

TERMŐFÖLD ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről

Bari András

Születési név: Bari András

Születési hely, idő:

Anyja születési neve:

Lakcíme: 8230. Balatonfüred, Déryné utca 31.

Állampolgársága: magyar

Személyi azonosító:

Adóazonosító:

MBH Bank Nyrt.-nél vezetett bankszámlaszám:

eladó, a továbbiakban, mint Eladó

másrészről

Barabás Barna Béla

Születési név: Barabás Barna Béla

Születési hely, idő:

Anyja neve:

Lakcíme: 8230 Balatonfüred, Kis utca 9.

Állampolgársága: magyar

Személyi azonosító:

Adóazonosító:

Adószám:

Egyéni vállalkozói nyilvántartási szám:

órábban:

MVH regisztrációs szám:

Földművesi bejegyző határozat száma:

Hegyközségi kód:

Gazdasági akta azonosítószám:

Nemzeti Agrárgazdasági Kamarai tagsági azonosító száma:

vevő a továbbiakban, mint Vevő

Záradék

Kifüggesztés napja: 2026.10.16.
Közlés kezdő napja: 2026.10.17.
Az elővásárlási jognyilatkozat
megtételére nyitva álló: 30...
napos határidő utolsó napja:

2026.11.16.

E határidő elmulasztása jogvesztő
Balatonfüred: 2026.10.16.

dr. Tárnoki Richárd
bírói ítélet főjegyző
névén és megbízásából:

Szarvas Zsolt
aljegyző

Levétel napja:

dr. Tárnoki Richárd
bírói ítélet főjegyző
névén és megbízásából:

Szarvas Zsolt
aljegyző

(Eladó és Vevő a továbbiakban együttesen: **Felek**) között az alulírott helyen és időben, az alábbi feltételek szerint.

I. PREAMBULUM

A Felek a jelen dokumentum aláírásával a 2026.08.12. napján kötött a Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 2. által a **Balatonszőlős külterület 086/19 hrsz-on** felvett, részben szántó művelési ágban nyilvántartott, összesen 3976 m² alapterületű, összesen 3.66 aranykorona kataszteri jövedelmű, 5. és 6. minőségi osztályba sorolt, részben szőlő művelési ágban nyilvántartott, összesen 18743 m² alapterületű összesen 91,28 aranykorona kataszteri jövedelmű, 4. minőségi osztályba sorolt, teljes egészében összesen 22719 m² alapterületű, összesen 94,94 aranykorona kataszteri jövedelmű ingatlanra vonatkozó adásvételi szerződést közös megegyezéssel hatályon kívül helyezik tekintettel arra, hogy az illetékes mezőgazdasági igazgatási szerv (a Veszprém Vármegyei Kormányhivatal) a fenti ingatlanra vonatkozó adásvételi szerződés földforgalmi jóváhagyását megtagadta a hivatal az 590718/2/2026 ügyiratszámú határozata alapján, ugyanis a jelen pontban hivatkozott adásvételi szerződésben a hivatkozott a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló **2013. évi CXXII. törvényben a 18.§ (2) bekezdés e) pontja alapján fennálló elővásárlási jogosultsági felétel a mezőgazdasági igazgatási szerv álláspontja alapján nem áll fenn.**

.....
Bari András
Eladó

.....
Barabás Barna Béla
Vevő

dr. Balázs Gergely ügyvéd
1082 Budapest, Váci u. 113.
dr. Balázs Gergely ügyvéd

KASZ 36056803
dr. Balázs Gergely ügyvéd
KASZ 36056803

A Felek megállapítják, hogy mivel a fenti jóváhagyás megtagadása miatt a korábbi szerződés felbomlott, ezért a korábbi szerződést a mezőgazdasági igazgatási szerv által észrevételezett feltételeknek megfelelően a mai napon újra megkötik az alábbiak szerint.

