

Közzététel napja: 2026.08.13 -
 Az elfogadó nyilatkozatok megtételére nyitva álló határidő
 első napja: 2026.08.14
 utolsó napja: 2026.09.14... mely jogvesztő határidő.
 Levétel napja: 2026.09.15
 dr. Varga Viktória jegyző nevében és megbízásából

INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS (a továbbiakban: „jelen Szerződés”)

amely létrejött egyrészről

Kompordayné Dr. Kálmán Andrea Brigitta (születési neve:

születési helye, ideje:

; anyja születési neve:

; lakcím: 2040 Budaörs, Jókai utca 7/B; személyi azonosító jele:

személyi ig. száma:

adóazonosító jele:

állampolgárság: magyar), mint eladó (a továbbiakban: „Eladó”)



másrészről

Törös Zsolt Tibor (születési neve:

; születési helye, ideje:

anyja születési nev

lakcím: 1054 Budapest, Kálmán Imre utca 16. 1. em. 3a.; személyi azonosító jele:

személyi ig. száma:

adóazonosító jele:

állampolgárság: magyar), mint vevő (a továbbiakban: „Vevő”)

(Eladó és Vevő a továbbiakban együttesen: „Felek”)

között az alulírott helyen és napon az alábbi feltételek mellett:

1. Eladó az E-ING rendszerből 2026. július 22. napján beszerzett INYER/TULLAP/20260722/16987 számú tulajdoni lap másolat tanúsága szerint 1/1 tulajdoni arányban tulajdonosa a **Balatonszepezd, Külterület 036/7 helyrajzi szám** alatt felvett, 4486 m² alapterületű „szőlő” művelési ágú ingatlan (a továbbiakban: „Ingatlan”).

Eladó tulajdonjogát az E-ING rendszerből beszerzett fent hivatkozott tulajdoni lap másolattal igazolja.

2. Felek rögzítik, hogy az Ingatlan tulajdoni lap másolatának III. részét az alábbi bejegyzések terhelik.

„5. bejegyző határozat, érkezési idő: 30489/2010. (2009.12.28.)

Vezetékgjog

Az ügyiratba becsatolt 8/1514/2009. számon záradékolt vázrajz és területkimutatás szerinti 32 m² területre.

jogosult:

név: MAGYAR GÁZSZOLGÁLTATÓ KFT törzsszám: 11907925

cím: 8800 NAGYKANIZSA Csengery utca”

Vevő a fentieket tudomásul veszi és kifejezetten ennek ismeretében köti meg a jelen Szerződést. Eladó tájékoztatja Vevőt, hogy Ingatlan vonatkozásában az illetékes építésügyi hatóság véglegessé vált építési engedélyt bocsátott ki.

3. Eladó eladja, Vevő pedig – az általa megismert és megtekintett állapotban – 1/1 tulajdoni arányban megvásárolja az Ingatlant a Felek által kölcsönösen kialakított **50.500.000,- Ft, azaz Ötvenmillió-ötszázezer Forint** vételárért (a továbbiakban: „Vételár”).

Az Ingatlan tekintetében a Vételár az alábbiak szerint oszlik meg:
 az ültetvény értéke 10.000.000,- Ft, a termőföld értéke 40.500.000,- Ft.

4. Eladó szavatolja, hogy az Ingatlan – a 2. pontban megjelölt terhen túlmenően – per-, teher- és igénymentes. Szavatol továbbá Eladó azért, hogy az Ingatlant nem terheli semmilyen adó-, vagy adók módjára beszedhető hátralék, továbbá, hogy a jelen állapotot Vevő tulajdonjogának bejegyzéséig fenntartja. Eladó kötelezettséget vállal továbbá, hogy az Ingatlanon semmilyen olyan változtatást

nem hajt végre az Ingatlan Vevő részére történő birtokbaadásáig, ami Vevő hátrányára változtatja meg az Ingatlan Vevő által jelen Szerződés megkötése előtt megismert és megtekintett állapotát.

5. Felek a Vételár megfizetését az alábbiak szerint rendezik:

- 5.1. Felek megállapodnak és rögzítik, hogy Vevő jelen Szerződés aláírásával egyidejűleg megfizet **5.050.000,- Ft-ot, azaz Ötmillió-ötvenezer forintot – foglalo jogcímén** – (a továbbiakban: „**Foglaló**”) Eladó részére banki átutalás útján Eladó alábbiakban rögzített bankszámlájára:

Kedvezményezett: Komporday Péter
Bank neve: Raiffeisen Bank Zrt.
Bankszámlaszám:

Eladó a Foglalo fentiekben meghatározott bankszámlára történő hiánytalan teljesítését saját kezéhez történő joghatályos teljesítésnek ismeri el.

