

Somogy Vármegyei Kormányhivatal	
Beérkezés időpontja:	Értéktételi azonosító: 672496 2026
INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS	
Általános adatok:	Összesítés:
Méltóságok:	Összesítés:

amely létrejött a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény („Ptk.”) 6:215. § (1) bekezdése alapján a mai napon, alulírott helyen,

egyrészt **Jámbor Gáborné** (születési név: _____; születési hely és idő: _____; anyja neve: _____; lakcím: 8660 Tab, Szabadság utca 6/A.; személyazonosító jel: _____; adóazonosító jel: _____), mint eladó („Eladó1”),

másrészt **Szítás Szabina** (születési név: _____; születési hely és idő: _____; anyja neve: _____; lakcím: 8600 Siófok, Tanács köz 22/B. személyazonosító jel: _____; adóazonosító jel: _____), mint eladó („Eladó2”),

harmadrészt **Szítás Adrienn** (születési név: _____; születési hely és idő: _____; anyja neve: _____; lakcím: 8660 Tab, Petőfi Sándor utca 30.; személyazonosító jel: _____; adóazonosító jel: _____), mint eladó („Eladó3”),

negyedrészről **Szítás László István** (születési név: _____; születési hely és idő: _____; anyja neve: _____; lakcím: 8660 Tab, Petőfi Sándor utca 26/B.; személyazonosító jel: _____; adóazonosító jel: _____), mint eladó („Eladó4”),

ötödrészről **Fodor Nándor** (születési név: _____; születési hely és idő: _____; anyja neve: _____; lakcím: 3136 Etes, Petőfi út 12/A.; személyazonosító jel: _____; adóazonosító jel: _____), mint vevő („Vevő”),

a továbbiakban Eladó1, Eladó2, Eladó3 és Eladó4 együttesen „Eladók”, valamennyi fél együttesen „Felek” között.

1. INGATLAN

- Eladó1 2/4, Eladó2 1/4, Eladó3 1/4 arányú kizárólagos tulajdonosai a Somogy Vármegyei Kormányhivatalnál („Földhivatal”) a Tab zártkert 2107/6 hrsz. alatt nyilvántartott, a tulajdoni lap szerint címmel nem rendelkező, összesen 1873 m² alapterületű „gyümölcsös, szőlő” megjelölésű ingatlanok („Ingatlan1”).
- Eladó1 12/24, Eladó2 5/24, Eladó3 5/24, Eladó4 2/24 arányú kizárólagos tulajdonosai a Földhivatalnál a Tab zártkert 2108/3 hrsz. alatt nyilvántartott, a tulajdoni lap szerint címmel nem rendelkező, összesen 1284 m² alapterületű „rét és gazdasági épület, szőlő” megjelölésű ingatlanok („Ingatlan2”).
- Jelen Szerződés tekintetében Ingatlan1 és Ingatlan2 a továbbiakban együttesen „Ingatlanok”.
- Eladók tulajdonosi jogosítványukat a mai napi keltezésű, az Ingatlanokra vonatkozó tulajdoni lapokkal igazolják, amelyekről Felek megállapítják, hogy azokon széljegy nem szerepel, azok III. része vezetékjogon, valamint a közös tulajdon rendezésének kötelezettségén túl teherre vonatkozó bejegyzést nem tartalmaznak, az Ingatlanok per-, teher-, és igénymentesek. Eljáró ügyvéd tájékoztatja Feleket, hogy az Ingatlanokra földhasználó nincs bejelentve.
- Felek rögzítik, hogy a helyi önkormányzat védelméről szóló 2025. évi XLVIII. törvény 22. §-ában írt felhatalmazás alapján az Ingatlanok fekvése szerinti önkormányzat képviselő-testülete rendeletet nem alkotott.