1. A szerződés tárgya

1.1. Az Eladó kijelenti, hogy 1/1 tulajdoni hányadban kizárólagos tulajdonában áll a Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 2. által a **Balatonszőlős külterület 086/19 hrsz-on** felvett, természetben „címképzés alatt” Balatonszőlős külterület 086/19 részben szántó művelési ágban nyilvántartott, összesen 3976 m² alapterületű, összesen 3.66 aranykorona kataszteri jövedelmű, 5. és 6. minőségi osztályba sorolt, részben szőlő művelési ágban nyilvántartott, összesen 18743 m² alapterületű összesen 91,28 aranykorona kataszteri jövedelmű, 4. minőségi osztályba sorolt, teljes egészében összesen 22719 m² alapterületű, összesen 94,94 aranykorona kataszteri jövedelmű ingatlan (a továbbiakban: **Ingatlan**).

1.2. A Felek tudomással bírnak, azon tényről, hogy az Ingatlan vonatkozásában a 39679/2006.08.30. számú határozat szám alapján az Ingatlan Balaton-felvidéki Nemzeti Park területén található és védett természeti értéknek minősül 31/1997. (IX.23.) KTM rendelet alapján

1.3. Az eljáró ügyvéd által az E-ING rendszeren keresztül a mai napon lekért e-hiteles tulajdoni lap III. rész 4. pontjának tanúsága szerint, az Ingatlanon a 31584/2013.01.25 határozat számon az E. ON ÉSZAK-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG (cím: 9027 Győr, Kandó Kálmán utca 11-13) javára vezetékgig van bejegyezve 20Kv-os vezetékgig biztonsági övezete által érintett 13m² területre az ügyiratban lévő változási vázrajz és területkimutatás szerint, valamint a tulajdoni lap III. rész 5. pontjának tanúsága szerint, az Ingatlanon a 101765/2022.02.08 határozat számon az E. ON ÉSZAK-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG (cím: 9027 Győr, Kandó Kálmán utca 11-13) javára vezetékgig légvezetékgig van bejegyezve a vázrajz szerinti területre. 39679/2006.08.30. Egyebekben az Ingatlan tehermentes, a tulajdoni lapon el nem bíralt széljegyek nem található. Eladó az ingatlan-nyilvántartási bejegyzések valóságtartalmáért teljes körű felelősséget vállal a Vevő felé.

2. Adásvétel

2.1. Eladó a jelen szerződés aláírásával az Ingatlanban fennálló 1/1 tulajdoni hányadából elad a Vevő részére 1/2 tulajdoni hányadot, a Vevő pedig a jelen szerződés aláírásával megvásárolja az Ingatlan 1/2 tulajdoni hányadát a kölcsönösen kialakított – az Ingatlan per-, teher- és igénymentes állapotában – összesen 15.000.000 Ft. – azaz tizenötmillió forint vételáron (a továbbiakban: **teljes vételár**), amelynek következtében az Eladó és a Vevő egymás között 1/2-1/2 tulajdoni hányadban lesznek tulajdonosok.

Tekintettel arra, hogy az adásvétel megkötését követően az Eladó és a Vevő az Ingatlan 1/2-1/2 tulajdoni hányadú tulajdonosa lesz, így a Felek megállapodnak abban, hogy az Ingatlan használatát a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg külön dokumentumban foglalt használati megosztásban rendezik.

Szerződő felek a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 8/A. § (3) bekezdése alapján rögzítik, hogy a szerződés tárgyát képező földrészleten lévő

- az Ingatlan 1/2 tulajdoni hányadának ültetvény értéke: 10.000.000- Ft. az 1/2 tulajdoni hányadú földrészlet értéke: 5.000.000, - Ft.

Az Ingatlanon felépítmény és föld hasznait növelő agrotechnikai létesítmény nem található.

Bari András
Eladó

Barabás Barna Béla
Vevő

dr. Balázs Gergely ügyvéd
KASZ 36056803

3. Fizetési feltételek

3.1. A Vevő a jelen adásvételi szerződés 2. pontjában meghatározott teljes vételárát az alábbiak szerint fizeti meg az Eladó részére.

