

1

Somogyi Pál Istvánné	
Béresítés időpontja	2026. 07. 16.
Iktatás dátuma	07.25.20
Működési hely	920

INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

mely létrejött egyrésről: **Bugyi Pál Istvánné** (születési családi és utóneve:
szül.: _____ személyi azonosító: _____, adóazonosító
jele: _____ személyi igazolvány száma: 1194 Budapest, Molnár
József u. 8. fszt. 4. szám alatti lakos, mint eladó – a továbbiakban: **Eladó** –,

másrésről: **Kovács Gyula** (születési családi és utóneve
_____ adóazonosító jele: _____ személyi azonosítója:
_____ személyi igazolvány száma: 2051 Biatorbágy, Karikó János u. 35.
szám alatti lakos, mint vevő – a továbbiakban: **Vevő** – között az alulírt helyen és napon az
alábbi tartalommal:

1./ Eladó kijelenti, hogy az egészhez viszonyított összesen 265/530-ad arányú tulajdonát képezi a **Somogyacsa község** külterületéhez tartozó, a Siófoki Földhivatalban vezetett ingatlan-nyilvántartásba **0355/82 hrsz.** alatt felvett 1 ha 815 m² térmértékű „legelő” művelési ágú, 5.30 AK tiszta jövedelmű külterületi termőföld ingatlan (a továbbiakban: **Ingatlan**).

1.1. Eladó az ingatlan-nyilvántartásba II/5. sorszám alatt az egészhez viszonyított 15/230-ad arányban és II/7. sorszám alatt 250/530-ad arányban bejegyzett tulajdonjogát az okiratot szerkesztő ügyvéd által 2026. 07. 14-én letöltött e-hiteles tulajdoni lap másolattal igazolja.

2./ Eladó eladja, Vevő pedig megvásárolja az 1. pontban részletesen körülírt Ingatlan Eladó tulajdonában álló egészhez viszonyított 265/530-ad arányú tulajdonjogát (a továbbiakban: **Adásvétel tárgyát képező ingatlanhányad**) a kölcsönösen kialakított **2.000.000.—Ft azaz kettőmillió forint vételárért** (a továbbiakban: **Vételár**).

2.1. Szerződő felek kijelentik, hogy a Vételárban történt megállapodásnál figyelembe vették az Ingatlan fekvését, a tényleges állapotát és egybehangzóan kijelentik, hogy a Vételarat a forgalmi értéket befolyásoló valamennyi tényező figyelembevételével a piaci forgalmi értéknek megfelelő összegben állapították meg. Mindezekre figyelemmel szerződő felek kölcsönösen lemondanak a jelen szerződésnek a Ptk. 6:98. § (2) bekezdése szerint feltűnő értékaránytalanságra alapított megtámadásának jogáról.

3./ Szerződő felek megállapodnak abban, hogy Vevő a Vételarat az alábbi ütemezés szerint fizeti meg az Eladó részére.

3.1. Vevő a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg megfizet az Eladó részére **500.000.—Ft, azaz ötszázezer forint vételárrészt** (a továbbiakban: **Vételárrészlet**) oly módon, hogy a teljes összeget az Eladó javára a jelen okiratot szerkesztő Dr. Rácz Iván ügyvédnél (Dr. Rácz Iván Ügyvédi Iroda, 1146 Budapest Thököly út 106/b.) a K&H Bank Zrt.-nél vezetett 10409015-90135709-47360000 számú ügyvédi letéti számlára való átutalással ügyvédi letétbe helyezi. Az Eladó javára ügyvédi letétbe helyezett Vételárrészlet összegét a letéteményes ügyvéd csak az alábbi feltételek együttes teljesülése esetén – a teljesülést

Bugyi Pál Istvánné
Eladó

Kovács Gyula
Vevő

követő 3 napon belül – jogosult és egyben köteles az Eladó részére a későbbiekben megjelölt bankszámlájára való átutalással kifizetni:

- a) az Eladó által elfogadott vételi ajánlatnak az elővásárlásra jogosultakkal való közlése érdekében a jelen adásvételi szerződést a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat jegyzője a Kormányzati Portálon közzétette és a nyilatkozattételre nyitva álló határidő leteltét követő 8 napon belül elkészített iratjegyzék szerint érvényes elővásárlási jogot érvényesítő nyilatkozat nem érkezett;
- b) a közzétételt követően a jelen adásvételi szerződést a mezőgazdasági szakigazgatási szerv jóváhagyta.

