

Táruati Zsuzsanna Sándor jegyző
nevelés és megbízásból

1/808/2026

INGATLANADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS



Az adásvételi szerződés kormányzati portálon történő közzétételének napja: 2026.08.14.
A nyilatkozattétel határidő kezdő napja: 2026.08.14.
Az elővásárlásra jogosult jognyilatkozatának megtételére nyitva álló 30 napos határidő utolsó napja: 2026.09.14.
E határidő elmulasztása jogvesztő!
A kifüggesztés nem minősül az adásvételi szerződés közzétételének!
Az adásvételi szerződés levéltári napja: 2026.09.15.

amely létrejött egyrészről

SZANYI ILDIKÓ születési név:

(sz.):

személyazonosító igazolvány száma:

személyi azonosító száma:

anyja neve:

adóazonosító jele:

Balatonkenese, Rigóvölgyi utca 12. szám alatti lakos, mint **Eladó**,

SZANYI ERNA ZSUZSANNA születési név:

(sz.):

anyja neve:

személyazonosító igazolvány száma:

személyi azonosító száma:

adóazonosító jele:

8444 Szentgál, Hunyadi János utca 42/A. szám alatti lakos, mint **Eladó**

(továbbiakban: **Eladók**)

SZANYI BÉLA születési név:

(sz.):

anyja neve:

személyazonosító igazolvány száma:

személyi azonosító száma:

adóazonosító jele:

8220 Balatonalmádi, Tűzmadár utca 3. szám alatti lakos, mint **Eladó**,

SÖRÖS-SZANYI ESZTER FLÓRA születési név:

(sz.):

anyja

neve: személyazonosító igazolvány száma:

személyi azonosító száma:

adóazonosító jele:

8196 Litér, Bajcsy-Zsilinszky utca 31. szám alatti lakos, mint **Eladó**,

COSENTINO LUCIA születési név:

(sz.):

anyja neve:

Katalin, személyazonosító igazolvány száma:

személyi azonosító száma:

adóazonosító jele:

8043 Iszka-szentgyörgy, Kisiszka-hegy út 2/A. szám alatti lakos, mint **Eladó**,

KOVÁCS VALENTINA születési név:

(sz.):

anyja neve:

személyazonosító igazolvány száma:

személyi azonosító száma:

adóazonosító jele:

8043 Iszka-szentgyörgy, Kisiszka-hegy út 2/A. szám alatti lakos, mint **Eladó**

(továbbiakban: **Eladók**), másrészt

KOVÁCS ATTILA FERENCNÉ születési neve:

(sz.):

anyja neve:

személyazonosító igazolvány száma:

személyi azonosító száma:

adóazonosító jele:

8184 Balatonfűzfő, Nike körút 3. fsz.3. szám alatti lakos, mint **Vevő** (továbbiakban: **Vevő**) között az

alulírott helyen és időben, a következő feltételekkel:

1.) Az Eladók tulajdonában áll a

- Balatonalmádi 086/15 helyrajzi számú, szántó művelési ágú, 5. min. oszt., 1322 m² térmértékű, 0.97 AK értékű tehermentes ingatlan 134/2184, 264/2184, 134/2184, 308/2184, 132/2184, 132/2184 arányban,
 - Balatonalmádi 086/16 helyrajzi számú, gyümölcsös művelési ágú, 2. min. oszt., 660 m² térmértékű, 2.75 AK értékű tehermentes ingatlan 134/2184, 264/2184, 134/2184, 308/2184, 132/2184, 132/2184 arányban,
 - Balatonalmádi 086/17 helyrajzi számú, rét művelési ágú, 4. min. oszt., 672 m² térmértékű, 0.70 AK értékű tehermentes ingatlan 134/2184, 264/2184, 134/2184, 308/2184, 132/2184, 132/2184 arányban,
 - Balatonalmádi 086/18 helyrajzi számú, gyümölcsös művelési ágú, 3. min. oszt., 651 m² térmértékű, 1.92 AK értékű tehermentes ingatlan 134/2184, 264/2184, 134/2184, 308/2184, 132/2184, 132/2184 arányban,
 - Balatonalmádi 086/19 helyrajzi számú, szántó művelési ágú, 5. min. oszt., 3191 m² térmértékű, 2.33 AK értékű ingatlan 134/2184, 264/2184, 134/2184, 308/2184, 132/2184, 132/2184 arányban,
 - Balatonalmádi 086/20 helyrajzi számú, kivett saját használatú út megjelölésű, 1395 m² térmértékű tehermentes ingatlan 134/2184, 264/2184, 134/2184, 308/2184, 132/2184, 132/2184 arányban,
- (Továbbiakban: ingatlanok)

