

Somogyi Vármegyei Kormányhivatal

2026. 10. 13.

SA

592927

INGATLAN ADÁS-VÉTELI SZERZŐDÉS

SIÓFOK KÖZSÉGI ÖNKORMÁNYZATI HIVATALA

2013. évi CXII. törvény 21. § alapján

SFK: 57836-1 / 2026

amely létrejött Dr. Nagy Imre (születési helye és ideje: 1196 Budapest, Zrínyi utca 206. szám alatti lakos, magyar állampolgár, mint Eladó (a továbbiakban Eladó), másrészt Horváth János (születési helye és ideje: Agrárgazdasági Kamarában (a továbbiakban: NAK) nyilvántartási szám: 8624 Balatonszárszó, Ifjúság utca 15. szám alatti lakos, életvitelszerűen Magyarországon élő magyar állampolgár, mint vevő (a továbbiakban: Vevő) (együttesen: Felek) között az alulírott napon és helyen az alábbi tartalommal.

1. Az Eladó 1/4 arányú tulajdonát képezi a Somogyi Vármegyei Kormányhivatalnál vezetett ingatlan-nyilvántartásban Siófok, külterület 0170/19 helyrajzi szám alatt felvett, „szántó” művelési ágú, az 1/1 tulajdoni hányadra nézve 5346 m² nagyságú, 6,52AK kataszteri jövedelmű ingatlan (a továbbiakban: Ingatlan). Az Ingatlan terhelő a tulajdoni lap III/5 bejegyzése szerint az E.ON Dél-dunántúli Áramhálózati Zrt. jogosultat illető vezetékgő 1m² nagyságú területre. Az Ingatlan földhasználati adatai: az Eladó kijelenti, hogy az Ingatlanhányad saját használatában van a földhasználati nyilvántartás adatai szerint. A Vevő az ingatlanban földműves tulajdonostárs, a saját tulajdoni hányadát illetően szintén már birtokban van. Az Ingatlan tulajdoni hányad birtokbaadásának napja (birtokátruházás): a Vételárfizetés napja.

2. Az Eladó eladja, a Vevő megvásárolja adásvétel jogcímén az 1. pontban körülírtaktól eltekintve tehermentes 1/4 Ingatlan tulajdoni hányadát - a mai állapotban - a kölcsönösen és együttesen kialakított 1.000.000,- Ft, azaz egymillió forint vételárért ("Vételár"). Felek rögzítik, hogy a Vételár a földre kerül elszámolásra.

A Vételár megfizetésének módja: a Vételárat legkésőbb a jelen adásvételi szerződés jogszabályok szerinti elővásárlásra jogosultakkal történő közlését, illetőleg szükség szerint a jogszabályok szerinti mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyását követően az Eladó képviselőjében eljáró ügyvédnek történő kézbesítését követő 3 banki napon belül kell megfizetni az Eladó számára egyösszegben banki átutalással a számlaszámára (a bankszámlára történő befizetést a jogszabály kizárja, az nem tekinthető joghatályos teljesítésnek). A Vételár átutalás esetén az Eladó által megadott számlaszámon történő hiánytalan jóváíráskor tekintendő megfizetettnek. Az átutalással felmerülő banki költségeket a Vevő viseli.

Amennyiben harmadik személy elővásárlásra jogosulttal jönne létre a szerződés, és addigra bármely okból a szerződés szerinti Vevő a vételárat már megfizette, az Eladó az elfogadó nyilatkozatot tevő Vevő által számára utalt vételárat köteles a szerződés szerinti Vevőnek továbbutalni, amellyel a szerződés szerinti Vevő által történt teljesítés visszafizetésre kerül.

Felek rögzítik, hogy megállapodásuk lényeges eleme, hogy Vevő köteles megfizetni jelen szerződés megkötésével összefüggésben a felmerült igazolt költségeket (ügyvédi díj, tulajdoni lap díja, postaköltség) 140.000,- Ft mértékben az okírszerkesztő ügyvéd által kibocsátott számla ellenében legkésőbb a Szerződés hatályosulását követő 8 napon belül. Az Eladó a fenti összegek (Vételár és szerződés díj) igazolt megfizetése fejében ad tulajdonjog bejegyzési engedélyt.

