

Dr. Rajczi-Varga Viola Szilvia
ügyvéd
8640 Fonyód, Ady E. u. 5.
e-mail: drvargaviola@gmail.com
telefonos elérhetőség: 06205295685

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

Mely létrejött

egyrésztől:

FENYVESI ZOLTÁN (születési családi és utónév: Fenyvesi Zoltán)(sz.: , an: ,
, szsz.: , szigszám: , adóazonosító: , magyar állampolgár,
cselekvőképessége teljes) 8624 Balatonszárszó, Akácus út 9. szám alatti lakos – mint **ELADÓ**
FENYVESI HENRIK (születési családi és utónév: Fenyvesi Henrik)(sz.: an: ,
, szsz.: , szigszám: , adóazonosító: , magyar állampolgár,
cselekvőképessége teljes) 8624 Balatonszárszó, Rózsa u. 6. szám alatti lakos – mint **ELADÓ**

másrészt

RÉVÉSZ ZSÓFIA (születési családi és utónév: Csekme Zsófia) (sz.: , an.:
Éva Erzsébet, szsz.: , szigszám: , adóazonosító jel: , magyar állampolgár,
cselekvőképessége teljes) 1223 Budapest, Vilmos u. 21. szám alatti lakos, mint **VEVŐ -képviseleti**
meghatalmazással: Révész Barnabás (születési családi és utónév: ua.)(sz.: , an.:
, szsz.: , szigszám: , adóazonosító: , magyar állampolgár,
cselekvőképessége teljes) 1223 Budapest, Vilmos u. 21. szám alatti lakos –
(együttesen: Szerződő felek) között

alulírott helyen és napon az alábbi feltételek mellett:

1.) Szerződő felek rögzítik, hogy Eladók tulajdonát képezi:

a Kötce 038/2 hrsz. alatt felvett, 4718 m2 területű, 8,21 AK jövedelmű, 4. minőségi osztályú, „szántó”
művelési ágú, külterületi ingatlan 1/2-1/2-ed arányban.

Eladók a tulajdonjogukat a Takarnet rendszerből lekért **e-hiteles tulajdoni lap másolattal** igazolták.

A tulajdoni lap tanúsága szerint a vétel tárgya ingatlan vonatkozásában eladók mindketten 1999.évben
szerezték a tulajdonjogukat öröklés jogcímén.

A tulajdoni lap **teherlapján** bejegyzés nem szerepel, a tulajdoni lapon **szélgjegyes bejegyzés** nem található.

Eladók kijelentik és szavatosságot vállalnak azért, hogy az ingatlan tulajdoni lapjának adatai jelen szerződés
megkötésének napján a valóságnak megfelelnek, s tudomásuk szerint a tulajdonukat érintő változás vagy
egyéb, bármely tartalmú szélgjegyes bejegyzésre, illetve feljegyzésre irányuló eljárás nem került
kezdeményezésre, ilyen folyamatban nincs.

Okiratszerkesztő ügyvéd tájékoztatja a Szerződő feleket, hogy a mező – és erdőgazdasági földek forgalmáról
szóló 2013. évi CXXII. tv. (Földforgalmi törvény) 15/A. § értelmében „Ha a tulajdonjog átruházásáról szóló
szerződés tárgyat képező földet hatályos vagy a szerződéskötés időpontjában még hatályba nem lépett
földhasználati szerződés érinti, akkor a szerződés tartalmazza a földhasználat időtartamára és ellenértékére
vonalkozó tájékoztatást.”

Eladók a fenti tájékoztatásra figyelemmel nyilatkoznak, hogy a fent megjelölt ügyleti ingatlan földhasználati
szerződéssel érintett, **a vétel tárgya ingatlanon a bejelentett földhasználó van az alábbiak szerint:**

- bejelentett földhasználó: Müller Tiborné (szül.név: Gébel Mária, an.: Bakony Éva, lakcím: 8627 Kötce,
Kossuth Lajos u. 7.)

- a földhasználati jogviszony kezdete 2023.10.01. napja, a használat időtartama: 5 év 4 hónap (1950 nap),

Fenyvesi Zoltán/ Eladó

Fenyvesi Henrik / Eladó

Révész Zsófia/ Vevő
képv. meghatalmazással
Révész Barnabás

Dr. Rajczi-Varga Viola Szilvia
egyénileg ügyvéd
KASZ: 36059372 / Adószám: 53647322-1-04
Szlsz.: 1040304050576752-70831009
8640 Fonyód, Ady E. u. 5
e-mail: drvargaviola@gmail.com

Dr. Rajczi-Varga Viola Szilvia
ügyvéd
8640 Fonyód, Ady E. u. 5.
e-mail: drvargaviola@gmail.com
telefonos elérhetőség: 06205295685

lejárta 2029.01.31.

- a földhasználat ellenértéke: a földhasználati szerződés alapján haszonbérlo 20.000-Ft/ év haszonbér megfizetésére köteles egyösszegben, minden év december 31. napjáig banki átutalás útján vagy belföldi postautalványon.

2.) **Eladók eladják** a Vevőnek feltétel nélkül (örökre) és visszavonhatatlanul az 1.) pontban megjelölt ingatlanban meglévő teljes tulajdoni illetőségüket a kölcsönösen kialakított mindösszesen **2.000.000- Ft**, azaz **kettőmillió** forint vételárért - azzal, hogy a vételár felvételére eladók a tulajdoni illetőségük arányában jogosultak-, **Vevő pedig megvásárolja** az 1.)pontba írt ingatlan mindösszesen 1/1-ed illetőségét.

