A felhasználót a dokumentumhoz rendelte:
Idomsoft Zrt.

INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött

egyrészről

Horváth Józsefné (születési neve: [redacted] / személyi igazolvány száma: [redacted] 7400 Kaposvár, Könyves Kálmán utca 16. szám alatti lakos, mint **eladó** (továbbiakban: ***„Eladó”***)

másrészről

Jorgensen Rita (születési neve: [redacted]. / anyja neve: [redacted] / személyi igazolvány száma: [redacted] / személyazonosító jele: [redacted] adóazonosító jele: [redacted] 8000 Székesfehérvár, Fáy András lakótelep 7. A. lépcsőház 2. emelet 3. szám alatti lakos (tartózkodási helye: 8096 Sukoró, Csúcsoshegyi út 2067/1. szám), mint **vevő** (továbbiakban: ***„Vevő”***)

(Eladó és Vevő együtt, mint ***„Szerződő Felek”***) között a mai napon az alábbi tartalommal:

A szerződés tárgya

1. Eladó kijelenti, hogy kizárólagos **1/1 arányú tulajdonában áll** az ingatlan-nyilvántartásban:
   - 1.1. **Bárdudvarnok, külterület 0376 helyrajzi szám** alatt felvett, 1 ha 3328 m² alapterületű, erdő megnevezésű ingatlan. Az ingatlan címe „címképzés alatt” áll.
   - 1.2. **Bárdudvarnok, külterület 0379/1 helyrajzi szám** alatt felvett, 2534 m² alapterületű, erdő megnevezésű ingatlan. Az ingatlan címe „címképzés alatt” áll.
   - 1.3. **Bárdudvarnok, külterület 0380/12 helyrajzi szám** alatt felvett, a természetben 7478 Bárdudvarnok, Kaposdada lakótelep 44. szám alatt található, 1 ha 5710 m² alapterületű, szőlő és gazdasági épület, legelő, kivett lakóház és udvar megnevezésű ingatlan (továbbiakban: ***„ingatlanok”***)

   Eladó tulajdonjogát a 2026.09.15. és 2026.09.11. napján kelt (Ügyazonosító: INYER/TULLAP/20260915/18384, INYER/TULLAP/20260915/18596 és INYER/TULLAP/20260911/18891) e-hiteles tulajdoni lapokkal, valamit a 62864/4/2026 megrendelési számú e-hiteles térképmásolattal igazolta. Az ingatlanok tulajdoni lapján **elintézetlen széljegy nem szerepel.**

Szavatosság, terhek

2. Eladó tájékoztatja Vevőt, hogy a **Bárdudvarnok, külterület 0380/12 helyrajzi számú** ingatlant az alábbi terhek terheli:
   - Önálló szöveges bejegyzésként: a földrészlet a 0380/9 hrsz-ú ingatlan megosztásából alakult ki.
   - Önálló szöveges bejegyzésként: a 0380/2 hrsz-ú ingatlan telekegyesítés címén beolvadt a 0380/12 hrsz-ú ingatlan területébe.
   - Önálló szöveges bejegyzésként: az épületfeltüntetés az É/21/2013. számú jogerős használatbavételi engedély, változási vázrajz és kérelem alapján történt.

   Eladó egyebekben az ingatlanok per-, teher- és igénymentességéért szavatosságot vállal és e körben kijelenti, hogy:
   - harmadik személynek nincs olyan joga vagy igénye, amely - a Mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvényben (a

[redacted]
Horváth Józsefné
eladó

[redacted]
Jorgensen Rita
vevő / letevő

A jelen szerződést Kaposváron, 2026.10.03. napján készítettem és ellenjegyzem:

Dr. Balogh Attila
ügyvéd / letéteményes
KASZ: 36056925

Dr. Balogh Attila ügyvéd

továbbiakban: *„Fétv"*) meghatározott törvényi kivétellel - Vevő tulajdonszerzését és birtoklását akadályozná vagy korlátozná,

- az ingatlanokra vonatkozóan más személlyel a jelen ügyletkötést megelőzően nem kötött sem szerződést, sem előszerződést,
- az ingatlanok nem állnak bírói zár alatt, illetve nem képezik hatósági igénybevétel tárgyát,
- az ingatlanokat adó vagy adó módjára behajtható tartozás, illetve helyi adótartozás nem terheli,
- nem áll fenn olyan jogosultság, amelyből a birtokbaadást megelőző időszakból származóan Vevőnek bármely jogcímen fizetési kötelezettsége keletkezne; abban az esetben, ha ilyen jellegű tartozás a birtokbaadás időpontját megelőzően mégis felmerülne, a teljesítésért Eladó saját pénzeszközei felhasználásával helytállni tartozik.

Szerződő Felek ügyvédi tájékoztatás után tudomásul veszik, és „Helyi önazonosság védelméről szóló 2025. évi XLVIII. törvény" rendelkezéseire tekintettel kijelentik, hogy a jelen adásvétel tárgyát képező ingatlan fekvése szerinti település – Bárdudvarnok - esetében, jogvédelmi eszközök alkalmazását szabályozó helyi önkormányzati rendelet nincs hatályban.

