

Farkasné dr. Verb Valéria ügyvéd
8649 Balatonberény, Bartók Béla utca 9.
KASZ: 36080429
Adószám: 91286853-1-34
Tel.: +3630 195 5259
email: drverbvaleria@gmail.com

1

2026 OKT 12

§ FARKASNÉ DR. VERB VALÉRIA ÜGYVÉD §

H - 8649 BALATONBERÉNY, BARTÓK BÉLA U. 9.

Tel.: +36-30/195-5259;

e-mail: drverbvaleria@gmail.com

INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

Mely létrejött egyfelől:

❖ **FARKAS ANDRÁS** (születéskori neve: , született: , anyja neve: ,
személyi azonosító jele: , adóazonosító jele: , személyi
igazolvány száma: , magyar állampolgár) 8263 Badacsonytördemic, Hősök útja 5. szám alatti
lakos, mint **Eladó**, és

❖ **FARKAS ESZTER** (születéskori neve: , született: , anyja neve: ,
személyi azonosító jele: , adóazonosító jele: , személyi
igazolvány száma: , magyar állampolgár) 8263 Badacsonytördemic, Hősök útja 5. szám alatti
lakos, mint **Eladó**, (együtt: Eladók)

másrészről:

❖ **BOKOR CSABA** (születéskori neve: , született: , anyja neve: ,
személyi azonosító jele: , adóazonosító jele: , személyi igazolvány
száma: földműves nyilvántartási száma: Agrárkamara nyilvántartási
száma: , magyar állampolgár) 8649 Balatonberény, Ady E. u. 54. szám alatti lakos, mint
Vevő (továbbiakban együtt: Felek) között az alulírott napon, az alábbi feltételek szerint:

1./ A lekért tulajdoni lap adatainak tanúsága szerint a **balatonberényi 2004** helyrajzi számú a **kert** megnevezésű **1174 m²** térmagyságú, (2,76 AK) **zártkerti ingatlan** Kapcsos Ágnes Anna 3/16 arányú, Kapcsos Sándor 7/16 arányú, Farkas András 4/16 arányú, valamint Farkas Eszter 2/16 arányú **osztatlan közös tulajdonában áll. A vétel tárgya: Farkas András Eladó 4/16 és Farkas Eszter 2/16 arányú tulajdoni illetsége.**

2./A vétel tárgyat képező 1./ pontban megjelölt ingatlan-részek kapcsán az **Eladók nyilatkoznak**, hogy:

- tartozásuk nincs, adók módjára behajtandó követelés az ingatlan-részüket nem terheli, a tulajdoni lapon elintézetlen széljegy, teher nem található, az ingatlan-részek minden tehertől és feljegyzett ténytől, a rendelkezési jogot korlátozó bejegyzéstől mentesen kerülnek a Vevő számára átruházásra, ezért az Eladók szavatosságot vállalnak. Eladók szavatolnak továbbá azért, hogy sem jelen okirat aláírásakor, sem a Vevő birtokba lépésekor, illetve tulajdonszerzésekor harmadik személynek nem lesz olyan joga, amely Vevő tulajdonszerzését, illetve birtokba lépését kizárná vagy korlátozná, az Eladók kijelentik és szavatolják azt is, hogy nem kötöttek olyan szerződést és nincs folyamatban olyan eljárás, amelynek eredményeként az ingatlan-részükre bármilyen teher kerülhetne bejegyzésre. Eladók kijelentik, hogy az ingatlan-részük tekintetében semminemű közteher- vagy egyéb költség-tartozásuk nem áll fenn, továbbá minden díjfizetési és egyéb kötelezettségeinek eleget tettek, a tudomásuk szerint az ingatlanon erdőbirtokossági társulat nem működik, és ő maguk sem erdőbirtokossági társulati tagok.