Szerződő felek a 2013.évi CXXII.tv. (Földtörvény) 8/A. § (3) bekezdésében foglaltakra figyelemmel rögzítik, hogy a földrészleten felépítmény nem található.

3.) A Vevő az ingatlan teljes vételárát az engedélyeztetési eljárás lefolytatását követően - vagyis akkor, ha harmadik elővásárlási jogosult személy nem jelentkezik, és a Vevő tulajdonszerzését az illetékes mezőgazdasági igazgatási szerv jogerős határozatával jóváhagyta - fizeti meg (ruházza át a pénzüsszeg tulajdonjogát) az Eladók részére -**tulajdoni illetőségük arányában átutalás útján az alábbiak szerint:**

a) Fenyvesi Zoltán Eladó nevén az MBH Banknál vezetett 67000179-17881410-00000000 számú számlaszámra történő átutalás útján fizeti meg a vételár tulajdoni illetőség szerinti 1/2-ed részét, azaz mindösszesen 1.000.000.-Ft összeget,

b) Fenyvesi Henrik Eladó nevén az MBH Banknál vezetett 50800300-10212099-00000000 számú számlaszámra történő átutalás útján fizeti meg a vételár tulajdoni illetőség szerinti 1/2-ed részét, azaz mindösszesen 1.000.000.-Ft összeget.

Szerződő felek rögzítik, hogy a **fizetési határidő** az adásvételi szerződést jóváhagyó hatósági határozat kézhezvételétől számított **8 munkanap**, s a vételár megfizetettnek akkor minősül, ha a megjelölt számlaszámokon a tulajdoni illetőségekre eső teljes vételárösszegek maradéktalanul jóváíródnak.

Eladók a jelen okirat aláírásával kifejezetten hozzájárulnak (saját kezeikhez történő teljesítésként fogadják el) a vételár ilyen módon – azaz a megjelölt fizetési ütemezés szerint, banki közreműködéssel- történő megfizetéséhez, az ekként történő teljesítést kifejezetten kéri is.

Szerződő felek egybehangzóan rögzítik továbbá, hogy az ingatlan kölcsönösen kialakított vételárát értékarányosnak fogadják el, azt előzetes megbeszélés, véleménynyilvánítás alapján jelölték meg, s az egyeztetés során sem külső kényszer hatása alatt nem álltak, sem pedig tévedésben nem voltak.

3. Az **Eladók a teljes vételár** részükre történt **megfizetésével egyidejűleg**, külön íven szövegezett okirat aláírása útján feltétel nélkül és visszavonhatatlanul hozzájárulnak ahhoz, s Vevővel együtt kifejezetten kéri is, hogy a Vevő tulajdonjoga az ingatlan-nyilvántartásba adásvétel jogcímén bejegyzésre kerüljön az 1. pontban megjelölt vétel tárgya ingatlan 1/1-ed illetőség vonatkozásában 1/1-ed arányban Eladók tulajdonjogának törlésével egyidejűleg, **addig a tulajdonjogukat azonban kifejezetten fenntartják.**

A Ptk. 6:216. § [Tulajdonjog-fenntartás] (1) Az eladó a tulajdonjogát a vételár kiegyenlítéséig fenntarthatja, ennek időtartama alatt a vevő tulajdonszerzésre irányuló jogát hozzájárulása nélkül nem csorbíthatja.(2) A tulajdonjog-fenntartásra vonatkozó megállapodást írásba kell foglalni.(3) Az ingatlanra vonatkozó tulajdonjog-fenntartást az ahhoz kapcsolódó vevői jog feltüntetésével kell az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezni.

Az Eladók tudomásul veszik, hogy ennek időtartama alatt a Vevő tulajdonszerzésre irányuló jogát a Vevő hozzájárulása nélkül nem csorbíthatják.

Eljáró ügyvéd a 2021. évi C. törvény - az ingatlan-nyilvántartásról (Inytv.) 48. § (1) a) pontjában foglal-

Fenyvesi Zoltán/ Eladó

Fenyvesi Henrik / Eladó

Révész Zsófia/ Vevő
képv. meghatalmazással
Révész Barnabás

Dr. Rajczi-Varga Viola Szilvia
egyén ügyvéd
KASZ: 36059372 - Adószám: 53647322-1-34
Szlsz.: 10403040-30525752-70831009
8640 Fonyód, Ady E. u. 5.
e-mail: drvargaviola@gmail.com

Dr. Rajczi-Varga Viola Szilvia
ügyvéd
8640 Fonyód, Ady E. u. 5.
e-mail: drvargaviola@gmail.com
telefonos elérhetőség: 06205295685

takra figyelemmel tájékoztatja a felek, hogy az ingatlanra vonatkozó jogok, tények bejegyzése iránti eljárást az ingatlanügyi hatóság felfüggeszti, ha a kérelem, bírósági elrendelés vagy hatósági felhívás beérkezését megelőzően tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jogot jegyeztek be a tulajdoni lapra, a tulajdonjog bejegyzése iránti kérelem elbírálásáig, de legfeljebb a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog bejegyzése iránti kérelem ingatlanügyi hatósági benyújtásától számított hat hónapos határidő elteltéig.

3

Eljáró ügyvéd tájékoztatja a feleket arról is, hogy a 179/2023. (V. 15.) Korm. rendelet - az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény végrehajtásáról (Inytv.vhr.) 45. § (3) bekezdése alapján, - mely a tulajdonjog fenntartáshoz fűződő vevői joggal kapcsolatban tartalmaz rendelkezéseket -, az ingatlanügyi hatóság a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jogot a felek megállapodásában a tulajdonjog fenntartására meghatározott határozott idő elteltével, a határozatlan időre kikötött tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jogot öt év elteltével az ingatlan-nyilvántartásból hivatalból törli.
A törölt tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog a felek megállapodása esetén ismételt bejegyezhető.