3.2. A Vevő a közzétételre való alkalmasság megállapításáról szóló végzés kézhezvételét követő 5 munkanapon belül kifizet átutalással az Eladó jelen szerződésben rögzített bankszámlaszámára 1.500.000, -Ft. összeget foglaló (a továbbiakban: Foglaló) jogcímén.

3.2.1. A Felek kijelentik, hogy a foglaló jogintézményével és annak következményeivel tisztában vannak, miszerint a teljesítés meghiúsulásáért felelős személy az adott foglalót elveszti, illetve a kapott foglalót kétszeresen köteles visszatéríteni. A jelen adásvételi szerződés az Eladó és a Vevő közötti hatályba lépése és teljesülése esetén a foglaló összege beleszámít a teljes vételárba. A Felek megállapodnak abban, hogy a foglaló következményeit nem alkalmazzák, ha a jelen adásvételi szerződés kapcsán elővásárlásra jogosult él elővásárlási jogával és ennek következtében a jelen adásvételi szerződés nem az Eladó és a Vevő között jön létre, ill. nem lép hatályba.

3.2.2. A Felek megállapodnak abban, hogy a Foglaló maradéktalan kifizetésének az összeg Eladó bankszámláján való jóváírását tekintik. Az összeg jóváírásáról az Eladó köteles a Vevőt haladéktalanul írásban értesíteni.

3.2.3. Ha a jelen adásvételi szerződést a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: **Földforgalmi törvény**), valamint a 474/2013. (XII. 12.) Korm. rendelet (a továbbiakban: **Hirdetmény rendelet**) értelmében a mezőgazdasági igazgatási szerv, illetve a helyi földbizottság eljárása és döntése alapján olyan elővásárlásra jogosult élt elővásárlási jogával, aki jóváhagyásra került (a jelen adásvételi szerződésben: **Elővásárlásra jogosult**), akkor a jelen adásvételi szerződés nem az Eladó és a Vevő között lép hatályba, hanem változatlan tartalommal az Eladó és a jóváhagyásra került elővásárlási jogosult között jön létre.

3.2.4. A 3.2.3. ponton kívül, ha a jelen adásvételi szerződés az elővásárlási jogok gyakorlására tekintettel nem az Eladó és a Vevő között lép hatályba, továbbá az átruházás a Földforgalmi törvény 22. § (2) bekezdése értelmében az Elővásárlási jogosult személyére való tekintettel mentes a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyása alól úgy az Eladó a Foglaló összegét köteles utalással visszafizetni a Vevő részére a Földforgalmi törvény 22. § (1) bekezdés a) pontja szerinti iratjegyzék kézhezvételétől számított 5 napon belül.

3.2.5. A 3.2.3. ponton kívül, ha a jelen adásvételi szerződést a Földforgalmi törvény, valamint a Hirdetmény rendelet értelmében a jelen adásvételi szerződés jóváhagyását a mezőgazdasági igazgatási szerv, valamint a helyi földbizottság bármely okból megtagadta (nem hagyja jóvá), ezért a jelen adásvételi szerződés az Eladó és a Vevő között nem lép hatályba, úgy az Eladó a Foglaló összegét köteles utalással visszafizetni a Vevő részére a jóváhagyás megtagadásáról szóló döntés kézhezvételétől számított 5 napon belül.

3.2.6. Amennyiben jelen adásvételi szerződés a 3.2.3.-3.2.5. pontjaiban foglaltaktól eltérő bármely más, egyéb okból, azonban egyik Félnak sem felróhatóan nem jön létre, ill. nem lép hatályba a Felek között, úgy az Eladó a meghiúsulásról való tudomásszerzéstől számított 5 napon belül köteles a Foglaló összegét utalással visszafizetni a Vevőnek.

