

Dr. KARÁDI FERENC

ÜGYVÉD

8600 Siófok, Tanácsos utca 12/B. 1/6

Adószám: 51101434-1-34

KASZ-szám: 36059216

**SIÓFOK KÖZÖS
ÖNKÖZMŰVÉZETI HIVATAL**

DÁTUM: 2026.07.03

2026. JÚL 31

572.664

6A

TERMŐFÖLD ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről **Faludiné Gulyás Ágnes Katalin**

szül.hely, idő:

anyja neve:

szem.azon.jele:

szem.ig.szám:

dóazonosító:

állampolgársága: magyar / 8600

Siófok, Vak Bottyán u.13.sz. alatti lakos mint Eladó /továbbiakban: **Eladó/**

másrészről **Nagy Bianka**

/szül.hely, idő:

anyja neve:

szem.azon.jele:

szem.ig.szám:

adóazonosító:

állampolgársága: magyar, földműves nyilvántartási szám:

Nemzeti Agrárgazdasági Kamarai nyilvántartási száma:

8600 Siófok, Szeder utca 16. sz. alatti lakos mint Vevő /továbbiakban:

Vevő / között az alulírt időben és helyen az alábbiak szerint:

1./Jelen szerződés tárgya a mező és erdőgazdálkodási földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. tv. hatálya alá eső földingatlan (továbbiakban: föld):

A szerződő felek megállapítják, hogy az Eladó kizárólagos tulajdonát képezi a **Siófok zártkert 20376/1 hrsz-ú „szántó”** művelési ágú és 3443 m² térmértékű és 8,36649 Ak értékű ingatlan, amely természetben Siófok Kiliti városrészén a Hidegvölgyi úton található.

A 2026.07.28. napján az Ügyfélkapun lekért E-hiteles tulajdoni lap szerint az ingatlan tehermentes.

Tájékoztatja az Eladó a Vevőt arról, hogy az ingatlanra vonatkozóan senkinek nincs érvényes haszonbérleti szerződése, sem egyéb jogcímen fennálló használati joga és a földet ő maga használja, ezért a Földforgalmi törvény 15/A.§-ban foglaltakról a szerződésben nyilatkozni nem kell.

2./Az Eladó ezennel eladja a Vevőnek, a Vevő pedig megvásárolja az 1.pontban körülírt **Siófok zártkert 20376/1 hrsz-ú „szántó”** művelési ágú és 3443 m² térmértékű és 8,36649 Ak értékű ingatlant a Vevő által megtekintett és megismert állapotban, a kölcsönösen kialakított 8.160.000 Ft azaz nyolcemillió-százhatvanezer forint vételárért.

3./A vételár megfizetése:

A Vevő a 2. pont szerinti vételárból a mai napon kezdeményezett banki átutalással megfizet foglalo jogcímen 800.000 Ft-ot azaz nyolcszázezer forintot akként, hogy azt az Eladó leányának Acsainé Farkas Anitának a számú bankszámlájára utalja. Eladó nyilatkozza, hogy foglalo összegének a leánya bankszámlájára utalását a saját kezeihez történő teljesítésként ismeri el. Az azonnali átutalási rendszerre tekintettel Eladó nyilatkozza, hogy a foglalo összege a fenti bankszámlán jóváíródott.

Szerződő felek kijelentik, hogy a foglalo jogi természetével tisztában vannak, azaz tudomásul veszik, hogy ha a szerződés foganatba megy a foglalo összege a vételárba beszámít.

Ha a szerződés teljesítése olyan okból hiúsul meg, amelyért egyik fél sem felelős, vagy mindkét fél felelős, a foglalo visszajár. A teljesítés meghiúsulásáért felelős fél az adott foglalt elveszíti, a kapott foglalt kétszeresen köteles visszatéríteni. A foglalo elvesztése vagy kétszeres visszatérítése a szerződésszegés következményei alól nem mentesít. Az esetleges kártérítés összege a foglalo összegével csökken.

Ha a szerződés teljesítése olyan okból hiúsul meg, amelyért egyik fél sem felelős, vagy mindkét fél felelős, a foglalo visszajár. A teljesítés meghiúsulásáért felelős fél az adott foglalt elveszíti, a kapott foglalt kétszeresen köteles visszatéríteni. A foglalo elvesztése vagy kétszeres visszatérítése a szerződésszegés következményei alól nem mentesít. Az esetleges kártérítés összege a foglalo összegével csökken.