3./ Megállapodnak a felek, hogy az Eladók **eladják**, Vevő pedig a megtekintett állapotban **megvásárolja** az Eladók 1./pontban körülírt ingatlan-részét a kölcsönösen kialakított **220.000,-** (kétszázhuszezer) Ft vételárért. Farkas András Eladó 4/16 arányú tulajdoni illetségének vételára 146.665,- Ft, Farkas Eszter Eladó 2/16 arányú tulajdoni illetségének vételára 73.335,- Ft. A Felek nyilatkoznak, hogy a fenti kialakított vételárakat a helyben kialakult értékviszonyokkal, az ingatlan-részek állapotával, továbbá az ügylet egyéb sajátosságaival arányban állónak, reálisnak és forgalmi értékével egyezőnek tekintik, és a szerződésnek a szolgáltatás-ellenszolgáltatás feltűnő aránytalanságára alapított megtámadásának jogáról ezennel lemondanak.

Farkasné dr. Verb Valéria ügyvéd
8649 Balatonberény, Bartók Béla utca 9.
KASZ: 36080429
Adószám: 91286853-1-34
Tel.: +3630 195 5259
email: drverbvaleria@gmail.com

4./ A Vevő a mindösszesen 220.000,- (kétszázhuszezer) Ft vételárat jelen okirat aláírásával egyidejűleg közvetlen átutalással fizeti meg az Eladók által megjelölt, OTP Banknál vezetett 11773487-51498610 számú bankszámlára, az Eladók a vételáron tulajdoni arányuk szerint osztoznak. A vételár bankszámlán történt jóváírását Eladók jelen okirat aláírásával elismerik és nyugtázzák. A megjelölt bankszámlaszámra történő teljesítést saját kezükhez történő teljesítésként ismerik el.

5./ Eladók jelen okirat aláírásával adják **feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat** ahhoz, hogy a Földhivatal: a balatonberényi 2004 helyrajzi számú ingatlan 4/16 és 2/16 tulajdoni arányára a Vevő tulajdonjogát a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvényben (Földforg. tv.) meghatározott elővásárlásra jogosultak nyilatkozattételére nyitva álló határidő eredménytelen elteltét, valamint a mezőgazdasági szakigazgatási hivatal jóváhagyó határozatának kézhezvételét követően vétel jogcímén jegyezze be az ingatlan-nyilvántartásba, az eladók 4/16 és 2/16 arányú tulajdonjogának egyidejű törlése mellett. A felek **kérik**, hogy a Földhivatal az ingatlan-nyilvántartásban a balatonberényi 2004 helyrajzi számhelyrajzi számú ingatlannak a szerződés tárgyát képező 4/16 és 2/16 tulajdoni arányára az Inyvtv. vhr. 79. § (1) bek.-e szerint a föld tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés benyújtásának tényét a Vevő javára jegyezze fel, amelyhez feltétlen, végleges és visszavonhatatlan hozzájárulásukat felek e szerződés aláírásával megadják.

6./ Vevő nyilatkozik, hogy jelen jogügylet tárgyát képező ingatlan-részeket ismeri, a szükséges tájékoztatást megkapta, és tudomásul vette.

7./ A Felek egybehangzóan nyilatkoznak, hogy a vétel tárgyát képező ingatlan-részek **birtokbaadására jelen okirat aláírásával egyidejűleg** kerül sor. A Vevő a birtokbaadástól viseli az ingatlan-részek költségeit és közterheit, szedi azok hasznait. A birtokbaadás napjával a kárveszély a Vevőre száll át.

8./ A Vevő nyilatkozik, hogy a szerződés tárgyát képező termőföld tulajdonjogának részéről történő megszerzése törvényi korlátozás alá nem esik. A Vevő az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény végrehajtásáról szóló 179/2023. (V.15.) Korm.rendelet alapján kijelenti, hogy részarány-tulajdonnal nem rendelkezik.