3.2.7. A Felek megállapodnak abban, hogy a jelen adásvételi szerződés 3.2.3. – 3.2.6. pontjaiban foglaltak miatti okból egyik Félnak sem felróhatóan nem jön létre, ill. nem lép hatályba a Felek között a szerződés abban az esetben sem alkalmazzák a foglaló következményeit, illetve abban az esetben sem, ha a szerződés a jelen adásvételi szerződés 13. pontjában foglalt esetben felbomlik, ebben az esetben az Eladó a felbomlásról való tudomásszerzéstől számított 5 napon belül köteles a Foglaló összegét visszafizetni a Vevőnek.

..... Bari András Eladó	 dr. Balázs Gergely ügyvéd KASZ 36056803	 Barabás Barna Béla Vevő
---	---	---

3.3. A Foglalo átutalása után a teljes vételárból fennmaradó összeget a Vevő a Földforgalmi törvény 30. § (1)-(2) bekezdése szerinti jóváhagyó záradékkal ellátott adásvételi szerződés kézhezvételétől számított 3 banki munkanapon belül utalja át az Eladó részére a jelen szerződésben megadott bankszámlájára 13.500.000,- Ft összeget utolsó vételár részlet jogcímén.

4. Adók, illetékek

4.1. A Vevő tisztában van azzal, hogy a jelen adásvétel kapcsán illetékfizetésre kötelezett, azonban az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 26. § (1) bek. p) pontja szerinti feltételek vállalásával mentesülhet a vagyonaátruházási illeték megfizetésének kötelezettsége alól.

4.2. Az Eladó kijelenti, hogy a személyi jövedelemadóról szóló 1995. évi CXVII. törvény a jelen ügyletre vonatkozó rendelkezéseivel tisztában van, így erre vonatkozó tájékoztatást az eljáró ügyvédtől nem kérnek.

4.3. A Felek megállapodnak abban, hogy a földhivatali eljárás szolgáltatási díját a Vevő viseli.

5. Termőföldre vonatkozó szabályok

5.1. Eljáró ügyvéd tájékoztatja a Feleket arról, hogy a jelen adásvételi szerződés tárgyát képező Ingatlan mező-, erdőgazdasági hasznosítású földnek (a jelen adásvételi szerződésben: **termőföldnek**) minősül, így megszerzésére vonatkozóan a Földforgalmi törvényben foglalt tilalmak és korlátozások vannak érvényben, amelyek a Felek előtt ismertek.

6. Elővásárlási jogok

6.1. Eladó kijelenti és szavatolja, hogy az Ingatlan, illetve az Ingatlan adott tulajdoni hányadának megszerzésére vonatkozóan senkit nem illet meg szerződésen alapuló elővásárlási jog.

6.2. A Földforgalmi törvény, valamint a 474/2013. (XII. 12.) Korm. rendelet (a továbbiakban: **Hirdetmény rendelet**) értelmében az Eladó az elfogadott vételi ajánlatot (adásvételi szerződést) annak teljes terjedelmében kötelesek a Földforgalmi törvény 21.§ (1) bekezdése szerint, a jelen adásvételi szerződés aláírásától számított 8 napon belül megküldeni a mezőgazdasági igazgatási szerv részére jóváhagyás céljából. Amennyiben a mezőgazdasági igazgatási szerv az előzetes vizsgálat során nem tagadja meg az adásvételi szerződés jóváhagyását, akkor végzésében megállapítja a szerződés közzétételre való alkalmasságát és hivatalból elrendeli annak közzétételét. A közzétételre való alkalmasság megállapítása nem minősül az adásvételi szerződés hatósági jóváhagyásának. A mezőgazdasági igazgatási szerv döntését közli az eladóval, az adásvételi szerződés szerinti vevővel, valamint az adásvételi szerződést megküldi a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat jegyzőjének. A jegyző hirdetményi úton közli az adásvételi szerződést a törvényen vagy megállapodáson alapuló elővásárlási jog jogosultjaival.