Szanyi Ildikó Eladó

Szanyi Erna Zsuzsanna Eladó

Szanyi Béla Eladó

Sörös-Szanyi Eszter Flóra Eladó

Cosentino Lucia Eladó

Kovács Valentina Eladó

Kovács Attila Ferencné sz. Ferenc Katalin Vevő

Ellenjegyzem: Dr. Endrődi Éva ügyvéd
Balatonakaratyán, 2026. július 13. napján:
KASZ szám: 36059550

DR. ENDRŐDI ÉVA
ügyvéd

8172 Balatonakaratyán, Ságvár u. 6.
Tel.: 06 20 457-4614

E-mail: eva.endrodil23@gmail.com
A.s.z.: 41464010.1.20 • KASZ: 36059550

- 2.) A Kovács Attila Ferencné Vevőnek, mint társtulajdonosnak egyenként 1080/2184 arányú tulajdonában áll az 1.) pontban meghatározott ingatlanok mindegyike.
- 3.) Az Eladók eladják, a Kovács Attila Ferencné Vevő pedig megveszi ingatlanonként **1104 /2184 arányban** az Eladók tulajdonában álló, az 1.) pontban megjelölt
- **Balatonalmádi 086/15 helyrajzi számú, szántó művelési ágú, 5. min. oszt., 1322 m2 térmértékű, 0.97 AK értékű tehermentes ingatlant** 134/2184, 264/2184, 134/2184, 308/2184, 132/2184, 132/2184 arányban,
 - **Balatonalmádi 086/16 helyrajzi számú, gyümölcsös művelési ágú, 2. min. oszt., 660 m2 térmértékű, 2.75 AK értékű tehermentes ingatlant** 134/2184, 264/2184, 134/2184, 308/2184, 132/2184, 132/2184 arányban,
 - **Balatonalmádi 086/17 helyrajzi számú, rét művelési ágú, 4. min. oszt., 672 m2 térmértékű, 0.70 AK értékű tehermentes ingatlant** 134/2184, 264/2184, 134/2184, 308/2184, 132/2184, 132/2184 arányban,
 - **Balatonalmádi 086/18 helyrajzi számú, gyümölcsös művelési ágú, 3. min. oszt., 651 m2 térmértékű, 1.92 AK értékű tehermentes ingatlant** 134/2184, 264/2184, 134/2184, 308/2184, 132/2184, 132/2184 arányban,
 - **Balatonalmádi 086/19 helyrajzi számú, szántó művelési ágú, 5. min. oszt., 3191 m2 térmértékű, 2.33 AK értékű ingatlant** 134/2184, 264/2184, 134/2184, 308/2184, 132/2184, 132/2184 arányban, **(Továbbiakban: ingatlan)** megtekintett állapotban, úgy, ahogy ma áll dologösszességben, a kölcsönösen kialakított és egybefoglalt **14.810.000-Ft., azaz Tízennégymillió nyolcszáz tíz ezer forint** tehermentes vételárért.
- 4.) Az Eladók eladják, a Kovács Attila Ferencné Vevő pedig megveszi az Eladók tulajdonában álló **Balatonalmádi külterület 086/20 helyrajzi számú, kivett saját használatú út megjelölésű, 1395 m2 területű tehermentes ingatlant** 134/2184, 264/2184, 134/2184, 308/2184, 132/2184, 132/2184 arányban a kölcsönösen kialakított **3.190.000,-Ft., azaz Hárommillió százkilencvenezer forint** vételáron. A szerződő felek rögzítik, hogy a Balatonalmádi 086/20 helyrajzi számú, kivett saját használatú út megjelölésű, 1395 m2 térmértékű tehermentes ingatlan nem tartozik a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény rendelkezései alá.
- 5.) Az adásvétel tárgyát képező ingatlanok teljes vételára **18.000.000,-Ft., azaz Tízennyolcmillió Forint.**
- 6.) A felek rögzítik, hogy az ingatlanok vételárát az ingatlanok állapota és a piaci viszonyok ismeretében értékarányosnak fogadják el és kizárják a vételár értékaránytalanságán alapuló szerződés megtámadásának a jogát.
- 7.) A Földforgalmi törvény 19.§. (5) bekezdése szerint több földnek egybefoglalt vételáron történő eladására akkor kerülhet sor, ha azok egymással szomszédosak. Szerződő felek rögzítik, hogy a jelen szerződés 3.) pontjában rögzített földek egymással szomszédosak, ezért a jelen szerződés 3.) pontjában rögzített földek egy szerződésben, egybefoglalt vételáron történő eladására sor kerülhet.
- 8.) Kovács Attila Ferencné Vevő **18.000.000,-Ft., azaz Tízennyolcmillió Forint** vételárát akként fizeti meg az Eladóknak, hogy a Vevők ügyvédi letét útján teljesítenek az Eladók részére dr. Endrődi Éva okiratszerkesztő, egyben letéteményes ügyvédnek az MBH banknál vezetett : számú letéti számlájára banki átutalás útján. Az ügyvédi letéti számlára történő befizetésre az 1.) pontban megjelölt adásvételi szerződés megkötésének napján kerül sor banki átutalás útján. A vételár ügyvédi letétbe helyezéséről készült letéti szerződés a jelen adásvételi szerződés elválaszthatatlan mellékletét képezi.
- 9.) Az okiratszerkesztő és letéteményes ügyvéd a vételárát az erdő- és mezőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvényben megjelölt valamennyi hatósági eljárás befejezése után, - a hatósági jóváhagyás kézhezvételét követő öt munkanapon belül fizeti ki az Eladóknak egy összegben banki átutalás útján a 10.) pontban megjelölt bankszámlákra.

