

Szerződés száma: 572-438	
Dátum: 2023.07.06	
Hely: VLM	

INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről **Békefi Lili** (születési neve: , születési ideje, helye: anyja neve: , személyi igazolvány száma: személyi azonosító jele: ; adóazonosító jele: lakcíme: 2142 Nagytarcsa, Leányka u. 17/2., állampolgársága: magyar, képviselőjében meghatalmazással **Sasvári-Békési Ernő** (születési név: , anyja születési neve: , születési hely, idő: , lakcím: 1025 Budapest, Páfrány út 20., személyi azonosító jel: 1 , személyi igazolvány száma: , állampolgársága: magyar), mint eladó,

másrészről **Gáspár Gábor László** (születési neve: , születési ideje, helye: Budapest, anyja neve: , személyi igazolvány száma: , személyi azonosító jele: ; adóazonosító jele: lakcíme: 8699 Somogyvámos, Csepregi u. 32., állampolgársága: magyar), mint vevő,

(az eladó és a vevő a továbbiakban: szerződő felek)

továbbá **dr. Sándor Róbert** ügyvéd (székhely: 1011 Budapest, Pala u. 6. fsz. 1.), mint letéteményes között, az alábbiak szerint:

I. A SZERZŐDÉS TÁRGYA

1./ Az eladó tulajdonát képezi a **8699 Somogyvámos, zártkert, 1071** helyrajzi számon felvett, 2196 négyzetméter alapterületű, 5,53 AK értékű, szántó megjelölésű ingatlan (a továbbiakban: szántó).

2./ Ugyancsak az eladó tulajdonát képezi a **8699 Somogyvámos zártkert, 1070/2** helyrajzi számon felvett, 820 négyzetméter alapterületű, 1,85 AK értékű, kert megjelölésű ingatlan (a továbbiakban: kert).

3./ Mindkét ingatlan tehermentes.

Mindkét ingatlan bekerítetlen, a telekhatárok karókkal jelöltek.

Az ingatlanokon közmű, felépítmény nincs.

4./ Az eladó kijelenti, hogy az ingatlanokon haszonbérlet nincs, azokon bejelentett földhasználat senkit nem illet meg, azokat feles művelésbe, vagy részművelésbe nem adta.

5./ A vevő az ingatlanokat megtekintette, azokat megismerte.

6./ A vevő kijelenti, hogy helyben lakóknak minősül, miután életvitelszerű lakóhelye 1000, 3 éve azon a településen van, amelynek közigazgatási területén az adás-vételi szerződés tárgyát képező ingatlan fekszik.

Békefi Lili

Gáspár Gábor László
vevő

képv.: Sasvári-Békési Ernő

Dr. Sándor Róbert ügyvéd
1011 Budapest, Pala u. 6.
Tel.: 06-1-241-068026

Ugyanakkor a vevő földművesnek nem minősül.

II. A JOGÜGYLET

1./ A jelen szerződés erejénél fogva, de a 2./ pontban megjelölt feltétellel tehát az eladó eladja, a vevő pedig megvásárolja az I. fejezet 1./ pontjában megjelölt ingatlanokat, megtekintett, tehermentes állapotban, egybefoglalt vételáron történő eladás keretében.

A vételár egybefoglalására 2013. évi CXXII. törvény (Földforgalmi törvény) 19.§. (5) bekezdés a.) pontja ad alapot, miután az ingatlanok egymással szomszédosak.

2./ A szerződő felek tudomással bírnak arról, hogy a jelen szerződés tárgyát képező ingatlanok a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (Földforgalmi törvény) 5. § 17. pontja szerinti mezőgazdasági hasznosítású földeknek minősülnek.