3. Eladó kijelenti, hogy a **Fétv.** 5.§ 23.) pontja alapján a jelen szerződés tárgyát képező ingatlanok önálló helyrajzi szám alatt felvett szomszédos földek, természetben egy birtoktestet képeznek.
Szerződő Felek rögzítik, hogy az ingatlanok egymással szomszédosak, ezért Eladó azokat **dologösszességnek tekinti** és csak egyben kívánja eladni. Vevő a jelen szerződés aláírásával kifejezetten nyilatkozik arról, hogy a fenti tényeket tudomásul vette és jelen állapotot nem tekintik a jelen szerződés megkötése akadályának, illetve **az ingatlanokat ezen tények kifejezett ismeretében és csak és kizárólag egyben kívánja megvásárolni.**
Szerződő Felek rögzítik, hogy az elővásárlási joggal kapcsolatos egyes jogértelmezési kérdésekről szóló **2/2009.(VI.24.) PK vélemény alapján:** „Ha a tulajdonos az elővásárlási joggal terhelt dolgot, **más dolgokkal együtt oszthatatlan szolgáltatásként (dologösszességként) akarja eladni** köteles a vételi ajánlatot az elővásárlásra jogosulttal közölni. Az elővásárlásra jogosult a dologösszesség egészére vonatkozó, vele közölt ajánlat tartalmát csak teljes egészében fogadhatja el. Ha az elővásárlásra jogosult kizárólag arra a dologra nézve tesz elfogadó nyilatkozatot, amelyre az elővásárlási joga vonatkozik, nyilatkozata új ajánlatnak minősül, így közte és a tulajdonos között a szerződés csak akkor jön létre, ha ajánlatát a tulajdonos elfogadja."

4. Vevő kijelenti, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlanokat megtekintette, azok állapotát, fizikai paramétereit, környezeti állapotát, építésrendészeti és jogi helyzetét, a térség közmű ellátottsági helyzetét megismerte, és **az ingatlanokat így, megtekintett és megismert állapotukban a fent leírtakat tudomásul véve és elfogadva a szerződés teljesítéseként kifejezetten elfogadja.**
Szerződő Felek kijelentik, hogy a jelen szerződésben meghatározott vételár az ingatlanok jelenlegi, megtekintett állapotára vonatkozik.
Eladó kijelenti, hogy tudomása szerint az ingatlanoknak rejtett hibája nincs, és kellékszavatosságot vállal és a Ptk. 6:159. §-a alapján kijelenti, hogy az ingatlanok megfelelnek a törvényben és a jelen szerződésben meghatározott tulajdonságoknak.

5. Szerződő Felek rögzítik, hogy Eladóknak és Vevőknek a fenti 2-4. pontjai szerinti kijelentései és szavatossági nyilatkozatai a jelen szerződés aláírásának napján fennálló tényekre vonatkoznak.

[redacted]
Horváth Józsefné
eladó

[redacted]
Jorgensen Rita
vevő / letevő

A jelen szerződést Kaposváron, 2026.10.03. napján készítettem és ellenjegyzem:

Dr. Balogh Attila
ügyvéd / létesítményes
KASZ: 36056925

A vételár, fizetési ütemezés

6. Eladó eladja, **Vevő 1/1 arányban** megvásárolja az ingatlanokat a kölcsönösen kialkudott és megállapított a Fétv. 19.§ (5) bekezdése alapján - tekintettel arra, hogy a jelen szerződés tárgyát képező földterületek szomszédosak - mindösszesen a kölcsönösen kialkudott és megállapított mindösszesen **85.000.000,-Ft, azaz Nyolcvanötmillió forint egybefoglalt vételárért.** Szerződő Felek egyezően kijelentik, hogy a vételár az ingatlanok elhelyezkedése, állapota, a helyi értékviszonyoknak megfelel, továbbá az ingatlanok vételárát a jelen szerződésben tett nyilatkozatok, illetve vállalt kötelezettségek alapján egyező akarattal állapították meg. Erre tekintettel Szerződő felek kijelentik, hogy a vételár feltűnő értékaránytalanság (Ptk. 6:98 §) címén történő megtámadásának jogát kizárják.

Szerződő Felek a teljes vételáron belül az egyes ingatlanok vételárát az alábbiak szerint határozzák meg:

6.1. a **Bárdudvarnok, külterület 0376 helyrajzi szám** alatt felvett ingatlan vételárát **17.300.000,-Ft, azaz Tizenhétmillió-háromszázezer forint** összegben;

6.2. a **Bárdudvarnok, külterület 0379/1 helyrajzi szám** alatt felvett ingatlan vételárát **3.200.000,-Ft, azaz Hárommillió-kettőszázezer forint** összegben;

6.3. a **Bárdudvarnok, külterület 0380/12 helyrajzi szám** alatt felvett ingatlan vételárát **64.500.000,-Ft, azaz Hatvannégymillió-ötszázezer forint** összegben; amelyből a Fétv. 8/A.§ alapján Szerződő Felek az ingatlanellenértékét az alábbiak szerint határozzák meg:

- a szőlő ellenértékét 9.000.000,-Ft-ban, azaz Kilencmillió forint összegben,
- a 42 m² nagyságú, átlagos állapotú, gazdasági épület ellenértékét 2.500.000,-Ft-ban, azaz Kettőmillió-ötszázezer forint összegben,
- a legelő ellenértékét 11.000.000,-Ft-ban, azaz Tizenegymillió forint összegben,
- a 121,31 m² nagyságú, jó állapotú kivett lakóház és udvar ellenértékét 42.000.000,-Ft-ban, azaz Negyvenkettőmillió forint összegben.