2. VÉTELÁR, FOGLALÓ, KIFIZETÉS

- Eladók eladják, Vevő pedig a megtekintett és megismert állapotban megvásárolja az Eladók Ingatlanokon fennálló teljes tulajdoni hányadát, a kölcsönösen kialakított és elfogadott 9.350.000,- Ft, azaz kilencmillió-háromszázötvenezer forint vételárért („Vételár”). Felek rögzítik, hogy a Vételárból 3.675.000,- Ft, azaz hárommillió-hatszázhetvenötezer forint Ingatlan1-re, 5.675.000,- Ft, azaz ötmillió-hatszázhetvenötezer forint Ingatlan2-re esik. Eladók kijelentik, hogy közöttük a Vételár és az egyes vételárrészek tulajdoni hányaduk arányában oszlanak meg. Vevő kijelenti, hogy az Ingatlanok 1/1 arányú tulajdoni hányadát vásárolja meg.
- Felek a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény („Földforgalmi tv.”) 8/A. § (3) bekezdésére figyelemmel kijelentik, hogy felépítmény az Ingatlanok közül kizárólag az Ingatlan2-n található. Felek kijelentik, hogy az Ingatlan2 tekintetében a föld ellenértéke 3.650.000,- Ft, a felépítmény ellenértéke 2.025.000,- Ft.
- Felek megállapodnak, hogy a jelen szerződés tárgyát képező Ingatlanok vonatkozásában az eladási és vételi szándék kizárólag együttesen, dologösszességként áll fenn, ezért az Ingatlanok vételára a Földforgalmi tv. 8/A. § (4) bekezdése alapján egybefoglaltan, összesen 9.350.000,- Ft összegben került meghatározásra. A Felek egybehangzóan kijelentik továbbá, hogy az Ingatlanok egymással szomszédosak, ezért a Földforgalmi tv. 19. § (5) bek. a) pontja alapján az Ingatlanok egybefoglalt vételáron történő értékesítése jogszerűen megengedett.
- Vevő kijelenti, hogy az Ingatlanokat a Szerződés megkötése előtt megismerte, azok megtekintés útján megismerhető tulajdonságaival tisztában van. Felek kijelentik, hogy az Ingatlanok vételárát egymással tárgyalva, az Ingatlanok fekvésének, és állapotának ismeretében határozták meg.

Jámbor Gáborné, Eladó1

Szítás Szabina, Eladó2

Szítás Adrienn, Eladó3

Szítás László István, Eladó4

képv.: Szítás Szabina meghatalmazott

Frei

Iroda

Fodor Nándor, Vevő

Dr. Freidler Gábor ügyvéd

- 2.5. Felek kijelentik, hogy Vevő a jelen Szerződés aláírását megelőzően indított átutalás útján megfizetett Eladók részére **935.000,- Ft**, azaz kilencszázharmincötezer forint vételárreszt.
- 2.6. Felek megállapodnak, hogy a 2.5. pont szerinti vételárreszt foglalónak minősül. Felek kijelentik, hogy megértették Eljáró ügyvédnek a foglaló jogi szabályaival kapcsolatos tájékoztatását, amely szerint, 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. A teljesítés meghiúsulásáért felelős fél az adott foglalót elveszti, a kapott foglalót kétszeresen köteles visszatéríteni. A foglaló elvesztése vagy kétszeres visszatérítése a szerződésszegés következményei alól nem mentesít. A kártérítés összege a foglaló összegével csökken. Eladók a foglaló megfizetését jelen Szerződés aláírásával elismerik és nyugtázzák.
- 2.7. Felek megállapodnak, hogy Vevő a hatósági jóváhagyás kézhezvételét követő öt napon belül átutalással megfizeti Eladók részére **7.460.000,- Ft**, azaz hétmillió-négyszázhatvan ezer forint vételárreszt, az alábbiak szerint:
- Eladó1: 3.730.000,- Ft
Számlatulajdonos: Jámbor Gáborné.
Számلاسزám:
 - Eladó2: 1.865.000,- Ft
Számlatulajdonos: Sztás Szabina.
Számلاسزám:
 - Eladó3: 1.865.000,- Ft
Számlatulajdonos: Sztás Adrienn.
Számلاسزám:
- 2.8. Felek megállapodnak, hogy a fennmaradó **955.000,- Ft**, azaz kilencszázötvenötezer forint vételárhátralék megfizetése a Hatóság jóváhagyását követően esedékes, legkésőbb 2026. december 15. napjáig. Vevő vállalja, hogy a jóváhagyó Hatósági határozat kézhezvételét követően, legkésőbb 2026. december 15. napjáig átutalással megfizeti Eladók részére a vételárhátralékot Eladók 2.7. pontban rögzített bankszámlájára az alábbiak szerint:
- Eladó1: 477.500,- Ft
 - Eladó2: 238.750,- Ft
 - Eladó3: 238.750,- Ft
- 2.9. Eladók kijelentik, hogy a 2.7. pontban meghatározott számlaszámokra érkező teljesítéseket a saját kezükhöz történő teljesítésnek ismerik el. Eladó4 kijelenti, hogy a Vételár fentiek szerint történő megfizetését elfogadja, azt úgy tekinti, hogy részére az öt illető vételárreszt kifizetésre került.
- 2.10. Eladók kötelezettséget vállalnak arra, hogy a Vételár megfizetéséről eljáró ügyvédet írásban tájékoztatják, a fizetéstől számított 48 órán belül. A tájékoztatás történhet e-mailen is, az Eladók részéről a e-mail címéről eljáró ügyvéd: e-mail címére küldött elektronikus levél útján. A tájékoztatást pótolja, ha Vevő okirattal igazolja a Vételár megfizetésének tényét.

