

„DR. KOVÁCS MÁRIA” ÜGYVÉDI IRODA		Szerzői jogi hivatal 572.038	
Iroda: 8660 Tab, Kossuth L.u. 31.	Alapítás dátuma:	Telefon: 84-320-422	
Aliroda: 8600 Siófok, Bláthy Ottó utca 10. II/9.		Telefon: 84-317-408	
E-mail: dr_kovacs_maria @t-online.hu	Méltóságok száma:	Ügyintéző	Mobil: 06-30-2379347

Sz/15/104433/Ü/2530/2026.
Szerz. száma: 33/2026.

Adásvételi szerződés

mely létrejött egyrészről

név:	Hozleiter Márk
születéskori neve:	
szül. hely, idő:	
anyja neve:	
szem.azonosító jel:	
adóazonosító jel:	
lakcím:	8600 Siófok, Vadvirág utca 2.

mint eladó

másrészről

név:	Kőszegi Judit Bernadett
születéskori neve:	
szül. hely, idő:	
anyja neve:	
szem.azonosító jel:	
adóazonosító jel:	
lakcím:	8674 Nágocs. Rákóczi Ferenc utca 8. B. épület
földművesi bejegyzés száma:	
háztart. családi gazd. nyilv. száma:	
agrárgazdasági kamarai száma:	

mint vevő között az alulírott helyen, időben az alábbi feltételekkel:

1. Eladó nyilatkozik és az okiratot szerkesztő ügyvéd által lekért e-hiteles tulajdoni lappal igazolja, hogy kizárólagos tulajdonát képezi a **zicsi 058/2. hrsz.-ú, szántó művelési ágú, 4 ha 5681 m²** nagyságú külterületi ingatlan (tulajdoni lap II/2. szám alatti bejegyzés).
2. Eladó a Földforgalmi törvény 15/A.§-ban foglaltak alapján tájékoztatja a vevőt, hogy az 1. pontban írt, az adásvétel tárgyát képező ingatlant az illetékes földhivatal földhasználati nyilvántartásába bejegyzett földhasználati szerződés **érinti 2026.04.08. napjától - 2033.11.30. napjáig** terjedő határozott időtartamra. Bejegyzett földhasználó: Nágocsi Mezőgazdasági Zrt. (székhely: 8674 Nágocs, Rákóczi utca 8.), haszonbérleti díj: 5.297,- Ft/Ak/év.

Felek rögzítik, hogy a hiteles tulajdoni lap szerint az 1. pontban írt ingatlanon 119540/2021.12.01. szám alatt önálló szöveges bejegyzés szerepel: „a 058 hrsz.-ú ingatlan megosztva 058/1-058/3 hrsz.-ú ingatlanra”.

Eladó nyilatkozik, hogy a tulajdonát képező ingatlan a jelen pontban írtakon túlmenően teljesen teherper és igénymentes, kijelenti, hogy harmadik személynek az adásvétel tárgyát képező ingatlannal kapcsolatban sem bérleti, sem más olyan használati vagy egyéb joga nem áll fenn, amely a jelen szerződésben nevezett vevő zavartalan birtoklását, használatát vagy a tulajdonszerzését akadályozná, korlátozná vagy kizárná. Eladó büntetőjogi felelőssége tudatában kijelenti, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlanra vonatkozóan más személlyel ezen ügyletkötést megelőzően nem kötött sem szerződést, sem előszerződést. Felek rögzítik, hogy a tulajdoni lap széljegye feljegyzést, továbbá III. része a jelen pontban írtakon túlmenően bejegyzést nem tartalmaz.

Hozleiter Márk
eladó

Kőszegi Judit Bernadett
vevő

Dr. Kovács Mária
ügyvéd

Eladó kijelenti, hogy a tulajdoni lap másolatokon szereplő adatok a valósággal megegyeznek, nyilatkozik továbbá, hogy az ingatlan természetbeni állapotára, telekhatáraitra, valamint az ingatlant érintő jogi körülményekre vonatkozóan a vevőt teljeskörűen tájékoztatta. Eladó kijelenti és szavatolja, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlan sem házassági, sem élettársi vagyonközösség jogcímén, sem más jogcímen nincs ingatlan-nyilvántartáson kívüli tulajdonosa.

3. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy az eladó a **zicsi 058/2. hrsz.-ú, szántó művelési ágú, 4 ha 5681 m²** nagyságú külterületi ingatlant a jelen szerződéssel értékesíti nevezett vevő részére a felek általi kölcsönös alku alapján megállapított és elfogadott **11.000.000,-Ft**, azaz **Tizenegymillió forint** vételár ellenében.
Felek együttesen nyilatkoznak, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlan vételárat kifejezetten értékarányosnak tartják és kijelentik, hogy a szerződéssel kikötött vételár nem haladja meg az adásvétel tárgyát képező földterületnek - indexálással meghatározott - 20 éves termelési időszakra számított jövedelemtermelő képességét.
4. Vevő nyilatkozik, hogy a 1. pontban írt ingatlan a 2. pontban írtakon túlmenően teljesen teher, per és igénymentesen a jelen szerződésben írt feltételekkel 1/1 tulajdon arányban megvásárolja és viseli az ingatlan átruházással kapcsolatos költségeket (igazgatási szolgáltatási díj, illeték, 260.000,-Ft+áfa ügyvédi költség).
5. Szerződő felek együttesen nyilatkoznak, hogy cselekvőképés nagykorú magyar állampolgárok. Szerződő felek szerződéskötési képességét a Földforgalmi törvényben meghatározottakon túlmenően - jogszabály, bírói vagy hatósági határozat semmi nem korlátozza és nem zárja ki. Vevő kijelenti, megfelel „A mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról” 2013. évi CXXII. törvény a 5. §. 7. a) pontjában foglaltaknak, földművesnek minősül és tulajdonszerzése megfelel a hatályos jogszabályban írt feltételeknek.
6. Vevő „A mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról” szóló 2013. évi CXXII. törvény 16.§-ban foglaltak alapján kijelenti, hogy a már tulajdonában és a hasznélvezetében lévő föld területnagyságának a beszámításával a jelen tulajdonszerzéssel a tulajdonában és hasznélvezetében levő termőföld nagysága a 300 hektár mértéket, továbbá a jogszabályban írt birtokmaximumot nem haladja meg, így a tulajdonszerzési korlátozás alá nem esik a jelen tulajdonszerzése. Vevő „Az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény végrehajtásáról” szóló 179/2023. (V. 15.) Korm. rendelet 42 §-ban foglaltak alapján nyilatkozik, hogy részarány-tulajdonnal nem rendelkezik.
7. Felek tudomással bírnak arról, hogy „A mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról” szóló 2013. évi CXXII. törvényben foglaltak szerint a jelen szerződés az illetékes mezőgazdasági és igazgatási szerv hatósági jóváhagyásához kötött, amelynek értelmében az adásvételi szerződést a mezőgazdasági igazgatási szerv akkor látja el záradékkal, ha az megfelel a hatályos jogszabályokban írt feltételeknek.
8. Vevő „A mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról” szóló 2013. évi CXXII. törvény 13-15. §-a szerint az alábbi nyilatkozatokat teszi:
 - a. Vevő – a 2013. évi CXXII. törvény 13. § (1) bekezdésében meghatározottak szerint – vállalja, hogy a föld 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 más célra nem hasznosítja, kivéve a 2013. évi CXXII. törvény 13. §. (2) - (3) bekezdésében foglalt eseteket.
 - b. Vevő – a 2013. évi CXXII. törvény 14. § (1) bekezdésében meghatározottak szerint – nyilatkozik, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása, személyével szemben földvédelmi bírság kiszabására nem került sor.
 - c. Vevő – a 2013. évi CXXII. törvény 14. § (2) bekezdésében meghatározottak szerint – nyilatkozik, hogy vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.
 - d. Vevő – a 2013. évi CXXII. törvény 13. § (4) bekezdése alapján – kötelezettséget vállal, hogy a fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg, és a földhasználati jogviszony megszűnését követő időre vállalja a 2013. évi CXXII. törvény 13. § (1) bekezdésében meghatározott hasznosítási kötelezettséget.

9. Felek a vételár kiegyenlítése tekintetében az alábbiak szerint állapodnak meg:

Vevő vállalja, hogy a jelen szerződésben kikötött vételárat az eladó részére a jelen szerződésnek az illetékes mezőgazdasági és igazgatási szerv általi hatósági jóváhagyása (záradék) alapján, annak vevő általi tudomására jutásától (jóváhagyó határozat kézhezvétele) számított **15 napon** belül egyenlíti ki az eladó által a jelen szerződésben megadott bankszámlára utalással.

Hozleiter Márk eladó kifejezetten kéri és hozzájárul ahhoz, hogy az jelen szerződés szerinti vételár jelen szerződésben megadott szám alatti bankszámlára

(bankszámla tulajdonosa:) kerüljön átutalásra.

