

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

kötötték egyrészről Széphelyi Edit sz. (a: személyi azonosító: 570271 2026 OKT 19 P21)
adóazonosító jel: , magyar állampolgár) 1051 Budapest 05 Október 6. utca 3. 3. em. 19.
ajtószám alatti lakos eladó másrészről
Osváth Szabolcs sz. (a: személyi azonosító: a: adóazonosító:
Földmúves regisztrációs szám: Somogy Vármegyei Kormányhivatal:), NAK
azonosító: magyar állampolgár) 8654 Ságvár Ady Endre utca 25/A szám alatti lakos vevő az alulírott
helyen és napon az alábbiakban részletezett feltételek mellett:

1.) Felek az INYER/TULLAP/20261012/11058 ügyszámú alatti kiadott tulajdoni lap-másolat alapján rögzítik, hogy eladó kizárólagos per-, teher-, és igénymentes tulajdonát képezi a Balatonkeresztúr zártkert 1455/2 hrsz alatt felvett 1438 nm területű, 3.38 Ak értékű gyümölcsös és kert művelési águ ingatlan 1/1 tulajdoni illetősége. Felek rögzítik, hogy az ingatlan 2018.01.20. napjától 2038.01.19. napjáig bejegyzett földhasználója a Bokrosi-dűlő Borház Kft. A hatályos földhasználati szerződésben kikötött haszonbérleti díj egységára: 80.000,- Ft, azaz nyolcvanezer forint/Ha/év, mely a teljes területre vetítve összességében: 11.504,- Ft azaz tizenegyezer ötszáznegy forint évente. Az ingatlant nem érinti a szerződés időpontjában még hatályba nem lépett földhasználati szerződés.

2.) Fentiek előrebocsátása után Eladó az 1.) pontban körülírt ingatlan tulajdonjogát – per- teher- és igénymentesen, minden alkotórészeivel és tartozékával együtt eladja Vevőnek, aki az 1.) pontban körülírt ingatlan tulajdonjogát – per-, teher-, és igénymentesen, annak minden alkotórészeivel, és tartozékával együtt megvásárolja. Szerződő felek az ingatlan használati határaival tisztában vannak.

3.) Szerződő felek az 1. pontban rögzített ingatlan kölcsönösen kialakított teljes vételárát 12.000.000,- Ft, azaz tizenkétfélmillió forintban határozzák meg, mely kialakított vételár szerinti összegben határozzák meg felek az ingatlan forgalmi értékét is. Felek rögzítik, hogy az ingatlan a valóságban egy gondozott gyeppel borított terület, melyen 3 db diófa található, a korábbi gyümölcsfák kivágásra kerültek, melyre figyelemmel a gyümölcsös művelési ágra is tekintettel az ültetvényre jutó vételárreszt 0,- Ft azaz nulla forint, míg a földingatlanra jutó vételárreszt 12.000.000,- Ft azaz tizenkétfélmillió forint.

Felek megállapítják, hogy az ingatlan vételárából 2.500.000,- Ft azaz kétfélmillió ötszázezer forint foglalt vevő 2026.10.13-án indított banki átutalással megfizetett az eladónak a K&H Banknál vezetett HU72 1040 2166 7653 5450 5555 1000 számú lakossági folyószámlájára „Balatonkeresztúr zk 1455/2 hrsz vételár” közleménnyel. Eladó a jelen bekezdés szerint 2.500.000,- Ft azaz kétfélmillió ötszázezer forint foglalt hiánytalan vevői teljesítését jelen szerződés aláírásával is elismeri és nyugtázza.

Felek kijelentik, hogy ismerik a foglalt jogi mibenlétét, és szerződésszegés esetén járó jogkövetkezményeit, mely szerint szerződésszegése esetén a foglalt adó fél az adott foglalt elveszti, míg a foglalt átvevő fél a kapott foglalt kétszeresét köteles visszafizetni. Egyik félnek sem felróható szerződés megkötése, vagy mindkét félnek felróható szerződésszegés esetén a foglalt visszajár. A foglalt összege a vételárba felek megegyezése szerint beszámít.