A Foglalo Eladó jelen pontban meghatározott bankszámláján történő jóváírás napján minősül megfizetettnek.

Az adott Foglalo a Vételárba beszámít.

Felek tisztában vannak a Foglalo jogi természetével miszerint, ha a teljesítés Vevőnek felróható okból hiúsul meg, Vevő az adott Foglalt elveszíti. Amennyiben a teljesítés Eladó hibájából hiúsul meg, Eladó a kapott foglalo kétszeresét köteles Vevőnek visszafizetni a meghiúsulástól számított 5 (öt) napon belül.

- 5.2. Felek kijelentik, hogy tudomással bírnak arról, hogy az Ingatlan adásvételéhez az illetékes mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyása szükséges. Felek megállapodnak, hogy amennyiben az Ingatlan adásvételéhez az illetékes mezőgazdasági igazgatási szerv megadja a szükséges jóváhagyást, úgy Vevő köteles megfizetni a döntés véglegessé válásától számított 5 (öt) napon belül a Vételárból fennmaradó **45.450.000,- Forint, azaz Negyvenötmillió-négyszázötvenezer forint** összegű vételárhátralékot (a továbbiakban: „**Vételárhátralék**”) Eladó részére Eladó jelen Szerződés 5.1. pontjában meghatározott bankszámlájára történő banki átutalás útján.

Eladó a Vételárhátralék jelen Szerződés 5.1. pontjában meghatározott bankszámlára történő hiánytalan teljesítését saját kezéhez történő joghatályos teljesítésnek ismeri el.

A Vételárhátralék Eladó jelen Szerződés 5.1. pontjában meghatározott bankszámláján történő jóváírás napján minősül megfizetettnek.

- 5.3. Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben Vevő a jelen Szerződés 5.1., 5.2. pontjaiban meghatározott bármely fizetési kötelezettségével késedelembe esne, úgy a késedelmes napokra napi **20.000,- Ft, azaz Húszezer Forint** összegű kötbért köteles Eladó részére megfizetni. Felek megállapodnak, hogy Vevő 30 napot meghaladó fizetési késedelme esetén, Eladó jogosult a jelen Szerződéstől érdekmúlás bizonyítása nélkül, Vevőhöz intézett egyoldalú írásbeli nyilatkozattal elállni a foglalo jogkövetkezményeinek alkalmazásával.

6. Vevő az Ingatlan tulajdonjogát adásvétel jogcímén szerzi meg.

7. Felek kijelentik, hogy tudomással bírnak arról, hogy az Ingatlan adásvételéhez az illetékes mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyása szükséges. Felek megállapodnak, hogy abban a nem várt esetben, amennyiben a mezőgazdasági igazgatási szerv a tulajdonjog változást nem hagyja jóvá, úgy a Foglaltó egyszeres összege Vevő részére visszajár.

Felek megállapodnak, hogy amennyiben Eladó a jelen pontban foglalt fizetési kötelezettségének teljesítésével késedelembe esik, úgy **napi 20.000,- Ft, azaz Húszezer forint kötbér** megfizetésére köteles Vevő részére.

8. Felek megállapodnak, hogy amennyiben bármely elővásárlásra jogosult személy érvényesen él az elővásárlási jogával, azaz a mezőgazdasági igazgatási szerv a szükséges jóváhagyást az elővásárlásra jogosult személy és az Eladó vonatkozásában adja meg és nem a Vevő és az Eladó vonatkozásában, arra az esetre a jelen Szerződés szerinti Eladó, mint engedményező (a továbbiakban: **„Engedményező”**) jelen Szerződés aláírásával egyidejűleg a Foglaltót (azaz a mindösszesen 5.050.000,- Ft, azaz Ötmillió-ötvenezer forint összeget) a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (**„Ptk.”**) **6:193. §-a alapján** a jelen Szerződés szerint Vevőre, mint engedményesre (a továbbiakban: **„Engedményes”**) engedményezi. Felek rögzítik, hogy a jelen pontban meghatározott engedményezéssel Vevő, mint Engedményes az Eladó, mint Engedményező helyébe lépnek.