6.3. **Barabás Barna Béla Vevő** a jelen okirat aláírásával **nyilatkozik**, hogy a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló **2013. évi CXXII. törvény 18. § (1) bekezdésének e) pontja alapján** olyan földműves, akinek az életvitelszerű lakáshasználata helye vagy a mezőgazdasági üzemközpontja 3 éve olyan, Magyarország területén fekvő településen van, amelynek közigazgatási határa az adásvétel tárgyát képező föld fekvése szerinti település közigazgatási határától közúton vagy közforgalom elől el nem zárt magánúton legfeljebb 20 km távolságra van. A Vevő a jelen okirat aláírásával nyilatkozik továbbá, hogy a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló **2013. évi CXXII. törvény 18. § (4) bekezdésének b) pontja szerinti fiatal földművesnek minősül.**

Bari András
Eladó

Barabás Barna Béla
Vevő

dr. Balázs Gergely ügyvéd
KASZ 36036803

6.4. Amennyiben bármely elővásárlásra jogosult élni kíván elővásárlási jogával, úgy ez a jelen adásvételi szerződés összes rendelkezésének maradéktalan elfogadását is jelenti. Eladó kijelenti, hogy csak a jelen adásvételi szerződésben foglalt feltételekkel – így különös tekintettel a fizetési feltételekre – kívánja az Ingatlan tulajdonjogát átruházni. A Vevő helyébe lépő elővásárlási jogosultat az adásvételi szerződésnek a Vevőre vonatkozó rendelkezései jogosítják és kötelezik.

7. Szavatosság

7.1. Az Eladó szavatolja, hogy a jelen adásvétel tárgyát képező teljes Ingatlan, a jelen szerződés megkötésekor, valamint a Vevő tulajdonszerzésekor is per-, teher- és igénymentes, azon vagy arra nézve harmadik személynek nincs olyan joga és/vagy követelése, amely az Ingatlan bármely hányadú tulajdonjogának, birtokának megszerzését, az Ingatlan bármely hányadú tulajdonjogának rendeltetésszerű tulajdonlását és használatát zavarhatná, akadályozná, továbbá szavatol azért, hogy az Ingatlan rendeltetésszerű használatra alkalmas, rejtett hibától mentes.

8. Tulajdonjog bejegyzése

8.1. Az Eladó a jelen adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg ingyenes ügyvédi letétbe helyezik a dr. Balázs Gergely Ügyvédi Irodánál (1052 Budapest, Váci utca 18.; képviseli: dr. Balázs Gergely ügyvéd; jelen pont értelmében a továbbiakban: **letéteményes ügyvéd**) a Vevő tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzését engedélyező, kellő formában kiállított, az Eladó által aláírt eredeti okiratokat 5-5 példányban (a továbbiakban: **Bejegyzési Engedély**).

8.2. A letéteményes ügyvéd és az Eladó megállapodnak, hogy a letéteményes ügyvéd a teljes vételárnak a jelen adásvételi szerződés 3.3. pontjában meghatározott kifizetésével egyidejűleg jogosult a Vevő, illetve az illetékes földhivatal részére kiadni a Bejegyzési Engedélyeket, ha a Vevő az Eladó vagy akár a Vevőhitelt érdemlően igazolja a letéteményes ügyvéd részére a teljes vételár maradéktalan megfizetését. Az Eladó a teljes vételár bankszámláján történő jóváírását követően köteles haladéktalanul jelezni a letéteményes ügyvéd felé írásban a teljes vételár kifizetését. Amennyiben az Eladó a

8.3. A jelen pont szerinti letéti megállapodás a letett Bejegyzési Engedély 8.2. pontban foglaltak szerinti kiadásával megszűnik.

9. Birtokba adás

9.1. A Felek megállapítják, hogy az Eladó az Vevő által vásárolt tulajdonrész birtokát a Teljes Vételár kifizetésének feltételével legkorábban a szüret után adja át a Vevőnek.

9.2. Az Ingatlan rész birtokba adásától a Vevő köteles az Ingatlan rész terheit, az esetleges károkat viselni és jogosult az Ingatlan rész hasznait szedni, különösen a Felek által a jelen szerződés megkötésével egyidejűleg megkötött használati megállapodás szerint.

