

TERMŐFÖLD ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

Amely létrejött a mai napon egyrészről, **Péterfy-Pintér Rózsa** 8245 Pécsely, Hosszú utca 83.szám alatti lakos (a továbbiakban: **Eladó**),

másrészről **Szédeli Gergő** 8230 Balatonfüred, Révész utca 13. szám alatti lakos, **mint Vevő** (a továbbiakban: **Vevő**),
együttesen, mint Szerződő Felek között az alábbi tartalommal:

Felek rögzítik, hogy Eladók az ingatlanra vonatkozó tulajdonjogukat Dr. Csillag Anikó ügyvéd az E-ING rendszerben biztosított hozzáférése alapján beszerzett E-hiteles tulajdoni lappal igazolták. Eladó nyilatkozik, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlan –a jelen megállapodás, illetve a jelen megállapodás 10. pontjában rögzített és az ingatlan tulajdoni lapján III/1. szám alatt bejegyzett jogi jelleg kivételével – per-, teher-, és igénymentes.

1./ Az adásvétel tárgyát képező ingatlan:

Címe: Pécsely, zártkert
Hrsz: 1636
Területe: 3.384 m2
Művelési ága: szőlő

Eladásra kerülő tulajdoni hányad: 1/1

A közzététel napja a Kormányzati portálon: 2026.09.03
Aközlés kezdő napja a Kormányzati portálon: 2026.09.04
A levétel napja:
Az elővásárlási jognyilatkozat megtételére nyitva álló 30 napos határidő utolsó napja: 2026.10.05
E határidő jogvesztő Pécsely, 2026. szeptember 1.

2./ Eladó adatai

Név: **Péterfy-Pintér Rózsa**
Születési név: Péterfy Rózsa
Születési hely és idő:
Anyja neve:
Személyi azonosító szám:
Állampolgárság: magyar
Adóazonosító:
Lakcím: 8245 Pécsely, Hosszú utca 83.
Eladásra kerülő tulajdoni hányad: 1/1

dr. Támoki Richárd ölmzetes főjegyző
névében és megbízásából:

Szarvas Zsolt
aljegyző

3./ Vevő adatai

Név: **Szédeli Gergő**
Születési név: Szédeli Gergő
Születési hely és idő:
Anyja neve:
Személyi azonosító szám:
Állampolgárság: magyar
Adóazonosító:
Lakcím: 8230 Balatonfüred, Révész utca 13.
A Magyar Agrár-, és
Élelmiszergazdasági és
Vidékfejlesztési Kamarai tagság: tag, NAK tagsági száma: P000000639605

Péterfy-Pintér Rózsa
Eladó

Szédeli Gergő
Vevő

„Ellenjegyzem”
Dr. Csillag Anikó ügyvéd

földműves nyilvántartásbavételi száma: 510002/2/2019.01.25

hegyközségi tag:

igen, Balatonfüred-Csopaki (06)

Balatonfüred-Szőlősi Hegyközség, (0605)

gazdasági aktaszám:

GA-50025670

Hegyközségi tag kezdetének dátuma: 2022. 09. 13.

Megvételre kerülő tulajdoni hányad: 1/1

- 4./ **Eladó eladja, a Vevő megvásárolja az 1.) pontban megjelölt ingatlant, a Vevő által ismert és megtekintett állapotban.**

Eladó kijelenti és szavatolja, hogy az Ingatlan állagára és állapotára vonatkozó minden szükséges és indokolt tájékoztatást a Vevő részére megadott, ennek során nem hallgatott el semmilyen olyan tény, adatot, vagy körülményt, amely a Vevő szerződéskötésre vonatkozó akaratát, vagy a Vételár kialakítására irányuló nyilatkozatát befolyásolhatta volna, továbbá az Ingatlan rendeltetésszerű használatra alkalmas, annak használatát vagy állagát érintő rejtett hibáról nincs tudomása.

- 5./ **Szerződ felek rögzítik, hogy az ingatlan vételára 9.000.000,- Ft, azaz Kilencmillió forint.**

- 6./ **A vételár kifizetésének módja és időpontja:**

6.1. Vevő a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg a vételár részeként, de foglaló jogcímén megfizet 1.000.000,- Ft-ot azaz, Egymillió forintot Eladó részére Eladónak az t-nél vezetett számú bankszámlaszámra.

