

Kifüggesztés helye: Somogyi Menedékhely  
Kifüggesztés napja: 2025.07.01  
jogosultak: elb. határidő  
jognyilatkozattételének első napja: 2025.07.02  
jognyilatkozattétel utolsó napja: 2025.07.02 amely határidő\*  
jogvesztő!  
Levétel ideje: 2025.07.01  
Somogyi Menedékhely

|                                                                              |                    |
|------------------------------------------------------------------------------|--------------------|
| Somogyi Menedékhely                                                          |                    |
| Bérek:                                                                       | AM                 |
| Időpont:                                                                     | 2025. JÚLIUS 1. 12 |
| Iktatás:                                                                     | 572015             |
| DR. PERÁK JÓZSEF ÜGYVÉD                                                      |                    |
| 7400 Kaposvár, Hajnóczy utca 21. Aliróda: 7561 Nagybajom, Fő utca 165        |                    |
| Telefon/fax: 82/ 41 1-127, 357-262, 70/332-2391, e-mail: perak.j@freemail.hu |                    |

SM/833/2023  
KI 08.04

### INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

Amely létrejött egyrészről

Kövesdi Zoltán születési neve Kövesdi Zoltán

személyi azonosító ..... azonosító j..... yár állampolgái

mint Eladó (a továbbiakban Eladó)

másrészről

Horváth Flórián Kristóf születési ne

....., személv azonosító szám

azonosító jel: .....

állampolgái:

....., mint Vevő (a továbbiakban: Vevő), a továbbiakban

együttesen: „Szerződő Felek” között az alulírott helyen és időben az alábbi feltételek mellett

#### 1. Az adásvétel tárgya

##### 1.1.

A hatályos ingatlan-nyilvántartási adatok szerint Eladó tulajdonát képezi 1/1 tulajdoni hányadban Mezőcsokonya külterület 0203 helyrajzi számon nyilvántartott természetben 7434 Mezőcsokonya, Szabadság utca 122 alatt található a./ alrészletben „kivett lakóház, udvar, gazdasági épület” b./ alrészletben „gyümölcsös” .. megnevezésű, mindösszesen 5308 négyzetméter területű ingatlan (a továbbiakban: Ingatlan), a Szerződő Felek által ismert jelenlegi állapotában.

##### 1.2.

Jelen Ingatlan Adásvételi Szerződés aláírásával Eladó eladja, a Vevő pedig megtekintett állapotában 1/1 tulajdoni hányadban adásvétel jogcímen megvásárolja az 1.1. pontban körülírt közművekkel ellátott Ingatlant.

Vevő a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (Ptk.) 6:157. § (1) bekezdésében megállapított jogkövetkezményekre is figyelemmel feltétel nélkül és visszavonhatatlanul kijelenti, hogy az Ingatlant a szerződés megkötését megelőzően megtekintette, annak állapotát, állagát, környezeti állapotát, jogi helyzetét felmérte, azokat a megtekintett, szerződéskötéskori állapotban szerzi meg.

##### 1.3.

Szerződő Felek rögzítik, hogy az 1.1. pontban leírt Ingatlan tulajdoni hányadok per és igénymentesek, az Ingatlan tulajdoni lapján széljegy nem található.

#### 2. A vételár összege és megfizetése

##### 2.1.

Szerződő Felek az 1.1 pontban körülírt Ingatlan kölcsönösen kialakított vételárát 9.500.000.-HUF, azaz Kilencmillió ötszázezer forint összegben állapítják meg. A szerződő felek nyilatkoznak, hogy a lakóház értékét: 9.400.000 forint, a gazdasági épület értékét 0.- forint, a gyümölcsös értékét: 100.000 - forint összegben határozzák meg.

##### 2.2.

Szerződő felek kijelentik, hogy az adásvétel tárgyat képező Ingatlan forgalmi értékével tisztában vannak.

