

Somogy Vármegyei Kormányhivatal	
Beérkezés időpontja:	Érkeztetési azonosító:
Iktatás dátuma:	Iktatás szám:

Somogy Vármegyei Kormányhivatal	
Beérkezés időpontja:	Érkeztetési azonosító:
Iktatás dátuma:	Iktatás szám:

mely létrejött egyfelől **Böröczky Szilárdné** (születési neve: **Böröczky Szilárdné**, született: **1963.05.15.**, anyja neve: **Böröczky Zsuzsanna**, személyi azonosító jele: **18636**, Balatonszemes, Petőfi Sándor utca 28. szám alatti lakos, aki személyazonosságát a **18636** számú személyazonosító igazolvánnyal, lakcímét pedig a **18636** számú lakcímet igazoló hatósági igazolvánnyal igazolta, kijelentése szerint magyar állampolgár, mint **Eladó (a továbbiakban: Eladó)**, másrésről

Zier Dániel Tibor (születési neve: **Zier Dániel Tibor**, született: **1963.05.15.**, anyja neve: **Zier Zsuzsanna**, személyi azonosító jele: **18638**, adóazonosító jele: **18638**, 8638 Balatonlelle, Május 1. utca 52. szám alatti lakos, aki személyazonosságát a **18638** számú személyazonosító igazolvánnyal, lakcímét pedig a **18638** számú lakcímet igazoló hatósági igazolvánnyal igazolta, kijelentése szerint magyar állampolgár, mint **Vevő (a továbbiakban: Vevő)** (Eladó és Vevő együtt **Felek vagy Szerződő felek**) között a mai napon, az alábbiak szerint:

I. A szerződés tárgya

- 1.) Szerződő felek rögzítik, hogy **Böröczky Szilárdné Eladó tulajdonát képezi a Somogy Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 3. (Balatonboglár) ingatlan-nyilvántartásában Balatonlelle Külterület 0178/3 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, 1 ha 7282 m², azaz egy hektár hétezer-kettőszáznyolcvankettő négyzetméter alapterületű, "a szőlő b legelő" művelési ágú ingatlan 1/1 tulajdoni hányada (a továbbiakban: Ingatlan).**
- 2.) A Szerződő felek megállapítják, hogy az INYER/TULLAP/20260515/15247 számon lekérdezett E-hiteles tulajdoni lap szerint az Ingatlan per-, teher- és igénymentes. Eladó teljes szavatosságot vállal a jelen okirattal Vevő részére elidegenített Ingatlan per-, teher- és igénymentességéért, beleértve bármi közzadó módjára végrehajtható tartozást is. Eladó kijelenti, hogy köztartozása vagy egyéb olyan tartozása, amelyért az Ingatlan mindenkor tulajdonosát fizetési kötelezettség terhelné nem áll fenn, vele szemben végrehajtási eljárás nincs folyamatban.
- 3.) **Eladó eladja, a Vevő megveszi 1/1 arányban az általa megtekintett és ismert állapotban az Ingatlant 5.000.000.-Ft, azaz ötmillió forint vételáron.** Felek rögzítik, hogy az Ingatlanon ültetvény, felépítmény vagy a földrészlet forgalmi értékét, illetve hasznait növelő agrotechnikai létesítmény nincs, így a fenti ellenérték teljes egészében a föld ellenértéke. Felek rögzítik, hogy a vételár megállapítására a vonatkozó forgalmi és értékviszonyok figyelembe vétele mellett került sor. Szerződő Felek a Ptk. 6:98 § (1) bekezdésében foglaltak szerint a jelen szerződés tekintetében kifejezetten vállalják a szolgáltatás és az ellenszolgáltatás értéke közötti feltűnő értékaránytalanság kockázatát, melyre figyelemmel a Ptk. 6:98 § (2) bekezdésében foglaltak szerint egyik Fél sem jogosult a jelen szerződést feltűnő értékaránytalanságra hivatkozva megtagadni.
- 4.) Felek megállapodnak, hogy a **Vevő a vételárat az alábbiak szerint fizeti meg az Eladónak:**
 - 4.1. Szerződő felek rögzítik, hogy Vevő már **1.000.000.-Ft, azaz egymillió forint** összeget a Balatonszemesen, 2025. augusztus 29. napján kelt adásvételi előszerződés aláírásával egyidejűleg megfizetett Eladó részére **Böröczky Bence Zsolt OTP Banknál vezetett** **18636** számú bankszámlájára történő átutalással. Felek rögzítik, hogy a jelen pontban rögzített összegből 500.000Ft azaz ötszázezer forintot foglalónak, míg 500.000Ft azaz ötszázezer forintot vételárelőlegnek tekintenek. Eladó ezennel is megerősíti és nyugtázza, hogy az 1.000.000Ft, azaz egymillió forint összeget a jelen pontban foglalt jogcímen Vevő részére szerződésszerűen megfizette. Szerződő felek a foglaló jogi természetével tisztában vannak. Tudomásul veszik, hogy amennyiben az Adásvételi Szerződés megkötése az Eladó érdekkörébe tartozó okból hiúsulna meg, az Eladó a foglaló kétszeres összegét köteles a Vevő részére visszafizetni. Abban az esetben, ha az Adásvételi Szerződés megkötése a Vevő érdekkörében felmerült okból hiúsulna meg, a Vevő az általa foglaló címén átadott összeget véglegesen elveszíti. Amennyiben az Adásvételi Szerződés megkötéséért egyik fél sem, vagy mindkét fél felelős, a foglaló összege visszajár. Szerződő felek rögzítik, hogy a jelen pont szerint Vevő által megfizetett **1.000.000.-Ft, azaz egymillió forint** összeg a vételárba beszámít.