Felek rögzítik, hogy a vételár akkor minősül teljesítettnek, amikor annak összege az eladó által megadott bankszámlán jóváírásra kerül. Eladó kifejezetten hozzájárul ahhoz, hogy a vételár a jelen pontban írtak szerint kerüljön kiegyenlítésre, egyúttal kijelenti, hogy a vételárnak a szerződésben megjelölt bankszámlán történő jóváírását a saját kezéhez történő joghatályos teljesítésnek fogadja el. A vevő vételár fizetési kötelezettségének kezdő napja a hatósági határozat kézhezvételét követő nap.

10. Vevő nyilatkozik, hogy az elővásárlási jog „A mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról” szóló 2013. évi CXXII. törvény 18. § (1) bekezdés e) pontjában foglaltak alapján olyan földművesként illeti meg, akinek az életvitelszerű lakáshasználata helye vagy a mezőgazdasági üzemközpontja legalább 3 éve olyan településen van, amelynek közigazgatási határa az adás-vétel tárgyát képező föld fekvése szerinti település közigazgatási határától közúton vagy közforgalom elől el nem zárt magánúton legfeljebb 20 km távolságra van.

Vevő az elővásárlási joga tekintetében „A mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról” szóló 2013. évi CXXII. törvény 18. § (4) bekezdés a) pontja alapján nyilatkozik, hogy őstermelők családi gazdaságának tagja. A hivatkozott őstermelők családi gazdasága a hatósági bizonyítvány alapján a nyilvántartásban szám alatt szerepel.

11. Felek tudomással bírnak arról, hogy a tulajdonos által elfogadott, a jelen szerződésbe, mint egységes okiratba foglalt vételi ajánlatot – az eladó által aláírt kérelemmel együtt – az eladó a Földforgalmi törvény 21. § (1) bekezdése alapján a szerződés aláírásától számított 8 napon belül köteles megküldeni az illetékes mezőgazdasági igazgatási szerv részére jóváhagyás céljából. Ha az előzetes vizsgálat eredményeként a mezőgazdasági igazgatási szerv nem tagadja meg az adásvételi szerződés jóváhagyását, akkor 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.

12. Felek „A helyi önzonosság védelméről” szóló 2025. évi XLVIII. törvény 3. § a) pontja alapján nyilatkoznak, hogy Zics Község Önkormányzata ekörben rendeletet nem alkotott.

13. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlan birtokbaadása a vevő részére a vételár egy összegben történő kiegyenlítésével egyidejűleg történik, amely egyben a birtokátruházás napja is és a vevő ezen időponttól viseli az ingatlan terheit, a kárveszélyt és húzza hasznait.

14. Eladó nyilatkozik, hogy a jelen ingatlan értékesítése tekintetében „A személyi jövedelemadóról” szóló 1995. évi CXIII. törvénynek az értékesítésből származó adó bevallására és befizetésére, valamint az adóköteles időszakra vonatkozó rendelkezéseit ismeri.

15. Vevő nyilatkozik, hogy ismeri „Az illetékekről” szóló törvénynek a jelen jogügylet kapcsán alkalmazandó rendelkezéseit, amely szerint a vagyonszerzés illetékfizetési kötelezettség alá esik, amelyet a NAV Illeték Osztálya határozattal állapít meg. Vevő a jelen vagyonszerzés tekintetében „Az illetékekről” szóló törvény 26.§. (1) bekezdés p) pontja szerinti illetékmentességet érvényesíti és az adásvétel tárgyát képező termőföld megszerzése vonatkozásában vállalja, hogy a birtokbaadástól számítva 5 évig termőföld tulajdonjogát nem idegeníti el, a termőföldön vagyoni értékű jogot nem alapít és a termőföldet mező-, illetve erdőgazdasági tevékenység céljára hasznosítja. Vevő tudomással bír arról, ha az eredetileg vállalt 5 év letelte előtt a termőföldet – az Itv. 26.§. (18) bekezdésben meghatározott tulajdonszerzési módok kivételével - elidegeníti, a termőföldön - használatának, hasznosításának az Itv. 26.§. (18) bekezdés szerinti mezőgazdasági termelőszervezet vagy közeli hozzátartozója javára, az ott meghatározott módon történő átengedése kivételével - vagyoni értékű jogot alapít, vagy a termőföldet saját maga vagy az Itv. 26.§. (18) bekezdés szerinti mezőgazdasági

termelőszervezet vagy közeli hozzátartozója igazolhatóan nem mező, illetve erdőgazdasági tevékenység céljára hasznosítja, továbbá a vagyonszerző vagy a vagyonszerző közeli hozzátartozója a mezőgazdasági termelőszervezetben fennálló tulajdoni hányadát 25% alá csökkenti – az egyébként járó illeték kétszeresét kell megfizetnie.