A Felek rögzítik, hogy a Vételár a Felek közötti alku eredménye és nem négyzetméter elszámolású. Ennek megfelelően a Felek megerősítik, hogy a Vételár kölcsönösen egybehangzó akaratuk alapján alakították ki, megfelel a helyben kialakult piaci viszonyoknak, ezért a szolgáltatás és ellenszolgáltatás aránytalansága jogcímen nincs és nem is lehet egymással szemben semmilyen követelésük.

Ebből adódóan a Felek a szolgáltatás és ellenszolgáltatás értékének aránytalanságára alapított megtámadási jogot a Ptk. 6:98.§ (2) bekezdése alapján a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg kizárják.

##### 2.3.

Szerződő Felek rögzítik, hogy a Vevő a vételár teljes összegét a jelen Ingatlan Adásvételi Szerződés aláírásának napjával az Eladó 11773432-00187336 bankszámlaszámú számlára banki átutalással megfizeti, egyben Eladó az ezen bankszámlára történő teljesítést saját kezéhez történő joghatályos teljesítésnek ismeri el és tudomásul veszi, valamint elfogadja a megfizetett vételár teljesítésének e módját. Szerződő Felek a bankszámlára történő teljesítést azon a napon tekintik szerződésszerű teljesítésnek, amikor a vételár a fenti bankszámlán jóváírásra kerül.

1. Eladó a vételár fentiek szerinti teljesítését kifejezetten elfogadja

##### 2.4.

Eladó jelen szerződés aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy az 1.1. pont szerinti Ingatlan tulajdoni hányad vonatkozásában tulajdonjoga az ingatlan-nyilvántartásból törlésre, egyidejűleg az 1.1. pont szerinti Ingatlan tulajdoni hányad vonatkozásában Vevő tulajdonjoga 1/1 tulajdoni hányadban „adásvétel” jogcímen az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön.

Szerződő Felek rögzítik, hogy az Ingatlan per és igénymentes, az Ingatlan tulajdoni lapján széljegy nem található.

Az önkormányzat hirdetőtábláján  
történő kifüggesztés tájékoztató  
jellegű, nem minősül joghatályos  
közlésnek. Joghatályos közlés:  
<https://hirdetmeny.magyarorszag.hu/>  
keresés honlapon.

Flórián Kristóf  
ö

Dr. Perák József  
Ügyvéd

### 3. Birtokbaadás

#### 3.1.

Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy a Vevő birtokba lépésére, az Ingatlan birtokba adására birtokbaadási jegyzőkönyv keretében kerül sor, amelynek során a Szerződő Felek a közüzemi órák állását közösen rögzítik, egyben az Eladó az ingatlan kulcsait a Vevő részére átadja.

Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy a Vevő által megtekintett állapotban adja át az Ingatlant.

Eladó felelősséget vállal azért, hogy a birtokbaadásakor az Ingatlanon nem áll fenn harmadik személynek olyan joga, amely a Vevő zavartalan birtoklását, tulajdonszerzését akadályozza, kizárja vagy gátolja, és kijelentik, hogy az Ingatlan tulajdonjoga, birtoklása vonatkozásában peres, nem peres vagy államigazgatási (birtokvédelmi) eljárás nincs folyamatban, valamint székhelyként és fióktelepként sincs nyilvántartva.

Az Eladó kijelenti, hogy az Ingatlanra vonatkozóan más személlyel ezen ügyletkötést megelőzően nem kötött sem szerződést, sem előszerződést, ezen ügylet hatályát nem érinti sem szerződésen, sem törvényen alapuló elővásárlási-, valamint vételi jogi jogosultság.

Az Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy a birtokátruházás megtörténtét követő 15 munkanapon belül az Ingatlanból minden hatóságilag az Ingatlanba bejelentett személlyel együtt kijelentkeznek.

