

* Pusztamirgyes
2026.09.21. Javított

Somogy Vármegyei Kormányhivatal	
1	Értéktároló azonosító
Bérlés időpontja	2026.09.21. 17.00
67000	
száma:	

52007
2026.09.21.
VLH

Freidler Ügyvédi Iroda

INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény („Ptk.”) 6:215. § (1) bekezdése alapján a mai napon, alufrotté helyen,
egyrészt **Reseterics Attila**,
anyja neve: _____; lakcím: 6785 Pusztamirgyes, Kolozsvári utca 10.; személyazonosító jel: _____
adóazonosító jel: _____; személyazonosító igazolvány száma: _____; lakcímkártya száma: _____
mint eladó („Eladó”),
másrészt **Pataki-Höbe Katalin** (születési hely és idő: _____)
anyja neve: _____; lakcím: 1048 Budapest 04., Megyeri út 205. C. ép. 1. lph. 3. em. 2.a.;
személyazonosító jel: _____; adóazonosító jel: _____; személyazonosító igazolvány száma: _____
lakcímkártya száma: _____), mint vevő („Vevő1”),
harmadrészt **Pataki Róbert** (születési hely és idő: _____)
anyja neve: _____; lakcím: 1048 Budapest 04., Megyeri út 205. C. ép. 1. lph. 3. em. 2.a.;
személyazonosító jel: _____; adóazonosító jel: _____; személyazonosító igazolvány száma: _____
lakcímkártya száma: _____), mint vevő („Vevő2”),
a továbbiakban Vevő1 és Vevő2 együttesen „Vevők”, valamennyi fél együttesen „Felek” között.

1. INGATLAN

- 1.1. Eladó 1/1 arányú kizárólagos tulajdonosa a Somogy Vármegyei Kormányhivatalnál („Földhivatal”) a Sióút zártkert 417/1 hrsz. alatt nyilvántartott, a tulajdoni lap szerint címkézés alatt álló, 1511 m2 alapterületű „szántó és gazdasági épület” megjelölésű ingatlanak („Ingatlan”).
- 1.2. Eladó tulajdonosi jogosítványát a mai napi keltezésű, az Ingatlanra vonatkozó tulajdoni lappal igazolja, amelyről Felek megállapítják, hogy azon széljegy nem szerepel, annak III. része teherre vonatkozó bejegyzést nem tartalmaz, az Ingatlan per-, teher-, és igénymentes.
- 1.3. Eladó kijelenti, hogy az Ingatlanra földhasználó nincs bejelentve.
- 1.4. Felek rögzítik, hogy a helyi önkormányzatról szóló 2025. évi XLVIII. törvény 22. §-ában írt felhatalmazás alapján az Ingatlan fekvése szerinti önkormányzat képviselő-testülete rendeletet nem alkotott.