16. Eladó a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg **feltétlen és visszavonhatatlan** beleegyezését adja ahhoz, hogy a tulajdonjog a vevő javára „**adásvétel**” címén az adásvétel tárgyát képező ingatlan 1/1 tulajdoni hányadára a vételár kiegyenlítését követően az eladó által a jelen szerződés aláírásával tett és ezzel egyidejűleg ügyvédi letétbe helyezett, ügyvéd által ellenjegyzett frásos nyilatkozata alapján az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön az eladó tulajdonjogának (tulajdoni lap II/2 szám alatti bejegyzés) törlésével egyidejűleg.
17. Eladó a szerződés aláírásával egyidejűleg kötelezettséget vállal arra, hogy a „Dr. Kovács Mária” Ügyvédi Irodánál (eljáró ügyvéd: dr. Kovács Mária, iroda: 8660 Tab, Kossuth Lajos utca 31.) letétbe helyezi a vevő tulajdonjogának bejegyzésére vonatkozó, szerződő felek által aláírt, a letétet kezelő ügyvéd által szerkesztett és ellenjegyzett **feltétlen és visszavonhatatlan** hozzájáruló nyilatkozata (tulajdonjog bejegyzési engedély) 5 (öt) eredeti példányát. Felek megállapodnak abban, hogy letétet kezelő ügyvéd a teljes vételár megfizetésének vevő általi hitelt érdemlő igazolása esetén a letett irat 2 (kettő) eredeti példányát jogosult és köteles a vevő tulajdonjogának bejegyzése céljából a Somogy Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 2. (Siófok) felé leadni, további egy példányt Hozleiter Márk eladó és egy példányát vevő részére kiadni, a fennmaradó 1 példány pedig az eljáró ügyvédnél lévő ügyiratba kerülnek elhelyezésre. Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy a vételár teljesítését követő 3 napon belül letéteményes ügyvédet igazolható módon – teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt nyilatkozata megküldésével – értesíti a letett irat felszabadítása céljából. Felek rögzítik, hogy amennyiben az eladó a letétet kezelő ügyvédet a fenti határidőben nem értesíti, úgy a vevő jogosult a vételár folyósítását végző bank által kiállított, az utalást igazoló visszavonhatatlan, cégszerűen aláírt nyilatkozattal is igazolni a vételár kiegyenlítését a letét felszabadítása céljából. Felek rögzítik, hogy amennyiben jelen szerződésben írtak az itt meghatározott időpontban és módon nem teljesülnek, úgy a letétként átvett okirat valamennyi példányát az ügyvéd az eladó részére visszaszolgáltatja.
Eladó tudomásul veszi, hogy jelen szerződés teljesítési határidejéig a letétbe helyezett nyilatkozatokat nem kérheti vissza és azt a letétet kezelő ügyvéd az eladó részére nem adhatja át. Az okiratot őrző ügyvéd a jelen szerződéstől eltérő módon a nyilatkozat példányait nem használhatja fel és azok őrzését másnak nem engedheti át, továbbá a nyilatkozat elvesztése vagy megsemmisülése esetén felel az ezzel összefüggésben felmerülő károkért.
18. Felek tudomással bírnak arról, hogy eljáró ügyvéd a jelen adásvételi szerződés alapján az illetékes földhivatalnál a változások átvezetését a Földforgalmi törvényben meghatározott hatósági eljárás lefolytatását követően jogosult kérelmezni. Felek tudomással bírnak arról, hogy a jóváhagyást követő 30 napon belül kötelesek a jelen szerződést az illetékes földhivatal felé a szerződésben meghatalmazott jogi képviselő útján benyújtani.
19. Felek a jelen szerződésben nem szabályozott kérdések vonatkozásában a Ptk., A mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény, valamint „A mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról” 2013. évi CCXII. törvény vonatkozó rendelkezéseit tekintik irányadónak. Felek a jelen szerződésből eredő esetleges jogvitájuk elbírálására pertárgy értékétől függően a Kaposvári Törvényszék vagy a Siófoki Járásbíróság kizárólagos illetékességét kötik ki.
20. Szerződő felek nyilatkoznak, hogy a személyazonosságuk igazolására átadott okmányok (személyi igazolvány, adóigazolvány, lakcímkártya) eredetiek. Szerződő felek 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 a hatályos jogszabályok szerinti kezeléséhez.
21. Szerződő felek a jelen adásvételi szerződés szerkesztésével és ellenjegyzésével, továbbá a jelen szerződés alapján a Somogy Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály (Siófok) előtti ingatlan-nyilvántartási eljárásban történő és „A mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról” szóló 2013. évi CXXII. törvényben írt hatósági engedélyeztetési eljárásban a Somogy

Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földforgalmi Osztálya, mint mezőgazdasági és igazgatási szerv előtti teljes körű képviselettel a „Dr. Kovács Mária” Ügyvédi Irodát (8660 Tab, Kossuth L. u. 31. – eljáró ügyvéd: Dr. Kovács Mária, kamarai azonosító szám: 36059237, lajstromszám: 482092, e-mail: dr_kovacs_maria@t-online.hu, mobil: +36-30-2379347) bízzák meg.

Eljáró ügyvéd a jelen pontban írt meghatalmazást kifejezetten elfogadja.

A jelen meghatalmazás kiterjed arra, hogy az okiratot szerkesztő ügyvéd a szerződés tárgyát képező ingatlan(ok), vagy az azzal kapcsolatos jog(ok) megszerzését illetékkiszabásra bejelentse – az illeték kiszabásával kapcsolatos adóhatósági eljárás során történő jogi képviseletre azonban jelen meghatalmazás nem terjed ki.

A jelen meghatalmazás „Az ügyvédi tevékenységről” szóló törvény 34. §-ban foglaltakon alapul, amely egyben teljes bizonyító erejű magánokirat.

Felek feljogosítják az ellenjegyző ügyvédet, hogy bármilyen név-, szám-, vagy számítási hiba, elírás, kihagyás, hiányosság esetén az értelemszerűen szükséges változtatást, kijavítást a szerződésen elvégezze, a szerződés lényegi tartalmának érintése nélkül.

22. Jelen adásvételi szerződés 7 eredeti példányban készült, amelyből egy szerződés biztonsági kellelkel rendelkező papír alapú nyomtatványra lett nyomtatva a 47/2014.(II.26.) korm. rendeletnek megfelelően. Felek részére a szerződés 1-1 eredeti, folyamatos sorszámozással ellátott és összefűzött példánya kiadásra került.

Szerződő felek a jelen szerződést – elolvasás és értelmezés után – mint akaratukkal mindenben egyezőt helyben hagyólag aláírják azzal, hogy a jelen szerződést egyben ügyvédi tényvázlatnak ismerik el.

Tab, 2026. július 23.

.....
Hozleiter Márk, eladó

.....
Kőszegi Judit Bernadett, vevő

Az adásvételi szerződést készítettem és ellenjegyzem:

Tab, 2026. július 23.

Dr. Kovács Mária, ügyvéd

iroda: 8660 Tab, Kossuth Lajos utca 31., KASZ: 36059237

„Dr. Kovács Mária”
Ügyvédi iroda
8660 Tab, Kossuth L. u. 31.
Adószám: 18777396-2-14
Dr. Kovács Mária
ügyvéd

A Kormányzati portálon történő
közzététel időpontja: 2026.08.13.....
Jogvesztő határidő
első napja: 2026.08.14.....
A jognyilatkozat megtételére nyitva álló 30 napos
határidő utolsó napja: 2026.09.14.....
E határidő jogvesztő!
Levételre kerül: 2026.09.15.....
Tab, 2026.08.13.....

jegyző

"Dr. Kovács Mária"
ügyvédi iroda
8660 Láb, Kossuth L. u. 31.
Adószám: 18777396-2-14
Dr. Kovács Mária
ügyvéd

"Dr. Kovács Mária"
ügyvédi iroda
8660 Láb, Kossuth L. u. 31.
Adószám: 18777396-2-14
Dr. Kovács Mária
ügyvéd

"Dr. Kovács Mária"
ügyvédi iroda
8660 Láb, Kossuth L. u. 31.
Adószám: 18777396-2-14
Dr. Kovács Mária
ügyvéd

ZÁRADÉK Az eredeti papír alapú dokumentummal mindenben egyező.

A digitalizáló szervezeti egység elnevezése: Somogy Vármegyei Kormányhivatal

A másolat képi vagy tartalmi egyezőségért 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

Írányadó másolatkészítési rend elérhetősége: <https://kormanyhivatalok.hu/kormanyhivatalok/somogy>

Elektronikus aláírással hitelesített

Digitálisan aláírta: Petz Zsuzsanna

2026.08.10. 14:23:23