7. Vevő a vételárat Eladó részére az alábbiakban részletezettek szerint fizeti meg:

7.1. Vevő a vételárból **8.500.000,-Ft, azaz Nyolcmillió-ötszázezer forint** összeget jelen adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg fizeti meg Eladónak átutalással akként, hogy ezen összeget a jelen szerződést szerkesztő és ellenjegyző Letéteményes ügyvéd (továbbiakban: a letét tekintetében: ***„Letéteményes ügyvéd"***) UniCredit Banknál vezetett **10918001-00000019-20010016 számú** letéti számlájára utalja. Szerződő felek ezen összeget vételárelőlegnek tekintik.

7.2. Vevő a vételárból fennmaradó **76.500.000,-Ft, azaz Hetvenhatmillió-ötszázezer forint** összeget az illetékes mezőgazdasági igazgatási szerv (Kormányhivatal) jogerős jóváhagyó határozatának kézhezvételét követően, legkésőbb **2027. április 30.** napjáig fizeti meg Eladó részére átutalással az Eladó **ERSTE Banknál vezetett 11600006-00000000-39235037** számú számlájára.

Eladó jelen szerződés aláírásával kifejezetten és visszavonhatatlanul kijelenti, hogy a fentiekben megjelölt bankszámlákra történő teljesítést kifejezetten kéri és azt a szerződésszerű teljesítés helyének elfogadja. Eladó a jelen szerződés aláírásával kötelezettséget vállal arra, hogy a jelen vételárrész fentiekben megjelölt bankszámlán történő jóváírását

[redacted]
Horváth Józsefné
eladó

[redacted]
Jorgensen Rita
vevő / letevő

A jelen szerződést Kaposváron, 2026.10.03. napján készítettem és ellenjegyzem:

Dr. Balogh Attila
ügyvéd / letéteményes
KASZ: 36056925

BALOGH ÜGYVÉDI IRODA Dr. Balogh Attila ügyvéd 7400 Kaposvár, Platán sor 1/A

haladéktalanul, de legkésőbb 1 munkanapon belül írásban, de legalább e-mailben eljáró ügyvéd iroda@drbalogh attila.hu címére igazolja.
Eladó a jelen szerződés aláírásával kijelenti, hogy a fentiekben megjelölt bankszámlát a teljesítés helyének kifejezetten kéri és elfogadja. Az utalások akkor tekinthetők teljesítettnek, amikor azok fentiekben megadott bankszámlán jóváírásra kerültek. Szerződő Felek rögzítik, hogy a fizetési kötelezettség teljesítése során átutalási megbízást teljesítő hitelintézet által felszámított költségeket az átutalási megbízást adó Vevő viseli.

8. Szerződő Felek a jelen szerződés aláírásával tudomásul veszik, hogy a vételár vonatkozásában a jelen szerződés egyúttal Vevő, mint letevő (a továbbiakban a letétét tekintetében: *„Letevő vevő”*) és Letéteményes ügyvéd közötti **letéti szerződésként is szolgál.**

Letéteményes ügyvéd vállalja, hogy a letétbe helyezett összeget letétként kezeli, és a letétbe helyezett vételárat legkésőbb a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat jegyzőjének - a szerződés hirdetményi úton történő közlése (kifüggesztés) alatt a beérkezett elővásárlási nyilatkozatokról szóló - **nemleges értesítése kézhezvételét követő 3 napon belül fizeti meg Eladónak,** mint érdekeltnek átutalással, Érdekelt eladó **ERSTE Banknál vezetett 11600006-00000000-39235037 számú** számlájára.

Letevő vevő tudomásul veszi, hogy a jelen pontban rögzített határidő lejártáig **nem jogosult a letett összeg visszavételére,** mert eddig az ideig a letéti összeg feletti rendelkezésre kizárólag Letéteményes ügyvéd jogosult.
A jelen pontban meghatározott letéti feltétel teljesítéséig vagy annak végleges meghiúsulásáig Letéteményes ügyvéd kizárólag Letevő vevő és Érdekelt eladó együttes írásbeli nyilatkozata alapján és annak tartalma szerint teljesíthet.
A jelen pontban meghatározott letéti feltétel akkor tekinthető meghiúsultnak, ha a jelen jogügylet jóváhagyására jogosult illetékes mezőgazdasági igazgatási szerv a jelen szerződést a Vevőt sorba megelőző, elővásárlásra jogosult harmadik személlyel hagyja jóvá. A feltétel végleges meghiúsulása esetén Letéteményes ügyvéd a letett összeget a jóváhagyásról szóló értesítés kézhezvételét követő **3 napon belül fizeti vissza átutalással Letevő vevő részére.**

Szerződő felek megállapodnak abban, hogy Letéteményes ügyvéd a letét kezeléséért letéti díjat számít fel. Letevő tudomásul veszi, hogy a jele szerződés aláírásával **köteles megtéríteni a pénzintézet által, a letett összeggel kapcsolatban felszámított költséget** 15.500,-Ft, azaz Tizenötezer-ötszáz forint összeget, amely megfizetését Letéteményes ügyvéd a jelen szerződés ellenjegyzésével egyidejűleg elismer és nyugtáz.