Abban az esetben, ha a 3.1/a. pontban említett iratjegyzék szerint valamely elővásárlásra jogosult személy érvényes elővásárlási nyilatkozatot tesz és a jelen szerződésbe az eladási ajánlat elfogadásával belép, vagy ha a mezőgazdasági szakigazgatási szerv a jelen szerződés 3.1/b. pont szerinti jóváhagyását megtagadja és a jelen szerződés nem válik érvényessé, úgy az iratjegyzék megküldését vagy a jóváhagyást megtagadó határozat kézbesítését követő 8 napon belül a letéteményes ügyvéd a letét összegét a letevő Vevő részére köteles visszafizetni.

3.2. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a 3.1. pont szerint megfizetett Vételárrészlet összegéből **200.000.—Ft, azaz kettőszázezer forint részösszeget foglalónak** (a továbbiakban: **Foglaló**) **minősítenek**, míg az ezt meghaladó 300.000.—Ft, azaz háromszázezer forint vételárelőlegnek minősül.

3.3. Szerződő felek kijelentik, hogy a foglalónak a Ptk. 6:185. § (3) bekezdése szerinti esetleges jogkövetkezményeit ismerik. Ennek megfelelően a szerződés teljesítésének megghiúsulásáért felelős személy az adott foglalt elveszíti, a kapott foglalt pedig kétszeresen köteles visszafizetni. A szerződés teljesítése esetén a Foglaló a Vételárba beszámít.

3.4. Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy a **fennmaradó 1.500.000.—Ft, azaz egymillió-ötszázezer forint** vételárhátralékot (a továbbiakban: **Vételárhátralék**) legkésőbb a jelen szerződés Somogy Vármegyei Kormányhivatal általi jóváhagyását követően, a jóváhagyó határozat kézbesítését követő 8 napon belül, de kizárólag az adásvétel tárgyát képező Ingatlan birtokának átruházásával egyidejűleg egy összegben, Eladó bankszámlájára való átutalással megfizeti az Eladó részére.

3.5. Amennyiben Vevő a Vételárhátralék megfizetésére nyitva álló határidőt elmulasztja, úgy az elmulasztott összeg után a késedelem időtartamára évi 8 %-os mértékű kamatot köteles az Eladó részére fizetni. Ha a késedelem időtartama a 15 naptári napot meghaladja, Eladó jogosult a jelen szerződéstől póthatáridő biztosítása és az érdekmúlás bizonyítása nélkül írásbeli, ügyvéd által ellenjegyzett nyilatkozattal egyoldalúan elállni. Az elállási jog jogszerű gyakorlása jelen szerződést felbontja.

4./ Vevő kijelenti, hogy az Adásvétel tárgyát képező ingatlanhánynak megfelelő használati egységet megtekintette és azt az általa megismert jelenlegi állapotában vásárolja meg.

5./ Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy az Adásvétel tárgyát képező Ingatlant a 11. pont szerinti jóváhagyó határozat kézbesítését követő 8 napon belül, de kizárólag a Vételár teljes kiegyenlítésével egyidejűleg a Vevő birtokába bocsátja.

Bugyi Pál Istvánné
Eladó

Kovács Gyula
Vevő

5.1. Vevő a birtokba lépéstől kezdődően szedi az ingatlanhányad hasznait, viseli annak terheit és mindazon kárt, melynek megtérítésére senkit sem lehet kötelezni.

