

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

Somogy Megyei Kormányhivatal		Balatonszabadi Önkormányzat	
Polgármesteri Hivatala		Készült: 2026. 10. 26.	
Beérkezés időpontja:	Erősezteti azonosító:	6171/2026.	
Íktatás időpontja:	Erősezteti azonosító:	szám/Vélt...	
- 1 - 572209 (P15)			
TERMFÖLD ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS			

amely létrejött egyrészről **Bíró Józsefné** szül.név: /szül.hely, idő:
anyja neve: szem.azon.jele:
szem.ig.szám: adóazonosító: állampolgársága: magyar / 3263
Istenmezeje, Ady Endre u.15. sz. alatti lakos mint eladó /továbbiakban: **Eladó/**
másrészről **Dr. Keresztszeghy Margit** szül.név: /szül.hely, idő:
anyja szem.azon.jele:
szem.ig.szám: adóazonosító: állampolgársága: magyar / 1132
Budapest, Visegrádi utca 25.1.em.10B.sz. 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):

2./A szerződő felek megállapítják, hogy a **Balatonszabadi belterület 424 hrsz-u** „szántó” művelési ágú és összesen 1 ha és 9660 m² termértékű és 54,65 Ak értékű, Balatonszabadi, Alsó utcában található ingatlan 7/12-ed tulajdoni hányada az Eladó tulajdonában áll. /tulajdoni lap II/9 sorszám alatt/ Az ingatlanról az Ügyfélkapun 2026.10.07. napján lekért E-hiteles tulajdoni lap szerint az ingatlan egészét vezetékjog terheli a területkimutatás szerinti 21 m² területnagyságra, amelynek jogosultja az E.ON Dél-Dunántúli Áramhálózati Zrt. Eladó nyilatkozza, hogy a fenti tulajdoni hányadát saját maga műveli, annak hasznobérleje nincsen ezért a Földforgalmi törvény 15/A.§-ban foglaltakról a szerződésben nyilatkozni nem kell.

Rögzítik a szerződő felek azt is, hogy az ingatlan a tulajdonostársak között használat szerint megosztott, azonban okiratot a használati viszonyokról a tulajdonostársak nem írtak alá. A jelen szerződés tárgyát képező 3/12-ed tulajdoni hányad 4914 m²-nyi, közvetlenül az Alsó utcával határos 14 méter széles és kb.350 méter hosszú telekrésznek felel meg. A szerződés tárgyát képező telekhányadon semmilyen felépítmény nem található.

2./ Az Eladó ezennel eladja a Vevőnek, a Vevő pedig megvásárolja az 1.pontban körülírt **Balatonszabadi belterület 424 hrsz-u** „szántó” művelési ágú és összesen 1 ha és 9660 m² termértékű ingatlan 3/12-ed tulajdoni hányadát, az 1. pontban részletezett használati megosztás ismeretében a Vevő által megtekintett és megismert állapotban, a kölcsönösen kialakított **21.000.000 Ft** azaz huszonegymillió forint vételárért.

3./A vételár megfizetése:

A Vevő a vételárból a mai napon banki átutalással megfizet az Eladó OTP Bankban vezetett bankszámlájára utalással 2.000.000 Ft-ot azaz kétmillió forintot foglaló jogcímén. Szerződő felek kijelentik, hogy a foglaló jogi természetével tisztában vannak, azaz tudomásul veszik, hogy ha a szerződés fogamatba 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 meghíúsulásáért felelős fél az adott

Szerződő felek és eljáró ügyvéd kézjegyei:

Bíró Józsefné
eladó

Dr. Keresztszeghy Margit
vevő

Dr. Karádi Ferenc
ügyvéd

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

foglalót elveszíti, a kapott foglalót kétszeresen köteles visszatéríteni. A foglaló elvesztése vagy kétszeres visszatérítése a szerződösszegés 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 joghatályos 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 19.000.000 Ft azaz tizenkilencmillió forint utolsó vételár-részt a Vevő azt követő 15 naptári napon belül köteles megfizetni az Eladó OTP Bankban vezetett bankszámlájára utalással, miután a mezőgazdasági igazgatási szerv jelen adásvételi szerződést jóváhagyó határozatát kézhez vette.

4./Felek tudomással bírnak arról, hogy a Földforgalmi törvény rendelkezései szerint föld tulajdonjogának megszerzésére irányuló szerződés nem jöhet létre mindaddig, amíg az erre vonatkozó hirdetményi eljárás és a mezőgazdasági igazgatási szerv hatósági jóváhagyása nem történik meg, vagyis ezen eljárások a jelen szerződés hatályossági feltételei.

5./ Az adásvétel tárgyát képező ingatlan-hányad per-teher és igénymentességért – kivéve az 1. pontban részletezett vezetékjogot – Eladó feltétlen szavatosságot vállal.