3./ Az ingatlanok vonatkozásában a Földforgalmi törvény 18. § (1) bekezdése alapján az alábbi sorrendben több jogosultat elővásárlási jog illeti meg:

a) a Magyar Államot a Nemzeti Földalapról szóló törvényben meghatározott földbirtokpolitikai irányelvek érvényesítése céljából, valamint közfoglalkoztatás, illetve más közérdekű cél megvalósítása érdekében;

b) a földet használó olyan földművest,

ba) aki helyben lakó szomszédnak minősül,

bb) aki helyben lakónak minősül, vagy

bc) akinek a lakóhelye, vagy a mezőgazdasági üzemközpontja legalább 3 éve azon a településen van, amelynek közigazgatási határa az adás-vétel tárgyát képező föld fekvése szerinti település közigazgatási határától közúton, vagy közforgalom elől el nem zárt magánúton legfeljebb 20 km távolságra van;

c) az olyan földművest, aki helyben lakó szomszédnak minősül;

d) az olyan földművest, aki helyben lakónak minősül;

e) az olyan földművest, akinek a lakóhelye vagy a mezőgazdasági üzemközpontja legalább 3 éve azon a településen van, amelynek közigazgatási határa az adás-vétel tárgyát képező föld fekvése szerinti település közigazgatási határától közúton, vagy közforgalom elől el nem zárt magánúton legfeljebb 20 km távolságra van.

A vevő kijelenti, hogy elővásárlási joggal nem rendelkezik.

A szerződő felek rögzítik, hogy az adásvételi szerződést a mezőgazdasági igazgatási szervnek kell megküldeni a közzétételre való alkalmasság vizsgálata céljából, amely szerv a alkalmasság

Békési Li
eladó

Gáspár Gábor
vevő

képv.: Sasvári-Békési Előadó

Dr. Sándor Róbert
Dr. Sándor Róbert ügyvéd
1011 Budapest, Rákóczi út 6.
1887-2-41
K/0068028

esetén – küldi tovább szerződést a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat jegyzőjének.

4./ A szerződő felek megállapítják továbbá, hogy a Nemzeti Földalapról szóló 2010. évi LXXXVII. törvény 25. §-a szerint a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló törvény alapján az államot megillető elővásárlási jogot az ott meghatározott módon a Nemzeti Földalapkezelő Szervezet (NFA) gyakorolja.

5./ A szerződő felek tudomásul veszik tehát, hogy amennyiben bármely a vevőt megelőző elővásárlásra jogosult az elővásárlási jogával él, úgy a jelen szerződés közte és az eladó között jön létre, amelynek következtében megszűnik a vevő ajánlati kötöttsége. Ha azonban az elővásárlási jogát – felhívás ellenére - egyik arra jogosult sem gyakorolja, úgy a jelen szerződés a felek között létrejön.

6./ A felek kijelentik, hogy tudomással bírnak arról, hogy a jelen szerződés alapján a vevő tulajdonjoga csak a szerződés hatósági jóváhagyásával jegyezhető be az ingatlan-nyilvántartásba (szerződés létrejötte).

7./ A szerződő feleket a szerződés létrejöttéig a jelen szerződésbe foglalt nyilatkozataik kötik.

8./ A szerződő felek a nyilatkozataikhoz 360 napra vállalnak kötöttséget.

III. A VÉTELÁR

1./ Az ingatlanok egybefoglalt vételárát a szerződő felek 2.000.000 (Kétmillió) Ft-ban határozzák meg.

A vételáron belül a szántó (1071 hrsz) vételára 1.300.000 Ft, a kert (1070/2 hrsz) vételára pedig 700.000 Ft.

A vételarat a felek az ingatlanok értékéhez igazodónak tekintik, és kijelentik, hogy az nem tér el a helyben szokásos közismert ártól.

2./ Az ingatlanok vételárát a vevő a jelen szerződés aláírásakor letétbe helyezi a letéteményesnél átutalással a letéteményes letéti számlájára (_____), az alábbi rendeltetéssel:

a./ Amennyiben a szerződés a felek között létrejön, úgy a letéteményes köteles a letétet az eladónak kifizetni.

b./ Amennyiben bárkinek az elővásárlási joggyakorlása következtében a szerződés az eladó és az elővásárlásra jogosult között jön létre, vagy a hatóság a szerződés jóváhagyását megtagadja, úgy a letétet a letéteményes a vevőnek köteles visszafizetni.

A letéteményes a kifizetést a kifizetés feltételének bekövetkeztétől számított 50 napon belül köteles teljesíteni.

