

„Az adásvételi szerződés a kormányzati portálon
kifüggesztésre került ...2026.10.21.-én...
Az elfogadó jognyilatkozat megtételére nyitva
álló jogvesztő határidő első napja
2026.10.22.
2026.11.20. utolsó napja

Kozmáné Dr. Radák Edina
ügyvéd

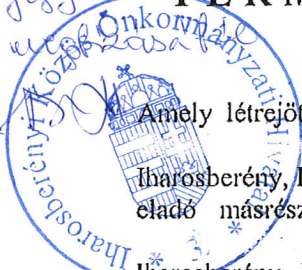
2026 AUG 12

DB

692105

Kissai Dr. Székely Lili

Jegyző



TERMŐFÖLD ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS (egységes szerkezetben a vételi ajánlattal)

Amely létrejött egyrészről Tóth Andrásné sz. Pál Márta

Iharosberény, Rákóczi utca 18. szám alatti lakos,
eladó másrészről Murvai Dániel születési név Murvai Dániel

Iharosberény, Kossuth utca 26. sz. alatti lakos,
605740UE) mint vevő (továbbiakban vevő)

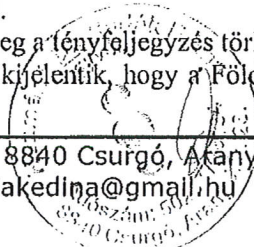
lakcím: 8725
mint eladó (továbbiakban |. oldal 1

lakcím: 8725

között alulírott helyen és napon a következő feltételekkel:

1. Eladó eladja örökre és visszavonhatatlanul per-, teher- és igénymentesen az 1/2-ed arányban tulajdonában lévő Iharosberény 072/10 hrsz. alatt felvett „szántó” tkv-i megnevezésű összesen 2,7290 Ha térmértékű, 100,00 AK értékű külterületi ingatlanát, valamint az 1/2-ed arányban tulajdonában lévő Iharosberény 0118/3 hrsz. alatt felvett „szántó” tkv-i megnevezésű összesen 4,0819 Ha térmértékű, 142,05 AK értékű külterületi ingatlanát vevőnek a kölcsönösen kialakított NEM EGYBEFOGLALT vételárért, összesen kizárólag matematikailag összeadva 13.621.800,- Ft, azaz tizenhárommillió-hatszázhuszonegyezer-nyolcszáz forint vételárért. Felek kijelentik, hogy az Iharosberény 072/10 hrsz.-ú ingatlan illetőség vételára: 5.458.000,- Ft, míg az Iharosberény 0118/3 hrsz.-ú ingatlan illetőség vételára 8.163.800,- Ft.
2. Vevő az 1. pontban körülírt ingatlanokat 1/2-ed arányban az ott jelzett vételárért megvásárolja akként, hogy a teljes vételárát jelen okirat hatósági jóváhagyását követően a hatóságok által kiállított jóváhagyó tulajdonjog átruházó nyilatkozat átvételét követő 8 napon belül utalással fizeti meg eladó részére, az eladó nevében
Eladó ezen összeg, így a teljes vételár átvételéről legalább email útján értesíti az okiratszerkesztő ügyvédet a radakedina@gmail.hu email címen.
3. Vevő a szerződés tárgyát képező ingatlanokat a megtekintett és megismert állapotában, annak alkotórészeivel és tartozékaival, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotában vásárolja meg.
4. Eladó kijelenti, hogy az ingatlanokon fennálló a rendeltetésszerű használatot akadályozó hibáról nincsen tudomása. Eladó kijelenti, hogy az ingatlanokat semminemű köz- vagy díjtartozás nem terheli és nincs tudomása olyan körülményről, ami gátolná az ingatlanok használatát, nem tud olyan elvégezendő munkálatokról sem, amely lényegesen befolyásolná az ingatlanok értékének alakulását.
5. Szerződő felek, főleg eladó külön okiratban foglaltan feltétlen és visszavonhatatlanul hozzájárulását adja ahhoz, hogy az eljáró földhivatal eladó saját tulajdonjogát letörölje, 1/2-ed arányban (mindkét ingatlan esetében) az Iharosberény 072/10 és 0118/3 hrsz.-ú külterületi ingatlanok vonatkozásában az illetékes földhivatal az ingatlan-nyilvántartásba adásvétel jogcímen bejegyezze (bejegyzési engedély). Eladó a bejegyzési engedélyt jelen okirat aláírásával egyidejűleg megadja és ügyvédi letétbe helyezi, külön letéti szerződés keretében, amelyben vevő feltétlen és visszavonhatatlanul kéri és engedélyezi, hogy a tulajdonjogát 1/2-ed arányban mindkét ingatlan esetében az Iharosberény 072/10 és 0118/3 hrsz. alatti külterületi ingatlanok vonatkozásában adásvétel jogcímen bejegyezzék. Eladó tudomásul veszi, hogy az eljáró ügyvéd az illetékes földhivatali osztályhoz kizárólag akkor jogosult a szerződést a bejegyzési engedéllyel együtt a tulajdonjog átvezetés céljából benyújtani, amikor a teljes vételár kifizetésre került és erről az átvételi elismervény (Eladó által az okiratszerkesztő ügyvédnek a 2. pontban írtak szerinti nyilatkozata arról, hogy az összeg bankszámláján történő jóváírása megtörtént) becsatolásra kerül, ha ez az átutalás után három munkanapon belül az ügyvédhez nem érkezik meg, és ezután az ügyvéd által az Eladónak küldött felszólítás 24 órán belül is eredménytelen, akkor elfogadásra kerül vevő részéről az átutalásról a hiteles banki bizonylat, amely az eljáró ügyvéd részére benyújtásra kerül.
6. Felek kérelmezik majd a tulajdonjog bejegyzéssel egyidejűleg a lényfeljegyzés törlését is feltétlenül és visszavonhatatlanul az illetékes földhivaltól, mivel felek kijelentik, hogy a Földforgalmi tv.23. (1).

