

Sornogy Vármegyei Kormányhivatal	
Érkezési és leépítési dátum:	2020. JÚL 29
Érkezési dátum:	572-634
Mellékletek száma:	Ugyanaz

Dr. Incze Tamás Álmos ügyvéd

1087 Budapest, Könyves Kálmán krt. 76. X/1007.

Levélcím: 1243 Budapest, Pf.: 646/A

email: tamas.incze@incze.hu

Tel: +36209709208, Tel/Fax: 302-1276

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

Amely létrejött egyrészről **Kiss Gyula** (születési neve: an.: szül.:
személyi azonosító jele: adóazonosító jele:
1111 Budapest, Bartók Béla út 48. VI/45. alatti lakos, Földműves
nyilvántartásba vételi száma: , agrárkamara azonosítószáma
mint **Eladó**,

másrészről **Treszkai Árpád** (születési neve: anyja neve:
születési hely és idő: személyi azonosító jele:
adóazonosító jele: lakcíme, amely egyben kézbesítési címe: 2143 Kistarcsa,
Kamilla utca 14.), mint **Vevő 1. és**

Tóth Edit (születési neve: anyja neve: születési hely és idő:
..... személyi azonosító jele: adóazonosító jele:
lakcíme, amely egyben kézbesítési címe: 2143 Kistarcsa, Kamilla utca 14.),
mint **Vevő 2.**, a továbbiakban Vevő 1 és Vevő 2., mint **Vevők**, Eladó és Vevők, mint **Felek**
között az alulírott napon és helyen az alábbiak szerint:

- 1./ Eladó kijelenti, hogy 1/1 arányú tulajdonát képezi az ingatlan-nyilvántartásban **Balatonberény, külterület, 06/15 hrsz-ú 3432 m2 alapterületű, rét művelési ágú, 14,31 Ak kat.t. jövedelmű ingatlan.** Eladó tulajdonjoga az ingatlan tulajdoni lapjának II/6. számú rovatába került bejegyzésre.

Az ingatlan tulajdoni lapjának III. része az alábbi bejegyzéseket tartalmazza:

- 1./ **Vezetékjog** a vázrajzon és a terület kimutatásban feltüntetett 937 m2 nagyságú területre az E.ON DÉL-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZÁRTKÖRÜEN MUKÖDO RÉSZVÉNYTÁRSASÁG javára, a
- 3./ **Vezetékjog** a területi mértékben meghatározott rész, 4 négyzetméter, a felhívást kiadó hatóság adatai: BAVMKH Közlekedési, Műszaki, Engedélyezési, Mérésügyi és Fogyasztóvédelmi Foo. Mérésügyi és Műszaki Biztonsági Osztály.
- 4./ **Föld tulajdonjogának átruházására vonatkozó szerződés benyújtása** Fenyvesi Ferenc javára. INYER/2026/650155/4 2026.05.19.

Kiss Gyula eladó	Treszkai Árpád vevő 1.	Tóth Edit vevő 2.
------------------	------------------------	-------------------

Dr. Incze Tamás Álmos

ügyvéd

Ké

KASZ: 36082060

Eladó tájékoztatja Vevőket, hogy az ingatlanra az elektromos áram bekötésre került oly módon, hogy jelen szerződés 1. számú mellékletét képező változási vázrajzon 06/15/IV. számú területen helyezkedik el a főmérő, valamint az I-II-III. megjelölésű területek, valamint a szomszédos 06/14 hrsz-ú ingatlan áramellátását biztosító almérők. Az almérő fogyasztását a 06/15. hrsz-ú ingatlan IV. számmal megjelölt területének mindenkori tulajdonosával kell elszámolni.

Felek rögzítik, hogy a fenti ingatlan adásvétele a **mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény** (a továbbiakban: *Földforgalmi tv.*) hatálya alá tartozik, amelyre figyelemmel Felek tudomásul veszik ezen tényből való többletkötelezettségeiket.

- 2./ A felek megállapodnak abban, hogy Eladó eladja Vevők megvásárolják az 1. pontban írt ingatlan **905/3432-ed** illetőségét a kölcsönösen kialakított **5.700.000 Ft-os, azaz ötmillió-hétszázezer forintos** vételárért, oly módon, hogy Vevő 1 **453/3432-ed** illetőségen, Vevő 2. **452/3432-ed** illetőségen szerez tulajdonjogot.

A felek rögzítik, hogy az adásvétel tárgyát képező 905/3432-ed illetőség természetben jelen szerződés 1. számú mellékletében megjelölt változási vázrajzon 06/15/-III. számmal megjelölt területen helyezkedik el. A terület a Balatonberény 017/1 hrsz-közút felől lehet megközelíteni.