2. VÉTELÁR, FOGLALÓ, KIFIZETÉS

- 2.1. Eladó eladja, Vevők pedig a megtekintett és megismert állapotban megvásárolják az Eladó Ingatlanon fennálló teljes tulajdoni hányadát, a kölcsönösen kialakított és elfogadott **23.000.000,- Ft**, azaz huszonhárommillió forint vételárért („Vételár”). Vevők kijelentik, hogy egyaránt az Ingatlan 1/2-1/2 arányú tulajdoni hányadát vásárolja meg.
- 2.2. Vevők kijelentik, hogy az Ingatlan a Szerződés megkötése előtt megismerték, annak megtekintés útján megismerhető tulajdonságaival tisztában vannak. Felek kijelentik, hogy az Ingatlan vételárának meghatározásakor az alábbi körülményeket vették figyelembe:
 - Az Ingatlan évszaktól függetlenül, szilárd burkolatú úton jól megközelíthető, előnyös fekvésű;
 - Az Ingatlanban közművek találhatók;
 - Az Ingatlanon található gazdasági épület jó állapotú, évszaktól függetlenül jól használható.
- 2.3. Felek a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény („Földforgalmi tv.”) 8/A. § (3) bekezdésére figyelemmel kijelentik, hogy a föld ellenértéke 4.000.000,- Ft, azaz négy millió forint, a felépítmény ellenértéke 19.000.000,- Ft, azaz tizenkilencmillió forint.
- 2.4. Felek megállapodnak, hogy Vevők jelen Szerződés aláírásával egyidejűleg indított átutalás útján megfizetnek Eladó részére **3.450.000,- Ft**, azaz hárommillió-négyszázötvenezer forint vételárrészt, melyet a Felek foglalónak tekintenek. Felek kijelentik, hogy megértették Eljáró ügyvédnek a foglaló jogi szabályaival kapcsolatos tájékoztatását, amely szerint, ha a szerződést teljesítik, a tartozás a foglaló összegével csökken. Ha a szerződés teljesítése olyan okból hiúsul meg, amelyért egyik fél sem felelős, vagy mindkét fél felelős, a foglaló visszajár. A teljesítés meghiúsulásáért felelős fél az adott foglalót elveszti, a kapott foglalót kétszeresen köteles visszatéríteni. A foglaló elvesztése vagy kétszeres visszatérítése a szerződésszegés következményei alól nem mentesít. A kártérítés összege a foglaló összegével csökken.
- 2.5. Felek megállapodnak, hogy Vevők a hatósági jóváhagyás kézhezvételét követő öt munkanapon belül, átutalással megfizetnek Eladó részére **16.550.000,- Ft**, azaz tizenhatmillió-ötyszázötvenezer forint vételárrészt.
- 2.6. Felek megállapodnak, hogy Vevők a fennmaradó **3.000.000,- Ft**, azaz hárommillió forint vételárrészt 2027. május 31-ig, átutalással fizetik meg Eladó részére.
- 2.7. Felek megállapodnak, hogy valamennyi vételárrész kifizetése átutalással történik, az Eladó számú bankszámlájára. Felek megállapodnak, hogy amennyiben

Freidler Ügyvédi Iroda

1113 Bud

2026.09.21.

dr. Freidler Gábor

Reseterics Attila, Eladó

Pataki-Höbe Katalin, Vevő1

Pataki Róbert, Vevő2

Eladó számlaszáma – a kifizetés késői időpontjára tekintettel változna – Eladó jogosult ügyvéd által ellenjegyzett okiratban nyilatkozni arról a számlaszámáról, amelyre a kifizetés történhet. A nyilatkozat kézhezvételét követően Vevők a nyilatkozatban szereplő számlaszámra jogosultak teljesíteni.

- 2.7. Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy a Vételár megfizetéséről eljáró ügyvédet írásban tájékoztatja, a fizetéstől számított 48 órán belül. A tájékoztatás történhet e-mailen is, az Eladó részéről a resetericsattila@gmail.com e-mail címről eljáró ügyvéd freidler@t-email.hu e-mail címére küldött elektronikus levél útján. A tájékoztatást pótolja, ha Vevők okirattal igazolják a Vételár megfizetésének tényét.