Amennyiben a Vevő a jelen Szerződésben foglalt fizetési kötelezettségeinek külön felhívás nélkül, határidőben nem tesz eleget, felek jelen Szerződés aláírásával, míg az esetleges elfogadó nyilatkozatot tevő a szerződésben foglaltak elfogadásával tudomásul veszik, hogy az Eladót megilleti a jelen szerződéstől való egyoldalú elállás joga, amit a teljesítésre nyitva álló határidő utolsó napját követő első munkanaptól gyakorolhat minden külön felszólítási kötelezettség nélkül.

Eladó kötelezettséget vállal, hogy amennyiben a Vevővel azonos rangsorban lévő elővásárlási jogosult nyilatkozat folytán választani kell az azonos rangsorban lévő személyek között, a Vevőt választja a szerződés megkötésére.

Tekintettel arra, hogy a vonatkozó jogszabályok szerint a Földforgalmi törvényben foglalt, föld tulajdonjogának megszerzésére irányuló szerződés nem jöhet érvényesre létre mindaddig, amíg az erre vonatkozó hirdetményi eljárás és mezőgazdasági igazgatási szerv hatósági jóváhagyása nem történik meg, Felek ezen eljárások megtörténtét bármilyen tulajdon-változást célzó joghatásának tekintetében jelen adásvételi szerződésük hatályosságát feltételül szabják.

A Felek rögzítik, hogy amennyiben a mezőgazdasági igazgatási szerv jelen szerződés hatósági jóváhagyását megtagadja, az esetleges megtagadást jelentő ok orvoslása mellett hasonló tartalommal a jelen szerződést újra megkötik, annak meghíúsulása esetén pedig egymással elszámolnak.

A szerződésben foglalt szabályok a Vételárfizetés végső határidejét általánosan tartalmazzák minden érintettre. Vevő tudomásul vette a 2024. január 1. napjától hatályos földforgalmi szabályokból eredő kockázatokat azon este, ha a vételárat a hatósági jóváhagyást megelőzően fizetné ki, azaz az Eladó szerződés szerinti közreműködésétől függ esetenben, hogy az esetlegesen korábban átutalt vételárat számára az eladó visszautalja, vonatkozik ez a szerződés jóváhagyásának bármilyen okú hiányára is.

3. Az Eladó kijelenti és szavatolja, hogy az Ingatlan az 1. pontban foglaltaktól eltekintve per-, teher- és igénymentes, továbbá, hogy harmadik személyeknek nincs olyan joga, amely a Vevő tulajdonszerzését akadályozná vagy korlátozná, továbbá, hogy az Ingatlan, illetve annak tulajdonosát terhelő köztartozása nincs; az Ingatlanra nézve olyan jog vagy tény bejegyzése iránt földhivatali eljárás nincs folyamatban, illetve ilyen kérelem még nincs széljegyezve, amely eljárást, vagy tudtával harmadik személy kezdeményezett volna;

Dr. Nagy Imre
Eladó

Horváth János
Vevő

Dr. Várhelyi János
DR. Várhelyi János ügyvéd
DR. Várhelyi János ügyvéd
Székhely: 7995 Irgasszentmiklós, Napsugár u. 4.
Telefon: 74/480-152; 20260-63-73
Adószám: 15996000117

az Ingatlant a jelen Szerződés megkötését megelőzően másnak nem adta el, s arra vonatkozóan a jelen Szerződés megkötését követően sem adás-vételi, sem egyéb szerződést másokkal nem köt, ide nem értve a vonatkozó jogszabályban biztosított elővásárlási jogot gyakorló, elfogadó nyilatkozatot tevő személlyel történő szerződéskötést; az Ingatlan nincs harmadik személy birtokában.

Vevő kijelenti és vállalja a tulajdonszerzési jogosultság feltételeit a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: „Földforgalmi törvény”) 13. § (1) bekezdés szerint - ide nem értve a 11. §-ban, 13. § (2) bekezdésében, és a 17. §-ban valamint 36. § (1) bekezdésében foglalt eseteket - 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 - a (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével - más célra nem hasznosítja.

A Földforgalmi törvény 14. § (1) bekezdésére tekintettel Vevő nyilatkozik arról, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő semmilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása (a továbbiakban együtt: földhasználati díjtarozás) és Vevővel szemben a (2) bek. szerint a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

A Vevő kijelenti, hogy az életvitelszerű lakáshasználatának helye azonos a lakcímkártyán feltüntetett lakóhelyével.

