

Somogy Vármegyei Kormányzat	
Értéktérkép Időpontja:	Értéktérkép azonosítója: 2026 JÜN 18
Iktatás dátuma:	Iktatás száma: 62288
Mellékletek száma:	Ügyintéző:

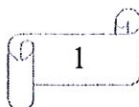
TERMŐFÖLD INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

Amely létrejött egyrészről **Illés Antal Györgyné** (születési neve: **Illés Antal Györgyné**, születési helye, ideje: **1950.01.01. Székesfehérvár, Magyarországon**, anyja neve: **Illés Anna**, személyi azonosító jele: **111111111111111111**, adóazonosító jele: **111111111111111111**, állampolgársága: magyar, személyi igazolvány száma: **111111111111111111**, lakcímet igazoló hatósági igazolványának száma: **111111111111111111**, lakcíme: **7443 Somogyjád, Kossuth Lajos utca 14.**), **mint eladó** (a továbbiakban: Eladó) másrészről **Sebestyén János** (születési neve: **Sebestyén János**, születési helye, ideje: **1980.01.01. Székesfehérvár, Magyarországon**, anyja neve: **Sebestyén Anna**, személyi száma: **111111111111111111**, adóazonosító jele: **111111111111111111**, szig.szám: **111111111111111111**, állampolgársága: magyar; lakcímet igazoló hatósági igazolvány száma: **111111111111111111**, lakcíme: **2013 Pomáz, Otelló utca 11.**), **mint vevő** (a továbbiakban: Vevő) (a továbbiakban Eladó és Vevő együttesen: Felek) között az alulírott helyen és időben, az alábbi tartalom szerint.

- Eladó kijelenti, hogy az **Balatonszemes zártkert 2719/3 hrsz-ú, „réti”** művelési ágú, összesen **142 m²** területű, **0,39 AK** jövedelmű ingatlan (a továbbiakban: Ingatlan), **tulajdonát képezi 1/1 tulajdoni arányban**. Eladó tulajdoni illetősége tehermentes, a tulajdoni lapon elintézetlen széljegy nem szerepel. Az ingatlanra a közművek nem kerültek bevezetésre.
- Jelen szerződés aláírásával Eladó eladja, Vevő pedig megtekintett, valamint ismert jogi és természetbeni állapotban **1/1 tulajdoni arányban megvásárolja** az 1. pontban részletesen megjelölt ingatlant per- igény és tehermentesen a kölcsönösen kialakított és elfogadott összesen **1.450.000.- Ft, azaz Egymillió-négyszázötvenezer Forint vételárért**.
- Felek rögzítik, hogy a Vevő közeli hozzátartozója, házastársa tulajdonát képezi a Balatonszemes zártkert 2720 hrsz-ú közvetlenül szomszédos ingatlan, melynek megközelítéséhez célszerűségi szempontból szükséges a jelen szerződés tárgyát képező föld.
- Felek a vételár megfizetésében az alábbiak szerint állapodtak meg: Vevő a teljes vételárból **300.000.- Ft, azaz Háromszázezer Forint összeget /első vételárrészlet/** jelen szerződés aláírásával egyidejűleg teljesíti banki átutalással az Eladó tulajdonát képező és az Erste Bank által vezetett **11991119-80818984-00000000** számú bankszámlájára, mely összeget a Felek foglalónak tekintik és akként tartják nyilván. A foglaló összegének megfizetését az Eladó jelen okirat aláírásával **elismeri**. Felek kijelentik, hogy a foglaló jogi természetével tisztában vannak; a szerződés megkötéséért felelős fél az adott foglalót elveszti, a kapott foglalót pedig kétszeresen köteles visszaadni. A foglaló a vételárba beszámít. Eladó kijelenti, hogy a Vevő fentiek szerinti teljesítését saját kezéhez történő teljesítésnek fogadja el.
- A Vevő a teljes vételárból még fennmaradó összeget, vagyis **1.150.000.-Ft, azaz Egymillió-egyszázötvenezer Ft összeget /második és egyben utolsó vételárrészlet/** legkésőbb a jelen szerződés hatósági jóváhagyásáról történt értesítés kézhezvételétől számított **8, azaz nyolc napon belül** banki átutalással köteles megfizetni a fent már megjelölt eladói

