, hogy az ingatlan nyilvántartásba fellelhető adatok a mai napon a valósággal mindenben megegyeznek, azon sem ő sem pedig felhatalmazása alapján harmadik személyek változásokat nem kezdeményeztek.
- 2./ Eladó eladja, vevő pedig megvásárolja az eladó kizárólagos tulajdonát képező **Túrje-i 4623. hrsz-ú** 1284 m² nagyságú, kert és gazdasági épületként nyilvántartott, és a **Túrje-i 4624. hrsz-ú** 1498 m² nagyságú, szőlő, kert és gazdasági épületként nyilvántartott zártkerti ingatlanok 1/1 tulajdoni illetőségeit – a megtekintett állapotban – a kölcsönösen kialakított **1.800.000,- Ft** (azaz: Egymillió-nyolcszázezer forint) **vételárért**. Az adásvétel tárgyát képező ingatlanok egybefoglalt vételáron történő eladására a 2013. évi CXII. tv. 19. § (5) bek. alapján arra tekintettel került sor, hogy azok egymással szomszédosak, korábban egy birtoktestet képeztek. Szerződő felek nyilatkoznak arról, hogy eladó az ingatlanokat dologösszességként kizárólagosan egybefoglalt vételárért oszthatatlan szolgáltatásként kívánja értékesíteni és a vevő pedig akként kívánja megvásárolni.
- 3./ Vevő a 2./ pont szerinti vételárból **300.000,- Ft** (azaz: Háromszázezer forint) összeget – a szerződésszerű teljesítés biztosítása érdekében – foglalóként átutalt eladó részére a K&H Bank Zrt. által vezetett 10404948-78555250-54561004 számú bankszámlájára. Eladó jelen szerződés aláírásával elismeri és nyugtázza a 300.000,- Ft összegű foglaló kiegyenlítését. Szerződő felek kijelentik, hogy a foglaló jogi természetével a 2013. évi V. törvény 6:185. §-a alapján – tisztában vannak, tudomással bírnak arról, hogy ha a szerződést teljesítik, a tartozás a foglaló összegével csökken. Ha a szerződés teljesítése olyan okból hiúsul meg, amelyért egyik fél sem felelős, vagy mindkét fél felelős, a foglaló visszajár. A teljesítés meghíúsulásáért felelős személy az adott foglalót elveszíti, a kapott foglalót kétszeresen köteles visszatéríteni. Eladó a foglaló összegét egyszeresen köteles – a tudomásszerzéstől számított 20 napon belül - a vevő részére visszatéríteni, amennyiben jelen adásvételi szerződés hatósági jóváhagyásra nem, vagy nem a vevővel kerül.
- 4./ Vevő a 2./ pont szerinti vételárból fennmaradó **1.500.000,- Ft** összegű vételárhátralékot jelen szerződés hatósági jóváhagyását követő 20 napon belül átutalja eladó részére a K&H Bank Zrt. által vezetett 10404948-78555250-54561004 számú bankszámlájára. Eladó nyilatkozik arról, hogy a fent megjelölt bankszámlára történő utalást saját kezéhez történő, joghatályos teljesítésnek ismeri el. Felek nyilatkoznak arról, hogy a vételárat akkor tekintik teljesítettnek, amikor az a megadott bankszámlán jóváírásra kerül. Felek tudomásul veszik az ügyvéd tájékoztatását arra vonatkozóan, hogy a jelen adásvételi szerződés jóváhagyás ügyintézési határideje várhatóan 4 hónap időtartamot vesz igénybe.

Tóvári Zsolt
eladó

Czutor György
vevő

Kissné Dr. Varga Veronika
ügyvéd
8790 Zalaszentgrót, Dózsa Gy. u. 13.
Tel.: 06-30/9579-284
Adószám: 54739301-1-40
Kösz: 33053735