9. Szerződő Felek ügyvédi tájékoztatás alapján tudomásul vették, hogy **Fétv-ben meghatározott személyeket** a jelen adásvétel tárgyát képező ingatlanokra **elővásárlási jog illeti meg** és amennyiben Vevőt sorban megelőző elővásárlásra jogosult, a teljes ajánlatra nézve elfogadó jognyilatkozatot tesz, úgy

- a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvény 21/A.§. (1) és (3) bekezdései alapján, ha az adásvételi szerződésben foglaltak alapján a Vevő a vételárat megfizeti, akkor az elfogadó jognyilatkozatot tevő elővásárlásra jogosult köteles a foglaló összegét az Eladó javára ügyvédi letétbe vagy közjegyzői okiratba foglalt szerződés esetén közjegyzői bizalmi őrzésbe helyezni és ennek igazolását az elfogadó jognyilatkozathoz csatolni,

[redacted]
Horváth Józsefné
eladó

[redacted]
Jorgensen Rita
vevő / letevő

A jelen szerződést Kaposváron, 2026.10.03. napján készítettem és ellenjegyzem:

Dr. Balogh Attila
ügyvéd / letéteményes
KASZ: 36054925

- a megtett és jóváhagyott jognyilatkozat az Eladót köti, és ezen esetben jelen adásvételi szerződést fel kell bontani, továbbá
- ha az elővásárlásra jogosult az adásvételi szerződésben a Vevő helyébe lép, akkor a letétbe helyezett összeget az Eladó részére kell megfizetni és
- a jelen szerződés 7. pontja szerint már megfizetett vételárat, valamint számlával igazolt ügyvédi költséget és igazgatási szolgáltatási díjat *Eladónak Vevő részére vissza kell fizetni.*

Birtokbaadás

10. Szerződő Felek a birtokbaadás határnapjául **a teljes vételár megfizetésének napját követő legkésőbb 5 munkanapon belüli időpontot jelölik meg.** Eladó legkésőbb ezen a napon köteles a jelen szerződés tárgyát képező ingatlanokat, ezen belül a **Bárdudvarnok, külterület 0380/12 helyrajzi szám** alatt felvett, a természetben 7478 Bárdudvarnok, Kaposdada lakótelep 44. szám alatti ingatlanon található lakóházat felszerelési - és Szerződő Felek külön megállapodásában rögzített -, berendezési tárgyaival együtt rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban Vevő birtokába átadni. Vevőt a birtokbaadás időpontjától kezdve illetik meg az ingatlanok tulajdonlásával kapcsolatos jogok, és terheli az ingatlanok terhei. Ezen időponttól a kárveszély viselése is átszáll Vevőre.

    Szerződő Felek rögzítik, hogy amennyiben a birtokbaadásra a megadott határidőben **Eladónak felróható bármely okból nem kerül sor, úgy Eladó köteles Vevőnek napi 5.000,-Ft, azaz Ötezer forint összegű késedelmi kötbért** fizetni a birtokátruházásig terjedő időszakra.

11. Eladó kijelenti, hogy a birtokbaadástól számított 15 napon belül az ingatlanokban sem állandó, sem ideiglenes lakcím, székhely, telephely, fióktelephely bejelentéssel senki sem fog rendelkezni, amely tényéért Eladó kifejezett szavatosságot vállal.
    Szerződő Felek a közműórák számát és állását a birtokbaadáskor rögzítik. Vevő a jelen szerződés aláírásával kötelezettséget vállal arra, hogy a birtokbaadástól számított **5 munkanapon belül a mérőórákat átíratja saját nevére**. Eladó kijelenti, hogy a közszolgáltatók felé a közműdíjakat megfizette, esetlegesen még fennálló fogyasztását, illetve tartozását legkésőbb a közműórák átíratásával egyidejűleg megfizeti szolgáltatók felé.

Rendelkezések az ingatlan-nyilvántartás felé

12. Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy **Horváth Józsefné eladó a tulajdonjogát a Ptk. 6:216.§ (1) bekezdése alapján a teljes vételár megfizetéséig fenntartja**, azzal, hogy a vételár maradéktalan megfizetésével egyidejűleg **feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja és együttesen kérik**, hogy az eljáró földhivatal **Horváth Józsefné eladó tulajdonjogát** a **Bárdudvarnok, külterület 0376 helyrajzi számú Bárdudvarnok külterület 0379/1 helyrajzi számú és Bárdudvarnok, külterület 0380/12 helyrajzi számú** ingatlanok tekintetében az ingatlan-nyilvántartásból **törölje, továbbá Jorgensen Rita vevő 1/1 arányú tulajdonjogát adásvétel jogcímén** az adásvétel tárgyát képező ingatlanokra bejegyezze.