Illés Antal Györgyné
Eladó

Sebestyén János
Vevő



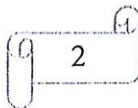
dr. Récsei Szilárd
ügyvéd

bankszámlára. Eladó kijelenti, hogy a Vevő fentiek szerinti teljesítését **saját kezéhez történő teljesítésnek fogadja el.**

6. Felek rögzítik azt is, hogy tudomással bírnak arról, hogy amennyiben elővásárlási jogosult jelentkezik, érvényesen él elővásárlási jogával és a mezőgazdasági igazgatási szerv őt jóváhagyja, mint vevőt, úgy a szerződés a törvény erejénél fogva az Eladó és az elővásárlásra jogosult között jön létre. Ebben az esetben a jelen szerződésben írt és a vonatkozó jogszabályokban meghatározott jogok és kötelezettségek az elővásárlási jogosultat (elfogadó nyilatkozatot tevő személyt) illetik meg és terhelik.
7. Eladó a vételár megfizetéséig a tulajdonjogát fenntartja. Eladó **külön okiratban** – de jelen okirat aláírásával egyidejűleg ügyvédi letétbe helyezett tulajdonjog bejegyzési engedélyben – **feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja** ahhoz, hogy a jelen szerződés tárgyát képező ingatlan vonatkozásában a **Vevő tulajdonjoga 1/1 tulajdoni arányban az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön adásvétel jogcímén.** A tulajdonjog bejegyzési engedélyt Eladó letétbe helyezi Eljáró ügyvédnél, aki majd benyújtja az ingatlan-nyilvántartásba. Felek megállapodnak abban, hogy a tulajdonjog bejegyzési engedélyt Eljáró ügyvéd azt követően 5, azaz öt munkanapon belül jogosult és egyben köteles is benyújtani az illetékes kormányhivatalba, miután a teljes vételár kiegyenlítést nyert, és az hitelt érdemlő módon igazolását is nyert Eljáró ügyvéd felé (pl. eredeti banki igazolással, eredeti banki kivonattal, Eladói elismerő nyilatkozattal teljes bizonyító erejű magánokiratba foglaltan).
8. Eladó az értékesített ingatlan **per- teher- és igénymentességéért szavatol.** Eladó kijelenti továbbá, hogy harmadik személlyel az ingatlan tehermentes tulajdonjogát érintő jogügyletet a jelen szerződés aláírása előtt nem kötött, arra vonatkozóan a jelen szerződés aláírásától a szerződés megszűnéséig harmadik személy részére jogot nem alapít, azt meg nem terheli. Vevő kijelenti, hogy az ingatlant megtekintett állapotban vásárolja meg, azt a szerződés Eladó részéről történő teljesítéseként elfogadja a megtekintett állapot és a fenti eladói tájékoztatás szerint.
9. A **birtok** átruházására és átadására a felek megállapodása szerint a teljes vételár kiegyenlítésének napján kerül sor. Vevő a birtokba adás napjától húzza az ingatlan hasznait, viseli terheit és a kárveszélyt.
10. Felek kijelentik, hogy nagykorú, cselekvőképes **magyar állampolgárok.** A Felek jelen jogügylet tekintetében, nyilatkozattételi képességükben korlátozva nincsenek.
11. A mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: Földforgalmi tv.) alapján a Vevő kijelenti, hogy **nem minősül földművesnek, azonban a 10. § (2) bek. alapján kijelenti azt is, hogy a tulajdonában és birtokában álló föld területnagysága a megszerezni kívánt föld területnagyságával együtt sem haladja meg az egy hektárt,** így a Földforgalmi tv. 16. § (1) és (2) bekezdésében meghatározott földszerzési maximumra és birtokmaximumra vonatkozó korlátozás sem áll fenn vele szemben természetesen.
Vevő nyilatkozik, 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 Földforgalmi törvényben meghatározott esetek kivételével – más célra nem hasznosítja.
Vevő nyilatkozik, hogy **nincs** a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása (földhasználati díjtartozás).