Szerződő felek jelen megállapodás megkötése útján feltétlen, kölcsönös és egybehangzó kötelezettséget vállalnak arra, hogy amennyiben a fenti határidőn belül a tulajdonjog bejegyzési engedély ingatlanügyi hatósághoz történő benyújtására bármely okból nem kerül sor, úgy a hat hónapos határidő elteltét követően haladéktalanul

- a vevői jog ismételt benyújtásához, ezen vevői jog tekintetében a bejegyzés hatályának kezdetétől számított 6 hónapra vonatkozó ingatlan-nyilvántartási bejegyzéshez szükséges okiratot aláírják, a szükséges nyilatkozatokat megteszik, illetve a jog ismételt bejegyzéséhez Eladó feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását megadja és

- a Felek ismételt kérelmet terjesztenek elő a Vevő javára szólóan a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jognak a bejegyzés hatályának kezdetére irányadó időponttól számított 6 (hat) hónapos időtartamra történő bejegyzése iránt.

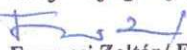
A szerződő felek megállapodnak abban és a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg kérik az eljáró Földhivalt, - s az Eladók feltétel nélkül és visszavonhatatlanul hozzájárulnak ahhoz, hogy a vevő javára szóló tulajdonjog bejegyzési engedély benyújtásáig, legfeljebb azonban a jelen okirat ingatlanügyi hatósági benyújtásától számított hat (6) hónapig a vétel tárgya ingatlan vétel tárgya tulajdoni illetősége vonatkozásban a tulajdonjog fenntartással történt eladás az ingatlan-nyilvántartásba a vevő adatainak feltüntetése mellett kerüljön bejegyzésre a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jogként.

Az Eladók tehát a fentiek alapján a jelen adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg szerkesztett és aláírt, letétbe helyezett okiratban (bejegyzési engedély) kérik és feltétlen illetve visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy a Vevő tulajdonjoga adásvétel jogcímén - 1/1-ed arányban - az 1.) pontban körülírt Ingatlan ott írt ingatlan-illetősége vonatkozásában az ingatlan-nyilvántartásba adásvétel jogcímén - bejegyzésre kerüljön, továbbá feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy tulajdonjoguk az ingatlan-nyilvántartásból törlésre kerüljön ezzel egyidejűleg.

Eladók a tulajdonjog bejegyzéséhez hozzájáruló nyilatkozatukat azzal a letéti utasítással helyezik letétbe, hogy eljáró ügyvéd a nyilatkozatokat a vételár megfizetésének igazolását követően köteles az illetékes földhivatalhoz benyújtani Vevő tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási átvezetése végett.

Eljáró ügyvéd a jelen okirat ellenjegyzése útján kötelezettséget vállal arra vonatkozóan, hogy a vételár Vevő részéről történt megfizetésének ellenőrzését követően a bejegyzési engedélyt az eljáró Földhivatalhoz benyújtja.

Az okiratot szerkesztő ügyvéd a jelen okirat aláírásával elismeri és nyugtázza, hogy az Eladók által kiállított tulajdonjog bejegyzési engedélyt letétbe vette 6 (hat) eredeti példányban.


Fenyvesi Zoltán / Eladó


Fenyvesi Henrik / Eladó


Révész Zsófia / Vevő
képv. meghatalmazással
Révész Barnabás

Dr. Rajczi-Varga Viola Szilvia
egyéni ügyvéd
KASZ: 36059372 - Adószám: 53647322-1-34
Szlsz.: 10403440-E-536752-70831009
8640 Fonyód, Ady E. u. 5.
e-mail: drvargaviola@gmail.com

Dr. Rajczi-Varga Viola Szilvia
ügyvéd
8640 Fonyód, Ady E. u. 5.
e-mail: drvargaviola@gmail.com
telefonos elérhetőség: 06205295685

Szerződő felek kifejezetten rögzítik, hogy amennyiben a teljes vételár a fentieknek megfelelően, szerződés-szerűen megfizetésre került Eladók részére, úgy a Vevő tulajdonjog bejegyzési engedélyének kiadása nem tagadható meg.

Felek rögzítik, hogy Eladók kötelesek hitelt érdemlő módon - okiratszerkesztő ügyvéd drvargaviola@gmail.com email címére küldött írásbeli levélben, vagy más igazolható módon - a vételár megfizetésének tényéről letéteményes ügyvédet haladéktalanul, de legkésőbb 2 napon belül értesíteni. Arra az esetre, ha Eladók a fenti értesítési kötelezettségének nem tesz eleget, felek akként rendelkeznek, hogy okiratszerkesztő ügyvéd a vételár megfizetésének tényéről azon, Vevő által rendelkezésre bocsátott eredeti banki igazolás alapján is jogosult meggyőződni - s a vevő tulajdonjogának bejegyzése iránt intézkedni-, mely szerint a bank a Vevő számláját a vételár összegével Eladók javára visszavonhatatlanul megterhelte, azaz az átutalás megtörtént.

4.) Vevő az 1.) pontban körülírt ingatlan mindösszesen 1/1 tulajdoni hányadát a 2.) pontban megjelölt vételárért a megtekintett, megismert állapotban megvásárolja meg, azaz vételi szándékának mindenben megfelel.

5.) Eladók az ingatlanban meglévő tulajdoni hányaduk per-, teher- és igénymentességéért szavatosságot vállalnak, és szavatolnak azért, hogy harmadik személynek nincsen olyan joga, mely Vevő tulajdonszerzését akadályozná, vagy gátolná.