- 5./ Eladó szavatosságot vállal az adásvétel tárgyát képező ingatlanok per-, teher- és igénymentességéért, kijelenti továbbá, hogy a tárgybani ingatlanokat semmilyen adóhátralék, adók módjára behajtandó köztartozás illetve helyi adótartozás sem terheli. Eladó kötelezettséget vállal arra is, hogy a tárgybani ingatlanokat a vevő tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséig semmilyen módon nem terheli meg, a vevő per-, teher- és igénymentes ingatlanok tulajdonjogát szerzi meg.
- 6./ Eladó feltétlen és visszavonhatatlan beleegyezését adja ahhoz, hogy a 2./ pontban körülírt ingatlanok 1/1 tulajdoni illetőségeire a tulajdonjog – a 2013. évi CXXII. tv. szerint a mezőgazdasági igazgatási szerv által történő jóváhagyást követően – a teljes összegű vételár kiegyenlítésének hitelt érdemlő bizonyítása után adásvétel jogcímén **Czutor György** vevő javára az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzést nyerjen.
- 7./ Eladó nyilatkozik arról is, hogy a tulajdonjognak a vevő javára történő ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséhez szükséges nyilatkozatot 6 példányban jelen szerződés aláírásával egyidejűleg letétbe helyezi Kissné Dr. Varga Veronika (8790 Zalaszentgrót, Dózsa Gy. u. 13., KASZ: 36063235) ügyvéd irodájában. Eladó jelen szerződés aláírásával meghatalmazza letéteményes ügyvédet arra, hogy a teljes összegű vételár részére történő kiegyenlítésének hitelt érdemlő bizonyítása esetén a letétbe helyezett nyilatkozatot az illetékes földhivatal részére nyújtsa be. A teljes vételár eladó részére történő rendelkezésre bocsátásáról az eladó és a vevő kötelesek tájékoztatni az okiratot szerkesztő és ellenjegyző ügyvédet. Eladó és vevő kötelezettséget vállalnak arra, hogy a vételár kifizetéséről meghatalmazott ügyvédet hitelt érdemlő módon (e-mail: drvargavera3@gmail.com email-ben vagy postai küldemény útján) értesítik. Felek megállapodása alapján – az eladói értesítés elmaradása esetén – a teljes összegű vétel kifizetését vevő eredeti, cégszerű banki igazolással is jogosult igazolni eljáró ügyvéd felé és eljáró ügyvéd ezen igazolás alapján is jogosult a tulajdonjog bejegyzési engedély benyújtására. A szerződő felek tudomásul veszik, hogy a tájékoztatás elmaradása miatt elhúzódozó vagy elmaradó földhivatali bejegyzés és az így esetleg felmerülő többletköltségek miatt okiratszerkesztő ügyvédet semmiféle felelősség nem terheli. Az ügyvéd köteles az eladó által tett, ügyvédi letétbe helyezett, vevő tulajdonjogának feltétlen és visszavonhatatlan bejegyzéséhez hozzájáruló nyilatkozatot az értesítést követően haladéktalanul benyújtani az illetékes földhivatalhoz. Felek megállapodása alapján, az eladói nyilatkozat letétbe helyezéséről külön letéti szerződést nem kötnek, a jelen szerződés vonatkozó rendelkezéseiben foglaltakat letéti megállapodásként, valamint ügyvédi letéti igazolásként egybehangzó akaratnyilvánítással elfogadják.
- 8./ Az adásvétel tárgyát képező ingatlanok **birtokbaadására** a teljes vételár kiegyenlítését követő 5 napon belül kerül sor. A vevő ezen időponttól szedi az ingatlanok hasznait, és viseli az azokkal járó terheket valamint a kárveszélyt. Eladó nyilatkozik arról, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlanok közművel nem ellátottak.
- 9./ Vevő jelen szerződés aláírásával nyilatkozik arról, hogy termőföld tulajdona nem haladja meg a 2013. évi CXXII. tv. 16-17. §-ában megállapított földszerzési maximumot, valamint a birtokmaximumot, és nem esik tulajdonszerzési korlátozás alá. Vevő nyilatkozik arról is, hogy részarány tulajdonnal nem rendelkezik, ezért a tulajdonában álló részarány-tulajdon összesített aranykorona értéke mennyiségének huszada és a már tulajdonában és haszonbérletében álló, továbbá, a megszerzésre kerülő földterület hektárban kifejezett termékértékének együttes összege nem több mint 300. Vevő nyilatkozik arról, hogy földművesként történő nyilvántartásba vétele az illetékes földhivatalnál megtörtént. Vevő nyilatkozik arról, hogy kamarai nyilvántartási száma: P000000640659.
- 10./ Vevő nyilatkozik arról is, hogy az elővásárlási jog a 2013. évi CXXII. tv. 18. § alapján nem illeti meg. Az eladónak az adásvételi szerződést az aláírástól számított 8 napon belül a mezőgazdasági igazgatási szerv részére meg kell küldeni hatósági jóváhagyás céljából. A mezőgazdasági igazgatási szerv az okiratok beérkezésétől számított 15 napon belül döntést hoz az adásvételi szerződés jóváhagyásának megtagadásáról vagy – a törvényben foglalt esetek kivételével – végzésben megállapítja a szerződés közzétételre való alkalmasságát és 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.

