Bsz/1502/2026

Somogy Vármegyei Kormányhivatal
Beérkezés napja: 2026 SZEPT 29. kö
Iktatás octuria: Iktatószám: 573.113

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

Amely létrejött egyrészről:
DARVAS ILONA SZÜL.: (., an.: , személyi azonosító: , adóazonosító jel: , szem ig. szám.: , lakcímkártya száma: , Magyar Állampolgár) 8636 Balatonszemes, Bacsó Béla utca 1. szám alatti lakos, *mint eladó, (a továbbiakban mint eladó)*
másrészről:
KURUNCZI NORBERT SZÜL.: ., an.: , személyi azonosító jele: , adóazonosító jele: , szem ig. szám.: , lakcímkártya száma: Magyar Állampolgár) 1144 Budapest, Szentmihályi út 13. 7. em. 30. ajtó alatti lakos meghatalmazott által képviselt
MÁDAI ANDREA SZÜL.: ., an.: ., személyi azonosító jele: , adóazonosító jele: szem ig. szám.: , lakcímkártya száma: , Magyar Állampolgár) 1163 Budapest, Kerepesi út 190. szám alatti lakos (tartózkodási helye: 1144 Budapest, Szentmihályi út 13. 7/30.), *mint vevő (a továbbiakban mint vevő)* között az alulírott helyen és időben az alábbi feltételek szerint:

1./ Szerződő felek megállapítják, hogy a *Balatonőszöd zártkert* **428/1. hrsz.** alatt felvett *„szántó”* ingatlan-nyilvántartási megjelölésű, 2849 m^2 területnagyságú, 8,4 AK értékű zártkerti ingatlan II/2. sorszám alatt bejegyzett 1/1-ed tulajdoni illetősége Darvas Ilona eladó tulajdonát képezi.

Szerződő felek megállapítják, hogy az INYER/TULLAP/20260918/13979. szám alatt lekért hiteles tulajdoni lap alapján megállapítható, hogy az előző bekezdésben írt ingatlan tehermentes.

2./ Darvas Ilona eladó *eladja* Mádai Andrea vevő pedig *megveszi* eladónak az első pontban írt ingatlanban fennálló 1/1-ed tulajdoni illetőségét *adásvétel jogcímén* a megtekintett állapotban és állagban, tehermentesen, az ismert telekhatárok mellett, kölcsönösen kialkudott, mindösszesen *11.000.000,- Ft (azaz Tizenegymillió forint)* vételárért.

Felek kijelentik, hogy a vételárat nem tekintik sem aránytalanul magas, sem aránytalanul alacsony árnak és a jelen szerződés aláírásával a szerződésnek a vételár aránytalanságán alapuló megtámadási jogukról a Ptk. 6:98. § alapján lemondanak.

3./ Szerződő felek megállapodnak abban, hogy vevő legkésőbb a hatósági engedélyezési eljárást befejező jóváhagyó határozat kézhezvételétől számított 15 *(azaz Tizenöt)* napon belül köteles, illetőleg jogosult kamatmentesen megfizetni átutalás útján a teljes 11.000.000,- Ft (azaz Tizenegymillió Forint) vételárat Darvas Ilona eladó részére a tulajdonában álló, OTP Banknál vezetett 11773119-14702200-00000000. számú bankszámlájára, amennyiben a közzététel ideje alatt magasabb rendű elővásárlásra jogosult nem él elővásárlási jogával, a földbizottság, illetve a mezőgazdasági igazgatási szerv a hozzájárulásukat megadták.

Eladó a fenti módon, a fenti számlaszámra történő teljesítést joghatályos, saját kezeihez történő teljesítésnek ismeri el. Az utalások akkor tekinthetők teljesítettnek, amikor az eladó által a fentiekben megadott bankszámlán a teljes vételár jóváírásra került.

4./ Szerződő felek megállapodnak abban, hogy vevő a teljes vételár megfizetésével egyidejűleg jogosult az ingatlan birtokába lépni, így azon időponttól kezdődően húzza annak hasznait, viseli terheit és a másra át nem ruházható kárveszélyt.

5./ Eladó a vétel tárgya ingatlan *per-, teher-* és *igény*mentességéért, valamint az akadálymentes tulajdonjog és birtokjog megszerzéséért szavatosságot vállal. Eladó szavatosságot vállal különösen azért, hogy az ingatlanon harmadik személynek olyan joga nem áll fenn, mely vevő bármilyen jogát kizárná, vagy korlátozná.

6./ Szerződő felek megállapodtak abban, hogy eladó a tulajdonjogát a vételár teljes és hiánytalan megfizetéséig fenntartja.