Vevő az Fftv. 14/A. §-a szerint az alábbi, jogosultsági feltételként előírt kötelezettségvállalásokat és nyilatkozatokat teszi: -a tulajdonában álló Földforgalmi törvény hatálya alá tartozó ingatlanok nagysága a 300 hektárt (földszerzési maximum), a használatában álló Földforgalmi törvény hatálya alá tartozó ingatlanok nagysága az 1200 hektárt nem haladja meg (birtokmaximum) [16. § (1) – (2) bek.];

- nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása (földhasználati díjtartozás), illetve vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött volna [14. § (1) – (2) bek.];
- vállalja, hogy a megszerzett föld használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy a földet a tulajdonszerzéstől számított 5 évig más célra – a földforgalmi törvényben írt kivételekkel - nem hasznosítja, tulajdonjogát nem idegeníti el és azon vagyoni értékű jogot sem alapít [13. § (1) és (4) bek.];
- tudomásul veszi, hogy tulajdonosi jogait a föld ingatlanokra vonatkozó, mindenkor hatályos jogszabályi rendelkezéseknek megfelelően gyakorolhatja, s az e szabályokból következő kötelezettségek terhelik.

9./ A Vevő nyilatkozik arról is, hogy:

- a) nem erdőbirtokossági társulati tag,
- b) a Mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvényben meghatározottak szerint **földművesnek** minősül: 519067/2/2025.07.14. nyilvántartási szám alatt a Somogy Megyei Kormányhivatal nyilvántartásában földművesként szerepel,
- c) az Agrárkamarának P000000879103 számon nyilvántartott tagja,
- d) helyben lakó földművesnek minősül a Földforg. tv. 18. § (1) bek. d) pontja alapján, az életvitelszerű lakáshasználata legalább 3 éve azon a településen van, ahol az érintett föld fekszik. Vevő lakcíme: 8649 Balatonberény, Ady E. u. 54. szám

így: a jelen adásvételi szerződés tárgyát képező ingatlan-részek kapcsán a 2013. évi CXXII. törvény 18. § (1) bekezdés d) pont alapján elővásárlásra jogosult.

10./ Az előző pontban írtak miatt a Vevő tulajdonszerzése csak valamennyi- nála a rangsorban előrébb álló - elővásárlásra jogosult lemondása, illetve abban az esetben lehetséges, ha a megadott határidőn belül a jogosultak

nem nyilatkoznak. A jogosultak határidőn belül adott, írásbeli elfogadó nyilatkozata a szerződést az elővásárlásra jogosult, mint Vevő és az Eladók között létrehozza.

Fentiekben kifejtettek alapján jelen szerződést a felek azzal a kifejezett felfüggesztő feltétellel kötik meg, hogy az csak abban az esetben lép hatályba, amennyiben a Vevőt a földforgalmi törvény szerinti sorrendben megelőző elővásárlásra jogosultak nem élnek törvényes elővásárlási jogukkal, továbbá a mezőgazdasági szakigazgatási szerv megadja jóváhagyását.

11./ Felek rögzítik, hogy amennyiben a Kormányhivatal jelen szerződés közzétételre alkalmasságát megállapítja, úgy az az Fftv. 23. § (1) bekezdés alapján a közzététellel egyidejűleg – hivatalból – megkeresi a föld fekvése szerint illetékes ingatlanügyi hatóságot a föld tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés benyújtása tényének feljegyzése érdekében.

12./ Felek rögzítik, hogy az Fftv. 21. § (3a) bekezdése szerint más jogszabály alapján elővásárlásra jogosult is 30 napos jogvesztő határidőn belül – az Fftv. 21. §-ban foglaltak szerint – tehet jelen adásvételi szerződésre elfogadó jognyilatkozatot.

13./ A Vevő kijelenti, hogy a szerződéskötéssel járó költségeket – ügyvédi díjat, az elektronikusan hiteles tulajdoni lap költségét, földhivatali eljárási díjat – továbbá a vételi ajánlatnak a közlésével (Jegyző általi kifüggesztésével), majd a jóváhagyás beszerzésével járó költségeket, az esetleges tulajdonszerzési illetéket viseli.

