2026 OKT 19

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

573284

Amely létrejött egyrészről:
Gyöngyösi Balázs (születési neve: Gyöngyösi Balázs, anyja születési neve: [redacted] született: [redacted] személyi azonosító: [redacted] adóazonosító jel: [redacted] szig. szám: [redacted] állampolgársága: magyar) 1137 Budapest, Pozsonyi út 53-55. 6/3.a. szám alatti lakos.) mint eladó1, a továbbiakban **Eladó1,**

Bergida Mária (születési neve: Bergida Mária, anyja születési neve: [redacted] született: [redacted] személyi azonosító: [redacted] adóazonosító jel: [redacted] szig.szám: [redacted] állampolgársága: magyar) 2092 Budakeszi, Szüret u 4/C. szám alatti lakos, mint eladó2, a továbbiakban **Eladó2,**

Kanyogh János (születési neve: Kanyogh János, anyja születési neve: [redacted] született: [redacted] személyi azonosító: [redacted] adóazonosító jel: [redacted] szig.szám: [redacted] állampolgársága: magyar) 2092 Budakeszi, Szüret u 4/C. szám alatti lakos, mint eladó3, a továbbiakban **Eladó3,**

másrészről
Németh András (születési neve: Németh András, anyja születési neve: [redacted] született: [redacted] személyi igazolvány száma [redacted] adóazonosító jele [redacted] személyi száma [redacted] állampolgársága: magyar) 1213 Budapest, Erdész köz 4. szám alatti lakos, mint vevő, a továbbiakban **Vevő**

mint szerződő felek, a továbbiakban Felek között, az alulírott helyen és napon, az alábbi feltételek szerint:

1. Az Eladó1 2/4, Eladó2 ¼ és Eladó3 ¼ arányú tulajdonát képezi a **Somogyvár külterület 0159/3 helyrajzi szám**on nyilvántartott, fásított terület művelési ágú, 4 minőségi osztályba sorolt 3279 m² területű 1.38 AK értékű (kataszteri tiszta jövedelmű) ingatlan, amit az okiratszerkesztő ügyvéd által lekért, mai napon kiállított e-hiteles tulajdoni lap teljes másolat igazol. Az Eladó1 tulajdonjoga a tulajdoni lap II. részén 3. sorszámon, Eladó2 tulajdonjoga a tulajdoni lap II. részén 1. sorszámon és Eladó3 tulajdonjoga a tulajdoni lap II. részén 2 sorszámon került bejegyzésre. A tulajdoni lap III. részén nincs terhelő bejegyzés, a tulajdoni lap széljegyén nincs elintézetlen kéreletn. A tulajdoni lap címrovata adatmentes.

Szerződő Felek rögzítik, hogy az Ingatlan tulajdoni lapján I/2. sorszám alatt, 314617/2/2025.06.06. határozatszámon, a jogi jellegre tekintettel, Természeti terület került feltüntetésre, figyelemmel arra, hogy az ingatlan országos jelentőségű, törvény erejénél fogva védett természeti területen fekszik.

Felek rögzítik, hogy a Természet védelméről szóló 1996. évi LIII. törvény 68. §. (6) bekezdése alapján a szerződés tárgyát képező Ingatlan tekintetében, annak tulajdonváltozásakor a Magyar Államot elővásárlási jog illeti meg, melyet a Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatósága útján jogosult gyakorolni. Szerződő Felek jelen szerződés aláírásával egyidejűleg megbízzák eljáró ügyvédet, hogy a Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatósága előtt az elővásárlási jogról lemondó nyilatkozat tekintetében eljárjon.

Az ingatlan művelési ága fásított terület, az ingatlan a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (Földforgalmi törvény) hatálya alá tartozó termőföldnek minősül (a továbbiakban ingatlan vagy föld). Az ingatlan földhasználati lapja szerint az ingatlanra az Eladók a bejelentett földhasználók. Az Eladók szavatolják, hogy nem kötöttek a földre földhasználati megállapodást, a föld az Eladók használatában áll.