Békefi Lili
eladó

Gáspár Gábor László
vevő

Dr. Sándor Róbert ügyvédi iroda
Dr. Sándor Róbert ügyvéd
1011 Budapest, Rákóczi útca 6.
Adószám: 18301887-2-41
KASZ: 5066223

képv.: Sasvári-Bekesi Ernő

A letét kezeléséért a letéteményes külön díjat nem igényel, azonban az átutalással járó költségeket az viseli, akinek a letét kifizetésre kerül.

A letéteményes letétkezelésére egyebekben az Ptk és az ügyvédi letétre vonatkozó rendelkezések az irányadóak.

IV. A BIRTOK ÁTRUHÁZÁSA

1./ Az eladó kötelezettséget vállal arra, hogy az ingatlanok birtokát a szerződés létrejöttét követő 5 napon belül ruházza át a vevőre.

2./ A birtok átruházása akként történik, hogy a birtok átruházására kitűzött napon a szerződő felek ellenőrzik, hogy az ingatlanok a birtok átruházására alkalmas állapotban vannak-e.

Amennyiben a birtok átruházásának feltételei fennállnak, úgy az eladó, jegyzőkönyv felvétele mellett átadja az ingatlanok birtokát a vevőnek.

3./ A birtok átruházásától kezdve a vevő jogosult az ingatlanokat a hatalmában tartani, használni és hasznosítani, de kötelesek a terheik viselésére is.

V. JOGNYILATKOZATOK

1./ Az eladó szavatosságot vállalnak azért, hogy az ingatlanok per-, teher- és igénymentesek.

2./ Az eladó szavatosságot vállal azért is, hogy az ingatlanokra vonatkozó tartozása nincs és a birtok átruházásakor sem lesz.

3./ A vevő vállalja, hogy az ingatlanok használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségeiknek, továbbá vállalja, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig - a jogszabályban szabályozott esetek kivételével - más célra nem hasznosítja.

4./ A vevő nyilatkozatot tesz a jelen szerződés aláírásával arról is, 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).

5./ A vevő kijelenti, hogy a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött, továbbá ugyanezen időn belül vele szemben földvédelmi bírság kiszabására nem került sor.

6./ A vevő büntetőjogi felelőssége tudatában kijelenti, hogy a birtokában álló föld területnagysága a megszerezni kívánt föld területnagyságával együtt nem haladja meg a 300 hektár

Békefi Lili
eladó

képv.: Sasvári-Békési Erno

Gaspar Gabon, Vaszió
vevő

Dr. Sándor Róbert
Dr. Sándor Róbert ügyvéd
1011 Budapest, Rákos utca 6.
Tel.: 8091887-2-41
Fax: 36063024

A vevő kijelenti, hogy részarány-tulajdonnal nem rendelkezik és nem is rendelkezett ezért nem ütközik a tulajdonszerzése az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény végrehajtásáról rendelkező 109/1999. (XII. 29.) FVM rendelet 68/C. §-ába.

7./ A vevő kijelenti tehát, hogy a jelen szerződés alapján történő tulajdonszerzése nem ütközik az a 2013. évi CXXII törvény szerint korlátozásba.

8./ A vevő kijelenti, hogy nem minősül pályakezdő gazdálkodóknak.

9./ A szerződő felek kijelentik, hogy mindketten magyar állampolgárok, és szerződéskötési képességük nem esik korlátozás alá.

A vevő és az eladó közeli hozzátartozói viszonyban nincsenek.

VI.

AZ INGATLAN-NYILVÁNTARTÁSRA VONATKOZÓ RENDELKEZÉSEK

1./ Figyelemmel arra, hogy a teljes vételár letétbe helyezése már megtörtént az eladó a jelen szerződés aláírásával járul hozzá véglegesen, visszavonhatatlanul és feltétel nélkül ahhoz, hogy a vevő tulajdonjogát – vétel jogcímén – 8699 Somogyvamos, zártkert, 1071 és a 8699 Somogyvamos zártkert, 1070/2 helyrajzi számú ingatlanok tulajdoni lapjára, mindkét esetben 1/1 arányban az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezzék.