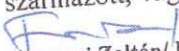
6.) A felek tudomásul veszik, hogy a jelen szerződés érvényességének, hatályba lépésének a feltétele, hogy a jogszabályi elővásárlási jog jogosultak a jogszabályban biztosított elővásárlási jogukkal a jogszabályban írtaknak megfelelően a megadott határidőben és módon ne éljenek, illetve a földforgalmi törvényben foglalt engedélyezési eljárás során a Somogy Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztálya, mint mezőgazdasági igazgatási szerv részéről a jelen jogügyletet jóváhagyó közigazgatási határozat szülessen a 2013. évi CXXII. tv. 7. § (1) rendelkezési alapján. („Ha e törvény eltérően nem rendelkezik, a tulajdonjog átruházásáról szóló szerződést a mezőgazdasági igazgatási szerv hagyja jóvá. A mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyása a jogszabályban előírt egyéb érvényességi feltételeket és kötelezettségeket nem pótolja, továbbá nem pótolja más hatóságok előzetes engedélyét, illetve jóváhagyását, amelyek a jogügylet létrejöttéhez vagy érvényességéhez ugyancsak szükségesek.”)

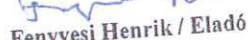
Okiratszerkesztő ügyvéd tájékoztatja a feleket továbbá arról is, hogy a 2013.évi CXXII tv. 21. § (1) bekezdése alapján a föld eladása esetén a földre vonatkozó, a tulajdonos által elfogadott vételi ajánlatot egységes okiratba foglalt szerződésbe (a továbbiakban: adásvételi szerződés) kell foglalni, és azt a tulajdonosnak - az (1c) bekezdésben foglalt kivétellel - a felek aláírásától számított 8 napon belül a mezőgazdasági igazgatási szerv részére meg kell küldeni jóváhagyás céljából.

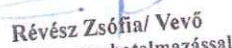
(1a) Ha a 23. § (1) bekezdése szerinti előzetes vizsgálat eredményeként a mezőgazdasági igazgatási szerv nem tagadja meg az adásvételi szerződés jóváhagyását, akkor - a 20. §-ban foglalt esetek kivételével - végzésben megállapítja a szerződés közzétételre való alkalmasságát és hivatalból elrendeli a szerződés közzétételét. A közzétételre való alkalmasság megállapítása nem minősül az adásvételi szerződés hatósági jóváhagyásának.

(1b) A mezőgazdasági igazgatási szerv az (1a) bekezdés szerinti 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 törvényen vagy megállapodáson alapuló elővásárlási jog jogosultjaival.

7.) Vevő jelen szerződés aláírásával akként nyilatkozik, hogy Magyarországon nyilvántartásba vett belföldi természetes személy, illetve tagállami állampolgár, aki e törvény végrehajtására kiadott rendeletben meghatározott mezőgazdasági vagy erdészeti szakirányú képzettséggel rendelkezik, vagy ennek hiányában igazoltan legalább 3 éve mező-, erdőgazdasági tevékenységet, illetve kiegészítő tevékenységet saját nevében és saját kockázatára folyamatosan Magyarországon folytat, és ebből igazoltan árbevétele származott, vagy az árbevétel azért maradt el, mert a megvalósult mező- vagy erdőgazdasági célú beruházás


Fenyvesi Zoltán/ Eladó


Fenyvesi Henrik/ Eladó


Révész Zsófia/ Vevő
képv. meghatalmazással
Révész Barnabás

Dr. Rajczi-Varga Viola Szilvia
egyetlen ügyvéd
KASZ. 38059372 Adatszám: 53647322-1-34
Szisz.: 1040304-15076752-70631009
8640 Fonyód, Ady E. u. 5.
e-mail: drvargaviola@gmail.com

Dr. Rajczi-Varga Viola Szilvia
ügyvéd
8640 Fonyód, Ady E. u. 5.
e-mail: drvargaviola@gmail.com
telefonos elérhetőség: 06205295685

még nem hasznosulhatott. Fentiek alapján tehát és a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 5. § 7. pontja alapján földművesnek minősül, s a jelen adásvételi szerződés alapján az ingatlanok tulajdonjogát jogosult megszerezni.

Vevőt a Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály **540096/3/2023** számú bejegyző határozattal vette földművesként nyilvántartásba

5

Vevő Magyar Agrár, - Élelmiszergazdasági és Vidékfejlesztési Kamara által kiadott kamarai azonosító száma: P000000772063.

8.1. A mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvény 13. § (3) bekezdés alapján a Vevő nyilatkozik, hogy ő maga azonban vétel tárgya ingatlanok vonatkozásában elővásárlásra nem jogosult.

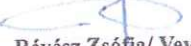
9.) A Vevő a 2013. évi CXXII. törvény a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló törvény rendelkezéseiben megkívánt nyilatkozatokat a jelen szerződés aláírása útján az alábbi tartalommal megtesz, így Vevő nyilatkozik, hogy