- 4.2. A fennmaradó **4.000.000Ft azaz négymillió forint** vételárhátralékot a Vevő a jelen szerződés aláírásának napján, de legkésőbb 3 (három) munkanapon belül köteles Eladó javára **Böröczky Bence Zsolt OTP Banknál vezetett számú bankszámlájára** történő átutalással megfizetni Eladó jelen szerződés aláírásával a fenti bankszámlára történő teljesítést saját kezeihez történő teljesítésnek ismeri el. Felek rögzítik, hogy a Vételár teljes egészében megfizetésre került.

II. Egyéb rendelkezések, birtokba-adás

- 5.) Szerződő felek rögzítik, hogy az Eladó az Ingatlant a Vevő tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzésének napján köteles birtokba adni, a Vevő ezen naptól szedi az Ingatlan hasznait és viseli a kárveszélyt, valamint a szolgáltatások esetleges költségeit. Szerződő Felek a Polgári Törvénykönyv 5:3. § ismeretében nyugtázzák, hogy Eladó a Vevő tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzésének napján az Ingatlan birtokát átruházza Vevőre, így ezen naptól az Ingatlan feletti tényleges és kizárólagos hatalom a jelen megállapodás szerint is kizárólagosan a Vevőt illeti.
- 6.) Szerződő felek a jelen szerződés aláírásával kérik az illetékes Földhivatalt, továbbá Eladó a jelen szerződés aláírásával **feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy a Balatonlelle Külterület 0178/3 helyrajzi szám** alatt nyilvántartott, 1 ha 7282 m², azaz egy hektár hétezer-kettőszáznolcvankettő négyzetméter alapterületű, "a szőlő b legelő" megnevezésű ingatlan 1/1 tulajdoni hányadára Vevő tulajdonjoga **adásvétel jogcímén** bejegyzésre kerüljön 1/1 tulajdoni hányadban Eladó tulajdonjogának egyidejű törlése mellett.