2./ A szerződő felek tudomásul veszik, hogy a mezőgazdasági igazgatási szerv az okiratok beérkezésétől számított 15 napon belül, a döntésével egyidejűleg megkeresi a föld fekvése szerint illetékes ingatlanügyi hatóságot a föld tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés benyújtása tényének feljegyzése érdekében.

3./ A szerződő felek a fent meghatározott tulajdonjogok bejegyzésére irányuló ingatlan-nyilvántartási eljárással megbízzák és meghatalmazzák dr. Sándor Róbert (székhely: 1011 Budapest, Pala u. 6. fsz. 1.) ügyvédet. A meghatalmazás és a megbízás kiterjed a tulajdonjogok bejegyzésére irányuló kérelemnek a szerződő felek nevében történő aláírására is. dr. Sándor Róbert a megbízást és meghatalmazást elfogadja.

VII.

VEGYES RENDELKEZÉSEK

1./ A jelen szerződés elkészítésével kapcsolatos költség a vevőt terheli, csakúgy, mint az illetékfizetési (4 %) és a földhivatali eljárási díj (10.600 Ft) fizetési kötelezettség.

Ugyanakkor az eladó kijelenti, hogy ismeri a jövedelemadó fizetési kötelezettségre vonatkozó rendelkezéseket.

2./ Ahol a jelen szerződés nyilatkozatról rendelkezik és más alakiséget nem ír elő, az alatt teljes bizonyító erejű magánokiratot kell érteni.

Békefi Lili
eladó

képv.: Sasvári-Békési Ernő

Gáspár Gábor László
vevő

Dr. Sándor Róbert Ügyvédi Iroda
Dr. Sándor Róbert ügyvéd
1011 Budapest, Pala u. 6.
Adószám: 18091887-2-41
TASZ: 36068000

3./ A szerződő felek kézbesítési címe a jelen szerződés fejrészában meghatározott kézbesítési cím. Bármelyik fél jogosult a kézbesítési címét megváltoztatni, az azonban csak a másik féllel történt közléstől kezdődően hatályos.

4./ A szerződő felek megállapodnak abban, hogy az egymásnak küldött postai küldeményeket kézbesítettnek kell tekinteni, ha azt a másik fél átvette, illetve annak hiányában is, a hatályos kézbesítési címre történt második feladást követő 5. napon. Így a másodszor feladott postai küldemény postára adását követő 5. napon a küldeményt akkor is kézbesítettnek kell tekinteni, ha addig az átvételt igazoló okirat nem érkezik meg, illetve akkor is, ha a küldemény „nem kereste”, „ismeretlen helyre költözött”, vagy más jelzéssel érkezik vissza.

5./ A szerződő felek kölcsönösen kijelentik, hogy a jelen szerződés minden elemét lényegesnek minősítik, így bármely, a jelen szerződésbe foglalt megállapodás hiányában a jelen szerződést nem kötötték volna meg. A szerződő felek rögzítik, hogy a jelen szerződés a felek közötti megállapodás valamennyi feltételét tartalmazza, a szerződésbe nem foglalt, illetve a korábbi megállapodásaik a jelen szerződés létrejöttével hatályukat veszítik.

6./ A szerződő felek kifejezetten kikötik, közöttük korábbi üzleti kapcsolat nem volt, gyakorlat közöttük nem alakult ki. Nem válik a felek szerződésének tartalmává semmilyen, a hasonló szerződés alanyai által széles körben ismert és rendszeresen alkalmazott szokás sem.

7./ A felek elismerik, hogy a jelen szerződés szövegét a jelen szerződést szerkesztő ügyvéd készítette elő, azonban annak minden rendelkezését egyedileg megtárgyalták.