3. TERMŐFÖLDRE VONATKOZÓ RENDELKEZÉSEK

- 3.1. Felek rögzítik, hogy Ingatlan1 és Ingatlan2 a Földforgalmi tv. hatálya alá tartozó mezőgazdasági használatú földnek minősülnek, így a jelen adásvételre a Földforgalmi tv. rendelkezései vonatkoznak. Eljáró ügyvéd tájékoztatja Feleket, hogy az adásvételi szerződés akkor jön létre Eladók és Vevő között, ha a Földforgalmi tv. által meghatározottak szerint elővásárlásra jogosult nem él az elővásárlási jogával.
- 3.2. Eladók kijelentik, hogy a törvényes elővásárlásra jogosultakon kívül más személy elővásárlásra nem jogosult. Felek megállapodnak, hogy eljáró ügyvéd a jelen adásvételi szerződést az aláírásától számított 3 napon belül a Földforgalmi tv. 21. § alapján mezőgazdasági igazgatási szerv („Hatóság”) részére megküldi jóváhagyás céljából, amely, ha az előzetes vizsgálat eredményeként nem tagadja meg a szerződés jóváhagyását, akkor végzésben megállapítja a Szerződés közzétételre való alkalmasságát és hivatalból elrendeli a Szerződés közzétételét, valamint intézkedik a Földhivatalnál a föld tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés benyújtása tényének feljegyzése iránt. A közzétételre való alkalmasság megállapítása nem minősül az adásvételi szerződés hatósági jóváhagyásának. Felek megállapodnak, hogy a jelen Szerződés Földforgalmi tv. szerinti hatósági jóváhagyásáról, a jóváhagyás megtagadásáról, vagy arról a tényről, hogy elővásárlásra jogosult érvényes elfogadó jognyilatkozata révén az adásvételi szerződés az Eladók és az elővásárlási jogra jogosult között jött létre, Eladók, vagy – amennyiben a tájékoztatást eljáró ügyvéd kapja – az eljáró ügyvéd haladéktalanul tájékoztatja Vevőt.
- 3.3. Felek megállapodnak, hogy jelen Szerződés vonatkozásában bontó feltételnek minősül, ha a jelen Szerződést a Földforgalmi tv. alapján eljáró hatóság nem hagyja jóvá, vagy ha elővásárlásra jogosult érvényes elfogadó jognyilatkozata révén az adásvételi szerződés az Eladók és az elővásárlási jogra jogosult között jött létre. Felek megállapodnak, hogy a bontó feltételek bármelyikének bekövetkezése esetén a Szerződés megszűnik. Ebben az esetben a már megfizetett vételárreszt visszajárnak Vevő részére; a vételárresztet Eladók a megszűnés okáról való tudomásszerzést követő 5 napon belül kötelesek visszafizetni. Eladók kijelentik, hogy tudomása van arról, hogy