13. Szerződő Felek a jelen szerződés aláírásával együttesen kérik az eljáró földhivatalt és feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy az ingatlan tulajdoni lapjára **Jorgensen Rita vevő javára, a Bárdudvarnok, külterület 0376 helyrajzi számú, Bárdudvarnok, külterület 0379/1 helyrajzi számú és Bárdudvarnok, külterület 0380/12 helyrajzi számú**

[redacted]
Horváth Józsefné
eladó

[redacted]
Jorgensen Rita
vevő / letevő

A jelen szerződést Kaposváron, 2026.10.03. napján készítettem és ellenjegyzem:

Dr. Balogh Attila
ügyvéd / letéteményes ügyvéd
KASZ: 36056928

Dr. Balogh Attila ügyvédi iroda, Kaposvár, Platán sor 2/a

ingatlanok egészére - 1/1 tulajdoni hányadára - vonatkozóan a tulajdonjog-fenntartás időtartamára szólóan, de legfeljebb **2027.05.15. napjáig terjedő időtartamra, tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jogot jegyezzen be.** Szerződő felek tudomásul veszik, hogy a tulajdonjog-fenntartásra vonatkozóan megállapodott határidő elteltével az ingatlanügyi hatóság hivatalból törli a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jogot, mely a Szerződő felek megállapodása esetén ismételten bejegyezhető.

14. Az Inytv. 32. § (2) bekezdés szerint, törvény eltérő rendelkezése hiányában jog vagy tény bejegyzéséhez az ingatlan-nyilvántartási jogosult részéről kiállított bejegyzési engedély, jog vagy tény törléséhez a törölni kért jog vagy tény jogosultja részéről kiállított törlési engedély (a továbbiakban: ***„bejegyzési engedély"***) szükséges.
Eladó a jelen szerződés aláírásával kötelezettséget vállal arra, hogy az adásvételi szerződésre, mint bejegyzés alapjául szolgáló okiratra előírt alakisággal rendelkező, külön okiratba foglalt, a tulajdonjog bejegyzéséhez való hozzájárulását tartalmazó bejegyzési engedélyt, a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg, a jelen szerződést szerkesztő és ellenjegyző ügyvédnél 6 példányban letétbe helyezi.

Letét

15. Szerződő Felek a jelen szerződés aláírásával tudomásul veszik, hogy a tulajdonjog **bejegyzési engedély vonatkozásában** a jelen szerződés egyúttal Eladók, mint letevők és a jelen szerződést szerkesztő és ellenjegyző Letéteményes ügyvéd közötti **letéti szerződésként is szolgál.**

16. A jelen szerződést szerkesztő és ellenjegyző Letéteményes ügyvéd a nála elhelyezett eladói bejegyzési engedélyt akkor adja ki, illetve nyújtja be az illetékes ingatlan-nyilvántartási hatósághoz 2 (kettő) példányban, ha:
    - Szerződő Felek írásban erre **közösen utasítják** Letéteményest;
    - a vételár teljes és hiánytalan megfizetése megtörtént és Eladó, mint letevő írásban, vagy legalább e-mailben haladéktalanul, de legkésőbb 1 munkanapon belül **Letéteményes iroda@drbaloghattila.hu** címére ezt igazolja és erre utasítja Letéteményest,
    - közös utasítás, illetve Eladó, mint letevő utasítása hiányában, amennyiben Vevő egyoldalúan erre utasítja Letéteményest, feltéve, hogy a vételár teljes összege Vevő által megfizetésre került, és ezt Vevő eredeti, megfelelően aláírt **banki átutalás visszavonhatatlan teljesítéséről kiállított banki nyilatkozattal igazolja** Eladó, mint letevő és Letéteményes részére.

17. Dr. Balogh Attila eljáró ügyvéd jelen szerződés ellenjegyzésével kijelenti, hogy **az eladói bejegyzési engedélyt az ingatlan-nyilvántartás bejegyzéshez szükséges 6 (hat) eredeti példányban tárgyi letétbe vette,** továbbá kötelezettséget vállal arra, hogy a letétet a jelen szerződésben meghatározott módon kezeli (azaz letétkezelési, őrzési és felszabadítási, valamint ingatlan-nyilvántartási eljárási kezdeményezési kötelezettségének eleget tesz), továbbá a nyilatkozat kettő eredeti példányát azon időponttól jogosult és köteles benyújtani az illetékes ingatlan-nyilvántartási hatóságnak, amikor a teljes vételár megfizetése a jelen szerződés 16. pontjában meghatározott hitelt érdemlő módon igazolásra kerül.

    A jelen szerződés szerinti letéti rendelkezések a jelen szerződés aláírásának napján lépnek hatályba és a letét időtartama legfeljebb **2027.05.15. napjáig** tart, vagy amennyiben a jelen szerződés teljesítés nélkül szűnne meg, - mert bármelyik fél joghatályosan elállna vagy a szerződő felek bármilyen módon joghatályosan megszüntetnék, illetve felbontanák, - e

[redacted]
Horváth Józsefné
eladó

[redacted]
Jørgensen Rita
vevő / letevő

A jelen szerződést Kaposváron, 2026.10.03. napján készítettem és ellenjegyzem:

Dr. Balogh Attila
ügyvéd / letéteményes
KASZ: 36056925

ténynek letéteményessel való közléséig terjed. Utóbbi esetben a letétbe vett bejegyzési engedély okirat 5 eredeti példánya megsemmisítésre kerül, egy eredeti példányát a letéteményes jogosult irattárában megőrizni azzal, hogy azt semmilyen célra nem használhatja fel, és senkinek nem adhatja ki.

Nyilatkozatok

18. Szerződő Felek kijelentik, hogy cselekvőképes, nagykorú belföldi honos magyar állampolgárok, sem szerzési sem elidegenítési képességükben nincsenek korlátozva, illetve akadályoztatva.