III. Nyilatkozatok a Földforgalmi tv. alapján

- 7.) Szerződő felek kijelentik, hogy **egymásnak nem közeli hozzátartozói**. Eladó kijelenti, hogy nagykorú magyar állampolgár, elidegenítési joga törvényi korlátozás alá nem esik. Vevő kijelenti, hogy nagykorú magyar állampolgár, tulajdonszerzési képessége törvényi korlátozás alá nem esik.
- 8.) A **Vevő** kijelenti, hogy a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 5. § 7. pontja alapján **földműves**. Vevő tájékoztatja Eladót, hogy az agrárkamara azonosítószáma:
- 9.) Vevő a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 16. § (1) és (2) bekezdéseire tekintettel kijelenti, hogy a már tulajdonában és a haszonélvezetében lévő föld terület nagysága a 300 (háromszáz) hektárt (földszerzési maximum), valamint a már birtokában lévő föld terület nagysága az 1200 (egyezerkettőszáz) hektárt (birtokmaximum) a jelen adásvételi szerződéssel tulajdonába kerülő tulajdoni illetőséggel együtt nem éri el.
- Vevő a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 13. § (1) bekezdésére tekintettel 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 tulajdonszerzés időpontjától számított 5, azaz öt évig - a (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével - más célra nem hasznosítja. Ha a földön földhasználati jogviszony áll fenn, akkor a Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy a fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg, és a megszűnését követő időre vállalja az (1) bekezdésben foglalt kötelezettségeket.
- A **Vevő** a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 14. § (1) és (2) bekezdésére tekintettel akként **nyilatkozik, hogy nincs** a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb **tartozása** (a továbbiakban együtt: **földhasználati díjtartozás**), továbbá vele szemben a szerzést megelőző 5, azaz öt éven belül **nem állapítottak meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.**
- Vevő** az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény végrehajtásáról szóló 179/2023. (V. 15.) Korm. rendelet 42. §-ára tekintettel **kijelenti, hogy nem rendelkezik részarány-tulajdonnal**, a részarány tulajdonának összesített aranykorona értéke mennyiségének huszada és a már tulajdonában és haszonélvezetében álló, továbbá a megszerzésre kerülő földterület hektárban kifejezett térmértékének együttes összege nem több mint 300 (háromszáz).
- Felek tudomásul veszik, hogy az Ingatlan vonatkozásában a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény alapján és a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló

2013. évi CCXII. törvény szerinti rend mellett elővásárlási jogosultak az elővásárlási jogukkal élhetnek, mely esetben az adásvétel a jelen szerződésben foglalt feltételekkel az elővásárlásra jogosult és az Eladó között jön létre.

Vevő kijelenti, hogy elővásárlási jog gyakorlására a Földforgalmi tv. 18. § (1) bekezdés e) pontja szerint jogosult, tekintettel arra, hogy az adásvétel tárgyát képező föld fekvése szerinti település közigazgatási határától közúton vagy közforgalom elől el nem zárt magánúton legfeljebb 20 (húsz) km távolságra levő közigazgatási határu településen legalább három éve életvitelszerű lakáshasználat helyével rendelkező földműves.

Felek a Földforgalmi tv. 21/A. § -ára tekintettel megállapodnak, hogy ha az adásvételi szerződésben foglaltak alapján a vevő a kötelezettségvállalás megerősítéseként foglalót fizetett, akkor az elfogadó jognyilatkozatot tevő elővásárlásra jogosult köteles a foglaló összegét az eladó javára ügyvédi letétbe vagy közjegyzői okiratba foglalt szerződés esetén közjegyzői bizalmi őrzésbe (e § alkalmazásában a továbbiakban együtt: letét) helyezni és ennek igazolását az elfogadó jognyilatkozathoz csatolni.

Ha az elővásárlásra jogosult az adásvételi szerződésben a vevő helyébe lép, akkor a letétbe helyezett összeget az eladó részére kell megfizetni. Minden más esetben a letétbe helyezett összeg a letevő részére visszajár.

A Földforgalmi tv. 21/A. § (1) és (2) bekezdésben foglaltakat kell alkalmazni abban az esetben is, ha a teljes vételárat vagy annak egy részét a vevő a szerződéskötéskor előlegként az eladó részére megfizette.

Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy amennyiben a jelen adásvételi szerződés elővásárlásra jogosulttal jön létre, úgy a jelen szerződés mezőgazdasági igazgatási szerv általi jóváhagyását követő 5 (öt) munkanapon belül a jelen Vevő által megfizetett teljes vételárat (5.000.000Ft, azaz ötmillió forint összeget) a Vevő részére visszafizeti egyösszegben a Vevő nevében vezetett

számu bankszámlára történő banki utalás útján. Eladó tudomásul veszi és egyben kötelezettséget vállal arra, hogy amennyiben jelen pontban rögzített vételár visszafizetési kötelezettségének teljesítésével 15 (tizenöt) napon túli késedelembe esik, a késedelembe esés napjától számított minden megkezdett nap után napi 10.000Ft, azaz tízezer forint késedelmi kötbér megfizetésére köteles Vevő részére a fenti módon, banki átutalás útján.

10.) A Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a szerződéskötési költségek, a visszterhes vagyónátruházási illeték, és az ingatlan-nyilvántartási bejegyzéssel felmerülő igazgatási szolgáltatási díj a Vevőt terhelik.

Vevő kijelenti, hogy a birtokbaadástól, de legkésőbb az illetékkötelezettség keletkezését követő 12. (tizenkettedik) hónap utolsó napjától számítva 5, azaz öt évig a termőföld tulajdonjogát nem idegeníti el, a termőföldön vagyoni értékű jogot nem alapít, és a termőföldet mező-, illetve erdőgazdasági tevékenység céljára hasznosítja, melyre tekintettel a jelen Ingatlan megszerzése az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 26. § (1) bekezdés p) pontja alapján mentes a visszterhes vagyónátruházási illeték alól.

11.) A Szerződő felek megállapodnak abban, hogy az egymáshoz intézett azon írásbeli nyilatkozatokat, amelyeket a másik fél jelen okiratban megjelölt, vagy később szabályszerűen bejelentett címére könyvelt levélpostai küldeményként megfelelően bérmentesítve postára adtak, a címzett közzölni, részére a Ptk. 6:5. §-a alkalmazásában kézbesítettnek (címzethez megérkezettnek) kell tekinteni akkor is, ha a küldemény bármilyen okból ténylegesen kézbesíthető nem volt, vagy azokról a címzett nem szerzett tudomást, mégpedig a küldemény postára adásának napjától számított 8. (nyolcadik) napon. Felek kötelezik magukat, hogy a fenti címen folyamatosan rendelkeznek a postai küldemények átvételére jogosult személlyel (képviselővel), melynek hiányára a mulasztó fél nem hivatkozhat.

12.) A Szerződő felek megállapodnak továbbá abban, hogy jelen szerződés módosítása, kiegészítése vagy helyesbítése, továbbá a jelen szerződés szerinti jognyilatkozatok csak írásban érvényesek.

13.) A Szerződő felek egymás szerződési ajánlatát kölcsönösen elfogadják.

14.) A szerződő felek megállapodnak abban, hogy a jelen szerződésben nem részletezett kérdésekben a Földforgalmi tv.-t, a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvényt (Fétv.-

Dr. Mester Ügyvédi Iroda

t), a Polgári Törvénykönyv vonatkozó rendelkezéseit és a kapcsolódó egyéb rendelkezéseket tekintik irányadónak.