Illés Antal Györgyné
Eladó

Sebestyén János
Vevő



dr. Récsei Szilárd
ügyvéd

Vevő nyilatkozik, hogy a jelen szerzést megelőző 5 éven belül **nem állapították meg**, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött volna, földvédelmi bírságot vele szemben nem szabtak ki.

Vevő nyilatkozik, hogy nem minősül pályakezdő gazdálkodónak.

Vevő nyilatkozik, hogy **nem tagja** a Magyar Agrár-, Élelmiszergazdasági és Vidékfejlesztési Kamarának.

Vevő nyilatkozik, hogy a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: Földforgalmi tv.) alapján **nem tartozik az elővásárlási jogosultak körébe**. Vevő nyilatkozik, hogy megállapodáson alapuló elővásárlási joga nincs. Eladó nyilatkozik, hogy megállapodáson alapuló elővásárlási jogosult nincs.

Eladó nyilatkozik, hogy a jelen szerződés tárgyát képező tulajdoni illetőségéhez tartozó föld **nincs harmadik személy használatában**.

Eladó nyilatkozik, hogy hatályos vagy a szerződéskötés időpontjában **még hatályba nem lépett földhasználati szerződés vagy többlethasználati megállapodás nem érinti** a jelen adásvétel tárgyát.

Vevő nyilatkozik, hogy amennyiben a jelen adásvétel tárgya mégis harmadik személy használatában lenne, úgy kötelezettséget vállal arra, hogy a fennálló földhasználati jogviszony időtartamát **nem hosszabbítja meg**, és megszűnését követő időre a Földforgalmi törvény 13. § (1) bekezdésében foglaltakat vállalja.

Vevő kijelenti, hogy nem rendelkezik részarány-tulajdonnal, így a tulajdonában álló részarány-tulajdon összesített aranykorona értéke mennyiségének huszada és a már tulajdonában és hasznélvezetében álló, továbbá a megszerzésre kerülő földterület hektárban kifejezett térmértékének együttes összege **nem több mint 300**.

Vevő nyilatkozik, hogy a birtokában álló föld jogellenes más célú hasznosítása, vagy a használati kötelezettség megsértése miatt az ingatlanügyi hatóság – az adás-vételi szerződés közlését megelőző 5 éven belül – véglegesen **földvédelmi bírságot nem szabott ki**.

12. Eladó tudomásul veszi, hogy az általa elfogadott vételi ajánlatot tartalmazó egységes okiratba foglalt jelen szerződést 8 napon belül meg kell küldeni az illetékes kormányhivatal részére jóváhagyás végett.
13. Szerződő felek kijelentik, hogy a jelen szerződéssel kapcsolatos jogszabályokról, különösen a Földforgalmi törvényben rögzítettekéről, a hatályos adó- és illeték jogszabályokról a tájékoztatást a jelen szerződést szerkesztő és ellenjegyző ügyvédtől megkapták. Vevő kijelenti továbbá, hogy az adózás rendjéről szóló törvényben foglalt nyilatkozattételi kötelezettségével tisztában van.
14. Szerződő felek kijelentik és jelen okirat aláírásával elismerik, hogy az okiratszerkesztő ügyvéd az okirat elkészítése előtt tájékoztatta a feleket a személyazonosság központi nyilvántartások által történő ellenőrzéséről. A tájékoztatás kiterjedt az ellenőrzés kötelezettségéről, céljáról, módjáról és tartalmáról, a közreműködés megtagadásának kötelezettségéről, valamint az ellenőrzés során megismert adatok kezeléséről szóló tájékoztatásra.
15. Jelen szerződés alapján az illetéket, a Vevő tulajdonjogának bejegyzéséhez szükséges igazgatási szolgáltatási díjat (ingatlanonként és eljárásonként 10.600.- Ft) és az ügyvédi megbízási díjat (80.000.- Ft + ÁFA összeg) a Vevő fizeti.
16. **Felek és eljáró ügyvéd együttesen nyilatkoznak**, hogy a Nemzeti Jogszabálytárban nem található Balatonszemes településen a Helyi önkormányzatok közérkeztetési rendjéről szóló törvénnyel (a