#### 3.2.

Eladó jelen szerződés aláírásával is szavatolja, hogy a vétel tárgyát képező Ingatlant *közütemi* és *adótartozás* nem terheli

Az Eladó hozzájárulását adja ahhoz és együttműködik abban, hogy az Ingatlanra vonatkozó közüzemi szolgáltatások a birtokbaadással egyidejűleg a Vevő nevére kerüljön átírásra a jelen szerződés alapján.

Eladó szavatolja, hogy a közműhálózatokhoz való csatlakozás kapcsán és a telekommunikációs szolgáltatók felé fizetési kötelezettsége nincs. Amennyiben Eladónak a közműszolgáltatók és telekommunikációs szolgáltatók felé közműtartozása, fizetési kötelezettsége mégis lenne, úgy annak teljes körű megfizetésére Eladó kötelezettséget vállal.

#### 3.3.

Szerződő Felek megállapodnak, hogy Vevő a birtokba adást követően legkésőbb 15 napon belül kötelesek a tulajdonváltózást bejelenteni az illetékes közüzemi szolgáltatóknál, valamint a tulajdonjog bejegyzést követően az illetékes önkormányzati hivatalnál.

### 4. Szavatosságok

#### 4.1.

"Szerződő felek tudomással bírnak arról, hogy az épületek energetikai jellemzőinek tanúsításáról szóló 176/2008. (VI.30.) Kormányrendelet hatályos rendelkezései értelmében Eladó köteles a lakás megnevezésű ingatlan tekintetében energetikai tanúsítvány elkészítéséről gondoskodni.

Ennek megfelelően Eladó a mai napon a szerződéskötés aláírásával egyidejűleg a tanúsítványt a Vevőnek átadta, aki ennek átvételét jelen szerződés aláírásával elismeri. Felek rögzítik, hogy e tanúsítvány kódja:

**HET-1012-7591**

#### 4.2.

Eladó a vétel tárgyát képező Ingatlan per és igénymentességéért szavatol, a 3.2. pontban rögzített tartozás-mentességet is beleértve.

### 5. Egyéb rendelkezések

#### 5.1.

Szerződő Felek kijelentik, hogy teljes cselekvőképességgel rendelkező, *nagykorú magyar állampolgárok*, szerződéskötési képességüket sem jogszabály, sem hatósági intézkedés nem zárja ki, nem korlátozza, és nem akadályozza

#### 5.2.

A mező-és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013.évi CXXII.tv. 21. §(1) bekezdés előírásainak megfelelően az Ingatlan Adásvételi Szerződést, mint vételi ajánlatot az e törvény szerinti elővásárlási jogosultakkal közölni kell.

A vonatkozó jogi szabályozás szerint a kifüggesztés időtartama, 30 nap.

Amennyiben bármelyik jogosult az elővásárlási joggal él, akkor a Vevőre vonatkozó jogok és kötelezettségek terhelik.

#### 5.3.

A mező-és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013.évi CXXII.tv 10.§.(2) bekezdése alapján Vevő nyilatkozik, hogy tulajdonában, a birtokában álló föld területnagysága a megszerezni kívánt föld területnagyságával együtt nem haladja meg az 1 hektárt, egyben nyilatkozik, hogy nem földműves.

A mező-és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013.évi CXXII.tv 13.§-a szerint Vevő nyilatkozik, hogy a föld használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, eleget tesz a földhasználati kötelezettségnek, továbbá vállalja, hogy a földet a tulajdonszerzéstől számított 5 évig – a(3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével - más célra nem hasznosítja.

A mező-és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013.évi CXXII.tv 14.§-a szerint Vevő nyilatkozik, hogy földhasználati díjtartozása nincs, valamint e szerződés aláírásának napját megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

A Vevő nyilatkozik, hogy részarány tulajdonnal nem rendelkezik.

Kövesdi Zoltán  
Eladó

Hórváth Flórián Kristóf  
Vevő

Dr. Perák József  
Ügyvéd

Dr. Perák József  
7400. Székesfehérvár, Halmi utca 21.  
Tárgy: 50/2013. SZ. SZ. SZ.  
Tárgy: 50/2013. SZ. SZ. SZ.

