

Zala Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály	
ÉRKEZETT	2024. APR. - 8
FELKÜLDÉS	ELŐADÓ
OKT. SZÁM	109.936
	MELLEKLET

1

### INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről **Rádi Tibor** [születési neve: Rádi Tibor, születési hely, idő: ..., anyja neve: ..., lakcíme: 8868 Letenye, Rákóczi Ferenc utca 169., személyi azonosító jele: 18-21-7223, állampolgársága: magyar, törvényes képviselője: **Horváth János Csabáné gondnok** (születési neve: **Lejer Margit**, születési hely, idő: ..., anyja neve: ..., személyi azonosító jele: ..., lakcíme: 8868 Letenye, **Petőfi Sándor utca 128.**, állampolgársága: magyar)], mint **eladó**, másrészről, **Vitovszkiné Kátai Szilvia** (születési neve: Kátai Szilvia, születési hely, idő: ..., anyja neve: ..., lakcíme: 8808 Nagykanizsa, Majorkert u. 8., személyi azonosító jele: ..., adóazonosító jele: ..., 7, Magyar Agrár-, Élelmiszergazdasági és Vidékfejlesztési Kamara nyilvántartási szám: ..., földműves nyilvántartási száma: .../2014.04.28., állampolgársága: magyar), mint **vevő** között az alábbi tartalommal:

1. Eladó kijelenti, hogy a tulajdoni lap II/55. sorszáma alatt bejegyzetten 2440800/23047008 arányú tulajdonosa a Letenye külterület 021/27 hrsz. alatti 212955 m<sup>2</sup> alapterületű szántó művelési ágban nyilvántartott ingatlanok.
2. A felek megállapodnak abban, hogy az eladó az 1. pontban megjelölt ingatlan tulajdoni hányadát 3.000.000,-Ft, azaz hárommillió forint vételár ellenében a vevőnek eladja, aki az ingatlan tulajdoni hányadot az eladótól ezen a vételáron megvásárolja.
3. A vevő az 1. pontban megjelölt ingatlan tulajdoni hányad megvásárlása kapcsán, a mező –és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. tv. 13. § (4) bekezdés a)-b) pontjában foglaltaknak megfelelően vállalja, hogy a Zalaegerszegi Törvényszék Cégbíróságánál Cg.20-09-066354 cégjegyzékszámú bejegyzett KOSSUTH Mezőgazdasági Korlátolt Felelősségű Társaság (8868 Letenye, Bajcsy-Zsilinszky Endre utca 59-61.; adószáma: 13293493-2-20) számára a fenti föld használatát biztosító földhasználati jogviszony (földhaszonbérleti szerződés) időtartamát nem hosszabbítja meg, és a megszűnését követő időre 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 – (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével – más célra nem hasznosítja.
4. Szerződő felek a mező –és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. tv. 15/A. §-ában foglaltaknak megfelelően, a 3. pontban írt földhasználati jogviszony fennállására tekintettel rögzítik, hogy az eladó 1. pontban megjelölt ingatlan tulajdoni hányadát érintő földhaszonbérleti szerződés alapján a földhasználat időtartama 2021. augusztus 1–2026. december 31. A szerződő felek rögzítik továbbá, hogy az 1. pontban megjelölt ingatlan tulajdoni hányadot érintő földhasználat ellenértéke 45 kg termény/AK/év.
5. Vevő kijelenti, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása (a továbbiakban együtt: földhasználati díj tartozás), továbbá kijelenti, hogy vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.
6. A vevő a jelen szerződés aláírásával büntetőjogi felelőssége tudatában kijelenti, hogy a jelen adásvételi szerződéssel megszerzett földtulajdonjoga nem sérti a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. tv. 16. §-ában foglalt korlátozó rendelkezést.
7. Az eladó feltétlen garanciát vállal az eladott ingatlan tulajdoni hányad per-, teher- és igénymentességéért, továbbá szavatolja, hogy az eladott ingatlan tulajdoni hányad vonatkozásában sem hatóságnak, sem harmadik személynek nincsen olyan – nyilvántartott, vagy nyilvántartáson kívüli - joga, ami a vevő tulajdonszerzését, vagy birtokba lépését akadályozná, vagy nehezítené.
8. A szerződő felek kijelentik, hogy eladó cselekvőképtelen nagykorú magyar állampolgár, a vevő cselekvőképes nagykorú magyar állampolgár, a vevő tulajdonszerzésének törvényi elővásárlási jogon kívül akadálya, vagy jogszabályi feltétele nincs.
9. Eladó a jelen adásvételi szerződésbe foglalt, általa elfogadott vételi ajánlatot - a felek aláírásától számított 8 napon belül – megküldi a mezőgazdasági igazgatási szerv részére jóváhagyás céljából. A mezőgazdasági igazgatási szerv az okiratok beérkezésétől számított 15 napon belül döntést hoz az adásvételi szerződés jóváhagyásának a megtagadásáról, vagy 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.
10. Vevő a 109/1999. (XII. 29.) FVM rendelet 68/C. § alapján kijelenti, hogy nem rendelkezik részarány-tulajdonnal.
11. A vevő az 1. pontban megjelölt ingatlan tulajdoni hányad megvásárlása kapcsán kijelenti, hogy a Letenye külterület 021/27 hrsz. alatti ingatlanban az adásvételi szerződés megkötésekor maga is legalább 3 éve tulajdoni hányaddal rendelkező földműves tulajdonostárs, így öt elővásárlási jog illeti meg a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (Földforgalmi tv.) 18. § (3) bekezdése alapján.