Felek tudomással bírnak arról, hogy a Ptk. 6:193. § (3) bekezdése alapján az engedményezéssel az Engedményesre szállnak át a követelés teljesítését elősegítő és annak érvényesítéséhez kapcsolódó jogok, a követelés biztosítékai, valamint a kamatkövetelés is.

Felek rögzítik továbbá, hogy a jelen pontban foglalt esetben – a fenti engedményezésre tekintettel – az elővásárlási jogot érvényes gyakorló személy a Foglaltót Eladó helyett közvetlenül a Vevő, mint Engedményes részére köteles megfizetni Vevő alábbi bankszámlájára történő banki átutalás útján:

Kedvezményezett: Törösné Puskel Krisztina
Bank neve, címe: K&H Bank Zrt.
Bankszámlaszám:

9. Felek megállapodnak abban, hogy Eladó legkésőbb a teljes Vételár megfizetésével egyidejűleg köteles az Ingatlant Vevő birtokába adni, amelyről külön birtokbaadási jegyzőkönyvet vesznek fel. Vevő a birtokba vételtől kezdődően viseli az Ingatlan terheit és szedi annak hasznait. Eladó tudomásul veszi, hogy a birtokbaadást követően az Ingatlan vonatkozásában a földhasználati joga megszűnik, a föld rendeltetésszerű használatáról a jövőben Vevő gondoskodik, e tény az illetékes hatóságnál bejelenti.
10. Eladó kijelenti, hogy ismeri azon kötelezettségét, hogy jelen Szerződést – közzétételi kérelem csatolása mellett – az aláírástól számított 8 (nyolc) napon belül az Ingatlan fekvése szerint illetékes kormányhivatalnak meg kell küldeni az elővásárlásra jogosultakkal való közlés érdekében. Eladó kijelenti továbbá, hogy ismeri azon előírást, miszerint a közzétételi kérelmet a jelen Szerződés kifüggesztéséig vonhatja vissza. A közzétételi kérelem visszavonását írásban kell bejelenteni a jegyzőnek. A visszavonás iránti bejelentés alapján a jegyző a közzétételi kérelemhez csatolt iratokat visszaküldi Eladó részére. Ha a visszavonás iránti bejelentés a Szerződés kifüggesztését követően érkezik be a jegyzőhöz, a visszavonás iránti bejelentésnek joghatása nincs, az jelen Szerződés közlésének hatályát nem szünteti meg. A jelen Szerződés ez esetben a hatósági jóváhagyásnak megfelelően ~~érvényes~~ létre.

11. Vevő kijelenti, hogy részarány tulajdonnal nem rendelkezik.
12. Vevő kijelenti, hogy megfelel a Földforgalmi törvény 5. § 2. pontjában (belföldi természetes személy) foglaltaknak.
13. Vevő kijelenti továbbá, hogy
 - 13.1. a földek használatát másnak nem engedi át, azokat maga használja;
 - 13.2. eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének;
 - 13.3. a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 (öt) évig más célra nem hasznosítja;
 - 13.4. nincs jogerősen megállapított fennálló földhasználati díj- vagy egyéb tartozása;
 - 13.5. a szerzést megelőző 5 (öt) éven belül nem állapították meg vele szemben, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötöttek;
 - 13.6. nem rendelkezik elővásárlási joggal az Ingatlan vonatkozásában.
14. Amennyiben az Ingatlan harmadik személy használatában van, Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy a fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg, és a megszűnését követő időre vállalja a Földforgalmi törvény 13. § (1) bekezdésében foglalt kötelezettségeket. Eladó nyilatkozik és szavatolja, hogy az Ingatlan nincs harmadik személy használatában.
15. Vevő elfogadja és tudomásul veszi, hogy ha utólagos ellenőrzés során jogerősen megállapításra kerül fenti nyilatkozatainak valótlanúsága, úgy az a Büntető törvénykönyv szerinti büntetőjogi felelősségre vonását és a földhasználati szerződés tárgyát képező föld használat után a jogsértő állapot fennállásának időtartama alatt a jogsértéssel érintett földterület után a részére folyósított költségvetési vagy európai uniós támogatásnak megfelelő összegű pénzösszeg visszafizetését vonja maga után.
16. Vevő kijelenti, hogy az Ingatlan megvásárlása nem ütközik a termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. törvény (a továbbiakban: „Tfvt.”) 16. § (1) – (2) bekezdése szerinti tulajdonszerzési korlátozásba.
17. Vevő kijelenti, hogy a birtokukban álló földek területnagysága a megszerezni kívánt Ingatlan területnagyságával együtt nem haladja meg az 1 hektárt.
18. Felek ismerik az adó- és illetékjogszabályok rájuk vonatkozó rendelkezéseit azokról jelen Szerződést szerkesztő ügyvédtől teljes körű felvilágosítást kaptak.
19. Felek tisztában vannak azzal, hogy jelen Szerződés érvényességéhez szükséges, hogy a mezőgazdasági igazgatási szerv az eljárása során hatósági jóváhagyását megadja.
20. Eladó a tulajdonjogát a teljes Vételár megfizetéséig fenntartja az Ingatlan vonatkozásában. Eladó feltétlenül és visszavonhatatlanul hozzájárul és Felek közösen kéri a Veszprém Vármegyei Kormányhivatalt – 8230 Balatonfüred, Felső köz 2. – hogy az Ingatlanra Vevő javára 1/1 tulajdoni arányban az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. C. törvény 48.§ (1) bekezdése, valamint az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. C. törvény végrehajtásáról szóló 179/2023. (V.15.) Korm. rendelet 45.§ alapján *tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jogot* jegyezzen be azzal, hogy a Felek a tulajdonjog bejegyzési engedélyt jelen Szerződés aláírásától számított 6 (hat) hónapon belül benyújtják.