2. Az Eladó1 2/4, Eladó2 ¼ és Eladó3 ¼ arányú tulajdonát képezi a **Somogyvár külterület 0159/4 helyrajzi szám**on nyilvántartott,

Gyöngyösi Balázs
Eladók

Németh András
Vevő

Dr. [redacted] kor
Ügyvédi Irodaközösség
2026. 10. 08.

a. kivett árok megnevezésű, 0 minőségi osztályba sorolt, 2411 m² területű, 0 AK értékű (kataszteri tiszta jövedelmű) ingatlan,

b. legelő művelési ágú, 5 minőségi osztályba sorolt, 1871 m² területű, 0,79 AK értékű (kataszteri tiszta jövedelmű) ingatlan,

c. fásított terület művelési ágú, 4 minőségi osztályba sorolt, 7 8080 m² területű, 32, 79 AK értékű (kataszteri tiszta jövedelmű) ingatlan,

d. legelő művelési ágú 7 minőségi osztályba sorolt (községi mintatér), 3161 m² területű, 0,28 AK értékű (kataszteri tiszta jövedelmű) ingatlan,

f. kivett tó megnevezésű, 0 minőségi osztályba sorolt, 1 8264 m² területű, 0 AK értékű (kataszteri tiszta jövedelmű) ingatlan,

g. kivett töltés megnevezésű, 0 minőségi osztályba sorolt, 3606 m² területű, 0 AK értékű (kataszteri tiszta jövedelmű) ingatlan,

h. fásított terület művelési ágú, 4 minőségi osztályba sorolt, 4755 m² területű, 2 AK értékű (kataszteri tiszta jövedelmű) ingatlan,

i. kivett árok megnevezésű, 0 minőségi osztályba sorolt, 214 m² területű, 0 AK értékű (kataszteri tiszta jövedelmű) ingatlan,

A földrészlet összesen 11 2362 nm területű, 35,86 AK értékű (kataszteri tiszta jövedelmű) Ingatlan amit az okiratszerkesztő ügyvéd által lekért, mai napon kiállított e-hiteles tulajdoni lap teljes másolat igazol. Az Eladó1 tulajdonjoga a tulajdoni lap II. részén 3. sorszámon, Eladó2 tulajdonjoga a tulajdoni lap II. részén 1. sorszámon és Eladó3 tulajdonjoga a tulajdoni lap II. részén 2 sorszámon került bejegyzésre.

A tulajdoni lap III. részén
2.. sorszám alatt az E.ON DÉL-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZÁRTKÖRUEN MUKÖDO RÉSZVÉNYTÁRSASÁG javára 23 m2 szerinti területre vezetékjog,
3.. sorszám alatt az E.ON DÉL-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZÁRTKÖRUEN MUKÖDO RÉSZVÉNYTÁRSASÁG javára 8154 m2 szerinti területre légvezeték és földkábel elhelyezését biztosító vezetékjog,
4.. sorszám alatt az E.ON DÉL-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZÁRTKÖRUEN MUKÖDO RÉSZVÉNYTÁRSASÁG javára 81 m2 szerinti területre földkábel közérdekű vezetékjog,
5.. sorszám alatt a Magyar Állam javára a „d" altészletre vonatkozóan, Földminősítési mintaterek elhelyezését biztosító használati jog,
6.. sorszám alatt telekalakítási eljárás megindítása került bejegyzésre.

A tulajdoni lap széljegyén nincs elintézetlen kérelem. A tulajdoni lap címrovata adatmentes.

Az ingatlan a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (Földforgalmi törvény) hatálya alá tartozó termőföldnek minősül (a továbbiakban ingatlan vagy föld). Az ingatlan földhasználati lapja szerint az ingatlanra az Eladók a bejelentett földhasználók. Az Eladók szavatolják, hogy nem kötöttek a földre földhasználati megállapodást, a föld az Eladók használatában áll.

A Somogyvár külterület 0159/3 helyrajzi számon nyilvántartott és a Somogyvár külterület 0159/4 helyrajzi számon nyilvántartott ingatlanok a továbbiakban együttesen Ingatlanok.