Felek megállapodnak, hogy az ingatlan vételárából a fenti teljesítés után még hátralékos 9.500.000,- Ft azaz kilencmillió ötszázezer forint utolsó vételár részletet a szerződés hatósági jóváhagyásától számított 3 banki napon belül indított banki átutalással köteles teljesíteni átutalással a jelen pontban írt folyószámlájára „Balatonkeresztúr zk 1455/2 hrsz vételár” közleménnyel.

Jelen pontban rögzített bankszámlára történő teljesítést eladó saját kezéhez történő joghatályos teljesítésnek ismeri el, egyben kötelezettséget vállal arra, hogy a vételár összeg beérkezését követő 5 napon belül írásban visszaigazolja vevő vételár teljesítését eljáró ügyvéd felé.

Felek megállapodnak, hogy amennyiben a szerződést a vevőt megelőző elővásárlási jogosulttal hagyná jóvá a mezőgazdasági igazgatási szerv, úgy eladó vállalja, hogy a vételár elővásárlási jogosult általi teljesítését követő 3 banki napon belül a jelen szerződés szerinti vevővel elszámol, az általa teljesített összeget visszafizeti a részére az OTP Banknál vezetett 11773432-11282765 számú bankszámlájára történő utalással.

Felek rögzítik, hogy az ingatlan vételárának a meghatározásakor figyelemmel voltak arra, hogy a terület a fekvésére és benapozottságára figyelemmel szülő telepítésére kiváló adottságokkal rendelkező terület.

4.) Vevő a jelen szerződés tárgyát képező ingatlant a megtekintés szerinti állapotban és állagának megfelelően vásárolja meg.

Vevő az 1.) pont szerinti ingatlan tekintetében kijelenti, hogy a már tulajdonában és használatában álló földterület, valamint a jelen adásvételi szerződéssel megszerzésre kerülő ingatlan együttes hektárban kifejezett tértartó 300 Ha-t nem haladja meg. Vevő kijelenti, hogy nem rendelkezik a 199/1999 (XII.29) FVM rendelet 68/C §-a szerinti részarány-tulajdonnal. Vevő kijelenti, hogy a Magyar Agrár-, Élelmiszer-gazdasági és Vidékfejlesztési Kamarában fennálló tagsággal rendelkezik.

5.) Vevő kijelenti, hogy földművesnek minősül. Vevő kijelenti, hogy a jelen szerződés szerinti ingatlan tekintetében elővásárlási joggal nem rendelkezik.

Felek rögzítik, hogy dr. Kende Péter ügyvéd – mint eladó meghatalmazottja – a jelen szerződés aláírásától számított 8 napon belül gondoskodik a SMK H FFO Földforgalmi Osztály előtti jóváhagyási eljárás megindításáról, mivel jelen jogügylet hatósági jóváhagyáskötelesnek minősül.

6.) Vevő a tulajdonjogának bejegyzésétől húzza az ingatlan hasznait, viseli a terheit és a kárveszélyt is.

7.) Eladó kijelenti, hogy külön okiratban – bejegyzési engedély – feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adta ahhoz, hogy a vevő tulajdonjoga ingatlan-nyilvántartásba adásvétel jogcímén bejegyzést nyerjen az eladás tárgyát képező ingatlanra, evvel egyidejűleg eladó tulajdonjoga adásvétel jogcímén törlésre kerüljön.

Felek közösen kéri, eladó egyben feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy az 1.) pontban rögzített ingatlanra föld tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés benyújtásának ténye az ingatlan-nyilvántartásba feljegyzésre kerüljön. Felek azt a közös utasítást adják eljáró ügyvédnek, hogy a bejegyzési engedélyt az illetékes földhivatali osztályhoz csak a szerződés szerinti teljes vételár eladónak történő megfizetését követően nyújtsa be.