Ha a szerződés teljesítése olyan okból hiúsul meg, amelyért egyik fél sem felelős, vagy mindkét fél felelős, a foglalo visszajár. A teljesítés meghiúsulásáért felelős fél az adott foglalt elveszíti, a kapott foglalt kétszeresen köteles visszatéríteni. A foglalo elvesztése vagy kétszeres visszatérítése a szerződésszegés következményei alól nem mentesít. Az esetleges kártérítés összege a foglalo összegével csökken.

Ha a szerződés teljesítése olyan okból hiúsul meg, amelyért egyik fél sem felelős, vagy mindkét fél felelős, a foglalo visszajár. A teljesítés meghiúsulásáért felelős fél az adott foglalt elveszíti, a kapott foglalt kétszeresen köteles visszatéríteni. A foglalo elvesztése vagy kétszeres visszatérítése a szerződésszegés következményei alól nem mentesít. Az esetleges kártérítés összege a foglalo összegével csökken.

Szerződő felek és eljáró ügyvéd kézjegyei:

Faludiné Gulyás Ágnes Katalin
eladó

Nagy Bianka
vevő

dr. Karádi Ferenc
ügyvéd

Dr. KARÁDI FERENC
ÜGYVÉD
8600 Siófok, Tanácsos utca 12/B. 1/6
Adószám: 51101434-1-34
KASZ-szám: 36059216

Felek tudomásul veszik, hogy amennyiben a mező és erdőgazdálkodási földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. tv-ben foglaltak szerint a Vevőt megelőző ranghelyen álló elővásárlási joggal rendelkező személy tesz elfogadó jognyilatkozatot, a mezőgazdasági igazgatási szerv határozata alapján ő lép a Vevő helyébe, és a szerződés vele fog létrejönni. Ezen körülmény olyan oknak tekintendő, amely egyik szerződő félnek sem felróható és ez esetben a foglaló hátrányos jogkövetkezményei nem alkalmazhatóak. Ugyanígy nem felróható egyik szerződő félnek sem az a körülmény, ha a mezőgazdasági igazgatási szerv az adásvételi szerződés hatósági jóváhagyását bármely okból megtagadja, vagy a jóváhagyásra irányuló eljárást megszünteti.

A fennmaradó 7.360.000 Ft azaz hétmillió-háromszázhatvanezer forint hátralékos vételár-részt a Vevő azt követő 15 naptári napon belül köteles megfizetni az Eladó által a jelen pontban már megadott bankszámlára történő utalással, miután a mezőgazdasági igazgatási szerv adásvételi szerződést jóváhagyó határozatát kézhez vette.

4./Felek tudomással bírnak arról, hogy a Földforgalmi törvény rendelkezései szerint föld tulajdonjogának megszerzésére irányuló szerződés nem jöhet létre mindaddig, amíg az erre vonatkozóan a mezőgazdasági igazgatási szerv hatósági jóváhagyása nem történik meg, vagyis ezen eljárás a jelen szerződés hatályossági feltétele.

5./ Az adásvétel tárgyát képező ingatlan per-teher és igénymentességért az Eladó feltétlen szavatosságot vállal.

6./Vevő nyilatkozza, hogy **földművesnek minősül** és őt Somogy Vármegyei Kormányhivatal a földművesek nyilvántartásába : szám alatt bejegyezte.

7./Nyilatkozza továbbá a Vevő, hogy őt a mező és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló **2013.évi CXXII. törvény 18.§ (1) bek. „d” pontja alapján illeti meg elővásárlási jog:**

d) az olyan földműves, aki helyben lakónak minősül;

Nyilatkozza továbbá a Vevő, hogy a földforgalmi törvény 18.§ (1) bekezdés c)-e) pontjában, valamint a (2) és (3) bekezdésben meghatározott jogosulti csoportokon belül a 18.§ /4/ bek „b” pontja szerinti fiatal földműves.