10. Nyilatkozatok

10.1. Eladó kijelenti, hogy mint nagykorú, cselekvőképes, magyar állampolgár a jelen adásvételi szerződés érvényes és hatályos megkötésére minden további feltétel nélkül jogosult.

10.2. Vevő kijelenti, hogy mint nagykorú, cselekvőképes, magyar állampolgár a jelen adásvételi szerződés érvényes és hatályos megkötésére és az Ingatlan rész megszerzésére minden további feltétel nélkül jogosult.

Bari András
Eladó

Barabás Barna Béla
Vevő

dr. Balázs Gergely ügyvéd
KASZ 36056803

10.3. Vevő a Földforgalmi törvény 13. §-ában foglaltak szerint – az ott meghatározott kivételekkel – vállalja, hogy az Ingatlan 1/2 tulajdoni hányadának használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy az Ingatlanban vásárolt tulajdonrészét a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig más célra nem hasznosítja.

10.4. Vevő a Földforgalmi törvény 14. §-ában foglaltak szerint nyilatkozik, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása (földhasználati díjtartozás), valamint vele szemben a jelen adásvételi szerződés megkötését megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

10.5. Vevő kijelenti, hogy a Földforgalmi törvény 5. § 7. pontja szerinti földművesnek minősülő belföldi természetes személy, magyar állampolgár, valamint rendelkezik MVH regisztrációval és földművesként nyilvántartásba van véve. Vevő nyilatkozik továbbá, hogy a tulajdonában és hasznélvezetében álló földek területnagysága a megszerezni kívánt Ingatlan területnagyságával együtt nem haladják meg a Földforgalmi törvény 16. § (1) bekezdésében foglalt 300 hektárt, valamint a már birtokában lévő termőföld nagysága nem haladja meg a Földforgalmi törvény 16. § (2) bekezdésében foglalt 1200 hektárt, így jogosult az Ingatlan rész tulajdonjogának megszerzésére, tulajdonszerzése nem ütközik szerzési korlátba.

10.6. A Vevő az Inyvtv. vhr. (179/2023. Korm. rendelet) 42 §-a alapján nyilatkozik, hogy nem rendelkezik részarány-tulajdonnal.

10.7. Szerződő felek tudomásul veszik a Földforgalmi tv. 15/A. §-ában foglaltakat: miszerint, Ha a tulajdonjog átruházásáról szóló szerződés tárgyát képező földet hatályos vagy a szerződéskötés időpontjában még hatályba nem lépett földhasználati szerződés érinti, akkor a szerződés tartalmazza a földhasználat időtartamára és ellenértékére vonatkozó tájékoztatást. Az Eladó erre tekintettel kijelenti, hogy ezen Ingatlannak, szerződés tárgyát képező Ingatlan résznek nincs földhasználója, tehát nincs olyan szerződés, illetőleg hatályba nem lépett földhasználati szerződés, amely ezen Ingatlant, illetve a megvásárolni kívánt tulajdonrészét érintené.

10.8. Az Eladó kijelenti, hogy az 1.1. pontban meghatározott ingatlan bemutatott, a mai napon kelt, e-hiteles tulajdoni lap teljes másolatának tartalma teljes körű és a valóságnak megfelel.

10.9. Felek vállalják, hogy amennyiben a jelen adásvételi szerződés módosítása, kiegészítése válna szükségessé az esetleges jogszabályváltozások, vagy hatósági határozatok folytán, úgy azt a szükséges időben megteszik a szerződés teljesítése érdekében.

11. Ügyvédi megbízás és meghatalmazás, ügyvédi munkadíj

11.1. A Felek a jelen okiratban foglaltakat ügyvédi tényvázlatnak tekintve megbízzák a Dr. Balázs Gergely Ügyvédi Irodát (1052 Budapest, Váci utca 18.) képviselőjében eljáró dr. Balázs Gergely ügyvédet a jelen okirat elkészítésével és ellenjegyzésével.