Eladó tájékoztatja vevőt arról is, hogy a vázrajzon I. II. és IV. sorszámmal megjelölt területek értékesítése folyamatban van, a szerződések hatósági jóváhagyás iránt beküldésre kerültek a SVMKH FFO-hoz, s ezt feltüntetésre került a tulajdoni lap III/4., III/5. számú rovatában, valamint INYER/2026/875470-2026.07.13. széljegyszámom.

Vevők tulajdonjogának szerzésének jogcíme: adásvétel.

- 3./ Vevők a vételárat az alábbiak szerint fizetik meg Eladónak:

- a./ Vevők 2026.06.29-án kelt vételi ajánlata alapján jelen okirat aláírásáig banki átutalással megfizetett Eladónak az OTP BANK Nyrt-nél vezetett **11773119-00544861** számú számlájára **627.000 Ft-ot, azaz hatszázhuszonhétezer forintot**, amelynek hiánytalan megfizetését Eladó jelen okirat aláírásával elismeri.

A felek a 3/a pontban írt, összesen **627.000 Ft-ot, azaz hatszázhuszonhétezer forintot foglalnak** tekintik.

A felek kijelentik, hogy a foglalo jogkövetkezményeit ismerik, tehát amennyiben Eladó hibájából hiúsul meg a szerződés, úgy Eladó az átadott foglalo kétszeres összegét köteles visszafizetni Vevőknek míg, ha Vevők hibájából hiúsul meg a szerződés, úgy Vevők az átadott foglalo összegét elvesztik.

^

Kiss Gyula eladó	Treszkai Árpád vevő 1.	Tóth Edit vevő 2.
------------------	------------------------	-------------------

Dr. Incze Tamás Ákos

Kör,

KASZ 5.032060

b./ Vevők a vételárból **4.000.000 Ft-ot, azaz négymillió forintot** a 3/a. pontban írt bankszámlára utalják át jelen okirat aláírásával egyidejűleg.

c./ Vevők a vételárból fennmaradó **1.073.000 Ft-ot, azaz egymillió-hetvenháromezer forintot** a 3/a. pontban írt bankszámlára utalják át 2026.08.24-ig.

A felek megállapodnak abban is, hogy amennyiben elővásárlásra jogosult jelentkezne jelen adásvételi szerződés kapcsán, úgy a vételár a hatósági jóváhagyást kézhezvételét követő 8 napon belül válik esedékessé a határozat szerinti Vevő részéről, illetve Vevők és Eladó ezen időtartamon belül köteles egymással elszámolni.

A felek megállapodnak abban, hogy bármely fél fizetési késedelem esetén a késedelembe eső fél köteles a másik félnek napi 20.000 Ft kötbért fizetni.

4./ Eladó a vétel tárgyat képező ingatlan - az 1. pontban írt vezetékjogokon túlmenően és az I. II. és IV. számmal megjelölt terület értékesítésén túlmenően - per-, teher- és igénymentességéért szavatosságot vállal. Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy az ingatlant nem terhelte meg, s azt a jövőben sem fogja.

5. Felek rögzítik, hogy a jelen adásvételi szerződést a 2013. évi CXXII. tv. 21.§ és 23.§-a értelmében a felek aláírásától számított 8 napon belül a mezőgazdasági igazgatási szerv 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 - a 20. §-ban foglalt esetek kivételével - végzésben megállapítja a szerződés közzétételre való alkalmasságát és hivatalból elrendeli a szerződés közzétételét.

A mezőgazdasági igazgatási szerv a részére jóváhagyás céljából megküldött okiratok közül az adásvételi szerződést először - kizárólag annak tartalma és alaki kellékei alapján - az érvényességi és hatályosulási feltételeknek való megfelelés szempontjából vizsgálja meg, illetve ellenőrzi.

A mezőgazdasági igazgatási szerv az okiratok beérkezésétől számított 15 napon belül döntést hoz az adásvételi szerződés jóváhagyásának a megtagadásáról, vagy - a 20. §-ban foglalt esetek kivételével - végzésben megállapítja a szerződés közzétételre való alkalmasságát és elrendeli a szerződés közzétételét.

Felek rögzítik, hogy a jelen egységes szerkezetű adásvételi szerződés 474/2013. (XII.12.) Korm. rendelet szabályai alapján hirdetményi úton – Balatonberény Jegyzőjéhez az eladó által benyújtandó formanyomtatványon és a szükséges iratok csatolásával – hirdetményi úton kerül közlésre az elővásárlási jogosultakkal.