- az adásvétel tárgya *föld használatát másnak nem engedi át, azt maga használja*, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja azt, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig – a 2013.CXXII. tv. 13.§ (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével - *más célra nem hasznosítja*
- *amennyiben* a tulajdonjog átruházásáról szóló szerződés tárgyát képező föld *harmadik személy használatában van*, kötelezettséget vállal arra, hogy a fennálló földhasználati jogviszony a) időtartamát nem hosszabbítja meg, és a b) megszűnését követő időre a 2013.CXXII. tv. 13.§ (1) bekezdésben foglalt kötelezettségeket vállalja
- hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozásom, azaz együtt: *földhasználati díjtartozása*
- hogy vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a *szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött*
- hogy *belföldi természetes személy, magyar állampolgár*, a 2013.évi CXXII.tv. 5§ 7. pontja alapján *földműves*, s mező-, erdőgazdasági tevékenységet, illetve kiegészítő tevékenységet saját nevében és saját kockázatára folyamatosan Magyarországon folytat, és ebből igazoltan árbevétele származott
- hogy a jelen adásvételi szerződéssel megszerezni kívánt földdel együtt is *megfelelnek a szerzés a 2013.CXXII. tv.16. § rendelkezéseinek*, a már tulajdonukban / birtokukban / használatában/ hasznélvezetében lévő termőföld terület a jelen szerződéssel megszerezni kívánt területtel együtt sem éri el illetve haladja meg a földszerzési -, ill. birtokmaximumot
- hogy a részarány-tulajdon megszerzése esetére a fenti bekezdésben foglalt földszerzési maximumot megtartja a tulajdonában álló földterület hektárban kifejezett térmértéke mennyiségének hússzorosa, valamint a már tulajdonában álló és megszerzésre kerülő részarány-tulajdon összesített aranykorona értéke mennyiségének együttes összege legfeljebb 6000 AK lehet
- hogy az *ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény végrehajtásáról szóló 109/1999. (XII. 29.) FVM rendelet 68/C §-ában foglaltaknak megfelelően* nyilatkoznak, hogy nem rendelkeznek részarány-tulajdonnal, így a tulajdonában álló részarány-tulajdon összesített aranykorona értéke mennyiségének huszada és a már tulajdonukban és hasznélvezetükben álló, továbbá a megszerzésre kerülő földterület hektárban kifejezett térmértékének együttes összege nem több mint 300.

A földszerzés mértékének megállapításánál a területnagyság mértékébe a földdel azonos helyrajzi számon nyilvántartott művelés alól kivett terület (alrészlet) területnagysága is beszámításra kerül.


Fenyvesi Zoltán/ Eladó


Fenyvesi Henrik / Eladó


Révész Zsófia/ Vevő
képv. meghatalmazással
Révész Barnabás

Dr. Rajczi-Varga Viola Szilvia
ügyvéd
ASZ: 36059372 Adatszám: 53647322-1-34
Szlsz.: 10403048-50326752-70831009
8640 Fonyód, Ady E. u. 5.
e-mail: drvargaviola@gmail.com

Dr. Rajczi-Varga Viola Szilvia
ügyvéd
8640 Fonyód, Ady E. u. 5.
e-mail: drvargaviola@gmail.com
telefonos elérhetőség: 06205295685

10.) Szerződő felek megállapodnak, hogy a Vevő **legkésőbb** a jelen szerződés 6) pontjában foglaltak szerinti hatósági jóváhagyásról szóló határozat kézhezvételének napját követően, a vételár megfizetésével egyidejűleg lép az ügyleti **ingatlanok birtokába**, és a birtokba lépéstől kezdve viseli az ingatlanok minden terhéért és húzza minden hasznát, illetve viseli az esetlegesen felmerülő kárvészt.

Szerződő felek megállapodnak abban, hogy amennyiben az adásvétel tárgyát képező 1.) pontban megjelölt ingatlan a birtokbaadásakor nem felel meg az ingatlan-nyilvántartás szerinti művelési ágnak, úgy Vevő az Eladókhoz címzett egyoldalú tértivevényes levélben megküldött nyilatkozatával jogosult a szerződéstől teljes egészében elállni.

Eladók kötelesek a birtokbaadás időpontjáig a jó gazda gondosságával eljárni a vétel tárgy ingatlanok vonatkozásában.

11.) Felek rögzítik, hogy valamennyien **teljes jogú magyar állampolgárok**, és kijelentik, hogy az okirat tartalmát elolvasás és okiratszerkesztő ügyvéd magyarázata alapján megértették, az akaratuknak mindenben megfelel.

Felek kijelentik, hogy **cselekvőképességüket** érintő gondnokság hatálya alatt nem állnak, ingatlan szerzési és elidegenítési képességükben nem korlátozottak.

12.) **Eljáró ügyvéd tájékoztatja a szerződő feleket**, hogy a vétel tárgya ingatlan termőföldnek minősül, ezért, a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 18.§-ban felsorolt személyeket elővásárlási jog illeti meg az 1.) pontban meghatározott ingatlan vonatkozásában.

Az adásvételi szerződést a **törvényen, vagy megállapodáson alapuló elővásárlásra jogosultakkal** - a 474/2013 (XII.12.) Kormányrendeletben meghatározott módon, a 2013. évi CXXII. törvény 17.§.(1.) bekezdés alapján 4 (négy) eredeti példányban, amelyből egy példánynak biztonsági okmányon kiállítottak kell lennie - a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat jegyzője útján, **hirdetményi úton kell közzélni**.

2013. évi CXXII. törvény 21.§ (2)-(3) bekezdés alapján az adásvételi szerződés hirdetményi úton történő közzélése az **elektronikus tájékoztatási rendszer keretében** működő kormányzati honlapon (a továbbiakban: kormányzati portál) történő közzététellel valósul meg, a közzététel kezdő napja a közzétételt követő nap. A szerződés tájékoztató jelleggel a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat polgármesteri hivatala hirdetőtábláján is kifüggeszthető az elektronikus közzététellel megegyező időtartamra. Az elővásárlási jog jogosultja a közzétételt követő 30 (harminc) napos jogvesztő határidőn belül tehet az adásvételi szerződésre elfogadó jognyilatkozatot.