3. TERMŐFÖLDRE VONATKOZÓ RENDELKEZÉSEK

- 3.1. Felek rögzítik, hogy az Ingatlan a Földforgalmi tv. hatálya alá tartozó mezőgazdasági használatú földnek minősül, így a jelen adásvételre a Földforgalmi tv. rendelkezései vonatkoznak. Eljáró ügyvéd tájékoztatja Feleket, hogy az adásvételi szerződés akkor jön létre Eladó és Vevők között, ha a Földforgalmi tv. által meghatározottak szerint elővásárlásra jogosult nem él az elővásárlási jogával.
- 3.2. Eladó kijelenti, hogy a törvényes elővásárlásra jogosultakon kívül más személy elővásárlásra nem jogosult. Felek megállapodnak, hogy eljáró ügyvéd a jelen adásvételi szerződést az aláírásától számított 8 napon belül a Földforgalmi tv. 21. § alapján mezőgazdasági igazgatási szerv („Hatóság”) részére megküldi jóváhagyás céljából, amely ha az előzetes vizsgálat eredményeként nem tagadja meg a szerződés jóváhagyását, akkor végzésben megállapítja a Szerződés közzétételre való alkalmasságát és hivatalból elrendeli a Szerződés közzétételét, valamint intézkedik a Földhivatalnál a föld tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés benyújtása tényének feljegyzése iránt. A közzétételre való alkalmasság megállapítása nem minősül az adásvételi szerződés hatósági jóváhagyásának. Felek megállapodnak, hogy a jelen Szerződés Földforgalmi tv. szerinti hatósági jóváhagyásáról, a jóváhagyás megtagadásáról, vagy arról a tényről, hogy elővásárlásra jogosult érvényes elfogadó jognyilatkozata révén az adásvételi szerződés az Eladó és az elővásárlási jogra jogosult között jött létre, Eladó, vagy – amennyiben a tájékoztatást eljáró ügyvéd kapja – az eljáró ügyvéd haladéktalanul tájékoztatja Vevőket.
- 3.3. Felek megállapodnak, hogy jelen Szerződés vonatkozásában bontó feltételnek minősül, ha a jelen Szerződést a Földforgalmi tv. alapján eljáró hatóság nem hagyja jóvá, vagy ha elővásárlásra jogosult érvényes elfogadó jognyilatkozata révén az adásvételi szerződés az Eladó és az elővásárlási jogra jogosult között jött létre. Felek megállapodnak, hogy a bontó feltételek bármelyikének bekövetkezése esetén a Szerződés megszűnik. Ebben az esetben a már megfizetett vételárrészek visszajárnak Vevők részére; a vételárrészeket Eladó a megszűnés okáról való tudomásszerzést követő 5 napon belül köteles visszafizetni. Eladó kijelenti, hogy tudomása van arról, hogy amennyiben elővásárlásra jogosult él az elővásárlási jogával, a szerződés a jogosult és az Eladó között, változatlan tartalommal jön létre.
- 3.4. Vevők a Földforgalmi tv. 13-15. §-aiban foglaltakra tekintettel az alábbi nyilatkozatokat teszik:
- Vevők vállalják, hogy az Ingatlan használatát másnak nem engedik át, azt maguk használják, és ennek során eleget tesznek a földhasznosítási kötelezettségüknek, továbbá vállalják, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig – a Földforgalmi tv. 13. § (3) bekezdésében meghatározott esetek kivételével – más célra nem hasznosítják.
 - Vevők vállalják, hogy ha az Ingatlan harmadik személy használatában van, a fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítják meg, és megszűnését követő időre az a. pont szerinti kötelezettségeket vállalják.
 - Vevők kijelentik, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozásuk. Vevők kijelentik, hogy velük szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötöttek.
 - Vevők kijelentik, hogy részarány-tulajdonnal nem rendelkeznek.
- 3.5. Vevők kijelentik, hogy a Földforgalmi tv. alapján nem minősülnek földművesnek. Vevők a Földforgalmi tv. 10. § (2) bekezdésére tekintettel kijelentik, hogy a birtokában álló föld területnagysága a megszerezni kívánt föld területnagyságával együtt nem haladja meg az 1 hektárt.
- 3.6. Eladó a Földforgalmi tv. 15/A. § alapján kijelenti, hogy az Ingatlanon fennálló tulajdoni hányadát nem érinti hatályban lévő, vagy a szerződéskötés időpontjában még hatályba nem lépett földhasználati szerződés.

4. TULAJDONJOG

- 4.1. Eladó szavatolja a Vevők akadálymentes tulajdonszerzését, és azt, hogy Vevők per-, teher-, és igénymentes Ingatlan tulajdonjogát szerzik meg.
- 4.2. Eladó a Vevők tulajdonjogának bejegyzéséhez szükséges nyilatkozatot a jelen Szerződéssel egyidejűleg külön okiratban („Okirat”) rögzítik, amelyben Eladó feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja, hogy

Freidler Ügyvédi Iroda

1113E

em. 5.

Dr. Freidler Gábor

Reseterics Attila, Eladó

Pataki-Hóbe Katalin, Vevő1

Pataki Róbert, Vevő2

dr. Freidler Gábor

Vevők a tulajdonjogukat az Ingatlan tekintetében 1/2-1/2 arányban adásvétel jogcímén az ingatlan-nyilvántartásba bejegyeztessék. Felek rögzítik, hogy amennyiben a hatóság a Szerződést jóváhagyja és a Vételár megfizetésre kerül, eljáró ügyvéd jogosult és köteles az Okiratot a Földhivatal részére benyújtani. Felek rögzítik, hogy az Okiratot eljáró ügyvédnél letétbe helyezik. Felek megállapodnak, hogy az Okirat egyéb módon nem használható fel. Felek megállapodnak, hogy az Okirat tekintetében a jelen Szerződés letéti szerződésnek minősül.