19. Szerződő Felek a jelen okirat aláírásával engedélyezik személyazonosságuk ellenőrzését, valamint személyes adataik kezelését, tudomásul veszik, hogy a jelen megállapodást szerkesztő és ellenjegyző ügyvéd jogosult az ilyen ellenőrzés során megkeresni az illetékes hatóságokat az Üttv. és a Magyar Ügyvédi Kamara 14/2018. (VI.25.) számú MÜK szabályzatának rendelkezéseivel, valamint a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017 évi LIII. törvénnyel (Pmt.) összhangban.
Szerződő Felek a megállapodás aláírásával jóváhagyják továbbá az Üttv.-vel, a Magyar Ügyvédi Kamara 14/2018. (VI.25.) számú MÜK szabályzatának rendelkezéseivel, valamint a Pmt-vel összhangban levő ügyfél-azonosítási eljárás ügyvéd általi lefolytatását, valamint az általuk a jogszabályok és rendeletek értelmében szerzett bármely személyes adat kezelését és tárolását.
Szerződő Felek adatai a Pmt. rendelkezései alapján jelen szerződésben kerülnek rögzítésre, a Szerződő Felek adatszolgáltatása, az általuk bemutatott, személyazonosság igazolására a Pmt. szabályai szerint alkalmas okirat bemutatása. Szerződő Felek ezúton hozzájárulnak ahhoz, hogy személyes adataikat, személyazonosító jelüket jelen szerződés és mindazok a nyilvántartások tartalmazzák, amelyek Vevő tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzése céljából szükségesek.

20. A jelen szerződés aláírásával Szerződő Felek kijelentik, hogy az eljáró ügyvéd előzetesen tájékoztatta őket az azonosítás céljáról, módjáról és az azonosítás kiterjedési köréről, valamint az ügyvédi részvétel visszautasításának a kötelezettségéről, továbbá arról, hogy amennyiben az azonosítás során az ügyvéd bármely azonosító dokumentum jogtalan felhasználását észleli, köteles haladéktalanul írásban bejelenteni az azonosítás során észlelt tényeket azon a helyen illetékes rendőrkapitányságon, ahol az adott dokumentumot felhasználták.

A Fétv-ben meghatározott rendelkezések és vevői nyilatkozatok

21. A **Fétv. 21.§** (5) bekezdése alapján Vevő kijelenti, hogy a jelen szerződés tárgyát képező ingatlanok tekintetében személyében olyan **földműves**, akinek:
- **földműves nyilvántartási száma: 510240/2024.09.16.;**
- **agrárkamarai nyilvántartási száma: P000000874877.**

22. Vevő a jelen szerződés aláírásával kijelenti, hogy az ingatlanok tulajdonjogának megszerzése nem ütközik a Fétv-ben rögzített szerzési korlátozásba, egyéb jogszabályba, **továbbá a tulajdonában, illetve a birtokában álló összes föld** megengedett mértéke **nem haladja meg a Fétv. 16. §-ban** meghatározott földszerzési, illetve **birtokmaximumot.**

23. Vevő, az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény végrehajtásáról szóló 179/2023. (V.15.) Korm. rendelet 42.§ rendelkezésének megfelelően kijelenti, **hogy részarány-tulajdonnal nem rendelkezik.**

[redacted]
Horváth Józsefné
eladó

[redacted]
Jorgensen Rita
vevő / letevő

A jelen szerződést Kaposváron, 2026.10.03. napján készítettem és ellenjegyzem:

Dr. Balogh Attila
ügyvéd / letéteményes
KASZ: 36056025

24. Vevő jelen szerződés aláírásával a 2013. évi CXXII. törvényben **13-15. § alapján:**

- kijelenti, 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 - Fétv. 13.§ (3) bekezdésében meghatározott esetek kivételével - más célra nem hasznosítja,
- kijelenti, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi, földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, egyéb tartozása,
- kijelenti, hogy vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött,
- kijelenti, hogy a 13.§ (4) bekezdése alapján azon ingatlanok esetében, amely harmadik személy használatában vannak, kötelezettséget vállal, hogy a fennálló földhasználati jogviszony
  a) időtartamát nem hosszabbítja meg, és
  b) megszűnését követő időre az (1) bekezdésben foglalt kötelezettségeket vállalja.

Illeték

25. A jelen szerződés megkötésével kapcsolatos költségek, valamint a tulajdonos változás bejegyeztetésével kapcsolatos költségek és illetékek Vevőt terhelik. Szerződő Felek kijelentik, hogy az adásvételi ügylethez kapcsolódó adó és illeték szabályokra, adó- és illetékfizetési kötelezettségre vonatkozó ügyvédi kioktatást megértették, és tudomásul vették. Tudomásul veszik továbbá azt az ügyvédi tájékoztatást, hogy az eljáró ügyvéd adó-, és illeték ügyben eljárást és felelősséget nem vállal.
Vevő és eljáró ügyvéd Vevőt esetlegesen megillető illetékmentességre vonatkozó lehetőségeket megvizsgálták és a NAV B400 adatlap kitöltése során igénybe veszik és bejelölik. Vevő tudomásul veszi, hogy az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény (Itv.) 19. § (1) bekezdése alapján a jelen szerződés 1. pontjában körülírt ingatlanok 1/1 tulajdoni hányad illetőségének megszerzésével összefüggésben a szerződésben foglalt vételár, illetve a Nemzeti Adó- és Vámhivatal által meghatározott forgalmi érték alapján **4 %-os mértékű vagyonszerzési illetéket köteles megfizetni, külön felhívás alapján.**