8./ Vevő nyilatkozza, hogy a jelen szerződés alapján a tulajdonába kerülő 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. A mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: „Földforgalmi törvény”) 13. § (4) bekezdése alapján a Vevő kötelezettséget vállal, hogy a fennálló földhasználati jogviszony a) időtartamát nem hosszabbítja meg, és b) megszűnését követő időre a 13. § (1) bekezdésben foglalt kötelezettségeket vállalja, nevezetesen hogy - ide nem értve a 10. § (3) bekezdésében, a 11. §-ban, és a 17. §-ban foglalt eseteket -, a Vevő 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 - a (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével - más célra nem hasznosítja.

Szerződő felek és eljáró ügyvéd kézjegyei:

Faludiné Gulyás Agnes Katafin
eladó

Magy Danka
vevő

dr. Karádi Ferenc
ügyvéd

DR. KARÁDI FERENC
ÜGYVÉD
8600 Siófok, Tavaszház u. 12/B. IV/6
Adószám: 51101454-1-34
KASZ-szám: 36029216

Vevő kijelenti továbbá, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása (a továbbiakban együtt: földhasználati díjtartozás).

Vevő nyilatkozza, hogy vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

Nyilatkozza az Eladó, hogy Siófok Város Önkormányzata a helyi önzonosság védelméről szóló 2025. évi XLVIII. törvény (a továbbiakban: Hövtv.) felhatalmazása alapján nem alkotott rendeletet, így az adásvétel tárgyát képező földet a település önkormányzata javára elővásárlási jog nem illeti meg.

Nyilatkozza az Eladó, hogy az adásvétel tárgyát képező földre a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény (a továbbiakban: Méptv.) 127. §-a szerinti Magyar Államot megillető elővásárlási jog sem áll fenn.

9./ Az Eladó a vételár bankszámláján történő hiánytalan jóváírásig az átruházott ingatlanra a tulajdonjogát fenntartja, és külön nyilatkozatban /bejegyzési engedély/ adja a feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását ahhoz, hogy a **Siófok zártkert 20376/1 hrsz-ú „szántó”** művelési ágú ingatlan egészéről a tulajdonjoga törlésre kerüljön és arra a Vevő az 1/1 arányú tulajdonjogát **adásvétel jogcímén** bejegyeztethesse az ingatlan-nyilvántartásba.

A bejegyzési engedélyt az Eladó 5 eredeti példányban a mai nappal ügyvédi letétbe helyezi eljáró ügyvéd irodájában, azzal, hogy a bejegyzési engedélyt a letétkezelő ügyvéd – a szerződés mezőgazdasági igazgatási szerv általi jóváhagyását követően – csak akkor nyújthatja be az illetékes földhivatalba a Vevő tulajdonjogának bejegyzése céljából, ha az Eladó írásban vagy a dr.karadi.ferenc@gmail.com e-mail címre elektronikus levélben bejelenti, hogy a hátralékos vételár a bankszámláján hiánytalanul jóváírásra került.

Azon nem várt esetben, ha az Eladó elmulasztaná tájékoztatni az okiratszerkesztő ügyvédet a vételárhátralék megfizetéséről, úgy a szerződésszerű teljesítést a Vevő is igazolhatja az átutalásról kiállított hiteles banki bizonylattal.

10./Szerződő felek kijelentik, hogy mindketten cselekvőképes magyar állampolgárok, ingatlan szerzési illetve elidegenítési jogukban akadályozva vagy korlátozva nincsenek.

11./Birtokátruházás: Az Eladó az adásvétel tárgyát képező termőföldet a hátralékos vételár bankszámláján történő jóváírást követő 8 naptári napon belül köteles a Vevő birtokába adni. A birtokba adástól kezdve a Vevő viseli az ingatlan terheit és élvezi azok hasznait.

12./A földművesnek minősülő Vevő kijelenti, hogy a már tulajdonában és a haszonélvezetében lévő föld a jelen szerződés alapján tulajdonába kerülő földdel együtt sem éri el 300 hektárt, (2013.évi CXXII. törvény 16.§ (1) bekezdése szerinti földszerzési maximum) illetve a tulajdonában és haszonélvezetében lévő földterület nem éri el a 2013.évi CXXII. törvény 16.§.(4) bek-ben meghatározott mértéket. Vevő nyilatkozza továbbá, hogy a birtokában lévő termőföld nagysága az 1200 ha-os birtokmaximumot sem haladja meg.