- 4.3. A fentiek alapján Felek a jelen Szerződés aláírásával kérik a Földhivatalt, hogy az Ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény („Inyvtv.”) 17 § (1) bekezdésének 29. pontja alapján az Ingatlan tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés benyújtásának tényét Vevők tekintetében adásvétel jogcímen jegyezzék fel az Ingatlan egészére.
- 4.4. Eladó szavatolja, hogy az Ingatlan per-, teher-, igénymentes, és harmadik személynek az Ingatlanra vonatkozóan semmiféle joga vagy követelése nincs, továbbá Eladó kijelenti, hogy nincs tudomása az Ingatlannal kapcsolatos rejtett vagy műszaki hibáról. Eladó szavatol Vevők korlátozásmentes tulajdonszerzéséért és Vevők birtokba lépéséért, valamint azért, hogy az Ingatlannak ingatlan-nyilvántartáson kívüli tulajdonosa, jogosultja nincsen, oda cég vagy más szervezet székhelye, telephelye, fióktelepe, más jellegű lerakata a birtokbaadás időpontjára nézve bejelentve nincs, abból a birtokbaadásig minden, lakcímnnyilvántartás-szerűen bejelentett személy kijelentkezik.

5. BIRTOK

- 5.1. Felek megállapodnak, hogy a birtokbaadás a teljes Vételár kiegyenlítését követő öt napon belül, de legkorábban 2027. május 1-én esedékes.
- 5.2. Felek az Ingatlanban található közüzemi mérőórák állását a birtokba bocsátás napján a szolgáltatók által elfogadott formában, átadás-átvételi jegyzőkönyvben rögzítik. Felek megállapodnak, hogy az Ingatlan közüzemi költségei a birtokbaadásig (a jegyzőkönyvben meghatározott óraállásokig) Eladót, míg azt követően Vevőket terhelik.
- 5.3. Eladó a birtokba bocsátás napján köteles az Ingatlan valamennyi kulcsát Vevők részére átadni. Vevők a birtokba bocsátás napjától szedik az Ingatlan hasznait, viselik költségeit, valamint a kárveszélyt. Eladó kötelezettséget vállal, hogy amennyiben jelen Szerződés aláírását követően kiderülne, hogy Eladót terhelő tartozás áll fenn az Ingatlan vonatkozásában, a tartozás teljes összegét a vonatkozó költségekkel együtt haladéktalanul megfizeti a jogosultak részére.

6. TÁJÉKOZTATÁS

- 6.1. Felek tudomásul veszik, hogy a 4% mértékű vagyonátruházási illeték, továbbá az eljárásonkénti 10.600,- Ft összegű igazgatási szolgáltatási díj, valamint az ügyvédi költség Vevőket terheli. Eljáró ügyvéd tájékoztatja a Vevőket, hogy a vagyonátruházási illeték alapja az ingatlan forgalmi értéke. Felek tudomásul veszik, hogy az Ingatlan forgalmi értékét az adóhivatal felülbíráhatja.
- 6.2. Eljáró ügyvéd tájékoztatja Eladót, hogy az értékesítésből származó jövedelme után az 1995. évi CXVII. törvény 62. § alapján adóznia kell, figyelemmel arra, hogy az értékesítésre a szerzés évét követő öt éven belül kerül sor.
- 6.3. Eljáró ügyvéd tájékoztatja a Feleket, hogy a 176/2008. (VI.30.) számú Kormányrendelet alapján energetikai tanúsítvány készítése nem kötelező, mivel az Ingatlanon nem található a rendelet hatálya alá tartozó épület.
- 6.4. Felek tudomásul veszik eljáró ügyvéd azon tájékoztatását, hogy a <https://e-bejelento.gov.hu/> honlapon az adatváltozásaiknak átvezetését, valamint a felsorolt szolgáltatóknál közműveik átíratását egy helyen, ingyenesen kérhetik.

7. EGYEBEK

- 7.1. Jelen szerződés módosítása, vagy az azzal kapcsolatos jognyilatkozat vagy értesítés kizárólag írásban érvényes. Az írásban megtett nyilatkozatot a másik féllel érvényesen közölni csak személyes átadás útján, ill. futárpostai kézbesítéssel, vagy postai kézbesítéssel ajánlott-tértívevényes küldemény formájában lehet. A közlés időpontja az átvételi elismervényen a futárpostai kézbesítőíven, ill. a tértívevényen megjelölt időpont. Postai közlés esetén a nyilatkozat akkor is közöltnek tekintendő, ha azt a címzett ténylegesen azért nem vette át, mert az e szerződésben megjelölt címére címzett levelet a posta „nem kereste”, „nem vette át”, „átvételt megtagadta”, „elköltözött” illetve „ismeretlen” jelzéssel küldi vissza úgy, hogy a lakcíme megváltozását a fél valamennyi másik féllel előzetesen írásban nem közölte.
- 7.2. Felek kijelentik, hogy magyar állampolgárok, ügyletkötési képességük korlátozás hatálya alatt nem áll, valamint tudomásul veszik, hogy a jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk., valamint a vonatkozó hatályos jogszabályok az irányadóak.