Szanyi János Eladó

Szanyi Erő Zsuzsanna Eladó

Szanyi Béla Eladó

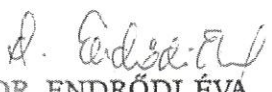
Sörös-Szanyi Eszter Flóra Eladó

Csepentino Lucia Eladó

Kovács Valentina Eladó

Kovács Attila Ferencné sz. Ferenc Katalin Vevő

Ellenjegyzem: Dr. Endrődi Éva ügyvéd
Balatonakarattyán, 2026. július 13. napján:
KASZ szám: 36059550


DR. ENDRŐDI ÉVA
ügyvéd

3172 Balatonakarattyá, Ságvár u. 6.
Tel.: 06 20 457-4614
E-mail: eva.endrodi123@gmail.com
A.sz.: 41464010-1-39 • KASZ: 36059550

10.) A vételár az Eladókat tulajdoni illetőségük arányában illeti meg:

- Szanyi Ildikó Eladót **2.160.000,-Ft., azaz Kétmillió Százhatvanezer Forint** illeti meg, mint számlatulajdonost az Banknál vezetett számu bankszámlájára történő banki átutalás útján,
- Szanyi Erna Zsuzsanna Eladót **4.320.000,-Ft., azaz Négymillió háromszázhuszezer Forint** illet meg, mint számlatulajdonosnak az Banknál vezetett számu bankszámlájára történő banki átutalás útján,
- Szanyi Béla Eladót **2.160.000,-Ft., azaz Kétmillió Százhatvanezer Forint** illeti meg, mint számlatulajdonost a Banknál vezetett számu bankszámlájára történő banki átutalás útján,
- Sörös Szanyi Eszter Flóra Eladót **5.040.000,-Ft., azaz Ötmillió negyvenezer Forint** illet meg, mint számlatulajdonosnak az Banknál vezetett számu bankszámlájára banki átutalás útján,
- Cosentino Lucia Eladót **2.160.000,-Ft., azaz Kétmillió Százhatvanezer Forint** illeti meg, mint számlatulajdonost az Banknál vezetett számu bankszámlájára banki átutalás útján,
- Kovács Valentina Eladót **2.160.000,-Ft., azaz Kétmillió Százhatvanezer Forint** illeti meg, mint számlatulajdonost az Banknál vezetett számu bankszámlájára banki átutalás útján,

- 11.) Az Eladók a jóváhagyó határozat kézhezvételét és a teljes vételár kifizetését követően külön tulajdonjog átruházási nyilatkozattal hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy a Vevő tulajdonjoga vétel jogcímén **1104 /2184** arányban bejegyzést nyerjen az 1.) pontban megjelölt ingatlanok tulajdoni illetőségére az ingatlan-nyilvántartásba.
- 12.) Az Eladók kötelezik magukat arra, hogy a jelen adásvételi szerződés megkötésével egyidejűleg a Vevő javára ügyvéd által ellenjegyzett – az ingatlan nyilvántartási bejegyzésre alkalmas okiratra előírt tartalommal és megszabott alakban tulajdonjog átruházási nyilatkozatot állítanak ki, amelyet négy példányban az okiratkészítő ügyvédnél letétbe helyeznek.
