

**SIÓFOK KÖZSÉGI ÖNKORMÁNYZATI HIVATAL**  
**Dr. KARÁDI FERENC**  
 ÜGYVÉD  
 8600 Siófok, Tóthcsanak u. 12/B. II/6  
 Adószám: 51101484-1-34  
 KASZ-szám: 36059216

**DÁTUM:** 2026.08.08

**SFK:** /2106-1/206

2026.08.08

672029

1-

**TERMŐFÖLD ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS**

RK

amely létrejött egyrészről **Kiss László** /szül.hely, idő: **Buda**,  
 anyja neve: **anyja neve** szem.azon.jele: **szem.ig.szám:**  
 adóazonosító: **adóazonosító** állampolgársága: magyar/ 8600 Siófok, Erdei utca 21.  
 sz. alatti lakos mint Eladó /továbbiakban: **Eladó**/  
 másrészről **Kormos Zsolt** /szül.hely, idő: **anyja**  
 neve: **szem.azon.jele:** szem.ig.szám: **szem.ig.szám:**  
 adóazonosító: **állampolgársága: magyar**, földműves nyilvántartási szám: **Bács-**  
**Kiskun Vármegyei Kormányhivatal** Nemzeti Agrárgazdasági Kamarai  
 nyilvántartási száma: **6300 Kalocsa, Mócsy János u.9. szám 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 **988/5991-ed** arányú tulajdonát képezi a **Siófok külterület 0301/11 hrsz-ú**, „a” alrészlet gyümölcsös és „b” alrészlet „szőlő és gazdasági épület” művelési ágú, összesen 6256 m<sup>2</sup> térmértékű és 28,08 Ak értékű ingatlan, amely természetben 8600 Siófok, Smaragd utcában található. / tulajdoni lap II/7 sorszám alatt/ Az Ügyfélkapun 2026.08.25. napján lekért E-hiteles tulajdoni lap szerint az ingatlan-hányadot az Eladó édesanyjának néhai Szűcs Imréné szül.név: Tóth Irénnek a holtig tartó haszonélvezeti joga terheli. Az Eladó átadja az okiratszerkesztő ügyvédnek édesanyja Szűcs Imréné halotti anyakönyvi kivonatának a másolatát és megbízza azzal, hogy a jelen szerződés ingatlan-nyilvántartási átvezetésével együtt, egy eljárásban kezdeményezze az elhunyt haszonélvező haszonélvezeti jogának a törlését is az ingatlan-nyilvántartásból.

Terheli továbbá az ingatlan egészét az E.ON Dél-Dunántúli Áramhálózati Zrt jogosult javára bejegyzett vezetékgazdálkodási jog a területkimutatás szerinti 2 m<sup>2</sup> terület nagyságra. A fentieket meghaladóan az Eladó tulajdoni hányada tehermentes.

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

Tájékoztatja továbbá az Eladó a Vevőt arról, hogy az ingatlan tulajdonostársaival – Reguly Attilával és Dr. Sasvári Ferenc Ádámmal írásban foglalt használati megosztási megállapodásuk nincsen, azonban a kialakult használati viszonyok szerint a jelen adásvételi szerződés tárgyát képező 988/5991-ed tulajdoni hányad 1027,52 kerekítve 1028 m<sup>2</sup> térmértékű és kerítésekkel határolt telekrésznek felel meg, amelyen egy kb 120 m<sup>2</sup>-nyi gazdasági épület áll, amely egymással egybeépített présház, feldolgozó és lakóépület funkciójú, és egy különálló kb.20 m<sup>2</sup>-es garázs. Az épület vezetékes víz és villany közművekkel ellátott, csatorna bekötés azonban nincsen. Az épületek a földhivatali térképen nem kerültek feltüntetésre. / A térképen szereplő gazdasági épület a tulajdonostárs Dr. Sasvári Ferenc Ádám kizárólagos használatában áll. A jelen szerződés tárgyát képező gazdasági épületek földhivatali térképen történő feltüntetése már a Vevő feladata/

Szerződő felek és eljáró ügyvéd kézjegyei:

Kiss László  
eladó

Kormos Zsolt  
vevő

dr. Karádi Ferenc  
ügyvéd

**Dr. KARÁDI FERENC**  
 ÜGYVÉD  
 8600 Siófok, Tóthcsanak u. 12/B. II/6  
 Adószám: 51101484-1-34  
 KASZ-szám: 36059216