14./ Az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény (a továbbiakban: Itv.) 26. § (1) bekezdés p) pontja és alábbi nyilatkozata alapján a **Vevő kéri** a NAV-tól visszerthes vagyonátruházási illetékfizetési kötelezettség alóli mentességet.

Kijelenti, hogy a jelen szerződéssel földművesként megvásárolt termőföldet a birtokbaadástól, de legkésőbb az illetékkötelezettség keletkezését követő 12. hónap utolsó napjától számítva a tulajdonjogát 5 évig nem idegeníti el, azon vagyoni értékű jogot nem alapít, azt östermelőként, illetve mező- illetve erdőgazdasági célra hasznosítja. E nyilatkozata alapján **kéri**, hogy az 1990. évi XCIII. törvény (Illetéktörvény) 26. §. (1) bekezdés p) pontja szerinti **illetékmentességben** részesülhessen. A Felek az eljáró ügyvéd illeték- és adófizetési kötelezettségeikkel összefüggő tájékoztatását megértették, és tudomásul vették. Felek tudomásul veszik, hogy eljáró ügyvéd az ügylet számviteli és adójogi következményei tekintetében felelősséget nem vállal.

15./ A Felek nyilatkoznak, hogy mindannyian magyar állampolgárok, szerződéskötési képességük teljes, megállapodásuknak törvényes akadálya nincs. A Vevő tulajdonszerzési képessége korlátozás alatt nem áll.

16./ Szerződő felek **meghatalmazzák Farkasné dr. Verb Valéria egyéni ügyvédet** (8649 Balatonberény, Bartók Béla u. 9., SMTÜK KASZ: 36080429.), hogy jelen adásvételi szerződést szerkessze meg, azt ellenjegyezze, illetve a szerződéskötéssel és a tulajdonjog bejegyzésével kapcsolatos teendőket teljes jogkörben eljárva végezze, a NAV adatlapot kitöltse, aláírja és benyújtja, őket a Jegyző, az esetleges elővásárlásra jogosultak, Földhivatal – úgy is, mint mezőgazdasági szakigazgatási szerv -, a NAV, és bármely más hatóság előtt is képviselje. A szerződő felek felhatalmazzák az eljáró ügyvédet, hogy a szerződésben rögzített adatokban történt esetleges név- vagy számelírást külön módosító okirat készítése nélkül, önállóan, szignójával javítsa. Nevezett a meghatalmazást elfogadja.

17./ Amennyiben jelen szerződés egyes pontjai érvénytelenek lennének, ez nem érinti a szerződés egyéb rendelkezéseinek az érvényességét. Amennyiben jelen szerződés valamely rendelkezése a törvényben előírtaknak ellentmond, úgy helyébe a hatályos törvényes előírások megfelelő rendelkezése lép.

18./ A szerződő felek rögzítik, hogy a jelen jogügyletből esetleg keletkező jogvitájuk eldöntésére a Keszthelyi Járásbíróságot jelölik ki, kizárólagos illetékességgel. A jelen adásvételi szerződésben nem szabályozott kérdések tekintetében a hatályos Ptk., továbbá a földforgalmazásról szóló törvények szabályai az irányadók.

19./ Felek jelen szerződés aláírásával tanúsítják, hogy az eljáró ügyvéd a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvényben meghatározott kötelezettségek körébe tartozó feladatok teljesítésére, az egyéni ügyvédek és egyszemélyes ügyvédi irodák részére alkotott Egységes Szabályzat (a továbbiakban: Pénzmosási Szabályzat) rendelkezéseivel összhangban a Feleket megfelelő módon **azonosította**. Felek és az eljáró ügyvéd kijelentik, hogy jelen szerződés a Pénzmosási Szabályzatban megjelölt adatokat tartalmazza. A felek hozzájárulnak, hogy az eljáró ügyvéd a személyazonosításra szolgáló okmányaikról

2026.10.27. 08:56:01