Kiss Gyula eladó	Treszkai Árpád vevő 1.	Tóth Edit vevő 2.
------------------	------------------------	-------------------

Dr. Incze Tamás Ákos

igazgató

Kör

tel.: 736 20 970 9203
KASZ: 36062050

- 6./ Felek rögzítik, hogy Vevők jelen szerződés hatósági jóváhagyását tartalmazó határozat kézhezvételét követő napon minden külön jogcselekmény nélkül jogosultak az ingatlan illetőségének birtokába lépni, amennyiben a teljes vételárat maradéktalanul megfizette Eladónak, amely időponttól kezdődően szedik az ingatlan hasznait és viselik annak terheit, valamint a kárveszélyt. A vétel megtekintett állapotban történik, úgy ahogyan az ingatlan jelenleg áll.

Amennyiben a hatósági jóváhagyást tartalmazó okirat kézhezvételéig nem kerülne sor a vételár teljes megfizetésére, úgy Vevők a vételár teljes megfizetését követő napon jogosultak az ingatlan birtokába lépni.

- 7./ A felek megállapodnak abban, hogy az Eladó a tulajdonjogát a vételár teljes összegű kiegyenlítéséig és a bejegyzési engedély benyújtásáig fenntartja, azaz az Eladó az ingatlant a vételár hiánytalan megfizetéséig a Ptk. 6:216. §-a szerinti ún. tulajdonjog-fenntartással adja el. Az Eladó a tulajdonjog-fenntartás időtartama alatt a Vevők tulajdonszerzésre irányuló jogát - hozzájárulásuk nélkül - nem csorbíthatja.

Az Eladó a Vevők tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséhez – az 8. pontban írt – külön tulajdonjog bejegyzési engedélyben járul hozzá.

Az ingatlan 905/3432-ed arányú tulajdoni hányadának vonatkozásában az Eladó és Vevők jelen szerződés aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz és a 7./ pontban rögzített megállapodásukra figyelemmel közösen kérik az ingatlanügyi hatóságtól azt, hogy az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény végrehajtásáról szóló 179/2023.(V.15.) Korm. rendelet 45. §-ában meghatározott, a **tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jogot** – a tulajdonjog-fenntartás időtartamára szólóan, de legfeljebb a bejegyzés hatályának kezdetére irányadó időponttól (a jelen szerződés ingatlanügyi hatósághoz történő beérkezése időpontjától) három hónapos időtartamra – a Vevők javára **jegyzeze be**.

A szerződő felek tudomásul veszik, hogy a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jognak kérelmük alapján történt bejegyzését követően beérkező, az ingatlanra vonatkozó jogok, tények bejegyzése iránti kérelemre induló eljárásokat az ingatlanügyi hatóság felfüggeszti a tulajdonjog bejegyzése iránti kérelem elbírálásáig, de legfeljebb a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog bejegyzése iránti kérelem ingatlanügyi hatósági beérkezésétől számított hat hónapig.

A szerződő felek tudomásul veszik, hogy a tulajdonjog-fenntartásra vonatkozóan megállapodott határidő elteltével az ingatlanügyi hatóság hivatalból törli a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jogot, mely a szerződő felek megállapodása esetén ismételten bejegyezhető.

A tulajdonjog megszerzésekor a Vevő tulajdonjogát a vevői jog bejegyzésére irányuló kérelem széljegyzésének napja szerinti bejegyzés ranghelyén kell bejegyezni.

Kiss Gyula eladó	Treszkai Árpád vevő 1.	Tóth Edit vevő 2.
------------------	------------------------	-------------------

Dr. Ince Tamás Ákos

2023.05.25. 10:00

105 25 970 9208
KASZ: 39052060

- 8./ Eladó Vevő 1. 453/3432-ed, Vevő 2. 452/3432-ed arányú tulajdonjogának bejegyzéséhez szükséges bejegyzési engedélyt, jelen szerződés aláírásával egyidejűleg letétbe helyezi jelen okirat szerkesztő ügyvédnél.

A letétet kezelő ügyvéd a letétbe helyezett tulajdonjog/haszonélvezeti jog bejegyzési engedély 3 példányát a bejegyzési kérelemmel együtt a teljes vételár megfizetésének részére történő igazolása esetén köteles - az igazolás és a hatósági jóváhagyás részére történő megadását követő - 3 munkanapon belül az ingatlan-nyilvántartásba benyújtani.