2./Az Eladó ezennel eladja a Vevőnek, a Vevő pedig megvásárolja az 1.pontban körülírt **Siófok külterület 0301/11 hrsz-ú**, „a” alrészlet gyümölcsös és „b” alrészlet „szőlő és gazdasági épület” művelési ágú, összesen 6256 m<sup>2</sup> térmértékű és 28,08Ak értékű ingatlan **988/5991-ed tulajdoni hányadát**, a Vevő által megtekintett és ismert állapotban, és az 1. pontban rögzített használati viszonyok ismeretében, a kölcsönösen kialakult 18.000.000 Ft azaz tizenhatalmillió forint vételárért. Ezen vételáron belül a kb 120 m<sup>2</sup> alapterületű, villany és víz közművel ellátott gazdasági épület vételára 10.000.000 Ft azaz tízmillió forint, az 1028 m<sup>2</sup>-nyi földterület / tulajdoni lap szerint szőlő művelési ágban/ ára 8.000.000 Ft azaz nyolcmillió forint.

Szerződő felek a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013.évi V.törvény ( továbbiakban: Ptk.) 6:98.§.(2) bekezdése alapján kizárják mind az Eladó mind a Vevő feltűnő értékaránytalanságon alapuló esetleges megtámadási jogát.

Vevő az ingatlan-hányadot a jelen adásvételi szerződés aláírásnak a napján a természetben megtalálható állapotában vásárolja meg, és kijelenti, hogy az ingatlan elhelyezkedését és természetbeni határait ismeri.

### 3./A vételár megfizetése:

A Vevő a 2. pont szerinti vételárból a mai napon, a jelen adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg foglaló jogcímén megfizet 1.800.000 Ft-ot azaz egymillió-nyolcszázezer forintot akként, hogy azt az Eladó testvérének Szűcs András Imrének az

számú bankszámlájára utalja. Az azonnali átutalási rendszerre tekintettel 0Eladó nyilatkozza, hogy a foglaló összegének a megadott bankszámlán történő jóváírásáról számlavezető bankja értesítette.

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

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

Felek tudomásul veszik, hogy amennyiben a mező és erdőgazdálkodási földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. tv-ben foglaltak szerint 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 16.200.000 Ft azaz tizenhatmillió-kétszázezer forint hátralékos vételár-részt a Vevő azt követő 15 naptári napon belül köteles megfizetni az Eladó testvérének Szűcs András Imrének az számú bankszámlájára utalással, miután a mezőgazdasági igazgatási szerv adásvételi szerződést jóváhagyó határozatát kézhez vette.

Szerződő felek és eljáró ügyvéd kézjegyei:

Kiss László  
eladó

Kormos Zsolt  
vevő

dr. Karádi Ferenc  
ügyvéd

Dr. KARÁDI FERENC  
ÜGYVÉD  
8600 Siófok, Tiszaház u. 12/B. 1/6  
Adószám: 51101434-1-34  
KASSZ-száma: 36089216

Eladó nyilatkozza, hogy a foglaló és a hátralékos vételár teljes összegének a testvére Szűcs András Imre bankszámlájára utalását a saját kezeihez történő teljesítésként ismeri el.

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 hatályosságáig feltétele.

5./ Az adásvétel tárgyát képező ingatlan-hányad per-teher és igénymentességért – kivéve az 1. pontban részletezett vezetékjogot és figyelemmel a törlésre kerülő haszonélvezeti jogra is – az Eladó feltétlen szavatosságot vállal.

6./Vevő nyilatkozza, hogy **földművesnek minősül** és őt a Bács-Kiskun Vármegyei Kormányhivatal a földművesek nyilvántartásába 510161/2014.04.22. szám alatt bejegyezte.

7./Nyilatkozza továbbá a Vevő, hogy őt a mező és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013.évi CXXII. törvény szerint **elővásárlási jog nem illeti meg, ugyanis nem helyben lakó 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.

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 önazonosság 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.