[redacted]
Gyöngyösi Balázs

[redacted]
Németh András
Vevő

Dr. Na[redacted]lor
Ellenjegyzem, Budap[redacted] 10/08 II/3.
1055 Budapest, [redacted]
KASZ[redacted]
Adószám: [redacted]

3. A Vevő kijelenti, hogy megtekintette és megismerte az adásvételi szerződés tárgyát képező Ingatlanokat, megismerte a fekvését és tájékozódott a megközelíthetőségéről is. Az Eladók kijelentik, hogy nincs tudomásuk a föld olyan rejtett hibájáról, ami a szokásos megtekintés során nem ismerhető fel. A Felek kijelentik, hogy az ingatlanon nem folyik mezőgazdasági művelés, a föld jelenleg nem művelt terület. A földön nincs ültetvény, ami a földrészlet forgalmi értékét, illetve hasznait növeli. A föld nem rendelkezik közműellátással. A földterületen nincs fúrt kút és nincs agrotechnikai létesítmény, ami a földrészlet forgalmi értékét, illetve hasznait növeli. A föld nincs határolva kerítéssel.

4. ***Az Eladók a jelen szerződéssel eladják (adásvétel jogcímén átruházzák) a Vevő részére az 1. és a 2. pontokban megjelölt ingatlanok 1/1 tulajdoni illetőségét, a Vevő pedig megvásárolja azokat az Eladóktól, a föld megtekintett és megismert állapotában.***

5. A Földforgalmi törvény alapján a jelen szerződéshez a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyása szükséges, a jóváhagyás érdekében a Vevő az alábbi nyilatkozatokat teszi:

5.1. Németh András Vevő kijelenti, hogy a Földforgalmi törvény alapján *földművesnek minősülő belföldi természetes személy*. Németh András Vevő kijelenti, hogy a Budapest Főváros Kormányhivatala XIV. kerületi Hivatala nyilvántartásba vette. (szakképzettséget igazoló okirat száma [redacted] jogosultság megszerzésének ke[redacted] időpontja: 2026. évben) Vevő kijelenti, hogy Agrárkamarai Nyilvántartási Számmal nem rendelkezik.

Vevő kijelenti, hogy a Földforgalmi törvény alapján nem áll fenn elővásárlási jogosultsága az inga[redacted] tekintetében. A Földforgalmi törvény alapján a föld tulajdonjogát földművesnek minősülő belföldi természetes személy akkor szerezheti meg, ha a - a már tulajdonában és a haszonélvezetében lévő föld területnagyságának a beszámításával - 300 hektár mértéket nem haladja meg (földszerzési maximum). A földműves a föld birtokát - a már birtokában lévő föld területnagyságának a beszámításával - legfeljebb 1200 hektár mértékig szerezheti meg (birtokmaximum). Vevő kijelenti, hogy jelen adásvételi szerződés megkötésekor a birtokában és tulajdonában álló föld területnagysága a megszerezni kívánt föld területnagyságával együtt nem haladja meg az 300 hektárt, és a tulajdon- illetve a birtokszerzése nem haladja meg a földszerzési maximum és a birtokmaximum mértékét. Vevő kijelenti, hogy nem rendelkezik részarány-tulajdonnal. Vevő kijelenti, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatás teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása (a továbbiakban együtt: földhasználati díjtartozás), egyben kijelenti, hogy vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapította meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött. Vevő kijelenti, hogy az ingatlan tulajdonjogának, mint termőföld tulajdonjogának megszerzése a Földforgalmi törvény alapján jogi akadályba nem ütközik, vele szemben földszerzést kizáró ok vagy tulajdonszerzési korlátozás nem áll fenn. Vevő kijelenti, hogy az ingatlan tulajdonjogát átruházó személynek nem közeli hozzátartozója

5.2. A Földforgalmi törvény alapján a földre elővásárlási jog illeti meg a Vevővel szemben a 18.§ (1) bekezdésében foglalt jogosultakat. A Vevő kijelenti, hogy tájékozódott az elővásárlásra jogosultak köréről, a tulajdonszerzése jogszabályi feltételeiről és az eljárás menetéről. A Vevő kijelenti, hogy nincs elővásárlási joga a földre.

Szerkesztő ügyvéd tájékoztatja szerződő feleket az elővásárlási jog esetleges gyakorlásából a vevő számára adódó lehetséges hátrányos következményre: amennyiben az elővásárlásra jogosult a vételi ajánlatot elfogadja, az adásvételi szerződés az eladó és az ajánlatot elfogadó elővásárlásra jogosult között jön létre. A vevő helyébe lépő elővásárlásra jogosultat az adásvételi szerződésnek a vevőre vonatkozó rendelkezései jogosítják és kötelezik.