15.) Felek rögzítik, hogy jelen adásvételi szerződés alapján a tulajdonjog jog érvényesen akkor jön létre, ha azt az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzik. A bejegyzés feltétele, hogy a felek között létrejött végleges adásvételi szerződést a mezőgazdasági igazgatási szerv a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény rendelkezéseinek megfelelően jóváhagyja. Felek kifejezetten tudomásul veszik a tájékoztatást, hogy jelen szerződés a földhivatal, mint mezőgazdasági igazgatási szerv hatósági jóváhagyásához kötött a 2013. évi CXXII. törvény 7. § 1. bekezdése alapján, így jelen szerződés az illetékes mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyásának napján lép hatályba. A szerződő felek megállapodnak abban, hogy amennyiben a mezőgazdasági igazgatási szerv jelen szerződés hatósági jóváhagyását megtagadja, abban az esetben a végleges adásvételi szerződésük nem válik hatályossá. Ebben az esetben a Vevő által megfizetett teljes vételár a Vevőnek visszajár. Felek úgy tekintik, hogy a megtagadás hiánya a foglaló jogi sorsa szempontjából olyan oknak minősül, melyért egyik fél sem felelős. Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy ezen visszafizetési kötelezettségének a hatósági jóváhagyás megtagadásáról való tudomásszerzést követő 5 (öt) munkanapon belül eleget tesz. **Eladó tudomásul veszi és egyben kötelezettséget vállal arra, hogy amennyiben jelen pontban rögzített vételár visszafizetési kötelezettségének teljesítésével 15 (tizenöt) napon túli késedelembe esik, a késedelembe esés napjától számított minden megkezdett nap után napi 10.000,- Ft, azaz tízezer forint késedelmi kötbér megfizetésére köteles Vevő részére a fenti módon, banki átutalás útján.** A mezőgazdasági igazgatási szerv a részére jóváhagyás céljából megküldött okiratok közül az adásvételi szerződést először - kizárólag annak tartalma és alaki kellékei, továbbá közhiteles nyilvántartásban szereplő adatok alapján - az érvényességi és hatályosulási feltételeknek való megfelelés szempontjából vizsgálja meg, illetve ellenőrzi. A mezőgazdasági igazgatási szerv az okiratok beérkezésétől számított 15, azaz tizenöt napon belül döntést hoz az adásvételi szerződés jóváhagyásának a megtagadásáról.

16.) Felek rögzítik, hogy jelen szerződés ügyvédi meghatalmazásnak is minősül, amelyet az ellenjegyző ügyvéd a jelen okirat aláírásával elfogad. Szerződő felek meghatalmazzák és megbízzák a Simon és Mester Ügyvédi Irodát (1111 Budapest, Bartók Béla út 30. fe. 6., a képviselőjében eljáró Dr. Mester Katalin ügyvédet, KASZ: 36065257) a jelen Szerződés elkészítésével, ellenjegyzésével. Az eljáró ügyvéd a jelen Szerződés ellenjegyzésével a megbízást elfogadja. Eljáró ügyvéd tájékoztatja a feleket az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény 32. §-áról, illetve a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény vonatkozó rendelkezéseiről és az azzal kapcsolatos eljárási kötelezettségekről.

Szerződő felek a 4 lapból és 4 számozott oldalból álló szerződést átolvasás és kellő közös értelmezés után, mint ügyleti akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag 5 példányban írták alá, amelyből egy példány a 47/2014. (II. 26.) Korm. rendelet szerinti biztonsági okmányon készült.

Balatonszemes, 2026. május 15.

Böröczky Szilárdné
Eladó



Zier Dániel Tibor
Vevő

ZÁRADÉK

Közzététel helye: Kormányzati Portál, a Balatonlelle
Polgármesteri Hivatal hirdetőtáblája

Kormányzati portálon való közzététel időpontja: 2026.08.03.

Közlés kezdő napja: 2026.08.04.

A jognyilatkozat megtételére nyitva álló 30 napos határidő

Utolsó napja: 2026.09.02.

E határidő elmulasztása jogvesztő!

Levétel napja: 2026.09.03.

jegyző nevében és megbízásából
.....
Ügyintéző

Jelen szerződést szerkesztettem ée ellenjegyzem
Budapest, 2026. május 15.
Dr Mester Katalin ügyvéd (KASZ: 36065257)

Dr. Mester Katalin
ügyvéd
Simon és Mester Ügyvédi Iroda
1111 Budapest, Bartók Béla út 30. félemllet 15.
Tel./Fax: 209-1114
Ü-16596, KASZ: 36065257