

Termőföldnek minősülő ingatlan adásvételi szerződése

amely létrejött egyrésről **Strenner Attila Géza** (születési neve: *születési hely, idő:* *, anyja neve:* *, személyi*
azonosítója: *adóazonosító jele:* *llampolgársága: magyar*)
8200 Veszprém, Stromfeld Aurél utca 9. E. lph. 7. em. 20. szám alatti lakos, mint tulajdonjog
átruházó eladó /továbbiakban: Eladó/

másrészről Zsótér István (születési neve: _____, anyja neve: _____, születési hely, idő: _____, személyi azonosítója: _____, állampolgársága: magyar) 6900 Makó, Dózsa telep 8. szám alatti lakos, mint **tulajdonjogszerző vevő** /továbbiakban: Vevő/ időazonosító jele: _____

- Eladó és Vevő együtt szerződő felek -
között alulírott napon és helyen az alábbi feltételek szerint:

A SZERZŐDÉS TÁRGYÁT KÉPEZŐ INGATLANOK

1. Szerződő felek az INYER/TULLAP/20260528/21796 számú E-hiteles tulajdoni lap-szemle másolata alapján rögzítik, hogy 535/4260 hányadban Eladó tulajdonát képezi a **Balatonfüzfő külterület 36/32 helyrajzi szám** alatt nyilvántartott, kert / és gazdasági épület (3 db. gazdasági épület) művelési ágú, 4357 m2 területű ingatlan. /továbbiakban: ingatlan/
2. A tulajdoni lap alapján felek megállapítják, hogy
 - a) az osztatlan közös tulajdonban lévő ingatlant terheli az E.ON ÉDÁSZ javára 33454/2013.03.25. számú határozattal bejegyzett 105 m2 területet érintő vezetékJog,
 - b) egyebekben az eladó tulajdoni hányada per-, teher-, szolgalmijog- és igénymentes, harmadik személynek nincs olyan joga vagy követelése, amely Vevő tulajdonszerzését korlátozná vagy akadályozná.

ELADÓ SZAVATOSSÁGVÁLLALÁSAI

3. Eladó kijelenti és szavatol azért, hogy
- a) az ingatlan tulajdonjogát érintő változást, vagy bármely egyéb tartalmú széljegyzendő, a tulajdoni lapra való feljegyzésre vagy bejegyzésre irányuló eljárást nem kezdeményezett, nem tett ennek alapjául szolgáló jognyilatkozatot,
 - b) nincs tudomása olyan, az ingatlan-nyilvántartásban nem szereplő jogról, kötelezettségről, tényről, vagy ezekre vonatkozó bejegyzési kérelemről, amely a tulajdoni lap-szemle másolaton nincs feltüntetve,
 - c) a tulajdonát képező ingatlanhányadba magánszemély nincs bejelentve és az ingatlan nem székhelye, telephelye vagy fióktelepe jogi személynek,
 - d) az ingatlant érintő lényeges körülményekről Vevőt tájékoztatta, az ingatlannak nincs olyan rejtett hibája, hiányossága, melyet Vevő a helyszíni megtekintés során nem vehetett észre, vagy melyre a figyelmét külön fel kellene hívni,

Strenner Attila Giza eludó

Zsótér István vevő

Dr. Biro

ügyvéd

BURBANK TRADING COMPANY
 1000 N. Hollywood Blvd., Burbank, Calif. 91502
 Telephone: (818) 338-1111
 BankAmericard, VISA, Discover, American Express

- e) a tulajdonát képező ingatlanhányadot haszonbérleti szerződés vagy többlehasználati megállapodás nem érinti,
- f) a tulajdonát képező ingatlanhányadot adók, vagy adók módjára behajtandó köztartozások, közüzemi díjtartozás nem terheli.