Szerződő felek és eljáró ügyvéd kézjegyei:

Kiss László  
eladó

Kormos Zsolt  
vevő

dr. Karádi Ferenc

ügyvéd

Dr. KARÁDI FERENC  
ÜGYVÉD

8600 Siófok, Tapolca-sz. u. 12/B. 1/6  
Adószám: 5115184-1-34  
KASZ-szám: 36059216

9./ Ingatlan-nyilvántartási rendelkezések:

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 külterület 0301/11 hrsz-ú**, „a” alrészlet gyümölcsös és „b” alrészlet „szőlő és gazdasági épület” művelési ágú, összesen 6256 m<sup>2</sup> térmértékű ingatlan **988/5991-ed** tulajdoni hányadáról a tulajdonjoga törlésre kerüljön és ezen 988/5991-ed tulajdoni hányadra a Vevő a tulajdonjogát **adásvétel jogcímén** az ingatlan-nyilvántartásba bejegyeztethesse.

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 [szucsandras584@gmail.com](mailto:szucsandras584@gmail.com) e-mail címről a [dr.karadi.ferenc@gmail.com](mailto:dr.karadi.ferenc@gmail.com) e-mail címre elektronikus levélben bejelentette, 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 ingatlan-hányadot a hátralékos vételár bankszámláján történő jóváírást követő 15 naptári napon belül köteles a Vevő birtokába adni. A birtokba adástól kezdve a Vevő viseli az ingatlan terheit és élvezi annak hasznait.

A birtokba adáskor birtokba adási jegyzőkönyvben rögzítik a Felek a víz és a villanyóra állását és kitöltik a fogyasztásmérő átírásához szükséges űrlapokat, amelynek alapján a Vevő jár el a birtokba adást követő 15 napon belül a tulajdonosváltkozás bejelentése érdekében a szolgáltatóknál.

Késedelmes birtokba adás jogkövetkezménye:

Amennyiben Eladó annak ellenére sem adná az ingatlant a Vevő birtokába a fentebb rögzített határidőn belül, hogy részére a teljes vételár megfizetésre került, úgy késedelembe esik és késedelmi kötbér megfizetésére köteles, amelynek mértéke 20.000 Ft /nap azaz húszezer forint/nap.

12./A földművesnek minősülő Vevő kijelenti, hogy a már tulajdonában és a hasznélvezetében 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 hasznélvezetében 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:

Kiss László  
eladó

Kormös Zsolt  
vevő

dr. Karádi Ferenc  
ügyvéd

**DR. KARÁDI FERENC**  
ÜGYVÉD  
8600 Siófok, Tanácsbázis u. 12/B. II/6  
Adószám: 51101434-1-34  
KASZ-szám: 36059216

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 a földterület vonatkozásban illeték-mentes.

14./Felek tudomással bírnak arról, hogy amennyiben elővásárlásra jogosult a jelen szerződésre elfogadó nyilatkozatot tesz, és 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 képviselőjükkel, és a mezőgazdasági igazgatási szerv előtti képviselőjükkel 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 üzleti szándékukat az okiratot szerkesztő ügyvéd helyesen foglalta írásba, azzal szemben kifogást nem emelnek és a jogügylethez 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. szeptember 04

Kiss László  
eladó

Kormos Zsolt  
vevő

Ellenjegyzem:

Siófok, 2026. szeptember 04.

Dr. Karádi Ferenc  
ügyvéd

kamarai azonosító szám (KASZ): 36059216

Záradék: 12106-1/1616  
Kifüggesztés helye: Siófok KÖH  
Kifüggesztés napja: 2026.10.16  
Jogvesztő határidő utolsó napja: 2026.11.16  
Figyelem! Ezen határidő jogvesztő!  
Közlés első napja: 2026.10.16  
Levétel napja: .....  
Siófok, .....

Dr. KARÁDI FERENC  
ÜGYVÉD  
8600 Siófok, Tanácsház u. 12/B. II/6  
Adószám: 51601434-1-34  
KASZ-szám: 36059216

ZÁRADÉK Az eredeti papír alapú dokumentummal mindenben egyező.

A digitalizáló szervezeti egység elnevezése: Somogy Vármegyei Kormányhivatal

A másolat képi vagy tartalmi egyezésétől felelős az elektronikusan aláíró személy.

Digitalizáló rendszer megnevezése és verziószáma: KEASZ-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. Rózsa Krisztián

2026.10.12. 09:54:11

[illegible]