6./ Eladó szavatolja, hogy az Adásvétel tárgyát képező ingatlanhányadot köztartozások nem terhelik. Eladó az Adásvétel tárgyát képező ingatlanhányad per-, teher- és igénymentességéért feltétlen szavatosságot vállal.

7./ Eladó a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg ügyvédi ellenjegyzés mellett aláírja a külön okiratba foglalt tulajdonjog bejegyzési engedélyt (továbbiakban: **Tulajdonjog Bejegyzési Engedély**), mellyel a tulajdonjognak Vevő javára az egészhez viszonyított 265/530-ad arányban történő bejegyzéséhez, valamint az Eladó javára a tulajdoni lapra II/5. és II/7. sorszám alatt bejegyzett tulajdonjogok egyidejű törléséhez feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja. A Tulajdonjog Bejegyzési Engedély a Vételár teljes kiegyenlítésével egyidejűleg lép hatályba.

7.1. Eladó a Tulajdonjog bejegyzési nyilatkozatot öt eredeti példányban a jelen szerződést szerkesztő dr. Rácz Iván ügyvédnél ügyvédi letétbe helyezi azzal, hogy azt a letétkezelő ügyvéd akkor jogosult és egyben köteles a Somogy Vármegyei Kormányhivatal Siófoki Járási Hivatala Földhivatali Osztályához – a Vevő javára szóló tulajdonjog bejegyzési kérelem irataival – benyújtani, ha a Vevő a 3.4. pontban meghatározott Vételárhátralék maradéktalan megfizetését teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt elismervény bemutatásával igazolja a letéteményes ügyvédnek.

8./ Szerződő felek kijelentik, hogy mindketten korlátozás nélküli cselekvőképességgel rendelkező magyar állampolgárok, így Eladót az ingatlanhányad elidegenítése, Vevőt pedig annak megszerzése tekintetében – a 11. pontban említett eljárás kivételével – korlátozás nem terheli.

9./ Szerződő felek tudomással bírnak arról, hogy a jelen jogügylet tárgyát képező termőföld művelési ágban nyilvántartott ingatlanhányadra a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel (a továbbiakban: **Fftv.**) összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvény (a továbbiakban: **Fftvh.**) 3. §-a szerint a termőföldre vonatkozó szabályokat kell alkalmazni.

10./ Vevő az Fftv. termőföldszerzésre vonatkozó előírásai alapján büntetőjogi felelőssége tudatában kijelenti a következőket:

- a) a Fftvh. szerint mezőgazdasági igazgatási szerv által nyilvántartásba vett földművesnek minősül, nyilvántartási száma: _____ nyilvántartó hatóság: Budakeszi Járási Hivatal; agrárkamara nyilvántartási szám: _____
- b) a tulajdonában álló összes termőföld – a közeli hozzátartozója tulajdonában lévő termőföld hozzászámításával – a jelen szerzéssel sem haladja meg a 300 ha nagyságot vagy a 6000 AK értéket, így az Fftv. 10. § (2) bekezdésében rögzített tulajdonszerzési jogosultság feltételének megfelel;
- c) a most megszerezni kívánt terület használatát másnak nem engedi át, azt maga használja és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy a földterületet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig – a törvényben meghatározott kivételektől eltekintve – más célra nem hasznosítja;
- d) a szerződés tárgyát képező terület tulajdonjogának megszerzésével a tulajdonában álló részarány tulajdon összesített aranykorona érték mennyiségének huszad része és

- a már tulajdonában és hasznélvezetében álló, továbbá a megszerzésre kerülő földterület hektárban kifejezett térmértékének együttes összege nem több, mint 300 hektár, termőföld részarány-tulajdonnal egyáltalán nem rendelkezik;
- e) nincs a földhasználatáért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása;
 - f) a birtokában álló föld jogellenes más célú hasznosítása vagy a hasznosítási kötelezettség megsértése miatt az ingatlanügyi hatóság – az adásvételi szerződés megkötését megelőző 5 éven belül – jogerősen földvédelmi bírságot ellene nem szabott ki;
 - g) vele szemben a jelen szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött;
 - h) kötelezettséget vállal arra, hogy amennyiben a tulajdonjog átruházásáról szóló szerződés tárgyát képező föld harmadik személy használatában van, a földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg és megszűnését követő időre az Fftv. 13. § (1) bekezdésében foglalt kötelezettségeket vállalja.