A foglaló jogi természetét az okiratszerkesztő ügyvéd a feleknek ismertette. A jelen szerződés meghírusulása esetén, a Ptk. 6:185. §-ában foglaltaknak megfelelően, a teljesítés meghírusulásáért felelős fél az adott Foglalót elveszti, a kapott Foglalót kétszeresen köteles a másik félnek visszatéríteni. A Foglaló visszaköveteléséről való lemondás, illetőleg a Foglaló kétszeres visszatérítése a szerződésszegés következményei alól nem mentesít; a kártérítésbe azonban a Foglaló értéke beszámít. A Foglaló abban az esetben jár vissza, ha jelen szerződés olyan okból szűnik meg, amelyért egyik fél sem felelős, vagy mindkét fél felelős. Felek kijelentik, hogy tisztában vannak a Foglaló céljával és jogi természetével. A foglaló a vételárba beszámít.

6.2. Felek megállapodnak abban, hogy Vevő a még fennmaradó 8.000.000 Ft, azaz Nyolcmillió forint vételárhátralékot a megyei mezőgazdasági igazgatási szervnek a földforgalmi jóváhagyásának Vevő általi kézhezvételét követő 8 napon belül megfizeti Eladó részére Eladónak az t-nél vezetett számú bankszámlaszámra.

- 7./ **Szerződő felek nyilatkoznak, hogy nagykorú, cselekvőképes, magyar állampolgárok, így az Eladó tulajdonjogának átruházása, illetve Vevő tulajdonszerzése nem ütközik akadályba.**

- 9./ **Eladó nyilatkozik, hogy csak a teljes vételár kiegyenlítését és az illetékes megyei mezőgazdasági igazgatási szerv által kiadott jóváhagyást követően nyújtható be a földhivatalhoz azon külön nyilatkozat, melyben Eladó visszavonhatatlan és feltétel nélküli beleegyezését adja a Vevő 1/1 arányú tulajdonjogának vétel jogcímén történő ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséhez, mely nyilatkozatokat okiratszerkesztő ügyvédnél letétbe helyeznek 6 eredeti példányban a teljes vételár kiegyenlítéséig és a megyei mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyásáig. Az adásvételi szerződést annak jóváhagyását és a teljes vételár megfizetését követően, legkésőbb 8 napon belül kell az okiratszerkesztő és egyben letétkezelő ügyvédnek a Földhivatalhoz benyújtani.**

Péterfy-Pintér Rózsa
Eladó

Szédeli Gergő
Vevő

„Ellenjegyzem”
Dr. Csillag Anikó ügyvéd

Felek megállapodnak abban, hogy jelen szerződés aláírásával egyidejűleg az **Eladó letétbe helyezi** Dr. Csillag Anikó letéteményes ügyvédnél, azon ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre alkalmas nyilatkozat 6 (hat) eredeti, aláírt példányát, amelyben feltétlen, és visszavonhatatlan bejegyzését adja ahhoz, hogy a Vevő 1/1 arányú tulajdonjoga vétel jogcímén az adásvétel tárgyát képező ingatlanra bejegyzésre kerüljön („Tulajdonjog bejegyzési engedély”).

10./ Az okiratot szerkesztő ügyvéd, a feleket tájékoztatta a vonatkozó adó és illeték szabályokról, valamint arról, hogy az ingatlanra jogi jellegként be van jegyezve a **Balaton-felvidéki Nemzeti Park**.

11./ Egyéb megállapodások, kikötések, jognyilatkozatok:

- Az eljáró ügyvéd a szerződés elkészítése során és annak aláírásával egyidejűleg a feleket okmányaik alapján azonosította.

A szerződő felek személyi igazolványairól, lakcímkártyájáról és adókártyájáról másolat készült, e vonatkozásban a felek hozzájárulnak ahhoz, hogy a 2017. évi LIII. törvény a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról (a továbbiakban: Pmt.) szerinti ügyfél-átvilágítás során lemásolt okiratokban szereplő adataikat az eljáró ügyvéd a jelen megbízás teljesítése kereteiben, a Személyes az információs önrendelkezési jogról és információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény rendelkezései szerint kezelje.

- Szerződő felek jelen szerződés aláírásával egyidejűleg meghatalmazzák Dr. Csillag Anikó ügyvédet (8230 Balatonfüred, Szivárvány u. 38/A) a Földhivatal, a NAV, valamint a földforgalmi engedély beszerzése érdekében a megyei mezőgazdasági szakigazgatási szerv előtt, továbbá hogy a Felek képviseletében az egyéb elővásárlási jogosultakat illetően eljárjon. Meghatalmazott ügyvéd nyilatkozik, hogy a meghatalmazást elfogadja.