12. Vevő a 2. pontban írt vételárat a szerződéskötést megelőzően egy összegben kifizette az eladó részére az eladó tulajdonát képező, OTP Bank Nyrt. Letenyei Fiókjánál kezelt ..... számú gyámhatósági forint folyószámlára történő banki átutalással. Eladó a 3.000.000,- Ft, azaz hárommillió forint vételár hiánytalan felvételét jelen okirat aláírásával elismeri és köszönettel nyugtázza. Eladó vállalja, hogy amennyiben a jelen adásvételi szerződésben szereplő jogügylet ingatlan-nyilvántartási bejegyzése bármilyen akadályba ütközne, vagy amennyiben az engedélyező hatóság (Zala Megyei Földhivatal) a hatósági jóváhagyást bármely okból megtagadja, úgy a jelen adásvételi szerződés megkötését megelőzően kifizetett 3.000.000,- Ft, azaz hárommillió forint vételárat a vevő felhívására visszafizeti.
13. Eladó a vételár teljes, hiánytalan kiegyenlítetttségére tekintettel feltétlen és visszavonhatatlan beleegyezését adja ahhoz, hogy a 2440800/23047008 arányú tulajdoni hányadára a Letenye külterület 021/27 hrsz. alatti 212955 m<sup>2</sup> alapterületű szántó művelési ágban nyilvántartott ingatlanra vonatkozóan Vítovszkiné Kátai Szilvia vevő tulajdonjoga az ingatlan-nyilvántartásba adásvétel jogcímén - az eladó tulajdonjogának egyidejű törlése mellett - bejegyzésre kerüljön.
14. A vevő a 3-4. pontban írt földhasználati jogviszony megszűnését követően lép birtokba. A vevő attól az időponttól kezdődően viseli a megvásárolt ingatlan tulajdoni hányad terheit és szedi hasznait. A jelen adásvételi szerződéssel kapcsolatosan felmerülő költségeket a vevő viseli.
15. A szerződő felek tudomással bírnak arról, hogy az eladót a Nagykanizsai Városi Bíróság a 6.P.20.634/1996/3. számú ítéletével cselekvőképességet kizáró gondnokság alá helyezte, melyet a Nagykanizsai Járásbíróság a 6.P.21.130/2016/8. számú ítéletével cselekvőképességet teljesen korlátozó gondnokság alá helyezésre változtatta. Az eladó, mint gondnokolt törvényes képviselőjeként a Zala Vármegyei Kormányhivatal Letenyei Járási Hivatal Hatósági és Gyámügyi Osztály ZA-03C/GYH/577-12/2023. számú kirendelő határozata alapján Horváth János Csabáné (nyilvántartási száma: ..... ) hivatásos gondnok jár el.
16. A szerződő felek tudomásul veszik azt az ügyvédi tájékoztatást, hogy az eladó, mint cselekvőképtelen nagykorú jognyilatkozata semmis, nevében gondnoka jár el [Ptk. 2:22. § (1) bek.].