FÖLDSZERZÉssel kapcsolatos Vevői Jognyilatkozat

4. Vevő a mező- és erdőgazdálkodási földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény /továbbiakban: földforgalmi törvény/, valamint a földforgalmi törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvény alapján alábbi nyilatkozatokat teszi:
- a) Kijelenti, hogy az ingatlanhányad tekintetében elővásárlási joggal nem rendelkezik.
 - b) Kijelenti, hogy a tulajdonában és a birtokában lévő föld területnagysága a megszerezni kívánt föld területnagyságával együtt nem haladja meg a földforgalmi törvényben előírt földszerzési maximumot valamint birtokmaximumot.
 - c) Vállalja, hogy a föld használatát másnak nem engedi át, azt maga használja és ennek során eleget tesz földhasznosítási kötelezettségének.
 - d) Vállalja, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig – a földforgalmi törvény 13. §. (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével – más célra nem hasznosítja.
 - e) Kijelenti, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatás teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj, vagy egyéb tartozása, illetve vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.
 - f) Kijelenti, hogy föld részarány-tulajdonnal nem rendelkezik.

AZ INGATLAN TULAJDONJOGÁNAK ÁTRUHÁZÁSA

Elővásárlási jog:

5. Szerződő felek jelen szerződést a földforgalmi törvény 21. § (1) bekezdése alapján 8 napon belül megküldik a mezőgazdasági igazgatási szerv részére. Ha az előzetes vizsgálat eredményeként a mezőgazdasági igazgatási szerv megállapítja a szerződés közzétételre való alkalmasságát hivatalból elrendeli a szerződés közzétételét. A közzétételre való alkalmasság megállapítása nem jelenti az adásvételi szerződés hatósági jóváhagyását. A mezőgazdasági igazgatási szerv a döntését közli az eladóval, az adásvételi szerződés szerinti vevővel, valamint az adásvételi szerződést megküldi a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat jegyzőjének. A jegyző – az e törvény végrehajtására kiadott rendeletben meghatározottak szerint – hirdetményi úton közli az adásvételi szerződést a földforgalmi törvényen, valamint más törvényen alapuló elővásárlási jog jogosultjaival.

Hatósági jóváhagyás:

6. A földforgalmi törvény 23-30. §-nak rendelkezései alapján jelen szerződés hatósági jóváhagyáshoz kötött, érvényességéhez a mezőgazdasági igazgatási szerv hatósági jóváhagyó záradéka és hatósági jóváhagyó határozata szükséges.

THE FORD MOTOR CREDIT CORPORATION

Bank Name: HSBC BANK LTD

Strenner Ávila Géza eladó

Zsoltér István vevő

Dr. Biró: zsvéd

Amennyiben a mezőgazdasági igazgatási szerv a szerződés jóváhagyását megtagadja, vagy elővásárlásra jogosult szerezi meg az ingatlan tulajdonjogát, akkor szerződő felek egymás között 3 napon belül az eredeti állapotot kötelesek visszaállítani.

Tulajdonátruházó jognyilatkozat:

7. Eladó eladja. Vevő pedig adásvétel jogcímén megszerzi az ingatlan 535/4266 tulajdoni hányadát.
8. Eladó az ingatlan tulajdonjogáról a teljes vételár megfizetésével egyidejűleg mond le.
 - a) Eladó jelen szerződés aláírásával egyidejűleg okiratszerkesztő ügyvédnél 3 példányban letétbe helyezi egymással egyező, ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre alkalmas formában azon nyilatkozatát (bejegyzési engedély), melyben feltétlenül és visszavonhatatlanul hozzájárul ahhoz, hogy Vevő tulajdonjoga – adásvétel jogcímén – az ingatlan 535/4266 tulajdoni hányada vonatkozásában bejegyzésre kerüljön az ingatlan-nyilvántartásba, Eladó tulajdonjogának egyidejű törlésével.
 - b) Eladó a tulajdonjog bejegyzéséhez hozzájáruló nyilatkozatait azzal a letéti utasítással helyezi ügyvédi letétbe, hogy eljáró ügyvéd a nyilatkozatokat abban az esetben jogosult és köteles jelen jóváhagyott szerződés 3 példányával együtt az illetékes földhivatalhoz haladéktalanul benyújtani Vevő tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzése végett, ha bármely szerződő fél részéről az ingatlan teljes vételárának Vevő általi megfizetése eljáró ügyvéd felé hitelt érdemlő módon igazolást nyert.
 - c) Eladó vállalja, hogy a teljes vételár megfizetését követő 3 napon belül teljes bizonyító-erejű magánokiratot kézbesít emailben (ugyved@drbirobarna.hu) okiratszerkesztő ügyvéd részére melyben nyilatkozik arról, hogy Vevő az ingatlan vételárát hiánytalanul megfizette. Amennyiben Eladó a nyilatkozat megtételével késedelembe esik, a teljes vételár megfizetését hiteles banki teljesítési igazolás bemutatásával Vevő is jogosult igazolni okiratszerkesztő ügyvéd részére.
9. Eladó és eljáró ügyvéd a szerződés 8. pontjaiban foglaltakat kifejezetten letéti megállapodásként fogadják el az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény 47. § (3) bekezdése alapján.