Kozmáné Dr. Radák Edina ügyvéd, Iroda címe: 8840 Csurgó, Arany János u. 23.
Tel.: 06-30-8680-818, email: radakedina@gmail.hu



Kozmáné Dr. Radák Edina ügyvéd

bekezdés értelmében a Mezőgazd. Igazg. szerv megkeresi az ingatlanügyi hatóságot a föld tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés benyújtása tényének feljegyzése érdekében.

7. Felek kijelentik, hogy jelen szerződéssel felmerülő, vevő tulajdonjoga megszerzésével összefüggő valamennyi költség a vevőt terheli. Jelen jogügylet illetékmentes, a termőföldnek a földműves általi, ellenérték fejében történő megszerzése, feltéve, ha 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 a termőföld tulajdonjogát nem idegeníti el, a termőföldön vagyoni értékű jogot nem alapít, és a termőföldet egyéni vállalkozóként, mezőgazdasági őstermelőként vagy családi gazdálkodóként mező-, illetve erdőgazdasági tevékenység céljára hasznosítja. Vevő kéri az illetékmentesség megállapítását.

8. Eladó kijelenti, hogy jelen jogügylet tekintetében a SZJA fizetési kötelezettségét megértette, az eljáró jogi képviselő tájékoztatását megértette az adózás tekintetében.

9. ~~Felek kijelentik, az ingatlanokon sem hatályba lépett földhasználat, sem többlethasználat nincs bejegyezve.~~ *Haszonbérleti szerződés áll fenn Földhasználati Folyamat 2013.12.31. 15.000/Ha*

10. Vevő kijelenti, hogy a mező és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 10.

X. sz. 2014.08.05
§ (1) bekezdésében foglaltak, illetve a 16. §. (1.) bekezdésében megfelel. Így vevő kijelenti, hogy földművesnek minősül, nyilvántartásba vétele a Somogy Vármegyei Kormányhivatal előtt az 510628/2/2014.11.14. számú határozat alapján megtörtént. Vevő, mint földműves előadja, hogy tudomása van arról, hogy termőföld tulajdonjogát a már tulajdonában és a hasznélvezetében lévő terület nagyságának a beszámításával -300 hektár mértékig szerezheti meg.