11.2. A jelen adásvételi szerződés aláírásával a Felek meghatalmazzák a Dr. Balázs Gergely Ügyvédi Irodát (1052 Budapest, Váci utca 18.; képviseli: dr. Balázs Gergely ügyvéd), hogy a jelen ügylet kapcsán az illetékes hatóságok (így különösen az illetékes önkormányzat jegyzője, a földhivatal, a mezőgazdasági igazgatási szerv, a helyi földbizottságok, a Nemzeti Földalapkezelő Szervezet, valamint a Nemzeti Adó- és Vámhivatal) előtt jogi képviselőükben eljárjon, a jelen ügyletre vonatkozó hatályos formanyomtatványokat, különösen de nem kizárólag a tulajdonszerzés hatósági jóváhagyásra irányuló kérelmet, ingatlan nyilvántartási kérelmet helyettünk a nevünkben kitöltse, azokat benyújtsa, valamint meghatalmazzák a Dr. Balázs Gergely Ügyvédi

..... Bari András Eladó	 dr. Balázs Gergely ügyvéd KASZ 36056803	 Barabás Barna Béla Vevő
---	---	---

Irodát képviselő ügyvédet, dr. Balázs Gergely ügyvédet arra, hogy az adókötelezettséggel kapcsolatos nyilatkozatokat kitöltse.

11.3. A jelen adásvételi szerződés aláírásával az Eladó különösen meghatalmazza a Dr. Balázs Gergely Ügyvédi Irodát, hogy nevében 8 napon belül kezdeményezze az alábbi eljárásokat, valamint azok során az Eladót képviselje, szükség esetén helyette és nevében aláírjon, illetve jognyilatkozatokat tegyen:

- a) a jogosultak hirdetmény útján történő értesítésével kapcsolatosan a mezőgazdasági igazgatási szerv, a területileg illetékes önkormányzat jegyzőjének eljárása, valamint
- b) amennyiben szükséges, a Hegyközség törvény szerinti elővásárlási jogosultak megkeresése, illetve nyilatkozatuk beszerzése.

11.4. A jelen adásvételi szerződés aláírásával a Vevő meghatalmazza a Dr. Balázs Gergely Ügyvédi Irodát, hogy a jelen adásvételi szerződéssel kapcsolatosan eljáró illetékes hatóságoktól (így különösen a területileg illetékes földhivataltól, a területileg illetékes önkormányzat jegyzőjétől, valamint az állami adóhatóságtól) részére érkező küldeményeket átvegye, egyben kéri a jelen adásvételi szerződés tárgyával kapcsolatosan eljáró illetékes hatóságokat, hogy a nekik szánt küldeményeket dr. Balázs Gergely ügyvédnek, a Dr. Balázs Gergely Ügyvédi Iroda címére (1052 Budapest, Váci utca 18.) címezzék.

11.5. Jelen adásvételi szerződés ellenjegyzésével a Dr. Balázs Gergely Ügyvédi Iroda (1052 Budapest, Váci utca 18.) nevében eljáró dr. Balázs Gergely ügyvéd a fenti meghatalmazásokat elfogadja.

11.6. Felek megállapodnak abban, hogy a vételi ajánlat kifüggesztésének és az elővásárlásra jogosultakkal történő közlésének esetleges költségei, valamint az egyéb költségek (beleértve az ügyvédi megbízási díjat) - a Vevőt terhelik.

12. Ügyfélazonosítás

12.1. Eljáró ügyvéd tájékoztatta a Feleket az ügyvédekről szóló törvényben és a pénzmosás és terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló törvényben foglalt ügyfél azonosítási, bejelentési és közreműködés-megtágadási kötelezettségről. A Felek ezen tájékoztatás után hozzájárultak ahhoz, hogy azonosításukat az eljáró ügyvéd elvégezze, ennek keretében személyi okmányaikról másolatot készítsen, és személyes adataikat a törvényi előírásoknak megfelelően kezelje.

13. Szerződés hatálya, felbontása, egyéb szabály

13.1. A Felek megállapítják, hogy a jelen szerződésben foglalt Felek közötti létrejötté és hatálya a Földforgalmi törvényben foglaltak szerinti hatósági jóváhagyástól, valamint az elővásárlási jogok gyakorlásától függ.