Freidler Ügyvédi Iroda

1113 Budapest

Tas vezér u. 20. I. em. 5.

Freidler

Reseterics Attila, Eladó

Pataki-Hóbe Katalin, Vevő1

Pataki Róbert, Vevő2

dr. Freidler Gábor

- 7.3. Felek tudomásul veszik, hogy Eljáró ügyvéd a Földhivatal által a részére kézbesített határozatokat a Felek részére e-mailben küldi meg (Eladó: resetericsattila@gmail.com; Vevő: katalinhobel@gmail.com). Felek a kézbesítés jelen pontban írt módját kifejezetten elfogadják.
- 7.4. Felek megbízzák és meghatalmazzák dr. Freidler Gábor ügyvédet (Freidler Ügyvédi Iroda, 1113 Budapest, Tas vezér u. 20. II/5.) az ingatlan-nyilvántartási kérelem, a B400-as NAV adatlapok kitöltésére és aláírására, a szerződés elkészítésére, ellenjegyzésére és az adásvétellel kapcsolatos eljárásra az Ingatlan tulajdonjogának Vevők javára történő bejegyzéséig és az Eladó tulajdonjogának törléséig bezáróan, valamint hozzájárulnak, hogy jelen szerződés kapcsán megadott személyes adataikat az ügyvédi tevékenység ellátása céljából az ügyvédi iroda kezelje, az okirati ellenjegyzéshez szükséges adat-azonosítás és okmányellenőrzés végett megkeresse a lakcímnnyilvántartás szervét, valamint személyi igazolványukról, lakcímet igazoló hatósági igazolványukról másolatot készítsen. A meghatalmazás kiterjed a szükséges nyomtatványok kitöltésére, valamint a jelen Szerződés és a kapcsolódó iratok nyilvánvalóan téves, elírásból eredő hibáinak az ügyfél jelenléte nélküli javítására. Meghatalmazott ügyvédi iroda a jelen szerződés képviselője általi ellenjegyzésével az e pontban írt meghatalmazást is elfogadja.

Felek jelen szerződést – amelyet egyben ügyvédi tényvázlatnak is tekintenek – együttesen elolvasták, értelmezték és mint akaratukkal mindenben egyezőt 8 eredeti példányban saját kezűleg jóváhagyólag aláírták elismerve 1-1 példány átvételét.

Siófok, 2026. szeptember 8.

.....
Reseterics Attila, Eladó

.....
Pataki-Hóbe Katalin, Vevő1

.....
Pataki Róbert, Vevő2

Ellenjegyzem Siófokon, 2026. szeptember hó 8. napján:

Dr. Freidler Gábor ügyvéd

Freidler Ügyvédi Iroda

1113 Budapest, Tas vezér u. 20. II/5.

KASZ: 36060236

.....
Freidler Ügyvédi Iroda
pest
Tas vezér u. 20. II. em. 5.
Dr. Freidler Gábor ügyvéd

Záradék: 174/52109-1/2026
Kifüggesztés helye: Siófok KÖH a háziorvosi irodában
Kifüggesztés napja: 2026.10.15.
Jogvesztő határidő utolsó napja: 2026.11.16.
Figyelem! Ezen határidő jogvesztő!
Közlés első napja: 2026.10.16.
Levétel napja:
Siófok, ...

SIÓFOKI KÖZÖS ÖNKORMÁNYZATI HIVATAL	
Dátum:	2026.10.15
174/52109-1 / 2026	

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-2.0.33

Másolatkészítési szabályzat megnevezése és száma: SVKH vezetője 24/2024. (XII.19.) utasítása

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

Elektronikus aláírással hitelesített

Digitálisan aláírta: dr. Varga-Lukács Mónika

2026.10.09. 13:28:24