17. A szerződő felek tudomásul veszik azt az ügyvédi tájékoztatást is, hogy a cselekvőképtelen nagykorú gondnoka ingatlan tulajdonjogának átruházására vonatkozó jognyilatkozatának érvényességéhez Ptk. 2:23. § (1) bekezdés c) pontja alapján a gyámhatóság jóváhagyása szükséges.
18. Eljáró ügyvéd tájékoztatja a szerződő feleket, hogy a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény (Pmt.) alapján azonosítási kötelezettség terheli a felek és képviselőik adatai vonatkozásában. Az azonosítás a felek adatszolgáltatása és a bemutatott személyazonosság igazolására alkalmas okiratok bemutatásával történik a Pmt. szabályai szerint. A felek azonosítását az eljáró ügyvéd végzi. Felek hozzájárulnak ahhoz, hogy az ellenjegyző ügyvéd saját adataikat tartalmazó okmányaikról fénymásolatot készítsen, JÜB ellenőrzést végezzen, és adataikat az ingatlan adásvételi szerződéssel összefüggésben kezelje. Felek a tájékoztatást tudomásul veszik. Felek kijelentik, hogy hozzájárulnak ahhoz, hogy az eljáró ügyvéd az adataikat a hatályos jogszabályok alapján tárolja és kezelje.
19. A felek a jelen adásvételi szerződés elkészítésével és ellenjegyzésével megbízzák, a mezőgazdasági igazgatási szerv, az illetékes gyámhivatal, az illetékes jegyző és földhivatal előtti eljárással egyúttal meghatalmazzák a 8800 Nagykanizsa, Kisfaludy Sándor u. 6. szám alatti HÁRI Ügyvédi Irodát (Ügyintéző: Dr. Hári Tibor ügyvéd). A szerződő felek meghatalmazzák az eljáró ügyvédet, hogy a jelen szerződést - annak tartalmának lényegi érintése nélkül - esetleges számelírás, személyi adat és névelírás, hiányosság pótlása, szöveghelyesbítés szükségessége esetén helyettük és nevükben módosítsa, kiegészítse. Az eljáró ügyvéd a meghatalmazást az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény (Ügyvédi tv.) 34. § (2) bekezdése alapján elfogadja.

Szerződő Felek a jelen adásvételi szerződést - annak elolvasása és értelmezése után - mint akaratukkal és nyilatkozataikkal mindenben megegyezőt az alul megjelölt helyen és időben jóváhagyólag írták alá.

Kelt Nagykanizsán, 2024. március 28.

**Rádi Tibor**  
képviseletében Horváth János Csabáné gondnok,  
törvényes képviselő  
eladó

**Vítovszkiné Kátai Szilvia**  
vevő

Ellenjegyzem Nagykanizsán, 2024. március 28. napján  
Dr. Hári Tibor ügyvéd  
KASZ: 36061267  
8800 Nagykanizsa, Kisfaludy Sándor u. 6.

ZÁRADÉK:  
Kifüggesztés napja: .....  
Érkezési napja: .....  
Jogvesztő határidő lejárt: .....  
Levételi napja: .....  
Jognyilatkozat: érzékelt/nem érzékelt.  
Letenye.....év.....hó.....nap  
Jegyző

**DR. HÁRI TIBOR**

HÁRI Tibor  
Iroda