4. A Vevő kijelenti, hogy a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (Földforgalmi törvény) alapján elővásárlására jogosult a 18. § (1) bekezdés e) pontja szerint, mint olyan földműves, akinek az életvitelszerű lakáshasználat helye vagy a mezőgazdasági üzemközpontja legalább 3 éve olyan Magyarország területén fekvő 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 a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 18. § (4) bekezdése alapján az (1) bekezdés c)-e) pontjában, valamint a (2) és (3) bekezdésben meghatározott jogosulti csoportokon belüli sorrendre tekintettel kijelenti, hogy a b) pont szerinti fiatal földműves.

A Vevő az Ingatlanban földműves tulajdonostárs, az adásvétel a közös tulajdon részleges megszüntetését célozza.

Vevő kijelenti, hogy a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 5. §-a szerinti

2. belföldi természetes személy: a magyar állampolgár;

6. fiatal földműves: az a földműves, aki az elővásárlási, illetve előhaszonbérleti jog gyakorlása időpontjában elmulrt 16 éves, de a 45. életévét még nem töltötte be;

7. földműves: Magyarországon nyilvántartásba vett belföldi természetes személy, illetve tagállami állampolgár, aki e törvény végrehajtására kiadott rendeletben meghatározott mezőgazdasági vagy erdészeti szakirányú szakképzettséggel vagy szakképesítéssel rendelkezik vagy ennek hiányában igazoltan legalább 3 éve a) mező-, erdőgazdasági tevékenységet, illetve kiegészítő tevékenységet saját nevében és saját kockázatára folyamatosan Magyarországon folytat, és ebből igazoltan árbevétele származott.

5. Az Ingatlan terhei (adók), valamint a kárveszély viselés a Birtokbaadás Napjáig az Eladót terheli. A Vevő a Birtokbaadás Napjától viseli az Ingatlan terheit és húzza annak hasznait.

6. Az adás-vételi szerződéssel kapcsolatban felmerülő díjakat és költségeket, valamint a kiszabandó visszerthes vagyonátruházási illetéket a Vevő viseli. Az Ingatlan eladásával kapcsolatos személyi jövedelemadó (ha fizetendő) megfizetése az Eladó kötelezettsége. Felek kijelentik, hogy eljáró ügyvéd az irányadó adó- és illetékszabályokról felvilágosítást adott.

Eladó az Ingatlan tulajdoni hányadot több mint 5 éve szerezte, ezért Szja fizetési kötelezettsége nem áll fenn (személyi jövedelemadóról szóló 1995. évi CXVII. törvény 62. § (4) bek. 5. pont).

Vevő ekörben kijelenti, hogy a mezőgazdasági és vidékfejlesztési támogatási szerv által kiadott nyilvántartási (regisztrációs) számmal rendelkező östermelő, egyéni mezőgazdasági vállalkozó vagy családi gazdálkodó, ekként élni kíván az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 26. § (1) bek. p) pontjában biztosított visszerthes vagyonátruházási illeték alóli mentesség lehetőségével, egyúttal pedig kijelenti, hogy vállalja ennek feltételeit, azaz földművesként jelen, visszerthes ellenében történő szerzéssel érintett termőföldet a birtokbaadástól, de legkésőbb az illetékkötelezettség keletkezését követő 12. hónap utolsó napjától - vagyoni értékű joggal terhelt termőföld szerzése esetén a vagyoni értékű jog megszűnésétől, megszüntetésétől, de legkésőbb az illetékkötelezettség keletkezését követő 5. év utolsó napjától - számítva 5 évig nem idegeníti el - ide nem értve a kisajátítást, a kisajátítás alapjául szolgáló közérdeklő célra történő elidegenítést és a birtokösszevonási célú önkéntes földcserét -, azon vagyoni értékű jogot nem alapít, és egyéni vállalkozóként, mezőgazdasági östermelőként vagy családi gazdálkodóként a termőföldet mezőgazdasági célra hasznosítja.

Jelen Szerződés aláírásával Felek hozzájárulnak jelen okiratban szereplő adataik ingatlan-nyilvántartással összefüggő célú nyilvános kezeléséhez.