AZ INGATLANHÁNYAD VÉTELÁRÁNAK MEGFIZETÉSE

10. Vevő az adásvétel tárgyat képező ingatlanhányad kölcsönösen kialakított **6.500.000,- Ft**, azaz Hatmillió-ötszázezer Forint összegű vételárát az alábbi ütemezés szerint fizeti meg Eladó részére:
 - a) Vevő jelen szerződés aláírásával egyidejűleg átutal **3.000.000,- Ft**, azaz Hárommillió Forint vételárrészt Eladó számú bankszámlájára. Eladó jelen szerződés aláírásával visszavonhatatlanul elismeri azt, hogy a 3.000.000,- Ft, azaz Hárommillió Forint vételárreszt a bankszámláján jóváírásra, azaz megfizetésre került.
 - b) A vételárból fennmaradó **3.500.000,- Ft**, azaz Hárommillió-ötszázezer Forint vételárreszt Vevő a jelen szerződést jóváhagyó hatósági határozat kézbesítését követő 3 napon belül utalja át Eladó számú bankszámlájára.

Szrenner Anna Géza eladó

Lsötér István vevő

Dr. Bir

ügyvéd

DR. BIRÓ PÉTER ÜGYVÉD
Számlaszám: 11700000000000000000
Törzsszám: 11700000000000000000
Bankkód: 11700000000000000000

11. Szerződő felek megállapodása alapján a vételár 10 %-a foglalónak minősül. A Polgári törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény 6:185. § (2) és (3) bekezdése alapján, ha a szerződést teljesítik, a tartozás a foglaló összegével csökken, ha a szerződés teljesítése olyan okból hiúsul meg, amelyért egyik fél sem felelős, vagy mindkét fél felelős, a foglaló visszajár, ugyanakkor a teljesítés meghiúsulásáért felelős fél az adott foglalót elveszíti, a kapott foglalót kétszeresen köteles visszatéríteni.
12. Eladó kijelenti, hogy az ingatlanhányad 20 éves termelési időszakra számított jövedelemtermelő képessége nem haladja meg az ingatlanhányad vételárát.

AZ INGATLANHÁNYAD BIRTOKÁTRUHÁZÁSA

13. Az adásvétel tárgyát képező ingatlanhányad birtokátruházásának hatánapja: **a teljes vételár kifizetését követő 5. nap.**
14. Eladó az ingatlanhányad birtokát megtekintéskori állapotban, ingóságoktól kiürítve köteles Vevő birtokába bocsájtani.
15. Vevő kijelenti, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlanhányadot megtekintette, állapotával tisztában van és azt megtekintéskori állapotban a szerződés teljesítéseként elfogadja.

EGYÉB RENDELKEZÉSEK

16. Szerződő felek kijelentik, hogy cselekvőképes nagykorú magyar állampolgárok, ügyletkötési képességük nem korlátozott, a szerződéskötésnek törvényes akadálya nincs.
17. Szerződő felek rögzítik, hogy a helyi önazonosság védelméről szóló 2025. évi XLVIII. törvény alapján Balatonfűzfő Város Önkormányzatának a Nemzeti Jogszabálytárban nincs jogvédelmi eszköz bevezetéséről kihirdetett rendelete.
18. Szerződő felek rögzítik, hogy az ingatlan tulajdonjogának megszerzésével felmerülő igazolt költségeket (ügyvédi munkadíj, földhivatali szolgáltatási díj, stb.) a Mezőgazdasági Igazgatási Szerv által jóváhagyott ténylegesen tulajdonjogot szerző személy(ek) viseli(k).
19. Jelen szerződésben nem szabályozott kérdések tekintetében a polgári törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény és a Földforgalmi Törvény rendelkezései irányadók.