Jámbor Gáborné, Eladó1

Sztás Szabina, Eladó2

Sztás Adrienn, Eladó3

Sztás László István, Eladó4

képv.: Sztás Szabina meghatalmazott

Fodor Nándor, Vevő

dr. Freidler Gábor ügyvéd

amennyiben elővásárlásra jogosult él az elővásárlási jogával, a szerződés a jogosult és az Eladók között, változatlan tartalommal jön létre.

3.4. Vevő a Földforgalmi tv. 13-15. §-aiban foglaltakra tekintettel az alábbi nyilatkozatokat teszi:

- Vevő vállalja, hogy az Ingatlan1 és Ingatlan2 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 tv. 13. § (3) bekezdésében meghatározott esetek kivételével – más célra nem hasznosítja.
- Vevő vállalja, hogy ha az Ingatlan1 és Ingatlan2 – a fenti 1.4. pontra tekintettel – harmadik személy használatában van, a fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg, és megszűnését követő időre az a. pont szerinti kötelezettségeket vállalja.
- Vevő kijelenti, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása. Vevő kijelenti, hogy vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.
- Vevő kijelenti, hogy nem minősül pályakezdő gazdálkodónak.
- Vevő kijelenti, hogy a 109/1999. (XII.29) FVM rendelet 68/C. §-ában megjelölt részarány-tulajdonnal nem rendelkezik.

3.5. Vevő kijelenti, hogy a Földforgalmi tv. alapján nem minősül földművesnek. Vevő a Földforgalmi tv. 16. § (1) bekezdésére tekintettel kijelenti, hogy a birtokában álló föld területnagysága a megszerezni kívánt föld területnagyságával együtt nem haladja meg az 1 hektárt.

3.6. Eladók a Földforgalmi tv. 15/A. § alapján kijelentik, hogy az Ingatlan1-en és Ingatlan2-n fennálló tulajdoni hányadát nem érinti hatályban lévő, vagy a szerződéskötés időpontjában még hatályba nem lépett földhasználati szerződés.

4. TULAJDONJOG

- Eladók szavatolják a Vevő akadálymentes tulajdonszerzését, és azt, hogy Vevő per-, teher-, és igénymentes Ingatlanok tulajdonjogát szerzi meg.
- Eladók a Vevő tulajdonjogának bejegyzéséhez szükséges nyilatkozatot a jelen Szerződéssel egyidejűleg külön okiratban („Okirat”) rögzítik, amelyben Eladók feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják, hogy Vevő a tulajdonjogát az Ingatlanok tekintetében 1/1 arányban adásvétel jogcímén az ingatlan-nyilvántartásba bejegyeztesse. Felek rögzítik, hogy amennyiben a hatóság a Szerződést jóváhagyja és a Vételár megfizetésre kerül, eljáró ügyvéd jogosult és köteles az Okiratot a Földhivatal részére benyújtani. Felek rögzítik, hogy az Okiratot eljáró ügyvédnél letétbe helyezik. Felek megállapodnak, hogy az Okirat egyéb módon nem használható fel. Felek megállapodnak, hogy az Okirat tekintetében a jelen Szerződés letéti szerződésnek minősül.
- A fentiek alapján Felek a jelen Szerződés aláírásával kérik a Földhivatalt, hogy az Ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény („Inyvt.”) 17 § (1) bekezdésének 29. pontja alapján az Ingatlan1 és Ingatlan2 tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés benyújtásának tényét Vevő tekintetében adásvétel jogcímén jegyezzék fel az Ingatlan1 és Ingatlan2 egészére.
- Eladók szavatolják, hogy az Ingatlanok per-, teher-, igénymentesek, és harmadik személynek az Ingatlanokra vonatkozóan semmiféle joga vagy követelése nincs, továbbá Eladók kijelentik, hogy nincs tudomásuk az Ingatlanokkal kapcsolatos rejtett vagy műszaki hibáról. Eladók szavatolnak Vevő korlátozásmentes tulajdonszerzéséért és Vevő birtokba lépéséért, valamint azért, hogy az Ingatlanoknak ingatlan-nyilvántartáson kívüli tulajdonosa, jogosultja nincsen, oda cég vagy más szervezet székhelye, telephelye, fióktelepe, más jellegű lerakata a birtokbaadás időpontjára nézve bejelentve nincs, azokból a birtokbaadásig minden, lakcímnnyilvántartás-szerűen bejelentett személy kijelentkezik.