Tóvári Zsolt
eladó

Czutor György
vevő

8790 Zalaszentgrót, Dózsa Gy. u. 13.
Tel: 06-30-303030-204
Adószám: 15703301-1-40

- 11./ Vevő nyilatkozik arról, hogy a földek használatát másnak nem engedi át, azokat maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének; továbbá vállalja, hogy a földeket a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig – a törvényben meghatározott esetek kivételével – más célra nem hasznosítja. Szerződő felek nyilatkoznak arról, hogy az adásvétel tárgyát képező földek nem állnak harmadik személy használatában. Vevő nyilatkozik arról is, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása, valamint vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.
- 12./ Szerződő felek – a jelen szerződésben foglaltakat tényvázlatként is elfogadva – a szerződés aláírásával megbízzák **Kissné Dr. Varga Veronika** (8790 Zalaszentgrót, Dózsa u. 13., KASZ: 36063235) ügyvédet azzal, hogy jelen szerződést a fenti tartalommal elkészítse, azt ellenjegyezze, a tulajdonjog ingatlan-nyilvántartási bejegyzése, valamint jelen szerződésnek a mezőgazdasági szakigazgatási szerv által történő jóváhagyása ügyében képviselőjükben – kézbesítési megbízottként is – teljes jogkörben eljárjon. Jelen meghatalmazás a külföldi illetőségű eladó vonatkozásában kiterjed a kézbesítési megbízottként történő eljárásra is. Szerződő felek meghatalmazzák eljáró ügyvédet továbbá arra, hogy az adásvételhez kapcsolódóan a B400 adatlapot a NAV részére a vevő nevében benyújtsa. Meghatalmazott ügyvéd a meghatalmazást elfogadja. Szerződő felek a szerződés aláírásával kijelentik, hogy az ellenjegyző ügyvéd elleni, a szerződéssel összefüggő esetleges kártérítési igényeik felső határát az Üttv. 28. § (6) bekezdés értelmében és az ott írt feltételeknek megfelelően az eljáró ügyvéd kötelező felelősségbiztosításának káreseményenkénti legmagasabb összegében maximálják és korlátozzák. Szerződő felek felhatalmazzák a szerződést készítő ügyvédet, hogy a szerződésben rögzített adatokban történt esetleges név-, vagy számelírást külön módosító okirat készítése nélkül, szignójával javítsa a 179/2023. (V.15.) Korm. rendelet (Vhr.) 127. §-ában foglaltak szerint.
- 13./ Vevő kijelenti, hogy az 1./ pontban írt ingatlanokat megtekintette, azok megközelíthetőségével, határvonalalaival, a gazdasági épületek műszaki állapotával, egyéb jellemzőivel tisztában van, az ingatlanokat a megtekintett állapotban vásárolja meg. Az eladó az ingatlanok minden lényeges sajátosságáról a szerződéskötést megelőzően részletesen tájékoztatta a vevőt. Eladó nyilatkozik arról, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlanokon környezetvédelmi terhelés nem történt. Felek a Túrje-i 4623. hrsz-ú ingatlan értékét a rajta nyilvántartott kert földterület vonatkozásában 250.000,- Ft összegre, a gazdasági épület vonatkozásában 400.000,- Ft összegre, a Túrje-i 4624. hrsz-ú ingatlan értékét a rajta nyilvántartott szőlő földterület vonatkozásában 400.000,- Ft összegre, a kert földterület vonatkozásában 250.000,- Ft összegre, a gazdasági épület vonatkozásában 500.000,- Ft összegre becsülik.
- 14./ Szerződő felek megállapodása alapján eladót – az elmulasztott határidőt követő 30 nap után – előzetes felszólítási kötelezettség nélkül, objektív alapú szankcióként megilleti a szerződéstől való elállási jog abban az esetben, amennyiben vevő nem tesz eleget a teljes összegű vételár kiegyenlítésére az ezen szerződésben vállalt kötelezettségének. Eladó az elállási jog jogszerű gyakorlása esetén jogosult a foglalóval kapcsolatos igényét érvényesíteni. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy az elállási jog gyakorlása esetén eladó önállóan (a vevő közreműködése nélkül) jogosult eljárni a tárgyban ingatlanokra az illetékes Zala Vármegyei Kormányhivatal Földhivatala által a tulajdoni lapok III. részén feltüntetett „Föld tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés benyújtása” tényének ingatlan-nyilvántartási töröltetése iránt.
- 15./ A szerződő felek jelen adásvételi szerződés aláírásával hozzájárulnak ahhoz, hogy a Pmt. szerinti ügyfél-átvilágítás során az általuk – a személyazonosság igazolására – bemutatott okiratokról a megbízott ügyvéd fénymásolatot készítsen és az adatokat a megbízás teljesítése keretében kezelje – a szerződésben foglalt hatékony teljesítése érdekében – valamint az adatokat a jogszabályokban foglalt hatóságok részére átadja. Szerződő felek jelen okirat aláírásával büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy a jelen szerződés aláírása során saját nevükben járnak el, a rögzített adatok a valósággal egyezők, az általuk felmutatott okiratok eredetiek.