- 13.) Letéteményes ügyvéd a tulajdonjog átruházási nyilatkozat megfelelő példányaait a teljes vételár kifizetésének igazolását követő 5 munkanapon belül jogosult és köteles kiadni, illetve a Veszprémi Járási ingatlanügyi hatósághoz benyújtani a Vevő tulajdonjogának ingatlan nyilvántartásba történő bejegyzése végett.
- 14.) Az Eladók a vételár teljes kifizetéséig tulajdonjogukat fenntartják. A tulajdonjog-fenntartás ideje alatt az Eladók a Vevő tulajdonszerzésre irányuló jogát a Vevő hozzájárulása nélkül nem csorbíthatják. A 179/2023. (V.15.) Korm. számú rendelet 20 §. 18. pontja értelmében a szerződő felek kéri az illetékes ingatlanügyi hatóságot, hogy a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jogot jegyezzék be az ingatlanok tulajdoni lapjára az ingatlan-nyilvántartásba határozatlan időre. Ha 6 hónapon belül a tulajdonjog nem kerül bejegyzésre, akkor megszűnik a vevői jog felfüggesztő hatása.
- 15.) A birtokbaadás napja a teljes vételár kifizetésének a napja. Az Eladók ezen a napon ruházzák át az ingatlanok birtokát a Vevőkre. Az Eladók szavatolnak azért, hogy az ingatlanokban senkit bejelentve hátra nem hagynak, és szavatolják, hogy az ingatlan cég székhelyeül, telephelyeül és fióktelephelyeül sem szolgál. A birtokbaadás napján száll át a kárveszély az Eladókról a Vevőkre. Ezen időponttól kezdődően a Vevőket terheli – minden az ingatlanban bármilyen okból bekövetkezett kár. Az ingatlan közművel nem rendelkezik. Az Eladók legkésőbb a birtokbaadás napján igazolják, hogy semminemű tartozásuk nem áll fenn az ingatlanon.
- 16.) Az Eladók szavatolnak az 1.) pontban megjelölt ingatlanok per-, teher-, és igénymentességéért. Kijelentik, hogy semmiféle olyan tartozásuk nincsen, amelyért az ingatlan az ingatlan-nyilvántartáson kívül is felelősséggel tartozna.
- 17.) A jelen adásvételi szerződés megkötésével, a tulajdonjog bejegyzéssel kapcsolatos költségeket a Vevő viseli.
- 18.) A szerződő felek nyilatkoznak, hogy cselekvőképes magyar állampolgárok, szerzési és szerződéskötési képességüket sem bírósági, sem hatósági határozat nem zárja ki és nem korlátozza.