Vevő kijelenti, hogy földműves, valamint regisztrált mezőgazdasági termelő, erre tekintettel az **illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 26.§ (1) bekezdés p) pontja alapján járó illetékmentességet a Bárdudvarnok, külterület 0376 helyrajzi számú, a Bárdudvarnok, külterület 0379/1 helyrajzi számú ingatlanok, valamint a Bárdudvarnok, külterület 0380/12 helyrajzi számú ingatlan szőlő és legelő alrészlet tekintetében igénybe kívánja venni.**

Vevő a jelen szerződés aláírásával kijelenti, hogy a másik, 1/1 arányú tulajdonában álló, Székesfehérvár, belterület 1561/A/9 helyrajzi szám alatt felvett, a természetben 8000 Székesfehérvár, Fáy András lakótelep 7/A. 2. emelet 3. szám alatt található, lakás megnevezésű ingatlanát a **vásárlást követő egy éven belül értékesíteni fogja, és az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 21.§ (2) bekezdés rendelkezése szerinti illetékkedvezményt a Bárdudvarnok, külterület 0380/12 helyrajzi szám** alatt felvett, a természetben 7478 Bárdudvarnok, Kaposdada lakótelep 44. szám alatti ingatlanon található kivett lakóház és udvar megnevezésű alrészlet tekintetében **igénybe kívánja venni.** Vevő kijelenti, és tudomásul veszi, hogy

[redacted]
Horváth Józsefné
eladó

[redacted]
Jorgensen Rita
vevő / letevő

A jelen szerződést Kaposváron, 2026.10.03. napján készítettem és ellenjegyzem:

Dr. Bálogh [illegible]
ügyvéd / letéteményes
KASZ: 36056923

BÁLOGH ÜGYVÉDI IRODA
ügyvéd
Magyarország

az értékesítést külön felhívás nélkül köteles az állami adóhatóság felé igazolni.

Meghatalmazás

26. Szerződő Felek meghatalmazzák dr. Balogh Attila ügyvédet (Dr. Balogh Ügyvédi Iroda / 8800 Nagykanizsa, Platán sor 3/A. szám / KASZ: 36056925), hogy a jelen adásvételi szerződést megszerkessze, ellenjegyezze, a letétet kezelje és Szerződő Feleknek az adásvételi szerződéssel kapcsolatos képviseletét a földhivatali eljárás során az ügyvédi törvényben meghatározott jogkörben ellássa.
Szerződő Felek rögzítik, hogy a fenti megbízás a NAV adatlap kitöltésére és aláírására, valamint Vevő által igénybe venni kívánt illetékkedvezmények és illetékmentességek megjelölésére is kiterjed. Szerződő Felek rögzítik, hogy eljáró ügyvéd megbízása egyértelműen kizárólag okiratszerkesztésre vonatkozik, **a megbízásnak nem tárgya az adó és illetékfizetésre vonatkozó eljárások során történő képviselet (kapcsolattartás, kézbesítés, iratátvétel)**. Szerződő Felek a jelen szerződés aláírásával feljogosítják a szerződést szerkesztő és ellenjegyző ügyvédet, hogy - kölcsönös és előzetes egyeztetést követően - bármilyen név-, szám-, vagy elírás, esetleg kihagyás, hiányosság esetén az értelemszerűen szükséges változtatást, kijavítást a szerződésen elvégezze, a szerződés lényegi tartalmának érintése nélkül.
Szerződő Felek tudomásul veszik, hogy az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény (Ügyvédi tv.) 44. § alapján az ellenjegyzés az alábbiakat tanúsítja: (a) Az okirat a jogszabályoknak megfelel. (b) A felek nyilatkoztak arról, hogy az okiratban foglaltak megfelelnek az akaratuknak. (c) Az okiratban megjelölt felek, illetve az eljáró képviselőik azonosítását törvényben meghatározottak szerint elvégezte. (d) Az okiratot a felek előtte írták alá vagy az okiraton szereplő aláírást előtte sajátjukként ismerték el.

27. **Dr. Balogh Attila ügyvéd a meghatalmazást elfogadja.**

Egyéb rendelkezések

28. Szerződő Felek rögzítik, hogy a 176/2008. kormányrendelet 3.§(3) bekezdése alapján Eladó **a Bárdudvarnok, külterület 0380/12 helyrajzi szám** alatt felvett ingatlan kivett lakóház és udvar megnevezésű alrészlet hiteles energetikai tanúsítványát elkészíttették, amelynek száma: **HET-1050-3809**. Az ingatlan energetikai minőség szerinti besorolása: E. Szerződő Felek rögzítik, hogy a hiteles energetikai tanúsítvány egy példányát Eladó a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg bemutatta Vevő részére, és kötelezettséget vállal arra, hogy a birtokbaadással egyidejűleg azt Vevő részére átadja.