5. BIRTOK

- Felek megállapodnak, hogy a birtokbaadás a teljes Vételár kiegyenlítését követő 5 napon belül esedékes.
- Felek az Ingatlanokban található közüzemi mérőórák állását a birtokba bocsátás során a szolgáltatók által elfogadott formában, átadás-átvételi jegyzőkönyvben rögzítik. Eladók a birtokba bocsátás napján kötelesek az Ingatlanok valamennyi kulcsát Vevő részére átadni. Vevő a birtokba bocsátás napjától szedi az Ingatlanok hasznait, viseli költségeit, valamint a kárveszélyt. Eladók kötelezettséget vállalnak, hogy amennyiben jelen Szerződés aláírását követően kiderülne, hogy Eladókat terhelő tartozás áll fenn az Ingatlanok vonatkozásában, a tartozás teljes összegét a vonatkozó költségekkel együtt haladéktalanul megfizetik a jogosultak részére.

6. TÁJÉKOZTATÁS

- Felek tudomásul veszik, hogy a 4% mértékű vagyónátruházási illeték, továbbá az eljárásonkénti 10.600,- Ft összegű igazgatási szolgáltatási díj, valamint az ügyvédi költség Vevőt terheli. Eljáró ügyvéd tájékoztatja a Vevőt, hogy a

Jambor Gábor, Eladó1

Szítás Szabina, Eladó2

Szítás Adrienn, Eladó3
kép.: Szítás Szabina meghatalmazott

Szítás László István, Eladó4

Fodor Nándor, Vevő

dr. Freidli Gábor ügyvéd

vagyonátruházási illeték alapja az ingatlanok forgalmi értéke. Felek tudomásul veszik, hogy az Ingatlanok forgalmi értékét az adóhivatal felülbíráhatja.

- 6.2. Eljáró ügyvéd tájékoztatja Eladókat, hogy az értékesítésből származó jövedelmük után az 1995. évi CXVII. törvény 62. § alapján adózniuk kell, figyelemmel arra, hogy az értékesítésre a szerzés évét követő öt éven belül kerül sor. Jelen tájékoztatást Eladók tudomásul veszik és kijelentik, hogy a bevallás tekintetében személyesen járnak el.
- 6.3. Eljáró ügyvéd tájékoztatja a Feleket, hogy a 176/2008. (VI.30.) számú Kormányrendelet alapján energetikai tanúsítvány készítése nem kötelező, mivel az Ingatlanokon nem található a rendelet hatálya alá tartozó épület.
- 6.4. Eljáró ügyvéd tájékoztatja Feleket, hogy a <https://e-bejelento.gov.hu/> honlapon az adatváltozásaiknak átvezetését, valamint a felsorolt szolgáltatóknál közműveik átíratását egy helyen, ingyenesen kérhetik.