Vevő nyilatkozik a 2013. évi CXXII törvény alapján, hogy a jelen adásvételi szerződéssel megvásárlásra kerülő földterületekkel együtt a tulajdonában álló földterület nem haladja meg az 300 hektárt.

Vevő nyilatkozik, hogy a földműves nyilvántartásban szerepel, földműves nyilvántartásbavételi száma: 510002/2/2019.01.25

Vevő nyilatkozik az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény végrehajtásáról szóló 179/2023. (V. 15.) Korm. rendelet 42 §-ában foglaltak hivatkozva, hogy részarány-tulajdonnal nem rendelkezik.

A 2013. évi CXXII. törvény – a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról – 13. § (1) alapján a Vevő 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 tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig – a (2) - (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével más célra nem hasznosítja. Vevő a 13. § (2) - (3) bekezdésben foglalt kivételekről tudomással bír. Továbbá Vevő a 14. § (1) bekezdése alapján nyilatkozik, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása. A (2) bekezdés alapján nyilatkozik, hogy vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

Péterfy-Pinier Kozsa
Eladó

Szédeli Gergő
Vevő

„Ellenjegyzem”
Dr. Csillag Anikó ügyvéd

Szerződő felek tudomással bírnak arról a tényről is, hogy a jelen adásvételi szerződéssel érintett Pécsely, zártkert 1636. hrsz-ú ingatlan **szőlőkataszterben nyilvántartott** ingatlan, melyre tekintettel Vevőt, mint a Balatonfüred-Csopaki (06) - Balatonfüred-Szőlősi Hegyközség (0605) tagját, elővásárlási jog illeti meg, (tekintettel arra, hogy Vevő már több mint 24 hónapja hegyközségi tag).

Az elővásárlási jogosultat a jogszabály alapján az alábbiak szerint illeti meg az elővásárlási joga: Hegyközségekről szóló 2012. évi CCXIX. törvény 20/A. § (1) bekezdés b) pontja alapján, miszerint: a 20/A. § (1) bek. a) pont alá nem tartozó esetben a földet használó földművest követően, minden más elővásárlásra jogosultat megelőzően illeti meg az elővásárlási jog.

Vevő a Hegyközségekről szóló tv. 20/A. § (4) bek. alapján a jogutódra is kiterjedően kötelezettséget vállal, hogy az elővásárlási joggal érintett föld teljes területén a föld birtokbavételét követő három éven belül szőlőültetvényt telepít.

A szerződéskötés költsége, valamint a tulajdonjog ingatlan-nyilvántartási bejegyzésével kapcsolatos költségek Eladót, a vagyonszerzési illeték a Vevőt terheli.

Felek tudomással bírnak arról, hogy amennyiben az elővásárlási jogosultak valamelyike ezen joggal élni kíván a szerződéskötés költsége a ténylegesen tulajdonjogot szerző Vevőt terheli.

Vevő nyilatkozik, hogy a Földforgalmi törvény alapján is elővásárlásra jogosult tekintettel a törvény 18. § (1) bek. e) pontjára. Vevő nyilatkozik, hogy életvitelszerű lakáshasználata helye és a mezőgazdasági üzemközpontja a 8230 Balatonfüred, Révész u. 13.

Az okiratot szerkesztő ügyvéd, a feleket tájékoztatta a vonatkozó adó és illeték szabályokról. A felek a tájékoztatást megértették, és tudomásul vették.

Jelen adásvételi szerződés a 2013. évi CXXII. törvény - a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról - 8. §-ában és a 47/2014. (II.26.) Korm. rendelet 1. § (1.) bekezdésében előírt, megfelelő biztonsági kellékekkel rendelkező papír alapú okmányon is 1 példányban elkészült.

Szerződő felek meghatalmazzák jelen szerződést készítő és ellenjegyző ügyvédet, hogy jelen szerződés 4 eredeti példányát - melyből 1 példány biztonsági papíron készült. előzetes jóváhagyás céljából benyújtsa az illetékes megyei mezőgazdasági igazgatási szerv részére.

A szerződést a felek együttes értelmezés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt írják alá.

Balatonfüred, 2026. augusztus 13.

Pétery-Pintér Rózsa
Eladó

Szédeli Gergő
Vevő

„Ellenjegyzem”: Balatonfüred, 2026. augusztus 13.