A 2013. évi CXXII. törvény 22.§.(1.) bekezdés alapján a jegyző a nyilatkozattételre nyitva álló határidő leteltét követő 8 (nyolc) napon belül a beérkezett illetve átvett jognyilatkozatokról irattjegyzéket készít és azt az adásvételi szerződés eredeti példányával, valamint a jognyilatkozatokkal és a kormányzati portált működtető szervezet által a közzétételtől és a levéltől küldött igazolással együtt megküldi

a) a 21. § (1a) bekezdésben foglalt esetben a mezőgazdasági igazgatási szerv részére; vagy

b) a 21. § (1c) bekezdésben foglalt esetben az eladó részére.

A (2) alapján Az (1) bekezdés b) pontjában meghatározott esetben az adásvételi szerződés szerinti vevő helyébe az elővásárlásra jogosult az elfogadó jognyilatkozatának az Eladóval történt közzétételének napján lép be.

Több elővásárlásra jogosult elfogadó jognyilatkozata esetén az adás-vételi szerződés szerinti vevő helyébe a sorrendben előrébb álló elővásárlásra jogosult, több, azonos ranghelyen álló elővásárlásra jogosult esetén pedig az eladó választása szerinti elővásárlásra jogosult lép.

13.) Vevő vállalja e jogügylettel felmerült valamennyi költség, így az ügyvédi munkadíj, a tulajdoni lap díja, földhivatali szolgáltatási díj megfizetését.

Szerződő felek jelen okirat aláírásával megértették és tudomásul vették az okiratszerkesztő ügyvédnek az adózási és illetékfizetési kötelezettséggel kapcsolatos hatályos jogszabályi rendelkezésekre vonatkozó - így az Szja. tv., illetőleg az Itv. vonatkozó szakaszaiban foglaltakról való - teljes körű, részletes tájékoztatását.

Fenyvesi Zoltán/ Eladó

Fenyvesi Henrik / Eladó

Révész Zsófia/ Vevő
képv. meghatalmazással
Révész Barnabás

Dr. Rajczi-Varga Viola Szilvia
egyén. ügyvéd
KASZ: 36059372 Adószám: 53647322-1-34
Szlsz.: 10403140-60526752-70831009
8640 Fonyód, Ady E. u. 5.
e-mail: drvargaviola@gmail.com

Dr. Rajczi-Varga Viola Szilvia
ügyvéd
8640 Fonyód, Ady E. u. 5.
e-mail: drvargaviola@gmail.com
telefonos elérhetőség: 06205295685

7

Vevő az eljáró ügyvéd tájékoztatása nyomán kijelenti, hogy az 1.a), 1.b) és 1.c) ingatlanok vonatkozásában az illetékekről szóló 1990.évi XCIII.tv. 26.§ (1) p) pontjában foglalt illetékmentességgel élni kíván, így vállalja, hogy a birtokbaadástól, de legkésőbb az illetékkötelezettség keletkezését követő 12. hónap utolsó napjától - vagyoni értékű joggal terhelt termőföld szerzése esetén a vagyoni értékű jog megszűnésétől, megszüntetésétől, de legkésőbb az illetékkötelezettség keletkezését követő 5. év utolsó napjától - számítva 5 évig a termőföld tulajdonjogát nem idegeníti el, a termőföldön vagyoni értékű jogot nem alapít, és a termőföldet mező-, illetve erdőgazdasági tevékenység céljára hasznosítja.

Szerződés mellékletét képezi a B400E NAV adatlap. Eladók tisztában vannak azzal, hogy a szerződés aláírásával egyidejűleg kitöltött B400E NAV adatlap nem pótolja az adóbevallási kötelezettségét.

15.) Szerződő felek ezúton adnak megbízást Dr. Rajczi-Varga Viola Szilvia (8640 Fonyód, Ady Endre utca 5., Somogy Megyei Ügyvédi Kamarai lajstromszám: 878389, KASZ: 36059372) egyéni ügyvédnek jelen adásvételi szerződés írásba foglalására, és ellenjegyzésére, a hirdetményi úton történő közlési (ennek során a közzétételi kérelem - eladó képviselőjében történő - előterjesztésére és annak aláírására) és a mezőgazdasági igazgatási szerv előtti hatósági jóváhagyási eljárásban való képviselőjük ellátására, illetve a jelen jogügylettel összefüggésben az illetékes NAV előtti képviselőjük ellátására (mely meghatalmazás kiterjed a B400E adatlap kitöltésére és benyújtására is).

Szerződő felek megbízzák, illetőleg meghatalmazzák egyúttal eljáró ügyvédet, hogy a jelen szerződésben bármilyen szám, név és hasonló elírás, kihagyás, hiányosság esetén a szükséges változtatásokat, javításokat az okiraton elvégezze annak lényegi tartalmának érintése nélkül.

Alulírott Dr. Rajczi- Varga Viola Szilvia ügyvéd a megbízást, meghatalmazást az okirat ellenjegyzése útján elfogadom.

Szerződő felek kijelentik, hogy a meghatalmazásuk nem terjed ki a földhivatali döntést tartalmazó határozatok átvételére és kézbesítésére. Erre tekintettel, de az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény 85.§ (1) bek. alapján, és figyelemmel a 13. § (6) bekezdésre kérik az eljáró Földhivatalt, hogy részükre a tulajdonjog bejegyzéséről szóló határozatot a jelen okiratban megjelölt lakcímükre kézbesítsék.

16.) Felek tudomásul veszik, hogy a jelen okirattal érintett ügyben külön íven szövegezett tényvázlat nem készül, azt jelen szerződés tartalmazza.

17.) A jelen okiratban nem szabályozott kérdésekben a felek a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény, valamint a 2013. évi CXXII. tv. (Földforgalmi tv.), a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvény rendelkezéseit tekintik magukra nézve kötelezőnek.