6./ Vevő nyilatkozza, hogy **földművesnek nem minősülő** belföldi természetes személy, aki büntetőjogi felelőssége tudatában kijelenti, hogy a 2013.évi CXXII. Törvény 10. § (2) bekezdése alapján szerzőképes, **mert a tulajdonában illetve birtokában álló föld területnagysága a megszerezni kívánt föld területnagyságával együtt nem haladja meg az 1 hektárt.**

Nyilatkozza továbbá a Vevő, hogy mivel nem földműves, így **elővásárlási joga az adásvétel tárgyát képező ingatlan-hányadra nincsen.**

7./ Vevő nyilatkozza, hogy **részarány tulajdonnal nem rendelkezik.**

8./ Vevő nyilatkozza, hogy a jelen szerződés alapján a tulajdonába kerülő föld használatát másnak nem engedi át, azt saját 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

Szerződő felek és eljáró ügyvéd kézjegyei:

Bíró Józsefné
eladó

Dr. Keresztzeghy Margit
vevő

dr. Karádi Ferenc
ügyvéd

Dr. KARÁDI FERENC
ÜGYVÉD
8600 Sídók, Tanácsház u. 12/B. IV/6
Adószám: 51101484-1-34
KASZ-szám: 36059216

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 Balatonszabadi Község Önkormányzata a helyi önkormányzatok felhatalmazásáról szóló 2025. évi XLVIII. törvény (a továbbiakban: Hővtv.) 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 építészetéről szóló 2023. évi C. törvény (a továbbiakban: Méptv.) 127. §-a szerinti Magyar Államot megillető elővásárlási jog sem áll fenn.

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

- belföldi természetes személy: magyar állampolgár;

- Eladó nyilatkozza, hogy belföldön lakó magyar állampolgár.

9./Az Eladó a vételár részére történő hiánytalan megfizetésig az átruházott ingatlan-hányadra a tulajdonjogát fenntartja és külön nyilatkozatban (bejegyzési engedély) adja a feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását ahhoz, hogy a **Balatonszabadi belterület 424 hrsz-ú „szántó”** művelési ágú ingatlan **3/12-ed** tulajdoni hányadáról a tulajdonjoga törlésre kerüljön, és arra a Vevő a tulajdonjogát **adásvétel** jogcímén az ingatlan-nyilvántartásba bejegyeztethesse. Tudomásul veszi az Eladó, hogy a Vevő tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzésével egyidejűleg a saját tulajdoni hányada 4/12-edre fog csökkenni. 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 dr.karadi.ferenc@gmail.com e-mail címre küldött elektronikus levélben bejelentette, hogy a bankszámláján a teljes hátralékos vételár hiánytalanul jóváíródott.

Amennyiben Eladó bármely okból elmulasztaná értesíteni a letétkezelő ügyvédet a hátralékos vételár megfizetéséről, a szerződésszerű teljesítést a Vevő is igazolhatja a hátralékos vételár megfizetését igazoló hiteles banki bizonylattal.

10./Az Eladó az adásvétel tárgyát képező ingatlan-hányadot azt követő 8 naptári napon belül a Vevő birtokába adja miután részére a vételár hiánytalanul megfizetésre került. A birtokba adástól kezdve a Vevő viseli az ingatlan terheit és élvezzi annak hasznait. Rögzítik a szerződő felek, hogy az adásvétel tárgyát képező földrészleten semmilyen közmű nincs.

Szerződő felek és eljáró ügyvéd kézjegyei:

Bíró Józsefné
eladó

Dr. Keresztszeghy Margit
vevő

dr. Karádi Ferenc
ügyvéd

DR. KARÁDI FERENC
ÜGYVÉD
8600 Siófok, Tanácsház u. 12/B. IV/6
Adószám: 51101484-1-34
KASZ-szám: 36059216

12./Felek tudomással bírnak arról, hogy amennyiben elővásárlási jog gyakorlására jogosult földműves elfogadó nyilatkozatot tesz, és a mezőgazdasági igazgatási szerv azt jóváhagyja, úgy az adásvételi szerződés az elővásárlási jogát gyakorló személlyel jön létre, és őt terhelik a jelen szerződésben írt kötelezettségek és illetik a jelen szerződésben írt jogok.

13./Szerződő felek ezen okirat elkészítésével és ügyvédi ellenjegyzésével, továbbá a Somogy Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 2 előtti teljes körű képviseletükkel, valamint a mezőgazdasági igazgatási szerv előtti képviseletükkel, valamint a NAV fele továbbítandó B-400-as adatlap elektronikus úton történő megküldésével 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.

14./A felek kijelentik, hogy ügyleti szándékukat az okiratot szerkesztő ügyvéd helyesen foglalta írásba, azzal szemben kifogást nem emelnek, és a jogügyletkez kapcsolódó adó és illetékjogszabályok tartalmáról megfelelő felvilágosítást kaptak.

15./ 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 Eladók 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, személyi okmányaikról másolatot készítsen.

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. október 09.

Bíró Józsefné
eladó

Ellenjegyzem:

Siófok, 2026. október 09.

Dr. Karádi Ferenc ügyvéd
KASZ-szám: 36059216

Dr. Keresztszeghy Margit

Dr. KARÁDI FERENC
 DÖRYVÉD
 8600 Siófok, Tanácsház u. 12/B. 1/6
 Adószám: 6110146-1-34
 KASSZ-szám: 3808210