11./ Az Fftv. 21. §-a szerint a jelen szerződést négy eredeti példányban – melyek közül egynek rendelkeznie kell a Fftv. 8.§-a szerinti biztonsági kellékekkel – a felek aláírásától számított 8 napon belül a Somogy Vármegyei Kormányhivatal részére meg kell küldeni jóváhagyás céljából. Ha a 23. § (1) bekezdése szerinti előzetes vizsgálat eredményeként a mezőgazdasági igazgatási szerv nem tagadja meg az adásvételi szerződés jóváhagyását, akkor végzésben megállapítja a szerződés közzétételre való alkalmasságát és hivatalból elrendeli a szerződés közzétételét. A közzétételre való alkalmasság megállapítása nem minősül az adásvételi szerződés hatósági jóváhagyásának. A mezőgazdasági igazgatási szerv e döntését közli az Eladóval, a Vevővel, valamint az adásvételi szerződést megküldi a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat jegyzőjének. A jegyző hirdetményi úton közli az adásvételi szerződést a törvényen vagy megállapodáson alapuló elővásárlási jog jogosultjaival. Az adásvételi szerződés hirdetményi úton történő közlése az elektronikus tájékoztatási rendszer keretében működő kormányzati honlapon (a továbbiakban: **Kormányzati Portál**) történő közzététellel valósul meg. Az elővásárlási jog jogosultja 30 napos jogvesztő határidőn belül tehet az adásvételi szerződésre elfogadó, vagy az elővásárlási jogáról lemondó jognyilatkozatot. A nyilatkozattételi határidő az adásvételi szerződésnek a Kormányzati Portálon történő közzétételét követő napon kezdődik. Az elővásárlási jogról való lemondásnak kell tekinteni, ha az elővásárlásra jogosult a fenti határidőn belül nem nyilatkozik.

11.1. A jegyző a nyilatkozattételre nyitva álló határidő leteltét követő 8 napon belül a beérkezett jognyilatkozatokról iratjegyzéket készít és azt az adásvételi szerződés eredeti példányával, valamint a jognyilatkozatokkal együtt megküldi a mezőgazdasági igazgatási szerv részére.

11.2. Szerződő felek tudomásul veszik, hogy a jelen szerződés érvényességének feltétele az, hogy azt a Somogy Vármegyei Kormányhivatal határozatával jóváhagyja. Szerződő felek tudomásul veszik, hogy az engedélyezési eljárás keretében a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyásának feltételét képezi a helyi földbizottság támogató állásfoglalása is.

11.3. Szerződő felek megállapodnak, hogy abban a nem várt esetben, amennyiben a jelen szerződést nem hagyja jóvá a Somogy Vármegyei Kormányhivatal, vagy a meghirdetés eredményeként az elővásárlási sorrendben a Vevőt megelőző helyen álló személy

joghatályosan él elővásárlási jogosultságával, úgy Eladó a Vevő által megfizetett Vételár összegét köteles a Vevő részére haladéktalanul visszafizetni.

12./ Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a jelen szerződéskötéssel kapcsolatosan felmerülő költségeket (ügyvédi munkadíj), valamint a kiszabásra kerülő visszterhes vagyónátruházási illetéket és ingatlan-nyilvántartási szolgáltatási díjat Vevő köteles viselni.