18.) Okiratszerkesztő ügyvéd tájékoztatja a feleket, hogy a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. tv. (továbbiakban Pmt.) alapján azonosítási kötelezettség terheli a felek adatai vonatkozásában. A felek adatai a Pmt. rendelkezései alapján az adásvételi szerződésben kerülnek rögzítésre. A felek adatszolgáltatása az általuk bemutatott, a személyazonosság igazolására alkalmas okirat bemutatása alapján történik a Pmt. szabályai szerint.

Szerződő felek jelen okirat aláírásával büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, adásvételi szerződés aláírása során saját nevükben járnak el.

Felek jelen okirat aláírásával kifejezetten hozzájárulnak ahhoz, hogy az eljáró ügyvéd a személyadataikat tartalmazó okmányaikról fénymásolatot készítsen és adataikat kezelje.

Szerződő felek elismerik, hogy okiratszerkesztő és ellenjegyző ügyvéd jelen szerződés elkészítése előtt tájékoztatta a Feleket, hogy az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. tv. 32 §. (3) és (9) bekezdései alapján az ügyvéd a természetes személy adatai a nyilvántartott adatokkal való egyezőségének és az általa bemutatott okmányok érvényességének ellenőrzése érdekében a személyiadat- és lakcímnyilvántartásból, a járművezetői engedély-nyilvántartásból, az útiokmány-nyilvántartásból és a

Fenyvesi Zoltán/ Eladó

Fenyvesi Henrik / Eladó

Révész Zsófia/ Vevő
képv. meghatalmazással
Révész Barnabás

Dr. Rajczi-Varga Viola Szilvia
egyéni ügyvéd
KASZ: 36059372 / Adószám: 53647322-1-34
Szlsz.: 1040304050526752-70831009
8640 Fonyód, Ady E. u. 5
e-mail: drvargaviola@gmail.com

Dr. Rajczi-Varga Viola Szilvia
ügyvéd
8640 Fonyód, Ady E. u. 5.
e-mail: drvargaviola@gmail.com
telefonos elérhetőség: 06205295685

8

központi idegenrendészeti nyilvántartásból elektronikus úton az ügyvédi törvényben felsorolt adatokat igényelhet, míg az ügyvéd a közhiteles nyilvántartásba való bejegyzésre irányuló eljárásban való jogi képviselőre, illetve közhiteles nyilvántartásba való bejegyzés alapjául szolgáló okirat szerkesztésére irányuló megbízási szerződés megkötése előtt köteles az olyan természetes személy vonatkozásában, akit nem ismer, vagy akinek a személyazonosságát illetően kétsége merül fel a bemutatott okmányra vonatkozóan az ügyvédi törvényben felsorolt adatokat igényelni. Az adatigénylésért ebben az esetben sem az ügyvédtől, sem az azonosított személytől vagy szervezettől nem kérhető díj, költségtérítés vagy más ellenérték.

Okiratszerkesztő és ellenjegyző ügyvéd a felek személyes adatainak elektronikus adategyeztetését a fentiek szerint és a jogszabályi előírásoknak megfelelően elvégezte, melynek megtörténtét a szerződő felek jelen okiraton elhelyezett aláírásukkal is elismernek és nyújtáznak.

Felek a jelen szerződés aláírásával kijelentik, hogy jelen jogügylettel kapcsolatban jogszabály által előírt adataik szerződésben való feltüntetését nem tekintik a személyes adatok védelme megsértésének, egyúttal hozzájárulnak a személyes adataiknak az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvényben meghatározottak szerinti kezeléséhez. Felek az ügyvédi kioktatásban foglaltakat tudomásul vették.

19.) Szerződő felek a 2023. évi XXV. tv. (Panasztv.) alapján fennálló tájékoztatási kötelezettség teljesítésével összefüggésben nyilatkoznak, hogy okiratszerkesztő ügyvéd a belső- visszaélés- bejelentési rendszer létrehozásával és működtetésével kapcsolatos, Panasztv. alapján fennálló tájékoztatási kötelezettségének eleget tett, így tudomással bírnak az alábbiakról:

- a Panasztv. 18. § (2) bek. a) pontja alapján eljáró ügyvéd egyéni ügyvédként belső visszaélés-bejelentési rendszer létrehozásáról és működtetéséről köteles gondoskodni.
- az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. tv. (Üttv.) 194/A. § alapján az ügyvédi tevékenység vonatkozásában a belső visszaélés-bejelentési rendszert a Magyar Ügyvédi Kamara (MÜK) működteti.
- a MÜK által a honlapján (www.muk.hu) elérhetővé tett "Tájékoztató" alapján a belső visszaélés-bejelentési rendszerrel kapcsolatos összes lényeges tudnivalóról tájékozódhatnak, valamint a honlapon elérhető űrlapon keresztül a bejelentések is megtehetőek. Emellett a bejelentéseket a MÜK személyesen (előre egyeztetett ügyfélfogadás keretében), elektronikus levélben (a bejelentes@muknet.hu e-mail címen), valamint postai úton is fogadja.
- jelen nyilatkozat megtételét megelőzően a MÜK tájékoztatója teljes terjedelemben megismerhetővé vált számunkra.
- tudomásul vesszük, hogy a területi kamarához (Somogy Vármegyei Ügyvédi Kamara) bejelentés nem tehető, a bejelentést közvetlenül a MÜK részére kell megküldeni.