Szanyi Ildikó Eladó

Szanyi Erna Zsuzsanna Eladó

Szanyi Béla Eladó

Sörös-Szanyi Eszter Flóra Eladó

Cosentino Lucia Eladó

Kovács Valentina Eladó

Kovács Attila Ferencné sz. Ferenc Katajn vevő

Ellenjegyzem: Dr. Endrődi Éva ügyvéd
Balatonakarattyán, 2026. július 13. napján:
KASZ szám: 36059550


DR. ENDRŐDI ÉVA
ügyvéd
8172 Balatonakarattyá, Ságvár u. 6.
Tel.: 06 20 457-4614
E-mail: eva.endrodil23@gmail.com
A.sz.: 41464010-1-39 • KASZ: 36059550

19.) A Vevő nyilatkozik arról, hogy

- a.) a termőföldre vonatkozó tulajdonszerzési jogosultsággal rendelkezik, magyar állampolgár, belföldi természetes személy
- b.) 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 törvényben meghatározott eseteket.
- c.) nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása (a továbbiakban együtt: földhasználati díjtartozás), továbbá vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött,
- d.) Kovács Attila Ferencné nyilatkozik, hogy a mező-, és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 18.§-a alapján nem elővásárlásra jogosult, belföldi természetes személyként vásárolja meg az ingatlanokat,
- e.) a tulajdonában, illetve birtokában álló föld területnagysága a megszerezni kívánt föld területnagyságával együtt nem haladja meg 2013. évi CXXII. törvény 10.§. (2) bekezdése szerinti mértéket, vagyis az 1 hektárt.
- f.) részarány-tulajdonnal nem rendelkezik..

20.) A föld eladása esetén a földre vonatkozó, a tulajdonosok által elfogadott vételi ajánlatot egységes okiratba foglalt szerződésbe (a továbbiakban: adásvételi szerződés) kell foglalni, és azt a tulajdonosoknak - az (1c) bekezdésben foglalt kivétellel - a felek aláírásától számított 8 napon belül a mezőgazdasági igazgatási szerv részére meg kell küldeni jóváhagyás céljából. Az Eladók megbízzák Szanyi Ildikó Eladót, egyben tulajdonostársukat, hogy a jelen adásvételi szerződést helyettük és nevükben benyújtja a jóváhagyás iránti kérelmet a mezőgazdasági igazgatási szervhez. Szanyi Ildikó Eladó a megbízást elfogadja. Ha a 2013. évi CXXII. törvény 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.

21.) Amennyiben a Vevő helyébe elővásárlásra jogosult lép, a hatósági jóváhagyásról szóló határozatnak a részére illetve okiratszerkesztő ügyvédnek történő kézbesítését követő 15 munkanapon belül a 18.000.000,- Ft., azaz a Tizennyolcmillió forint vételár a Vevőnek visszatér banki átutalás útján a Vevőnek, mint számlatulajdonosnak az 3anknál vezetett számu számlájára.

22.) A szerződő felek hozzájárulnak ahhoz, hogy személyes adataikat az adásvételi szerződés és mindazok a nyilvántartások tartalmazzák, amelyek a Vevők tulajdonjogának, és egyéb jogaiknak ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséhez szükségesek. Szerződő felek azonosítását a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény előírásainak megfelelően a jelen okiratot szerkesztő ügyvéd a szerződésalkötéskor elvégezte, és az adatokat a jelen szerződésben rögzítette. A jelen okiratban rögzített személyes adatokat a szerkesztő és ellenjegyző ügyvéd a megbízásból eredő jogi kötelezettség teljesítése végett kezeli, illetve az ügyfelekkel való kapcsolattartásra szolgáló adatokkal a felek hozzájárulása alapján e célból rendelkezhet.