A teljes vételár megfizetése az alábbiak szerint tekintendő igazoltnak letétet kezelő ügyvéd részére ha:

- Eladó a letétet kezelő ügyvéd részére írásbeli nyilatkozatban elismeri, hogy a teljes vételár a részére megfizetésre került, vagy
- jelen szerződésben Eladó által megjelölt bankszámlákra történő átutalást igazoló eredeti banki kivonat, vagy igazolás alapján, amely szerint a 3, pontban írt összegek Eladó részére átutalásra kerültek.

- 9./ Felek kijelentik, hogy Eladó és Vevők nagykorú cselekvőképes magyar állampolgárok.

- 10./ Vevő 1. és Vevő 2. a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvény 13.§ (3) bekezdésében foglaltakra tekintettel nyilatkozik, hogy:

- nem földművesek,
- elővásárlási jog nem illeti meg őket és a
- Földforgalmi törvény 10.§ (2) bekezdése irányadó jelen földszerzésére, ezért nyilatkoznak arról is, hogy a birtokukban álló föld területnagysága a megszerezni kívánt földek területével együtt nem haladja meg az 1 ha-t figyelemmel a (4) bekezdésre és
- termőföld részarány tulajdonnal nem rendelkezik.

Vevő 1. és Vevő 2. a Földforgalmi tv. 13.§.(1) bek. alapján vállalja, hogy a földek használatát másnak nem engedik át, azt maguk használják és ennek során eleget tesznek a földhasznosítási kötelezettségüknek, továbbá vállalják, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig – a Földforgalmi tv. 13.§.(3) bek. meghatározott eseteket kivételével – más célra nem hasznosítják.

Vevő 1. és Vevő 2. a Földforgalmi tv. 14.§(1) bek. alapján nyilatkoznak, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozásuk (a továbbiakban együtt: földhasználati díjtartozás).

A

Kiss Gyula eladó	Treszka Árpád vevő 1.	Tóth Edit vevő 2.
------------------	-----------------------	-------------------

Dr. Incze Tamás Ákos

ügyvéd

Kör

1087 Budapest
KASZ: 36062060

Vevő 1. és Vevő 2. a Földforgalmi tv. 14.§(2) bek. alapján nyilatkoznak, hogy velük szemben a szerzést megelőző 5 évben nem állapították meg azt, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötöttek volna.

Vevő 1. és Vevő 2. jelen okirat aláírásával kijelentik azt is, hogy nem esnek a Földforgalmi tv. 16.§-ban szabályozott korlátozás alá, mivel a jelen szerződés alapján megszerzett termőföld beszámításával sem érik el a már tulajdonukban és haszonélvezetükben lévő föld a 1 hektárt és 6000 Ak-t.

Vevő 1. és Vevő 2. jelen okirat aláírásával kijelentik, hogy jelen szerződéssel megszerezni kívánt termőföld fekvése szerinti településen a saját, továbbá a Ptk. 685.§-ának b. pontjában megjelölt családtagjaink tulajdonában lévő termőföld mennyisége a megszerezni kívánttal együtt nem haladja meg a település összes termőföld területének egynegyedét, illetve 1000 hektárt.

- 11./ Felek rögzítik, hogy a jelen szerződéssel kapcsolatos valamennyi illeték és költség megfizetése a Vevőket terheli. Az okiratszerkesztés költsége 100.000 Ft + Áfa.
- 12./ Felek a jelen okirat aláírásával megbízzák Dr. Incze Tamás Álmós ügyvédet (1087 Budapest, Könyves Kálmán krt. 76. X/1007, KASZ: 36062060) a jelen okirat elkészítésével, valamint meghatalmazzák az ingatlan-nyilvántartási eljárásban a SVMKH FFO Földhivatali Osztálya előtti eljárásban – vevő tulajdonjogának bejegyzése, eladó tulajdonjogának törlése - valamint az azzal kapcsolatos valamennyi földhivatali eljárás lefolytatásával az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzésig és a szükséges adatlapok, nyomtatványok – B4000E is - aláírásával, továbbá az elővásárlási jogosultak felhívására irányuló hirdetmény során Balatonberény Jegyzője előtti képviseletükkel. Okiratszerkesztő ügyvéd a meghatalmazást jelen szerződés ellenjegyzésével elfogadja.

A Szerződő Felek kijelentik, hogy a fenti ügyre vonatkozó minden adatot, tényt előadtak és az általuk előadottak a valóságnak megfelelnek, így jelen okirat egy aláírt példányát ügyvédi tényvázlatnak tekintik. Kijelentik továbbá, hogy az ellenjegyző ügyvéd részéről az ügyre vonatkozó jogaik és kötelezettségeik tekintetében részletes kioktatásban részesültek.