Tóvári Zsolt
eladó

Czutor György
vevő

Kissné Dr. Varga Veronika
ügyvéd
8790 Zalaszentgrót, Dózsa u. 13.
KASZ: 36063235
Tél: 06-92/46234
Fax: 06-92/46234-40
E-mail: 36063235

Kissné Dr. Varga Veronika
ügyvéd
8790 Zalaszentgrót, Dózsa u. 13.
KASZ: 36063235
Tél: 06-92/46234
Fax: 06-92/46234-40
E-mail: 36063235

Kissné Dr. Varga Veronika
 ügyvéd
 8790 Zalaszentgrót, Dózsa Gy. u. 13.
 Tel.: 06-30/9579-264
 Adószám: 54739501-1-40
 Kesz: 3603235

Felek tudomásul veszik, hogy a jelen szerződést ellenjegyző ügyvéd az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény alapján jogosult a felek személyazonosságának megállapítása céljából a személyi adat- és lakcímkártya-nyilvántartás, útiokmány-nyilvántartás, járművezetői-engedély-nyilvántartás adatait feldolgozó hatóságot megkeresni és a fenti célból adatot igényelni. Felek az ellenőrzés elvégzését a jelen szerződés aláírásával tudomásul veszik.

- 16./ Szerződő felek büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, és a jelen szerződés aláírásával megerősítik, hogy cselekvőképés, nagykorú, magyar állampolgárok, akiknek a jelen jogügylet szerinti ingatlan elidegenítési és szerzési képességét jogszabály, vagy hatósági határozat nem korlátozza, és nem zárja ki.
- 17./ Az e szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. és V. törvény (Ptk.) adásvételi szerződésre vonatkozó rendelkezéseit (Ptk. 6:215–6:220. §) kell alkalmazni. Jelen szerződésből eredő esetleges jogvitájukat felek igyekeznek egymás érdekeinek kölcsönös szem előtt tartásával békésen rendezni, ellenkező esetben a polgári perrendtartásról szóló 2016. évi CXXX. törvény szerint illetékességgel és hatáskörrel rendelkező bíróság jár el.
- 18./ Jelen szerződés megkötésével, valamint a tulajdonjog átszállásával kapcsolatosan felmerülő mindennemű költséget a vevő köteles viselni. Szerződő felek rögzítik, hogy amennyiben vevő helyébe elővásárlási joggal élve új vevő lép, úgy köteles jelen szerződés hatósági jóváhagyását követő 20 napon belül a teljes összegű vételárát az eladó részére, valamint a szerződés megkötése kapcsán felmerült költséget a vevő részére megtéríteni. Felek tudomásul vették eljáró ügyvédnek a fizetendő vagyonszerzési illetékről és az esetleges személyi jövedelemadó fizetési kötelezettségéről szóló tájékoztatását annak tudomásulvételével, hogy jelen szerződésnek nem tárgya a szerződés megkötésével kapcsolatosan felmerülő, egyes szerződő feleket terhelő közterhek fizetéséről szóló részletes tájékoztatás.

Felek ezen szerződést – mint akaratukkal mindenben egyezőt – felolvasás és értelmezés után az ellenjegyző ügyvéd jelenlétében jóváhagyólag aláírják.

Zalaszentgrót, 2025. 03.14.

Tóvári Zsolt
 eladó

Czutor György
 vevő

Szerkesztettem és ellenjegyzem:
 Zalaszentgrót, 2025. 03.14.

Kissné Dr. Varga Veronika
 ügyvéd
 8790 Zalaszentgrót, Dózsa Gy. u. 13.
 Tel.: 06-30/9579-264
 Adószám: 54739501-1-40
 Kesz: 3603235

Kissné Dr. Varga Veronika
 ügyvéd
 8790 Zalaszentgrót, Dózsa Gy. u. 13.
 Tel.: 06-30/9579-264
 Adószám: 54739501-1-40
 Kesz: 3603235

Kormányzati portálon közzététel és
 faliújságon kifüggesztés napja: 2025.04.14.
 Jognyilatkozat megtételére nyitva álló napos
 határidő első napja: 2025.04.15.
 Jognyilatkozat megtételére nyitva álló napos
 határidő utolsó napja: 2025.05.14.
 Ez a határidő jogvesztő! Elektronikus közzététel megtörtént!
 Levétel napja: 2025.05.15.