29. Szerződő Felek tudomásul veszik és elfogadják eljáró ügyvédnek a szerződés megkötése előtti tájékoztatását, hogy az összekötő és felhasználói berendezésekről, valamint a potenciálisan robbanásveszélyes közegben működő villamos berendezésekről és védelmi rendszerekről szóló 40/2017. (XII. 4.) NGM rendelet 1. mellékletét képező Villamos Műszaki Biztonsági Szabályzat 1.13.2. f, pontja értelmében **a lakóépületekben lévő lakások villamos berendezésén felülvizsgálat végzendő bérbeadáskor és tulajdonosváltáskor. A felülvizsgálat elhagyható, ha a következő két feltétel együttesen teljesül:** fázisonként 32 A-nél nem nagyobb névleges áramerősségű túláramvédelem van és 30 mA-nél nem nagyobb érzékenységű áram-védőkapcsolóval védettek a felhasználói berendezések. Minősítő irat munkaszáma: VBF-PG-2026/12. Eladó a jelen szerződés aláírásával kötelezettséget vállal arra, hogy a birtokbaadással egyidejűleg azt Vevő részére átadja.

[redacted]
Horváth Józsefné
eladó

[redacted]
Jorgensen Rita
vevő / letevő

A jelen szerződést Kaposváron, 2026.10.03. napján készítettem és ellenjegyzem:

Dr. Balogh Attila
ügyvéd / letéteményes
KASZ: 36056925

30. Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy a jelen okirat szerinti tulajdonszerzéssel kapcsolatban felmerülő költségeket - ügyvédi munkadíj, letétkezelés költségei, ingatlan-nyilvántartási eljárási díjak -, továbbá a vagyonszerzési illetéket Vevő, míg a tulajdoni lap, térképmásolat, energetikai és villamos tanúsítás díját Eladó viseli.

Megismerési Záradék

31. Szerződő Felek kijelentik, hogy valós ügyleti szándékuk alapján saját nevükben és érdekükben járnak el minden, a szerződéskötéshez szükséges adatot, információt tisztáztak, megismertek, az ügylet során jóhiszeműen jártak el, nincs tudomásuk olyan tényről, körülményről, amelynek ismeretében jelen szerződést egyáltalán nem, vagy másként kötötték volna meg. Szerződő Felek kijelentik, hogy az okirat előkészítésekor, készítésekor, értelmezésekor és aláírásakor semmilyen tévedésben nem voltak, senki meg nem fenyegette őket, s megértették, valamint teljes mértékben elfogadták az ügyvédi tájékoztatást, így a jelen okirat aláírásával egyidejűleg lemondanak annak megtámadási jogáról.

32. A jelen szerződést szerkesztő és ellenjegyző ügyvéd Szerződő Feleket tájékoztatta arról, hogy közreműködése során minden szerződő fél jogát és jogos érdekét egyenlően figyelembe véve jár el.
Szerződő Felek mindezek alapján jelen szerződésben érintett rendelkezéseket az ügyletkötéshez kapcsolódó tényvázlatként is elfogadják és nem kérik annak külön okiratba foglalását és kijelentik, hogy a megszerkesztett okirat maradéktalanul tartalmazza az általuk szolgáltatott tényeket és az okirattal kiváltani célzott szándékait.
A jelen szerződést szerkesztő és ellenjegyző ügyvéd a felelősségét kizárja abban a vonatkozásban, amelyben Szerződő Felek az ügyletkötéssel kapcsolatban előtte elhallgattak, vagy nem hiteles, vagy pontos tájékoztatást nyújtottak (az ügylettel kapcsolatban kötött feltételek, fenntartások stb.). E körben a jelen szerződést szerkesztő és ellenjegyző ügyvéd kijelenti, hogy nem ismerte meg az ügylet tárgyául szolgáló ingatlan állagát, minőségét, forgalmi értékét. Az erre vonatkozó okirati rendelkezések az ügyfelek nyilatkozatán alapszanak, ezért a felelősséget ebben a körben kizárja.

Jelen adásvételi szerződés 5 (öt) lap 10 (tíz) számozott oldalból áll és 7 (hét) eredeti egymással megegyező példányban - amelyből egy példány biztonsági okmányon - készült.

Kaposvár, 2026.10.03.

Az elővásárlásra jogosultak jognyilatkozatának
megtételére nyitva álló határidő:
Kormányzati portálon való közzététel napja: 2026. november 20.
Jogvesztő határidő első napja: 2026. november 21.
Jogvesztő határidő utolsó napja:2026. december 21
Levétel napja: 2026. december 22.
E határidő be nem tartása jogvesztő.
Az elektronikus közzététel megtörtént.
Kifüggesztés helye: Szennai KÖH Szenna székhely,
Bárdudvarnok Községi Önkormányzata.
A kifüggesztés nem minősül joghatályos közlésnek.

[redacted]
Horváth Józsefné
eladó

[redacted]
Jorgensen Rita
vevő / letevő

A jelen szerződést Kaposváron, 2026.10.03. napján készítettem és ellenjegyzem:

Dr. Balogh Attila
ügyvéd / letéteményes
KASZ: 36056925

ZÁRADÉK Az eredeti papír alapú dokumentummal mindenben egyező.
A digitalizáló szervezeti egység elnevezése: Somogy Megyei Kormányhivatal
A másolat képi vagy tartalmi egyezéséért felelős az elektronikusan aláíró személy.
Digitalizáló rendszer megnevezése és verziószáma: KEAASZ-2.0.36.7
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. Varga-Lukács Mónika
2026.11.18. 15:23:24