11. Vevőnek tudomása van a termőföld szerzési jogosultság korlátozása tekintetében a 16.§. (1), (2), (3), (4) illetve egyéb földszerzési maximum rendelkezéseiben foglaltakkal. Vevő kijelenti, hogy ezen feltételeknek eleget tesz, termőföld szerzési korlátozás alá nem esik.

12. Vevő kijelenti, hogy megfelel a Földtörvény 13§.-14§. rendelkezéseinek, így különösen kijelenti azt, 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 más célra nem hasznosítja. (Földforgalmi tv. 13. §. (1) bek.)

13. Vevő kijelenti, hogy megfelel a Földtörvény 13§.-14§. rendelkezéseinek. Vevő a haszonbérletekre tekintettel (amennyiben a föld harmadik személy használatában van), annak megszűnését követően a Földforgalmi törvény 13.§. (4.) bekezdése alapján nyilatkozza, hogy a fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg, és a megszűnését követő időre az alábbi kötelezettségeket vállalja:

14. Vevő kijelenti azt, 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 más célra nem hasznosítja. (Földforgalmi tv. 13.§.(1. bek.)

15. Vevő nem pályakezdő gazdálkodó.

16. Vevő kijelenti, hogy a fentiekben túlmenően tudomással bír a Földforgalmi tv. 13. §.(2)-(3)-(4) bekezdésben foglaltakkal.

17. Vevő kijelenti továbbá azt is, hogy nincs földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj vagy egyéb tartozása. Vevő előadja továbbá, hogy nem állapítottak meg vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül azt, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött. (Földforgalmi tv. 14.§.)

18. Vevő kijelenti, hogy nyilatkozatai a valóságnak megfelelnek, tudomása van arról, hogy egy utólagos vizsgálat során őt büntetőjogi felelősségre vonhatják amennyiben a nyilatkozatai valótlanak minősülnek.

19. Szerződő felek kijelentik, hogy tudomással bírnak a módosított 2013. évi CXXII törvény 18. §. (1) bekezdésében, valamint a 474/2013 (XII.12.) Korm. rendeletben foglaltakkal, amely jogszabályi rendelkezésekre tekintettel kijelentik, hogy jelen adásvételi szerződés egyben vevő vételi ajánlatának is minősül, amely vételi ajánlatot eladó elfogadott.