[redacted] Gyöngyösi Balázs [redacted]

[redacted] Németh András Vevő

Dr. N[redacted]kor
ü
1055 Budapest, [redacted] u. 5/B. II/3.
Ellenjegyzés, B[redacted]0. 08
Adószám [redacted]

A sikeres elővásárlási joggyakorlás esetén az elővásárlásra jogosult a vevő pozíciójába lép be, vagyis a szerződésben vevői oldalon alanycsere következik be, ami azt eredményezi, hogy az eredeti adásvételi szerződés innentől már az eladó és az elővásárló között létezik. Az elővásárlásra jogosultat tehát a vevőt megillető jogosultságok egésze illeti meg és a vevőt terhelő kötelezettségek teljessége terheli. Felek a tájékoztatást tudomásul veszik. Eladók kötelezettséget vállalnak arra, hogy amennyiben elővásárlásra jogosult személy él az elővásárlási jogával, úgy Eladók haladéktalanul elszámolnak a vételár vonatkozásában a Vevővel.

5.3. A Vevő kijelenti, hogy rendelkezik a föld megműveléséhez szükséges ismerettel és rendelkezik mezőgazdasági termelőeszközökkel.

5.4. A Vevő vállalja, hogy a föld használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségnek, továbbá vállalja, hogy a földeket a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig - a Földforgalmi törvény 13.§ (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével – más célra nem hasznosítja.

6. A Felek a jelen adásvételi szerződés aláírásával megbízzák és meghatalmazzák az okiratszerkesztő ügyvédet, hogy 8 napon belül küldje meg előzetes jóváhagyás és azt követő végleges jóváhagyás céljából az adásvételi szerződést a mezőgazdasági igazgatási szerv részére és az eljárás során teljeskörűen képviselje a Feleket. A jelen pontban rögzített meghatalmazás kiterjed nyilatkozattételre, a kérelem előterjesztésére és a kérelem aláírására, valamint az eljárás során keletkezett iratok átvételére. A megbízást és meghatalmazást az okiratszerkesztő ügyvéd a jelen adásvételi szerződés aláírásával és ellenjegyzésével elfogadja.

Szerkesztő ügyvéd tájékoztatja a Feleket, hogy ha az előzetes vizsgálat eredményeként a mezőgazdasági igazgatási szerv nem tagadja meg az adásvételi szerződés jóváhagyását, akkor hivatalból elrendeli a szerződés hirdetményi közzétételét. A közzétételre való alkalmasság megállapítása nem minősül az adásvételi szerződés hatósági jóváhagyásának.

A mezőgazdasági igazgatási szerv a döntését közli az felekkel és az adásvételi szerződést megküldi a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat jegyzőjének. A jegyző hirdetményi úton közli az adásvételi szerződést az elővásárlási jog jogosultjaival, akik 30 napos jogvesztő határidőn belül tehetnek az adásvételi szerződésre elfogadó, vagy joglemondó jognyilatkozatot. A nyilatkozattételi határidő az adásvételi szerződésnek a kormányzati portálon történő közzétételét követő napon kezdődik.

7. A Felek egybehangzóan kijelentik, hogy az Somogyvár külterület 0159/3 helyrajzi számú ingatlan vételára 3.000.000,- Ft, azaz Hárommillió forint, míg a Somogyvár külterület 0159/4 helyrajzi számú ingatlan vételára 87.000.000,- Ft azaz Nyolcvanhétmillió forint. Rögzítik a Felek, hogy az árképzésnél figyelembe vették a föld állapotát, a művelési ágát és rendeltetését, valamint a fekvését. A Felek egybehangzóan kijelentik, hogy az ingatlan vételára nem minősül gazdaságtalanul hosszú megtérülési időt eredményező ellenértéknek. A Felek a jelen szerződéssel kapcsolatban nem hivatkozhatnak értékaránytalanságra és az erre alapított szerződésmegtámadási jogot a jelen szerződés aláírásával kifejezetten kizárják.

Felek rögzítik, hogy a földek egymással szomszédosak, így egybefoglalt vételáron történő eladására a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (Földforgalmi törvény) 19. §. (5) a.) pontja alapján sor kerülhet.