Szerződő Felek kijelentik, hogy a jelen szerződéssel kapcsolatosan felmerülő jogviták esetére alávetik magukat az általános hatáskörrel és illetékességgel rendelkező bíróság eljárásának

Szerződő Felek kijelentik, hogy jelen szerződést szabad akaratukból kötötték meg, nem tévedtek annak tartalmában, nyilatkozataik megtételére senki nem kényszerítette őket jogellenes fenyegetéssel, tisztességtelen befolyással.

Szerződő Felek rögzítik, hogy a jelen Ingatlan Adásvételi Szerződéssel kapcsolatos költségeket és díjakat – illeték, ügyvédi munkadíj - a Vevő viseli.

#### 5.4.

Szerződő felek a szerződés elkészítésére – az abban esetlegesen tévesen feltüntetett személyi adatok és más elírások javítására – és ellenjegyzésére, valamint a szerződéshez kapcsolódó földhivatali eljárásban való képviselőikre, hirdetményi úton történő közlésére irányuló közzétételi kérelem tárgyában, valamint kézbesítési megbízotti feladatok ellátására és az illetékes Nemzeti Adó- és Vámhivatal felé a B-400 Adatlap kitöltésére megbízást és meghatalmazást adnak a dr. Perák József ügyvédnek.

Szerződő felek nyilatkozzák, hogy az Ingatlan Adásvételi Szerződés egy-egy eredeti példányát az aláírással egyidejűleg átvették.

A mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 8. § alapján felek kijelentik, hogy a föld tulajdonjogának átruházására irányuló jelen jogügyletük **1 példányának írásba foglalására olyan papír alapú okmányon kerül sor**, amely a 2013. évi CXXII. törvény végrehajtására kiadott rendeletben meghatározott **biztonsági kellékekkel rendelkezik**.

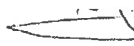
#### 5.5.

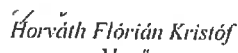
Szerződő Felek a jelen Ingatlan Adásvételi Szerződést, annak átolvasását, megértését és közös értelmezését követően, mint szerződési akaratukkal mindenben egyezőt jóváhagyólag írják alá.

A jelen Ingatlan Adásvételi Szerződés 7 eredeti példányban készült és folyamatos sorszámmal ellátott, szerződő felek által aláírt 3 oldalból áll.

A szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Magyarország Polgári Törvénykönyvéről szóló 2013. évi V. törvény vonatkozó előírásait tekintik irányadónak.

Kaposvár.2025.május 09

 Kövesdi Zoltán  
Eladó

 Horváth Flórián Kristóf  
Vevő

Készítettem és „ellenjegyzem” Kaposvár.2025.május 09 napján, valamint a jelen Ingatlan Adásvételi Szerződésben foglalt meghatalmazást és megbízást elfogadom

  
Dr. Perák József  
Ügyvéd, kamarai azonosító száma:36059286  
székhely: 7400 Kaposvár, Hajnóczi J. u.21

Dr. Perák József  
Kaposvár, 2025. május 9.  
m.szám: 8.906

ZÁRADÉK Az eredeti papír alapú dokumentummal mindenben egyező.  
A digitalizáló szervezeti egység elnevezése: Somogy Vármegyei Kormányhivatal  
A másolat képi vagy tartalmi egyezéséért felelős az elektronikusan aláíró személy.  
Digitalizáló rendszer megnevezése és verziószáma: KEAASZ-2.0.33  
Másolatkészítési szabályzat megnevezése és száma: SVKH vezetője 24/2024. (XII.19.) utasítása  
Irányadó másolatkészítési rend elérhetősége: <https://kormanyhivatalok.hu/kormanyhivatalok/somogy>

Elektronikus aláírással hitelesített  
Digitálisan aláírta: dr. Ambrus Máté  
2025.06.27. 10:42:43