8.) Vevő a harmadik személy használatában álló föld tekintetében kötelezettséget vállal arra, hogy a földre fennálló földhasználati jogviszonyt nem hosszabbítja meg, annak lejártát követően a föld használatát másnak nem engedi át, azt maga használja és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy a földet a tulajdonszerzése időpontjától számított 5 évig a 2013. évi CXII. tv. 13. § (3) bekezdésében foglaltak kivételével más célra nem hasznosítja.

9.) Vevő jelen szerződés aláírásával olyképpen nyilatkozik, hogy a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos, jogerősen megállapított és fennálló díj, vagy egyéb tartozása nincsen, továbbá vele szemben a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügylet kötését jelen szerződés megkötését megelőző 5 éven belül nem állapították meg.

10.) Szerződő felek kijelentik, hogy magyar állampolgárok, ingatlanszerzési és elidegenítési képességük korlátozás alá nem esik.

11.) Eladó kijelenti, hogy az ingatlanadózással, és bevállalással kapcsolatos hatályos jogszabályi rendelkezésekkel tisztában van.

Vevő kijelenti, hogy a tulajdonjog megszerzésével kapcsolatos költségeket kizárólagosan vevő vállalja megfizetni, míg a tulajdonjog átruházásával kapcsolatban felmerülő költség eladót terheli.

12.) Szerződő felek jelen szerződés megszerkesztésével, az illetékes SMK H FFO Földforgalmi Osztály és Földhivatali Osztály 4. előtti eljárásokban a képviselőt ellátásával, valamint a NAV releváns, B400E kódjelű adatlapjának kitöltésével, aláírásával és benyújtásával – továbbá az okirati aláírásuk tekintetében az okirat ellenjegyzésével is – dr. Kende Péter (7621 Pécs Király utca 22. KASZ: 36062860) ügyvédet bízzák meg, és hatalmazzák fel. A meghatalmazás az illeték kiszabási eljárásban való képviselőt ellátására nem terjed ki csak a B400E adatlap kitöltésére, aláírására és benyújtására. dr. Kende Péter ügyvéd jelen okirat ellenjegyzésével a meghatalmazást elfogadja.

13.) A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk., valamint a 2013. évi CXII. törvény rendelkezései az irányadók.

Szerződő felek jelen szerződést kölcsönös elolvasás és értelmezés után, mint akaratunkkal mindenben megegyezőt 7 (hét) eredeti példányban saját kezűleg írták alá.

Kelt: Pécs, 2026.10.14.

Szerkeszttem Pécs, 2026.10.14.

Felek aláírták Balatonkeresztúron, 2026.10.14.

Ellenjegyzem Balatonkeresztúron, 2026.10.14.

dr. Kende Péter ügyvéd [iroda: 7621 Pécs, Király utca 22.]

nyilvántartó kamara: Pécsi Ügyvédi Kamara

Kamarai Azonosító Szám (KASZ): 36062860

A HATÁLYOSÍRTATÁS PONTJON TÖRTÉNŐ KÖZZÉTÉTEL
IDŐPONTJA: 2026. OKTÓBER 20.

AZ ELŐVÁSÁRLÁSI JOGVÁSÁRLÁSI JOGVÁSÁRLÁSI JOGVÁSÁRLÁSI
MEGHATÁROZÁS MINDENKÉPP 30 NAPOS HATÁLYOS
ELŐ NAPJA: 2026. OKTÓBER 20.

AZ ELŐVÁSÁRLÁSI JOGVÁSÁRLÁSI JOGVÁSÁRLÁSI JOGVÁSÁRLÁSI
MEGHATÁROZÁS MINDENKÉPP 30 NAPOS HATÁLYOS
KÖZÖS NAPJA: 2026. NOVEMBER 27.

A LEVÉTEL NAPJA: 2026. NOVEMBER 30.
E HATÁLYOSÍRTATÁS!



ZÁRADÉK Az eredeti papír alapú dokumentummal mindenben egyező.
A digitalizáló szervezeti egység elnevezése: Somogy Megyei Kormányhivatal
A másolat képi vagy tartalmi egyezőségéért 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: Petz Zsuzsanna
2026.10.27. 13:24:27