Szerződő felek tisztában vannak a szerződésre vonatkozó adó- és illeték-szabályozással, a visszerthes vagyonátruházási illeték, az adó, valamint az ingatlan-nyilvántartási eljárás szolgáltatási díjának fizetésére vonatkozó szabályokkal.

Felek vállalják, hogy a szerződés teljesedésbe menése érdekében egymással együttműködnek, a tulajdonátruházás érdekében a szükséges nyilatkozatokat megteszik - ideértve azt az esetet is, ha a jogügylet csak új szerződés megkötésével volna csak létrehozható - vagy a hatósági eljárásban jelen szerződés vagy bármely kapcsolódó okirat módosítása, kiegészítése válna szükségessé.

Kiss Gyula eladó	Treszkai Árpád vevő 1.	Tóth Edit vevő 2.
------------------	------------------------	-------------------

Dr. Incze Tamás Álmós

Kon,
Tel: 466 20 970 9208
KASZ: 36062060

- 13./ Szerződő felek a jelen okiratot, annak átolvasása és közös értelmezése után, mint az akaratukkal mindenben megegyezőt helybenhagyólag írták alá. A jelen szerződés 1 példánya földforgalmi biztonsági papíron került rögzítésre és aláírásra.
- 14./ Felek tudomásul veszik, hogy adataik a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény 73.§ (1) bekezdésében meghatározott azonosítási kötelezettségnek megfelelően Felek képviselői által bemutatott személyazonosító igazolványok és lakcímet igazoló hatósági igazolványok alapján kerültek felvételre. Felek a jelen Szerződés aláírásával egyidejűleg úgy nyilatkoznak, hogy a Pmt: 8 § (1) bekezdésében foglaltak értelmében a jelen Szerződés megkötésekor a tényleges tulajdonos nevében járnak el.
- 15./ Okiratszerkesztő ügyvéd, mint adatkezelő nyilatkozik egyúttal arról, hogy az Európai Parlament és a Tanács (EU) 2016/679 Rendeletben foglaltakkal összhangban a felek képviselőinek személyes adatait törvényi előírások szerinti jogalap alapján kezeli. Szerződő felek adatait az eljáró ügyvéd az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló, többször módosított 2011. évi CXII. törvény rendelkezései alapján, kizárólag a jelen szerződéshez kapcsolódó megbízás és a Pmt-ben foglalt kötelezettsége teljesítése érdekében kezelheti.

A felek megállapodnak abban is, hogy jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Fftv, Ptk., az Illetéktörvény, a Személyi Jövedelemadóról szóló jogszabály és egyéb vonatkozó jogszabályok rendelkezései az irányadóak. A felek tudomásul veszik, hogy jelen szerződés módosítása kiegészítése írásbeli formát igényel.

A szerződést a felek elolvasás és megértés után, mint akaratukkal mindenben egyezőt mai napon helybenhagyólag aláírták.

Budapest, 2026.07.24.

Kiss Gyula eladó	Treszkai Árpád vevő 1.	Tóth Edit vevő 2.
------------------	------------------------	-------------------

Az okiratot szerkesztettem és ellenjegyzem:

Budapest, 2026.07.24.

Dr. Incze Tamás Álmos ügyvéd,

1087 Budapest, Könyves Kálmán krt. 76. X/1007.

KASZ: 36062060

Dr. Incze Tamás Álmos
ügyvéd
1087 Budapest
Könyves Kálmán krt. 76. X/1007
KASZ: 36062060

A KÖZMŰVELÉSI TÖRZSÜK KÖZLÉSEKÉRE
2026. AUGUSZTUS 12.

AZ ELŐVÁLASZTÁSRA JÓVÓHATÓ JÓVÓHATÓZATOKAT MEGTÉSEKRE
NYILVA ÁLLÓ 30 NAPOS HATÁRIDŐ ELŐB NAPTA: 2026. AUGUSZTUS 13.

AZ ELŐVÁLASZTÁSRA JÓVÓHATÓ JÓVÓHATÓZATOKAT MEGTÉSEKRE
NYILVA ÁLLÓ 30 NAPOS HATÁRIDŐ ELŐB NAPTA: 2026. SZEPTEMBER 11.

A KEVÉTEL NAPTA: 2026. SZEPTEMBER 14.

E HATÁRIDŐ JÓVÓHATÓ!



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: Petz Zsuzsanna
2026.08.10. 13:39:26