Az adatok kizárólag az ingatlan-nyilvántartási és az ahhoz kapcsolódó eljárásban használható fel, és a jogszabályban előírt irattározási ideig tárolhatók. Az érintett személynek joga van a szerkesztő ügyvédtől, adatkezelőtől a rá vonatkozó személyes adatokhoz való hozzáférést, információkiadást, azok helyesbítését, törlését vagy kezelésének korlátozását kérni, és tiltakozhat az ilyen személyes adatok kezelése ellen, valamint joga van az adathordozhatósághoz. Joga van a hozzájárulása bármely időpontban történő visszavonásához, amely nem érinti a visszavonás előtt a hozzájárulás alapján végrehajtott adatkezelés jogszerűségét.

23.) A jelen szerződést csak írásban lehet módosítani, vagy megszüntetni. A szerződő felek a jelen szerződés aláírásával elismerik, hogy az iratokból az őket megillető példányokat átvették, a szerződés 5 sorszámozott oldalból áll, és 12 eredeti példányban készült.

Szanyi Ildikó Eladó

Szanyi Érna Zsuzsanna Eladó

Szanyi Béla Eladó

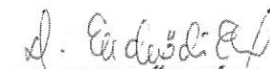
Sörös-Szanyi Eszter Flóra Eladó

Gosentino Lucia Eladó

Kovács Valentina Eladó

Kovács Attila Ferencné sz. Ferenec Katalin Vevő

Ellenjegyzem: Dr. Endrődi Éva ügyvéd
Balatonakaratyán, 2026. július 13. napján:
KASZ szám: 36059550


DR. ENDRŐDI ÉVA
ügyvéd

172 Balatonakaratya, Ságvár u. 6.
Tel.: 06 20 457-4614
E-mail: eva.endrodil23@gmail.com
A.sz.: 41464010-1-29 • KASZ: 36059550

- 24.) A szerződő felek megbízzák dr. Endrődi Éva ügyvédet (8172. Balatonakarattya, Ságvár utca 6. ügyvédi igazolvány száma: 105562) a jelen adásvételi szerződés elkészítésével, ellenjegyzésével, és a hatóságok előtti jogi képviseléssel, a szerződő felek a mezőgazdasági igazgatási szerv előtt a hatósági eljárásban jogi képviseletük ellátásával. Dr. Endrődi Éva ügyvéd a megbízást és a meghatalmazást elfogadja.
- 25.) A szerződő felek kijelentik, hogy az adó-és illetékszabályokról szóló ügyvédi tájékoztatást megkapták.
- 26.) A jelen adásvételi szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári törvénykönyv, valamint a mező-, és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény rendelkezései, valamint a termőföldre vonatkozó egyéb jogszabályok az irányadók.
- 27.) A szerződő felek a jelen adásvételi szerződést, mint ügyvédi tényvázlatot is aláírják.

A szerződő felek a jelen adásvételi szerződést elolvasták, megértették, és mint szabad minden befolyástól, kényszerszertől vagy tévedéstől mentes akaratukkal mindenben megegyezőt helybenhagyólag aláírják.

Kelt: Balatonakarattya, 2026. július 13. napján

SZANYI ILDIKÓ Eladó

SZANYI ERNA ZSUZSANNA Eladó

SZANYI BÉLA Eladó

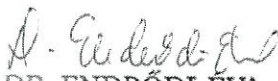
SÖRÖS-SZANYI ESZTER FLÓRA Eladó

COSENTINO LUCIA Eladó

KOVÁCS VALENTINA Eladó

KOVÁCS ÁTILA FERENCNE sz. Ferenc ~~napján~~ Vevő

Ellenjegyzem: Dr. Endrődi Éva ügyvéd
Balatonakarattya, 2026. július 13. napján:
KASZ szám: 36059550


DR. ENDRŐDI ÉVA
ügyvéd
3172 Balatonakarattya, Ságvár u. 6.
Tel.: 06 20 457-4614
E-mail: eva.endrodil23@gmail.com
A.sz.: 41464010-1-39 • KASZ: 36059550