12.1. Vevő nyilatkozik arról, hogy nyilvántartásba vett földműves, aki családi gazdálkodóként vállalja, hogy a jelen jogügylettel mezőgazdasági célra megvásárolt területet az illetékkötelezettség keletkezésétől számított 5 évig nem idegeníti, azon vagyoni értékű jogot nem alapít, vállalja, hogy a termőföldet mezőgazdasági célra hasznosítja. Erre figyelemmel Vevő kijelenti, hogy az illetékkiszabás során élni kíván az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény (továbbiakban: **Itv.**) 26. § (1) bekezdés p) pontjában foglalt illetékmentességgel.

13./ Szerződő felek meghatalmazzák a jelen szerződést szerkesztő és ellenjegyző ügyvédet, hogy a NAV által rendszeresített B400E számú adatlapot helyettük és nevükben elektronikusan benyújtsa.

14./ Szerződő felek meghatalmazzák a Dr. Rácz Iván Ügyvédi Irodát (1146 Budapest, Thököly u. 106/b.), ügyintézőként Dr. Rácz Iván ügyvédet, hogy a jelen szerződéssel kapcsolatos kifüggesztési, kormányhivatali jóváhagyási, ingatlan-nyilvántartási és illetékkiszabási eljárásban képviselőtük az ügyvédi törvényben meghatározott jogkörrel lássa el. A 13. és 14. pont szerinti meghatalmazást az okiratot szerkesztő ügyvéd a jelen okirat ellenjegyzésével, az Üt. 34. (2) bekezdésének megfelelően elfogadja.

15./ A szerződő felek azonosítását a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény (**Pmt.**) előírásainak megfelelően a jelen okiratot szerkesztő ügyvéd a szerződéskötéskor elvégezte, személyazonosságukról a személyazonosító igazolványok, lakcímet igazoló hatósági bizonyítványok, és vezetői engedély ellenőrzése révén meggyőződött. Szerződő felek kijelentik, hogy a jelen szerződés megkötése során saját nevükben és érdekükben járnak el. Kijelentik továbbá, hogy a jelen okiratban rögzített személyi adataik a valóságnak megfelelnek, és hozzájárulnak ahhoz, hogy azokat az okiratot szerkesztő és ellenjegyző ügyvéd kezelje. Szerződő felek hozzájárulnak ahhoz, hogy a személyi igazolványukról, lakcímkártyájukról másolat készüljön és az ügyvédi iroda iratanyagában megőrzésre kerüljön.

Szerződő felek a jelen okiratot elolvasták, annak tartalmát megértették, és mint akaratukkal mindenben egyezőt, ügyvédi ellenjegyzés mellett helybenhagyólag aláírták.

Kelt Budapesten, 2026. július hó 14. napján

Ellenjegyzem Budapesten,

2026. július hó 14. napján,

Dr. Rácz Iván Ügyvédi Iroda

1146 Budapest, Thököly út 106/b.

Tel.: 363-0715 /KASZ: 36067559

Dr. Rácz Iván ügyvéd

Dr. Rácz Iván ügyvéd

/KASZ: 36067559/

Bugyi Pál Istvánné

El a d ó

Kovács Gyula

V e v ő

Bugyi Pál Istvánné
Eladó

Kovács Gyula
Vevő

Korunkaportálra rögzítve:

A kifüggesztés időpontja: 2026. AUG. 04.
A közlés kezdő napja: 2026. AUG. 05.
A kifüggesztés helye:
A jognyilatkozat megtételére nyitva álló
napos határidő utolsó napja: 2026. SEPT. 03.
E határidő jogvesztő!
A levétel időpontja: 2026. AUG. 04.
Törökkoppány,



ZÁRADÉK Az eredeti papír alapú dokumentummal mindenben egyező.

A digitalizáló szervezeti egység elnevezése: Somogy Vármegyei Kormányhivatal

A másolat képi vagy tartalmi egyezőségét 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

Írányadó másolatkészítési rend elérhetősége: <https://kormanyhivatalok.hu/kormanyhivatalok/somogy>

Elektronikus aláírással hitelesített

Digitálisan aláírta: Petz Zsuzsanna

2026.07.27. 13:52:43