Eladó és vevő kérik a Tisztelt Ingatlanügyi Hatóságot, hogy a Ptk. 6:216. § (1) – (3) bekezdésére is figyelemmel az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. tv. (Inytv.) 48. § (1) bekezdés a) pontjában és az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény végrehajtásáról szóló 179/2023. (V.15.) Korm. rendelet 45. §-ában foglaltak alapján az ingatlan tulajdoni lapjára **a tulajdonjog-fenntartásához kapcsolódó vevői jogot Mádai Andrea vevő javára a vétel tárgya ingatlan 1/1-ed tulajdoni illetőségére jegyezze be és az eljárást függessze fel a tulajdonjog bejegyzése iránti kérelem elbírálásáig,** de legfeljebb a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog bejegyzése iránti kérelem ingatlanügyi hatósági benyújtásától számított hat hónapig.

Alulírott Darvas Ilona eladó kifejezett, feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy Mádai Andrea vevő javára a **tulajdonjog-fenntartásához kapcsolódó vevői jog** a vétel tárgya ingatlan 1/1-ed tulajdoni illetőségére az ingatlan-nyilvántartásban bejegyzésre kerüljön.

Eljáró ügyvéd tájékoztatja a feleket arról, hogy az Inytv. Vhr. 45. § (3) bekezdése alapján a felek megállapodásában a tulajdonjogjog fenntartására megjelölt határozott idő elteltével a tulajdonjog fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog az ingatlan-nyilvántartásból hivatalból törlésre kerül.

Felek megállapodnak abban, hogy eladó a jelen adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg az eljáró ügyvéd által szerkesztett és eladó által aláírt, külön letéti szerződés alapján letétbe helyezett, ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre alkalmas okirati formában (bejegyzési engedély) kéri és kifejezett, feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy Mádai Andrea vevő 1/1-ed arányú tulajdonjoga az 1. pontban körülírt ingatlanra az ingatlan-nyilvántartásba adásvétel jogcímén bejegyzésre kerüljön. Darvas Ilona eladó egyúttal kifejezett, feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását és engedélyét adja ahhoz, hogy az 1. pontban írt ingatlanra vonatkozó 1/1-ed tulajdon hányad arányú tulajdonjoga az ingatlan-nyilvántartásból törlésre kerüljön.

Felek rögzítik, hogy eladó a vételárrészlet folyósításáról haladéktalanul köteles tájékoztatni letéteményes ügyvédet. Az eladói értesítés elmaradása esetén vevő is jogosult a teljes vételár megfizetését hitelt érdemlően igazolni az okiratszerkesztő ügyvéd felé. Eladó a tulajdonjog bejegyzéséhez hozzájáruló nyilatkozatát (bejegyzési engedély) azzal a letéti utasítással helyezi letétbe, hogy eljáró ügyvéd a nyilatkozatot a folyósítástól számított 2 munkanapon belül köteles az illetékes földhivatalhoz benyújtani, vevő tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzése, eladó tulajdonjogának törlése végett, amennyiben bármely szerződő fél részéről a teljes vételár vevő általi – jelen szerződésnek megfelelő – megfizetése eljáró ügyvéd felé eredeti okirat átadásával igazolást nyer, mely utasítás szerinti eljárásra az okiratszerkesztő ügyvéd kötelezettséget vállal. Felek megállapodnak abban, hogy a vételár megfizetésének igazolására letéteményes ügyvéd által kizárólag az alábbi iratok fogadhatóak el:
- bármely vételárrészre nézve Darvas Ilona eladó teljesítést elismerő nyilatkozata a darvasilona80@gmail.com elektronikus címről okiratszerkesztő ügyvéd dr.nemeth.roland@gmail.com elektronikus címére,
- utalással teljesített vételárrész tekintetében az utalást teljesítő pénzintézet eredeti, cégszerű igazolása az utalási megbízás, eladó jelen szerződésben teljesítési helyként megjelölt számlája javára való teljesítésének megtörténtéről. Eladó és eljáró ügyvéd a jelen pontban foglaltakat kifejezetten letéti megállapodásként fogadják el.

7./ Szerződő felek felelősségük tudatában kijelentik, hogy mindketten *magyar állampolgárok,* továbbá ügyletkötésben nem korlátozott, teljes cselekvőképességgel rendelkező személyek.