Kozmáné Dr. Radák Edina ügyvéd

20. Vevő kijelenti, hogy a *teljes vételár kifizetését követően* lép az ingatlanok birtokába, így attól a naptól szedi annak hasznait, viseli a terheit, valamint a kárveszélyt.
21. Vevő kijelenti, hogy a Földforgalmi törvény 18.§-a szerinti elővásárlási jog tekintetében a 18.§. (1) bek. d.) pontja szerinti helyben lakó földműves. Vevő a földforgalmi törvény 18.§. (4) bekezdés b.) pontja szerinti fiatal földműves is.
22. Vevő jogszabály alapján nyilatkozza, hogy részarány tulajdonnal nem rendelkezik. (Inytv. vhr. 42.§)
23. Felek rögzítik, azt is, hogy a fentebb írtakra tekintettel jelen szerződés hatályba lépésének feltétele az a tény, hogy jelen jogügylet vonatkozásában a sorrendben vevőt megelőző elővásárlásra jogosult személyek a szerződés, mint vételi ajánlat kifüggesztésétől számított 30 napon belül elfogadó nyilatkozatot ne tegyenek és vevő tulajdonszerzése a hatósági szervek feltételeinek megfelelően.
24. Felek rögzítik, azt is, hogy jelen szerződés hatályba lépésének feltétele az a tény is, hogy jelen jogügylet vonatkozásában a sorrendben vevőt megelőző elővásárlásra jogosult Magyar Állam a szerződésre elfogadó nyilatkozatot ne tegyen. Felek kijelentik, hogy tudomásuk van arról, hogy a Magyar Állam részére külön értesítési kötelezettség nem merül fel, tekintve hogy jogosult a kifüggesztéssel egyidejűleg értesül a vételi szándékról.
25. Felek kijelentik, hogy cselekvőképes, nagykorú, magyar állampolgárok.
26. Felek tudomásul veszik azt, hogy a pénzmosás megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. Törvény alapján az eljáró ügyvédet a szerződő felek személyét illetően azonosítási kötelezettség terheli, mely azonosítási kötelezettségét a szerződő feleknek a fent hivatkozott törvényben meghatározott személyes okiratainak megtekintésével, illetve azok fénymásolatának elkészítésével tud teljesíteni, illetve igazolni. Így az okiratok megtekintéséhez, illetve másolásához a jelen szerződésre vezetett aláírásukkal igazoltan kifejezetten hozzájárulnak.
27. A felek tudomásul veszik, az okiratot szerkesztő ügyvédnek az adó és illeték fizetésére vonatkozó kioktatását. A felek az adó és az illeték kötelezettségek vonatkozásában részletesebb kioktatást nem igényelnek.
28. A felek aláírásukkal igazolják, hogy az okirat 1-1 eredeti példányát átvették.
29. Szerződő felek, így eladó és vevő jelen okirat elkészítésével, az NFK előtti képviselettel, a település jegyzője előtti kifüggesztéssel, az ezzel kapcsolatban fellépő hatósági jóváhagyás, illetve a helyi földbizottság, valamint a földhivatal előtti eljárásbeli képviseletükkel (mezőgazdasági igazgatási szerv előtti teljes eljárást, beleértve ingatlan-nyilvántartási és egyéb jóváhagyásra irányuló kérelem kitöltésével is) – kivéve a földhivatali bejegyző határozatok kézbesítését - meghatalmazzák Kozmáné dr. Radák Edina ügyvédet (8840 Csurgó, Arany János u. 23.) (meghatalmazás). Az eljáró ügyvéd a meghatalmazást elfogadja. Felek megbízzák az eljáró ügyvédet az esetleges elírások javítására is.
30. Vevő jelen adásvételi szerződéssel egyidejűleg meghatalmazza az eljáró ügyvédet, hogy személyét az állami adóhatóság előtt a B400 NAV adatlap kitöltésével és aláírásával képviselje.
31. Felek jelen okiratban egyebet rögzíteni nem kívánnak, az itt kifejezetten nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyv, a mező-és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló, valamint az ingatlan-nyilvántartásról szóló törvények rendelkezései az irányadók.
32. Felek jelen okiratot közösen értelmezték, és azt, mint akaratukkal és szándékaikkal mindenben megegyezőt helybenhagyólag írják alá.
- Felek kijelentik, hogy a helyi önazonosság védelméről szóló törvény értelmében a település saját önálló rendeletet nem alkotott, így egyéb elővásárlási jog nem áll fenn.
- Iharosberény, 2026.08.05.

Tóth Andrásné eladó

Murvai Dániel vevő

Készítettem és ellenjegyzem: Iharosberény, 2026. 08. 05. Kozmáné Dr. Radák Edina ügyvéd, kasz:36059301 az Üttv 44.§. (1) bekezdése alapján ellenjegyzem

Kozmáné Dr. Radák Edina ügyvéd, Iroda címe: 8840 Csurgó, Arany János u. 23.
Tel.: 06-30-8680-818, email: radakedina@gmail.hu

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. Dotto Giulia
2026.10.13. 11:05:56