20.) Okiratszerkesztő ügyvéd tájékoztatja szerződő feleket, hogy az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény 43. § (2) bekezdése alapján „az ellenjegyzett okiratot - jogszabály eltérő rendelkezése hiányában - több oldalból álló okirat esetén folyamatos oldalszámozással kell ellátni, papíralapú okirat esetén annak minden oldalán a feleknek vagy arra az okiratban meghatalmazott félnek kézjeggyel kell ellátnia, a feleknek alá kell írniuk, az ellenjegyző ügyvédnek a neve, a kamarai azonosító száma, az ellenjegyzés ténye, továbbá az ellenjegyzés helye és időpontja feltüntetése mellett alá kell írnia, az ellenjegyző ügyvéd a papíralapú okiraton az aláírása oldalán a szárazbélyegzőjének a lenyomatát pedig elhelyezi. A 43. § (4) bekezdése alapján azonban az okirat minden oldalának az aláírása iránt támasztott követelmény alkalmazása mellőzhető, ha a papíralapú okirat lapjait az ellenjegyző ügyvéd úgy fűzi össze, hogy az az okirat sérelme nélkül ne legyen megbontható.

Fentiek alapján és arra való tekintettel, hogy jelen szerződés eredeti példányai külön-külön fűzőgyűrűvel (fém ringli gyűrűvel) kerülnek összefűzésre, míg a biztonsági okmányt okiratszerkesztő ügyvéd által ezentúl még zsinórral is összefűzésre, a zsinór matricával leragasztásra kerül, továbbá az okirat, a matricát és a papírt érintő módon aláírásra kerül általa, így az okirat lapjai egymástól annak sérelme nélkül nem választhatóak le, elegendő csak az utolsó oldalon aláírni.

Szerződő felek rögzítik, hogy a fentiek szerint készült okirati példányok közül egy eredeti példány, valamennyi szerződő fél által valamennyi oldalon aláírásra kerül, mely példány okiratszerkesztő ügyvédnél

Fenyvesi Zoltán/ Eladó

Fenyvesi Henrik / Eladó

Révész Zsófia/ Vevő
képv. meghatalmazással
Révész Barnabás

KASZ: 36059372 - Adószám: 53647322-1-34
Szlsz.: 10403040-50526752-70831009
8640 Fonyód, Ady E. u. 5.
e-mail: drvargaviola@gmail.com

Dr. Rajczi-Varga Viola Szilvia
ügyvéd
8640 Fonyód, Ady E. u. 5.
e-mail: drvargaviola@gmail.com
telefonos elérhetőség: 06205295685

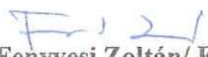
kerül lefűzésre és irattározásra.

21.) Okiratszerkesztő ügyvéd jelen adásvételi szerződés tartalmát felolvasás és magyarázat útján részletesen is ismertette a szerződő felekkel, melynek megtörténtét szerződő felek aláírásukkal elismerik és nyugtázzák, így Szerződő felek jelen okiratot felolvasás és magyarázat, illetőleg elolvasás és megértés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt helybenhagyólag aláírták.

21.1.) Szerződő felek jelen okiraton elhelyezett aláírásukkal egyúttal kijelentik, hogy az adásvételi szerződésben rögzített valamennyi nyilatkozatukat büntetőjogi felelősségük tudatában tették meg, jelen adásvételi szerződésük valós ügyletet takar, nyilatkozataik valóságáért teljes felelősséget vállalnak, azokkal sem egymást, sem kívülálló harmadik személyt meg nem tévesztették.

22.) Jelen okirat 10 (tíz), egyenként 9 számozott oldalból álló magyar nyelvű példányban készült, melyből egy példány földátruházási biztonsági okmányon hitelesített szerződés. Szerződő felek a jelen okirat aláírása útján nyilatkoznak, hogy a szerződés 1-1 eredeti példányát átvették. A hatóság részére a szükséges példányokat az eljáró ügyvéd továbbítja.

Kelt: Balatonszemes, 2026.07.02.


Fenyvesi Zoltán/ Eladó


Fenyvesi Henrik/ Eladó


Révész Zsófia/ Vevő
képv. meghatalmazással
Révész Barnabás

Ellenjegyző záradék: Ellenjegyzem: Balatonszemes, 2026.07.02.

Alulírott, eljárásra meghatalmazott jogi képviselő, dr. Rajczi-Varga Viola Szilvia (8640 Fonyód, Ady E. u. 5.) kamarai lajstromszám: 878389 KASZ azonosító: 36059372) egyéni ügyvéd aláírásommal igazolom és ellenjegyzem, hogy a jelen okirat - melyet én szerkesztettem - a szerződő felek kinyilvánított akaratát tartalmazza, megfelel a hatályos jogszabályi rendelkezéseknek, valamint tanúsítom a szerződő felek aláírásának valóságát. dr. Rajczi-Varga Viola Szilvia ügyvéd

Dr. Rajczi-Varga Viola Szilvia
egyéni ügyvéd
KASZ: 36059372 - Kódszám: 53647322-1-34
Szisz.: 10403040-80526752-70831009
8640 Fonyód, Ady E. u. 5.
e-mail: drvargaviola@gmail.com

**Balatonszárszó Nagyközség és
Kötce Község hirdetőablájára**

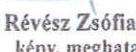
A kifüggesztés napja: 2026.08.07.
Nyilatkozattételi határidő kezdő napja: 2026.08.08.
Utolsó napja: 2026.09.07.
Levétel napja: 2026.09.08.
Felhívom az elővásárlásra /előhaszonbértetre
jogosultak figyelmét, hogy a nyilatkozattételi
határidő elmulasztása jogvesztő.

Kötce, 2026.08.07.




Fenyvesi Zoltán/ Eladó


Fenyvesi Henrik / Eladó


Révész Zsófia/ Vevő
képv. meghatalmazással
Révész Barnabás