Felek tudomásul veszik, hogy ezen tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jognak a hatálya megegyezik a szerződésen alapuló elidegenítési és terhelési tilalomra vonatkozó bejegyzés hatályával.

21. Eladó jelen Szerződés aláírásával egyidejűleg Dr. Csértán Balázs ügyvédnél (székhely: 8251 Zánka, Naplemente utca 6.; KASZ: 36081066) letétbe helyez 6 (hat) példány általa aláírt, és Dr. Csértán Balázs ügyvéd által ellenjegyzett külön nyilatkozatot, amelyben feltétlen és visszavonhatatlan beleegyezését adja ahhoz, hogy a tulajdonjogot – *adásvétel jogcímén* – Vevő javára 1/1 tulajdoni arányban a Veszprém Vármegyei Kormányhivatal – 8230 Balatonfüred, Felső köz 2. – az ingatlanra az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezze (a továbbiakban: „**Tulajdonjog bejegyzési engedély**”).

Dr. Csértán Balázs ügyvéd jelen Szerződés ellenjegyzésével tanúsítja azt, hogy jelen Szerződéssel megegyező tartalmú ügyvédi letéti szerződés megkötése megtörtént, a Tulajdonjog bejegyzési engedélyeket letétbe vette, és ezzel jelen Szerződés letéti igazolásnak is minősül.

22. Dr. Csértán Balázs ügyvéd akkor köteles és jogosult a tulajdonjog bejegyzési engedélyt Vevőnek kiadni, amikor hitelt érdemlően meggyőződik arról, hogy a Vételár teljes összege Eladó részére hiánytalanul megfizetésre került. Dr. Csértán Balázs ellenjegyző ügyvéd Vevő tulajdonjogának bejegyzéséhez szükséges iratokat, a tulajdonjog-változás bejegyzését engedélyező kormányhivatali határozat véglegessé válását követően jogosult és köteles benyújtani az illetékes Földhivatalhoz.

23. Felek kijelentik, hogy magyar állampolgárok, cselekvőképeseek, elidegenítési, illetve tulajdonszerzési képességük korlátozva nincs.

24. Felek megállapodnak és kötelezettséget vállalnak, hogy a jelen Szerződés tárgyát képező jogügylet teljesedésbe menetele érdekében egymással messzemenőig együttműködnek és minden szükséges nyilatkozatot késedelem nélkül megtesznek, így különös jelen Szerződést az illetékes Földhivatal és egyéb hatóság felhívására módosítják, kiegészítik.

25. Felek megállapodnak abban, hogy a jelen Szerződés megkötésével kapcsolatos költség, ügyvédi munkadíj, földhivatali igazgatási szolgáltatási díj, továbbá a tulajdoni lap(ok) beszerzési költsége Vevőket terheli.