Illés Antal Györgyné
Eladó

Schöstyén János
Vevő



dr. Récsei Szilárd
ügyvéd

- továbbiakban: Hővtv.) kapcsolatos helyi önkormányzati rendelet, mivel ilyen rendeletet a helyi önkormányzat nem alkotott, így ezen az alapon elővásárlási jog nem áll fenn.
17. Felek **megbízák** a Récsei Ügyvédi Irodát (8638 Balatonlelle, Rákóczi út 234.), képviselőjében, dr. Récsei Szilárd ügyvédet jelen adásvételi szerződés megszerkesztésével és ellenjegyzésével, valamint **meghatalmazák** az illetékes kormányhivatal, mint mezőgazdasági igazgatási szerv, az illetékes jegyző előtti képviseléssel, továbbá azzal, hogy az illetékes adóhatóság felé a B400E nyomtatványt elektronikusan kitöltse és beküldje. Okiratszerkesztő ügyvéd a megbízást és meghatalmazást jelen szerződés ellenjegyzésével **elfogadja**.
 18. Felek kijelentik, hogy jelen szerződés az általuk előadottakat a valóságnak megfelelően tartalmazza, egyéb tény vagy körülményt előadni nem kívánnak, fentieket tekintik a szerződés lényeges elemeinek, így jelen szerződés egyben az ügyvédi iroda által felvett tényállás részének tekintendő.
 19. Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a hatályos magyar jogszabályok, különösen a Földforgalmi törvény és a Polgári Törvénykönyv (Ptk.) rendelkezései az irányadók. Jelen szerződéssel létrehozott jogviszonyra a magyar anyagi és eljárási jog az irányadó.
 20. Szerződő felek jelen szerződést annak elolvasása és azonos értelmezése után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag írták alá.
 21. Jelen adásvételi szerződés 7, azaz hét példányban készült, amelyből egy szerződés biztonsági kellekkel rendelkező papírra lett nyomtatva a 47/2014. (II.26.) Korm. rendeletnek megfelelően. Felek részére a szerződés 1-1 eredeti, folyamatos sorszámozással ellátott és összefűzött példánya a szerződés aláírásával egyidejűleg kiadásra került.

Balatonlellén, 2026. június 12. napján.

Illés Antal Györgyné
Eladó

Sebestyén János
Vevő

Alulírott dr. Récsei Szilárd ügyvéd, mint a Récsei Ügyvédi Irodát (8638 Balatonlelle, Rákóczi út 234.) képviselő irodavezető ügyvéd (Kamarai nyilvántartási szám: 15-016901, lajstromszám: 854363, KASZ: 36059307) kijelentem, hogy jelen okiratot az aláíró felek előttem, saját kezűleg írták alá a keltezés időpontjával azonos helyen és napon, miután nyilatkoztak arról, hogy az okiratban foglaltak megfelelnek az akaratuknak. Kijelentem, hogy az ügyfélazonosítást elvégeztem, valamint, hogy jelen szerződés a jogszabályoknak megfelel. Mindezek alapján az adásvételi szerződést ellenjegyzem, és szárazbélyegzőm lenyomatával ellátom.

Balatonlelle, 2026. 06. 12. napján.

dr. Récsei Szilárd
ügyvéd
Récsei Ügyvédi Iroda - 8638 Balatonlelle, Rákóczi út 234.
Somogy Vármegyei Ügyvédi Kamara KASZ: 36059307



Illés Antal Györgyné
Eladó

Sebestyén János
Vevő

ZÁRADÉK
Közzététel napja: 2026.08.03.
Jogvesztő határidő első napja: 2026.08.04.
Jogvesztő határidő utolsó napja: 2026.09.02.
Felhívom az elővásárlásra jogosultak figyelmét, hogy a jognyilatkozat megtevése nyitva álló határidő elmulasztása jogvesztő.
Levétel napja:
jegyző



dr. Récsei Szilárd
ügyvéd