13.2. Vevő a jelen adásvételi szerződést minden következmény nélkül felbonthatja, ha a Vevő a termőföld megszerzésére vonatkozó jogszabályok, illetve azok időközbeni változása alapján nem lenne jogosultak az Ingatlan vagy az Ingatlan résztulajdonának tulajdonjogának megszerzésére.

13.3. A Felek megállapodnak abban, hogy az Eladó jogosult a jelen adásvételi szerződéstől elállni, de ebben az esetben köteles a Vevőnek – ill. amennyiben a szerződés az Eladó és az Elővásárlásra jogosult között lép hatályba, úgy az Elővásárlásra jogosultnak – a foglaló jogkövetkezményeinek alkalmazása mellett az esetlegesen kifizetett vételárat visszafizetni.

13.4. Tekintettel arra, hogy az Ingatlan területe szőlő aranyszínű sárgaság fitoplazma jelenléte miatt, zárlati területen helyezkedik el és az Ingatlan területén a terület növényvédelmét az Eladó köteles elvégezni, azaz a

.....
Bari András
Eladó

.....
Barabás Barna Béla
Vevő

.....
dr. Balázs Gergely ügyvéd
KASZ 36056803

zárlati károsító miatt, az érvényben lévő növényvédelmi kezeléseket az Eladó igazoltan köteles teljesíteni, így amennyiben az Eladó a birtokbaadás előtt, és az utolsó vételár-részlet megfizetése előtt ezen növényvédelmi kezelést hitelt érdemlően (megfelelő Vevő által is elfogadott dokumentummal) nem igazolja, úgy a Vevő jogosult a szerződéstől elállni. Ez esetben az Eladó a foglaló összegét az elállástól számított 2 munkanapon belül köteles az Vevő részére visszafizetni.

14. Titoktartás

14.1. Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy a jelen adásvételi szerződéssel kapcsolatos minden információt – így pl. a szerződés létezését és az Ingatlan vételárát – szigorúan bizalmas információként kezeli, azt az elővásárlásra jogosultakkal, valamint az elővásárlási jog gyakorlásával összefüggő eljárásban részt vevő személyek, ill. hivatalok kivételével mással nem közli és nem is hivatkozza.

15. Záró rendelkezések

15.1. A helyi önkormányzatok közérdekegyeztetéséről szóló 2025. évi XLVIII törvény alkalmazásához az adásvétel tárgyát képező Ingatlan fekvése szerinti település jogvédelmi eszközök alkalmazását szabályozó helyi önkormányzati rendeletet nem alkotott, ilyen rendelet a jelen szerződés aláírásának napján nincs hatályban.

15.2. A jelen adásvételi szerződésben nem szabályozott kérdésekben a mindenkor hatályos Ptk., a Földforgalmi törvény, a Fétv., a Hirdetmény rendelet, valamint a Hegyközség törvény vonatkozó rendelkezései az irányadók.

15.3. A Felek kijelentik, hogy jelen adásvételi szerződés megkötésekor tévedés, kényszer, jogellenes fenyegetés alatt nem állottak.

15.4. A Felek a szerződést elolvasás és értelmezés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag írják alá.

15.5. A külön dokumentumba foglalt használati megosztás a jelen szerződés mellékletét képezi.

Balatonfüred, 2026. szeptember 23.

.....
Bari András
Eladó

.....
Barabás Barna Béla
Vevő

Ellenjegyzem.

Balatonfüred, 2026. szeptember 23.

dr. Balázs Gergely Ügyvédi Iroda
1052 Budapest, Váci utca 18.
KASZ: 36056803

.....
dr. Balázs Gergely ügyvéd
Dr. Balázs Gergely Ügyvédi Iroda
1052 Budapest, Váci utca 18.
KASZ: 36056803

.....
Bari András
Eladó

.....
Barabás Barna Béla
Vevő

.....
dr. Balázs Gergely ügyvéd
KASZ 36056803