7. EGYEBEK

- 7.1. Jelen szerződés módosítása, vagy az azzal kapcsolatos jognyilatkozat vagy értesítés kizárólag írásban érvényes. Az írásban megtett nyilatkozatot a másik féllel érvényesen közölni csak személyes átadás útján, ill. futárpostai kézbesítéssel, vagy postai kézbesítéssel ajánlott-tértivevényes küldemény formájában lehet. A közlés időpontja az átvételi elismervényen a futárpostai kézbesítőíven, ill. a tértivevényen megjelölt időpont. Postai közlés esetén a nyilatkozat akkor is közöltnek tekintendő, ha azt a címzett ténylegesen azért nem vette át, mert az e szerződésben megjelölt címére címzett levelet a posta „nem kereste”, „nem vette át”, „átvételt megtagadta”, „elköltözött” illetve „ismeretlen” jelzéssel küldi vissza úgy, hogy a lakcíme megváltozását a fél valamennyi másik féllel előzetesen írásban nem közölte.
- 7.2. Felek kijelentik, hogy magyar állampolgárok, ügyletkötési képességük korlátozás hatálya alatt nem áll, valamint tudomásul veszik, hogy a jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk., valamint a vonatkozó hatályos jogszabályok az irányadók.
- 7.3. Felek tudomásul veszik, hogy Eljáró ügyvéd a Földhivatal által a részére kézbesített határozatokat a Felek részére e-mailben küldi meg (Eladók: ; Vevő: ; Felek a kézbesítés jelen pontban írt módját kifejezetten elfogadják).
- 7.4. Felek megbízzák és meghatalmazzák dr. Freidler Gábor ügyvédet (Freidler Ügyvédi Iroda, 1113 Budapest, Tas vezér u. 20. II/5.) az ingatlan-nyilvántartási kérelem, a B400-as NAV adatlapok kitöltésére és aláírására, a szerződés elkészítésére, ellenjegyzésére és az adásvétellel kapcsolatos eljárásra az Ingatlanok tulajdonjogának Vevő javára történő bejegyzéséig és az Eladók tulajdonjogának törléséig bezáróan, valamint hozzájárulnak, hogy jelen szerződés kapcsán megadott személyes adataikat az ügyvédi tevékenység ellátása céljából az ügyvédi iroda kezelje, az okirati ellenjegyzéshez szükséges adat-azonosítás és okmányellenőrzés végett megkeresse a lakcímnnyilvántartás szervét, valamint személyi igazolványukról, lakcímet igazoló hatósági igazolványukról másolatot készítsen. A meghatalmazás kiterjed a szükséges nyomtatványok kitöltésére, valamint a jelen Szerződés és a kapcsolódó iratok nyilvánvalóan téves, elírásból eredő hibáinak az ügyfél jelenléte nélküli javítására. Meghatalmazott ügyvédi iroda a jelen szerződés képviselője általi ellenjegyzésével az e pontban írt meghatalmazást is elfogadja.

Felek jelen szerződést – amelyet egyben ügyvédi tényvázlatnak is tekintenek – együttesen elolvasták, értelmezték és mint akaratukkal mindenben egyezőt 10 eredeti példányban saját kezűleg jóváhagyólag aláírták elismerve 1-1 példány átvételét.

Siófok, 2026. július 7.

Jámbor Gáborné, Eladó1

Szítás Szabina, Eladó2

Szítás Adrienn, Eladó3
képviseli: Szítás Szabina
meghatalmazott

Szítás László István, Eladó4

Budapest, 2026. július 6.

.....
Fodor Nándor, Vevő

Ellenjegyzem Siófokon, 2026. július hó 7. napján:
Dr. Freidler Gábor ügyvéd
Freidler Ügyvédi Iroda
1113 Budapest, Tas vezér u. 20. II/5.
KASZ: 36060236

Freidler Gábor Ügyvéd
Budapest
Tas vezér u. 20. II. em. 5.
Freidler Gábor Ügyvéd

A Kormányzati portálon történő
közzététel időpontja: 2026.08.11.
Jogvesztő határidő
első napja: 2026.08.11.
A jognyilatkozat megtételére nyitva álló
határidő utolsó napja: 2026.09.10.
E határidő jogvesztő!
Levételre kerül: 2026.09.11.
Tab, 2026.09.11.

jegyző