26. Felek meghatalmazzák Dr. Csértán Balázs ügyvédet (székhely: 8251 Zánka, Naplemente utca 6.; KASZ: 36081066), hogy jelen Szerződést megszerkessze, ellenjegyezze és képviselőtük a Földforgalmi törvény 21. § (1) bekezdése szerinti közlési eljárásban, továbbá a Földforgalmi törvény 23-30. § szerinti hatósági jóváhagyási eljárásban ellássa, majd a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyása után jelen Szerződést az illetékes Földhivatalba benyújtsa, az eljárás során bármely hivatalnál, hatóságnál a képviselőtüket ellássa. Dr. Csértán Balázs ügyvéd a meghatalmazást jelen Szerződés ellenjegyzésével kifejezetten elfogadja.

27. Felek hozzájárulnak ahhoz, hogy Dr. Csértán Balázs ügyvéd a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvénynek és az ügyvédi kamara vonatkozó előírásainak megfelelően a Felek személyes adatait tartalmazó személyazonosító igazolványról fénymásolatot készítsen, és a másolatot irattárában a vonatkozó jogszabályban megjelölt határidő keretei között megőrizze.

28. Felek jelen Szerződés aláírásával kifejezetten hozzájárulnak ahhoz, hogy az eljáró ügyvéd a törvény szerinti átvilágítás/sprán a részére átadott okmányokról

Kompordayné Dr. Kálmán Andrea Brigitta
Eladó

Törös Zsolt Tibor
Vevő

Dr. Csértán Balázs, ügyvéd
KASZ: 36081066

fénymásolatot készítsen, és adataikat a megbízás keretében kezelje. Felek hozzájárulnak ahhoz, hogy törvény szerinti, más szolgáltató által végzett ügyfél-átvilágításhoz a megbízott ügyvéd az átvilágítás során rögzített azonosító adatokat átadja. Az eljáró ügyvéd a Felek adatait a személyes adatok védelméről és a közérdekű adatok nyilvánosságáról szóló törvény rendelkezései alapján kizárólag jelen Szerződéshez kapcsolódó megbízás és a fent hivatkozott törvényben foglalt kötelezettségeinek teljesítéséhez, ennek érdekében kezelheti.

29. Felek tudomásul veszik, hogy jelen Szerződést szerkesztő és ellenjegyző ügyvéd az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény alapján jogosult Felek személyazonosságának megállapítása céljából a személyi adat- és lakcímnnyilvántartás, útiokmány-nyilvántartás, járművezetői engedély – nyilvántartás adatait feldolgozó hatóságot megkeresni és a fenti célból igényelni. Felek az ellenőrzés elvégzéséhez jelen Szerződés aláírásával hozzájárulnak.
30. Eljáró ügyvéd a Felek személyes adatainak kezelését a GDPR (2016/679 EU rendelet), az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény, valamint az egyéb vonatkozó jogszabályok teljes körű figyelembevételével végzi. Felek nyilatkoznak, hogy az adatkezelésről részletes tájékoztatást kaptak.
31. Jelen Szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Földforgalmi törvényt, valamint a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvény rendelkezéseit kell alkalmazni.
32. Jelen Szerződés 6 (hat) számozott oldalból áll, 7 (hét), egymással teljesen megegyező eredeti példányban készült, amelyekből 1 (egy) eredeti példány Eladó példánya, 1 (egy) eredeti példány Vevő példánya, 1 (egy) eredeti példány Dr. Csértán Balázs ügyvéd példánya, 4 (négy) eredeti példány, amelyből 1 (egy) példány biztonsági okmányon készült, az illetékes kormányhivatalhoz kerül benyújtásra, 2 (kettő) eredeti példányt, Dr. Csértán Balázs ügyvéd magánál tart a szükséges eljárások intézésének céljából. Felek jelen Szerződés őket megillető példányának átvételét elismerik és nyugtázzák.

Felek jelen Szerződést elolvasták, megértették és azt, mint akaratukkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag aláírták.

Aláírás helye és kelte: Zánka, 2026. július 22. napján

.....
Kompordayné Dr. Kálmán Andrea
Brigitta
Eladó

.....
Törös Zsolt Tibor
Vevő

Készítettem és ellenjegyzem Zánkán, 2026. július 22. napján:

.....
Dr. Csértán Balázs ügyvéd
KASZ: 36081066

.....
 Kompordayné Dr. Kálmán Andrea Brigitta
 Eladó

.....
 Törös Zsolt Tibor
 Vevő

.....
 Dr. Csértán Balázs, ügyvéd
 KASZ: 36081066