8./ Vevő kijelenti, a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. tv. 16. § (1), valamint (4) bekezdése alapján sem 300 ha, sem 6000 AK értékű termőföld tulajdonjogával (földszerzési maximum), míg sem 1200 ha termőföld birtokával (birtokmaximum) nem rendelkezik, a tulajdonában és birtokában lévő termőföld terület a jelen szerződéssel megszerezni kívánt területtel együtt sem éri el azt, illetőleg nem haladja meg, így a jelen szerződés vonatkozásában tulajdonszerzési korlátozás alá nem esik.
Földművesi regisztrációs száma: Pest Megyei Kormányhivatal: 547016/2021.02.10.
Vevő kijelenti, hogy a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. tv. és más jogszabály alapján sem rendelkezik elővásárlási jogosultsággal.
Vevő vállalja, 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 - a 2013. évi CXXII. tv. 13. § (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével - más célra nem hasznosítja. Vevő kijelenti, miszerint amennyiben a föld harmadik személy használatában van, vevő vállalja, hogy a fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg, továbbá a megszűnést követő időre vevő vállalja,

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 - a 2013. évi CXXII. tv. 13. § (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével - más célra nem hasznosítja.
Vevő kijelenti, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása.
Vevő kijelenti, hogy vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött volna.
Eladó tudomásul veszi, hogy a jelen szerződést az aláírásától számított 8 napon belül az illetékes mezőgazdasági igazgatási szervnek be kell nyújtania előzetes vizsgálat céljából.
Vevő kijelenti, hogy az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény végrehajtásáról szóló 179/2023. (V. 15.) Korm. rendelet 42. §-ban írt kötelezettségének eleget téve akként nyilatkozik, hogy részarány tulajdonnal nem rendelkezik.
Eladó kijelenti, hogy a földtörvény 15/A. §-ra hivatkozva a vétel tárgya ingatlant földhasználati szerződés nem érinti.

9./ Szerződő felek a jelen adásvételi szerződés megszerkesztésével, közzétételével, mezőgazdasági igazgatási szerv előtti eljárásbeli képviseletükkel, a tulajdonjog, tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevő jog ingatlan-nyilvántartási bejegyzésével, törlésével, valamint a B400-as adatlap benyújtásával kapcsolatos földhivatali eljárásbeli képviseletükkel *megbízzák*, illetőleg *meghatalmazzák* DR. NÉMETH ROLAND (KASZ: 36059270, Lajstromszám: 853361, telefon száma: +36-20/775-3976, e-mail címe: dr.nemeth.roland@gmail.com, 50231241#cegkapu) 8630 Balatonboglár, Sétáló utca 3. szám alatti ügyvédet, aki a fenti megbízást, meghatalmazást a jelen szerződés ellenjegyzésével elfogadja.

Szerződő felek megállapodnak abban és elfogadják, hogy a jelen szerződés köztük és okiratszerkesztő ügyvéd között ügyvédi tényvázlatnak is tekintik.

Eladó tudomásul veszi, miszerint személyi jövedelemadót nem kell fizetnie, tekintettel arra, hogy az ingatant 5 évvel korábban szerezte.

Alulírott vevő kijelentem, hogy regisztrált földműves vagyok. Vállalom, hogy a szerződés tárgya ingatlant a birtokbaadástól, de legkésőbb az illetékkötelezettség keletkezését követő 12. hónap utolsó napjától számított 5 éven belül nem idegenítem el, arra vagyoni értékű jogot nem alapítok, a termőföldet egyéni vállalkozóként, mezőgazdasági őstermelőként, vagy családi gazdálkodóként mező-, illetve erdőgazdasági tevékenység céljára hasznosítom. Erre tekintettel kérem, hogy a T. Illetékhivatal az 1990. évi XCIII. tv. 26.§ (1) bekezdés p) pontja alapján az illetékmentességet részemre adja meg! Földművesi regisztrációs számom: Pest Megyei Kormányhivatal: 547016/2021.02.10. Agrárkamarai azonosító számom: P000000691151

A fenti adásvételi szerződést a szerződő felek, mint ügyleti akaratukkal és nyilatkozataikkal mindenben megegyező helybenhagyólag írták alá.

Balatonboglár, 2026. szeptember 24.

ZÁRADÉK
Közzététel napja: 2026-11-19
Jogvesztő határidő első napja: 2026.11.20.
Jogvesztő határidő utolsó napja: 2027.01.04.
Felhívom az elővásárlásra jogosultak figyelmét, hogy a jognyilatkozat megtételére nyitva álló határidő elmulasztása jogvesztő.
Levétel napja: .....
.....
jegyző

DARVAS ILONA
- eladó -

KURUNCZI NORBERT
meghatalmazott által képviselt
MÁDAI ANDREA
- vevő -

A jelen okiratot az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Üttv.) 43. §-ai alapján készítettem és KASZ: 36059270 sz. alatt ellenjegyzem Balatonboglár, 2026. szeptember 24. napján:

DR. NÉMETH ROLAND ÜGYVÉD

Balatonszemesi Közös Önkormányzati Hivatal Jegyzője
DR. NÉMETH ROLAND
ügyvéd
8630 Balatonboglár, Sétáló u. 3. I. em.
lajstr. 59270
bank: 10403040-50526778-33001005

Darvas Ilona – eladó **Dr. Németh Roland – ügyvéd** **Kurunczi Norbert meghatalmazott által képviselt Mádai Andrea - vevő**