Nyilatkozik a Vevő arról is, hogy **részarány-tulajdonnal nem rendelkezik.**

Szerződő felek és eljáró ügyvéd kézjegyei:

Fáldiné Gulyás Ágnes Katalin
eladó

Nagy Bianka
vevő

dr. Karádi Ferenc
ügyvéd

DR. KARÁDI FERENC
ÜGYVÉD
8600 Siófok, Tavaszház u. 12/B. 1/6
Adószám: 51101454-1-34
KASZ-szám: 26089216

Záradszám: 14/143142-1/2016
Kifüggesztés helye: Siófok KÖH
Kifüggesztés napja: 2016.09.03
Jogvesztő határidő utolsó napja: 2016.10.05
Figyelem! Ezen határidő jogvesztő!
Közlés első napja: 2016.09.04
Levétel napja:
Siófok,

- 4 -

13./A szerződés-kötéssel járó ügyvédi költségeket, valamint a földhivatali eljárás igazgatás-szolgáltatási díját a Vevő viseli. Földműves Vevő nyilatkozza, hogy az Itv. 26.§.(1) bek. „p” pontja szerinti kötelezettségeket vállalja, ezért tulajdonszerzése illetékmentes.

14./Felek tudomással bírnak arról, hogy amennyiben a Vevőt megelőző ranghelyen álló elővásárlásra jogosult a jelen szerződésre elfogadó nyilatkozatot tesz, úgy a szerződést a mezőgazdasági igazgatási szerv az elfogadó nyilatkozatot tevővel hozza létre és így a nevezetett terhelik a jelen szerződésben írt kötelezettségek és illetik a jelen szerződésben írt jogok.

15./Szerződő felek ezen okirat elkészítésével és ügyvédi ellenjegyzésével, továbbá a Somogy Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztálya 2 előtti teljes körű képviseletükkel, és a mezőgazdasági igazgatási szerv előtti képviseletükkel Dr. Karádi Ferenc 8600 Siófok, Tanácsház u.12/B.sz. alatti ügyvédet bízzák meg, aki a fenti megbízást elfogadja és kötelezettséget vállal arra, hogy a megbízás teljesítése során az ügyvédi tevékenységről szóló törvény előírásai szerint jár el.

16./A felek kijelentik, hogy ügyleti szándékukat az okiratot szerkesztő ügyvéd helyesen foglalta írásba, azzal szemben kifogást nem emelnek és a jogügyletkezhez kapcsolódó adó és illetékjogszabályok tartalmáról megfelelő felvilágosítást kaptak.

17./ Felek tudomásul veszik, hogy adataik a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozásának megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvényben (a továbbiakban: Pmt.) meghatározott azonosítási kötelezettségnek megfelelően az Eladó és a Vevő által bemutatott személyazonosító igazolványok és lakcímet igazoló hatósági igazolványok alapján kerültek felvételre.

Felek a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg úgy nyilatkoznak, hogy a jelen adásvételi szerződés megkötésekor a saját nevükben járnak el, illetőleg kijelentik azt is, hogy saját nevükben eljárni jogosultak, és hozzájárulnak ahhoz, hogy adataikat az eljáró ügyvéd a jelen jogügylettel összefüggésben kezelje.

Az eljáró ügyvéd nyilatkozik arról, hogy a Szerződő Felek azonosítását a rendelkezésére bocsátott személyazonosító iratok alapján a jogszabályoknak megfelelően elvégezte.

A felek ezen adásvételi szerződést, mint akaratukkal és nyilatkozatukkal mindenben megegyezőt az eljáró ügyvéd előtt elolvasás és értelmezés után helybenhagyólag aláírtak

Siófok, 2026. július 29.

Laraine Gulyás Agnes Katalin
eladó

Nagy Bianka
vevő

Ellenjegyzem:

Siófok, 2026.július 29.

Dr. Karádi Ferenc
ügyvéd

kamarai azonosító szám (KASZ): 36059216

Dr. KARÁDI FERENC
ÜGYVÉD
8600 Siófok, Tanácsház u. 12/B. 1/6
Adószám: 51101434-1-34
KASZ-szám: 36059216

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-2.0.28
Másolatkészítési szabályzat megnevezése és száma: SVKH vezetője 5/2023. (III.3.) utasítása
Irányadó másolatkészítési rend elérhetősége: www.kormanyhivatal.hu/somogy

Digitálisan aláírta: dr. Shakibapoor Amanda Petra
2026.08.27. 15:48:32