7. Felek jogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy mindketten cselekvőképes belföldi természetes személy magyar állampolgárok, ügyletkötő képességük korlátlan, továbbá Vevő nyilatkozik, hogy jelen okiratban foglalt jogügyletével szerzendő ingatlannal együtt sem éri el földtulajdona a Földforgalmi törvény 16. § (1) bekezdésében foglaltakat, amely szerint a földműves, valamint a 10. § (3) bekezdésében meghatározott személy a föld tulajdonjogát - a már tulajdonában és a hasznélvezetében lévő föld területnagyságának a beszámításával - 300 hektár mértékig szerezheti meg (földszerzési maximum), valamint kijelenti Vevő, hogy a már birtokában lévő földek és jelen jogügyletben foglalt földterület együttesen sem éri el az 1200 ha-os földhasználati jogosultság-korlátot. Vevő kijelenti, hogy nem rendelkezik részarány-tulajdonnal.

Dr. Nagy Imre
Eladó

Hoyváth János
Vevő

Dr. Váráhelyi János
Ellenjegyző ügyvéd

DR. VASÁRHELYI JÁNOS
Dr. Váráhelyi János ügyvéd
Sz. 1056. Imre- és Naposfürdő u. 4.
Tel.: 7448-152 20/2043-73
E-mail: vas@vaski.ro

8. Felek meghatalmazzák a Dr. Vásárhelyi Ügyvédi Irodát (7095 Iregszemcse, Napsugár u. 4., cégkapu: 18866300) – Dr. Vásárhelyi János ügyvéd feladatellátásával, lajstromszám: Szekszárdi Ügyvédi Kamara 202. ügyvédi igazolvány száma: Ü-105424, nyilvántartási szám: 17-018041, KASZ szám: 36071186 – a jelen okirat elkészítésére, ellenjegyzésére, valamint arra, hogy a Somogy Vármegyei Kormányhivatal előtt az elővásárlási jog gyakorlására irányuló hirdetményi és egyéb, kapcsolódó közigazgatási eljárásban, ideértve jelen szerződés a hatósági jóváhagyását is, és az ingatlan-nyilvántartási eljárás során, valamint a Nemzeti Adó- és Vámhivatal előtt illetékügyben történő eljárást B400E nyomtatvány benyújtása során őket az Ügyvédi Törvényben meghatározott jogkörrel képviselje (ideértve különösen a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog bejegyzését, Vevő 1/4 tulajdoni hányad arányú tulajdonjogának adásvétel jogcímén történő bejegyzését, és Eladó 1/4 tulajdoni hányad arányú tulajdonjogának törlését). Meghatalmazott ügyvéd a megbízást elfogadja, a meghatalmazást tudomásul veszi. Felek jelen Szerződést ügyvédi tényvázlatként elfogadják.

Felek jelen okirat aláírásával meghatalmazzák eljáró ügyvédet, hogy a felek jogait és kötelezettségeit nem érintő esetleges név, adat, száméírás, vagy hiba, számítási hiba vagy hiány esetén a kijavítást a szerződésen egyértelmű jelöléssel, szignó és pecsét használata mellett átvezesse.

9. A Felek megállapodnak, hogy az Eladó a tulajdonjogát a Vételár teljes összegű kiegyenlítéséig fenntartja, azaz az Eladó az Ingatlant a Vételár hiánytalan megfizetéséig a Ptk. 6:216. §-a szerinti ún. tulajdonjog-fenntartással adja el. Az Eladó a tulajdonjog-fenntartás időtartama alatt a Vevő tulajdonszerzésre irányuló jogát - hozzájárulása nélkül - nem csorbíthatja. Az Eladó a Vevő tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséhez külön tulajdonjog bejegyzési engedélyben járul hozzá.

A Felek a Vevő 1/4 tulajdoni hányad arányú tulajdonjogának adásvétel jogcímén történő ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséhez, és az Eladó 1/4 tulajdoni hányad arányú tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartásból való törléséhez külön tulajdonjog bejegyzési engedélyben járulnak hozzá, amely bejegyzési/törlési engedélyt a mai napon okirati ügyvédi letétbe helyezik.

A tulajdonjog bejegyzési engedély letétkezelő ügyvédje akkor jogosult és egyben köteles a tulajdonjog bejegyzésére vonatkozó hozzájárulási engedélyt a földhivatalhoz benyújtani amennyiben a teljes vételár maradéktalanul megfizette a Vevő az Eladó részére és az Eladó ennek tényét írásban visszaigazolta az okiratszerkesztő és ellenjegyző ügyvédnek, vagy ennek hiányában a Vevő az átutalást végző bank által kiállított eredeti igazolással igazolja, hogy az átutalás visszavonhatatlanul teljesítésre került.