ÜGYVÉDI MEGBÍZÁS ÉS TÉNYVÁZLAT

20. Szerződő felek megbízzák a Bíró Ügyvédi Irodát (képviseli: dr. Bíró Barna ügyvéd, székhely: 8200 Veszprém, Kossuth u. 21/C 3. em. 17.), hogy jelen szerződést készítse elő és jegyezze ellen, az illetékes földhivatal előtti ingatlan-nyilvántartási eljárás során képviselőtüket lássa el, az ingatlan-nyilvántartási valamint kifüggesztési és jóváhagyási kérelmeket helyettük írja alá, az elővásárlási jognyilatkozat beszerzésével kapcsolatban helyettük járjon el, továbbá a vagyonszerzéshez szükséges B400e NAV adatlapot az illetékes NAV-hoz nyújtsa be.

BÍRÓ ÜGYVÉDI IRODA
 8200 Veszprém, Kossuth u. 21/C 3. em. 17.
 Telefon: 36-89-371-1717 Fax: 36-89-371-1718
 E-mail: biro@biro-iroda.hu
 Bankcím: 1036-0010
 395-10300

Strenner Attila Géza eladó

Zsótér István vevő

Dr. Bíró

...d

21. Ellenjegyző ügyvéd a megbízást elfogadja, egyben kijelenti, hogy a jelen adásvételi szerződésben foglaltak a szerződő felek szerződési akaratának, a rendelkezésre álló földhivatali okiratoknak és személyi okmányoknak, valamint a hatályos jogszabályoknak mindenben megfelelnek, a szerződés egyes rendelkezéseit a felek előtt részletesen megmagyarázta, melynek tényét szerződő felek jelen okirat aláírásával is elismerik.
22. A pénzmosás elleni 2017. évi LIII. törvény rendelkezései alapján okiratszerkesztő ügyvéd részére előírt azonosítási kötelezettség teljesítése érdekében szerződő felek felhatalmazást adnak a személyi igazolványukról, lakcímkártyájukról, adókártyájukról készített fénymásolat jelen szerződés irataival történő megőrzésére.
23. Eljáró ügyvéd tájékoztatja szerződő feleket, hogy személyes adataikat kizárólag az Európai Parlament és a Tanács 2016/679 rendeletének (GDPR) rendelkezéseit betartva, valamint az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény, továbbá az ügyvédi tevékenységre vonatkozó magyar jogszabályok és kamarai előírások rendelkezéseinek megfelelően kezeli.
24. Jelen szerződés 8 példányban készült, egyenként 5 számozott oldalból álló magyar nyelvű okirat, melynek egy-egy aláírt példányát szerződő felek átveszik.

A szerződést elolvastuk, megértettük, és mint akaratumkkal mindenben egyezőt a készítő és ellenjegyző ügyvéd előtt jóváhagyólag aláírjuk.

Veszprém, 2026. május 28.

Strenner Attila Géza
tulajdonjog átruházó eladó

Zsótér István
tulajdonjog szerző vevő

A szerződést szerkesztettem és ellenjegyzem:
Veszprémben, 2026. május 28. napján

Dr. Biró ügyvéd
KASZ: 2005/654

BANK OF INDIA

Az adásvételi szerződés kormányzati portálon történő

közzétételének napja: 2026.08.06.

A nyilatkozattételi határidő kezdő napja: 2026.08.07.

Az elővásárlásra jogosult jognyilatkozatának megtételére nyitva álló

60 napos határidő utolsó napja: 2026.09.07.

E határidő elmulasztása jogvesztő!

A kifüggesztés nem minősül az adásvételi szerződés közlésének!

Az adásvételi szerződés levételének napja: 2026.09.08.

Dr. Könczöl Gaber jegyző
nevelés és megbízásából



Bino Skata
izgotovi uporabi vneto