8./ A szerződő felek a jelen szerződés elkészítésével, ellenjegyzésével, és az engedélyezési, az ingatlan-nyilvántartási, valamint az illetékekkel kapcsolatos eljárásban megvalósuló képviseletükkel megbízzák és meghatalmazzák dr. Sándor Róbert (1011 Budapest, Pala u. 6.) ügyvédet. A megbízás és a meghatalmazás kiterjed az engedélyezési, az ingatlan-nyilvántartási és az illetékfizetési eljárásokban szükséges iratok előterjesztésére és a szerződő felek nevében történő aláírására, a jelen szerződésben esetleg meglévő elírások javítására és annak a szerződő felek nevében történő aláírására, továbbá az egyes eljárásokban keletkező iratok átvételére is. A megbízás az ügylet eredményes lebonyolításáig tart. dr. Sándor Róbert a megbízást és a meghatalmazást a jelen szerződés aláírásával elfogadja.

A jelen szerződés egyben letéti szerződésnek is minősül.

A megbízást - benne a letétkezelési megbízást is - és a meghatalmazást az ügyvéd a jelen szerződés aláírásával elfogadja. A megbízás az ügylet eredményes lebonyolításáig tart.

A szerződő felek tudomásul veszik, hogy az ügyvédet ügyfél-átvilágítási kötelezettség terheli, amelynek keretében azonosítja az ügyfeleket. Az eljáró ügyvéd rögzíti, hogy az ügyfél-átvilágítás megtörtént, az ügyfelek adatait személyesen ellenőrizte. A szerződő felek hozzájárulnak ahhoz, hogy az eljáró ügyvéd a Pmt. szerinti átvilágítás során bemutatott személyi okmányokról, okiratokról másolatot készítsen és adataikat rögzítse (akár elektronikus formában is), a megbízás teljesítése keretében kezelje. A szerződő felek tudomásul veszik, hogy adataik kizárólag az általa adott megbízás teljesítéséhez használhatóak fel. Ugyanakkor a szerződő felek

Békefi Lili
adó
képv.: Sasvári-Békési Ernő

Gáspár Gábor László
vevő

Dr. Sándor Róbert ügyvédi iroda
1011 Budapest, Pala u. 6.
tel.: 06-20-72-41
fax: 06-20-72-41
0068024

hozzájárulnak ahhoz, hogy a Pmt. szerinti, más szolgáltató által végzett ügyfél-átvilágításhoz a megbízott ügyvéd az átvilágítás során rögzített azonosító adatokat átadja. A szerződő felek kijelentik, hogy az eljáró ügyvéd valamennyi, a jogügylettel kapcsolatos felvilágosítást a számukra megadta, minden feltett kérdésre válaszolt, így a jogügylet, valamint a szerződéses kötelezettségek megszegése esetén felmerülő lehetséges jogkövetkezmények előttük ismertek.

A szerződő felek a jelen szerződést elolvasták és azt, mint akaratukkal mindenben egyezőt, jóváhagyólag aláírták.

Budapest, 2026. június 23.

..... Békefi Lili eladó képviselésében meghatalmazással: Sasvári-Békési Ernő	 Gáspár Gábor László eladó
--	--

Ellenjegyzem Budapesten, 2026. június 23-án:

Dr. Sándor Róbert *ügyvéd*
(székhelye: 1011 Bp. Pala u. 6. KASZ: 36068024)

Dr. Sándor Róbert Ügyvédi Iroda
Dr. Sándor Róbert ügyvéd
1011 Budapest, Pala utca 6.
Adószám: 18091887-2-41
KASZ: 36068024

Záradék:

Kifüggesztés helye/helyei: *Kormányzati portál*
Kormányzati portálon történő közzététel időpontja: *2026. 06. 04.*
Jogvesztő határidő első napja: *2026. 08. 05.*
Jogvesztő határidő utolsó napja: *2026. 09. 03.*
Felhívom az elővásárlásra/előhaszonbérletre jogosultak figyelmét, hogy a jognyilatkozat megtételére nyitva álló határidő elmulasztása jogvesztőt
Levétel napja: *2026. 09. 04.*

ph.

.....
jegyző

Békefi Lili
eladó

Gáspár Gábor László
vevő

dr. Sándor Róbert

képv.: Sasvári-Békési Ernő

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. Varga-Lukács Mónika

2026.07.31. 12:02:09