Az Ingatlan 1/4 tulajdoni hányada vonatkozásában az Eladó feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulást ad ahhoz, hogy a Vevő javára, határozott időre, 2027.02.28. napjáig, a 179/2023. (V. 15.) Korm. rendelet 45. §-a szerinti tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog kerüljön bejegyzésre az ingatlan-nyilvántartásba.

A Felek tisztában vannak vele, hogy az tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog bejegyzése esetén az Ingatlanra vonatkozó további jogok, tények bejegyzése iránti eljárást az ingatlanügyi hatóság felfüggeszti. A bejegyzés hatályának kezdetére irányadó időponttól számított hat hónap elteltét követően a bejegyzés hatálya azonos a szerződésen alapuló elidegenítési és terhelési tilalomra vonatkozó bejegyzés hatályával, ami továbbra is korlátozza az Eladó rendelkezési jogát. A határozatlan időre kikötött tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jogot öt év elteltével az ingatlan-nyilvántartásból hivatalból törli, azonban a Felek megállapodása esetén ez ismételt bejegyezhető. A Vevő tulajdonjogának bejegyzése a vevői jog ranghelyén történik.

10. Felek tudomással bírnak arról, hogy a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény alapján azonosítási kötelezettség terheli az okiratszerkesztő ügyvédet a szerződő felek személyes adatai vonatkozásában. Felek jelen szerződés aláírásával kifejezetten hozzájárulnak ahhoz, hogy az eljáró ügyvéd személyi adataikat tartalmazó okmányokról másolatot készítsen, és személyes adataikat az erre vonatkozó törvényi rendelkezések szerint kezelje. Felek a jelen szerződés aláírásával tanúsítják, hogy őket az eljáró ügyvéd a pénzmosás megelőzéséről és megakadályozásáról szóló Pénzmosás Elleni Szabályzat rendelkezéseivel összhangban, annak megfelelően azonosította, a jelen szerződés a megkövetelt adatokat a valóságnak megfelelően tartalmazza.

11. Jelen adásvételi szerződést az szerződést készítő és ellenjegyző ügyvéd annak aláírásától számított 8 napon belül az illetékes Somogy Vármegyei Kormányhivatal, mint mezőgazdasági igazgatási szerv részére az előzetes vizsgálat majd a szerződés közzétételének elrendelése esetén a hirdetményi kifüggesztés céljából.

Jelen Szerződést a Felek annak elolvasása után, mint szerződéses akaratukkal mindenben megegyezőt, 8 eredeti példányban, jóváhagyólag - ügyvédi ellenjegyzés mellett - saját kezűleg írják alá.

Kelt: Budapest, 2026. augusztus 29. napján

Kelt: Iregszemcse, 2026. augusztus hó 31. napján.

Dr. Nagy Imre
Eladó

Horváth János
Vevő

Ellenjegyzem:

Kelt: Iregszemcse, 2026. augusztus napján.

Dr. Vásárhelyi János ügyvéd
7095 Iregszemcse, Napsugár u. 4.
ügyvédi igazolvány száma: Ü-105424
nyilvántartási szám: 17-018041
cégkapu: 18866300
KASZ szám: 36071186
ügyszám: 558/2026/AV

Záradék: 558/51836-1/2026
Kifüggesztés helye: Siófok KÖH

Kifüggesztés napja: 2026. 10. 13.
Jogvesztő határidő utolsó napja: 2026. 11. 12.

Figyelem! Ezen határidő jogvesztő!

Közlés első napja: 2026. 10. 14.

Levétel napja:

Siófok,

DR. VÁSÁRHELYI ÜGYVÉDI IRODA
Dr. Vásárhelyi János ügyvéd
Sz: 7095 Iregszemcse, Napsugár u. 4.
Tel/Fax: 74/480-152; 29/260-63-73
adókód: 18866300.2.17

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
Írányadó másolatkészítési rend elérhetősége: www.kormanyhivatal.hu/somogy

Digitálisan aláírta: dr. Shakibapoor Amanda Petra
2026.10.08. 08:53:42