8. Szerződő Felek rögzítik, hogy a 7. pontban rögzített vételárat Vevő az alábbi részletekben fizeti meg

A Vevő kötelezettséget vál[illegible] arra, hogy a teljes vételárat az Eladó részére megfizeti azt követő 5 (öt) naptári napon belül, ahogy az okiratszerkesztő ügyvéd kézhez vette a mezőgazdasági igazgatási szerv szerződést jóváhagyó döntését tartalmazó határozatát. Az okiratszerkesztő 3 (három) munkanapon belül köteles értesíteni a Felket a határozat kézhezvételéről a balazs.gyongyosi74@gmail.com eladói e-mail c[illegible] és a [illegible]

Dr. N[illegible]iktor

Németh András
Vevő

Ellenjegyzem: Budapes[illegible] 10:08/B.II/3.
KAS[illegible]
Adószám[illegible]

Az utolsó vételárrészt a Vevő átutalással köteles teljesíteni „Somogyvár külterület 0159/3 - 0159/4 vételár" közlemény feltüntetésével. Az Eladók a vételárat az OTP Banknál vezetett 11773133-01419030 számú számlájára kérik teljesíteni.

Eladók kijelentik, hogy a jelen pontban rögzített bankszámlaszámot ellenőrizték. Az Eladók elfogadják a fenti bankszámlára történő teljesítést a saját kezeikhez történő teljesítésként. A Felek a teljesítés időpontjára a Ptk. 6:42. § (2) bekezdését rendelik alkalmazni, ami szerint a vételár abban az időpontban teljesül, amikor a számlavezető bank jóváírja a vételárrész teljes összegét az Eladók által megadott bankszámlán.

Felek rögzítik, hogy amennyiben a szerződést jóváhagyja a mezőgazdasági igazgatási szerv, de a Vevő mégsem fizeti meg a vételárat a fent kikötött fizetési határidőt követő]10 (tíz) naptári napos póthatáridőben sem (Ptk. 6:154. § (2) bekezdése szerinti végső póthatáridő), akkor az Eladók az eredménytelenül eltelt póthatáridő utolsó napját követő naptól kezdődő hatállyal jogosulttá válnak elállni a szerződéstől egyoldalú írásbeli nyilatkozattal, az érdekmúlás bizonyítása és teljesítésre történő külön felszólítás nélkül.

Felek rögzítik, hogy Vevő egyoldalúan, indokolás nélkül jogosult a szerződéstől elállni a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyó határozatának a szerkesztő ügyvéd általi kézhezvételét megelőzően.

Az elállásról az Eladók kötelesek értesíteni az okiratszerkesztő ügyvédet a nagyviktordr@gmail.com e-mail címre küldött e-maillel, és ellenjegyzett okiratba foglalt elállási nyilatkozatának postai úton történő megküldésével.

9. Az Eladók kötelezettséget vállalnak arra, hogy a vételár teljesítését haladéktalanul igazolni fogják az okiratszerkesztő ügyvéd felé teljes bizonyító erejű elismervény kiadásával, vagy a balazs.gyongyosi74@gmail.com e-mail címről az okiratszerkesztő ügyvéd részére a nagyviktordr@gmail.com e-mail címre küldött levéllel. Az Eladók igazolási késedelme esetén a teljes vételár megfizetése igazolható a Vevő részéről is olyan eredeti okirattal (eladói elismervény és/vagy eredeti vagy digitális vagy elektronikus aláírással ellátott hiteles banki átutalási igazolás), ami az adásvételi szerződés megkötését követően fennmaradt vételárrész teljesítését hitelt érdemlő módon tanúsítja (az eladói nyilatkozat/levél vagy a vevői banki igazolás a továbbiakban Teljesítési Igazolás).

10. A Felek közösen kérik, az Eladók feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy a Somogy Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály feljegyezze a föld tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés benyújtásának tényét a mezőgazdasági igazgatási szerv megkeresése útján a Somogyvár külterület 0159/3., és a 0159/4 hrsz-ú ingatlanok tulajdoni lapjára, jogosultként feltüntetve a Vevőt. A feljegyzést követően további jogokat csak a szerződés alapján történő tulajdonosváltozás bejegyzésétől függő hatállyal lehet bejegyezni.

11. Az Eladó fenntartják a tulajdonjogukat az ingatlanon a teljes vételár maradéktalan megfizetéséig a Ptk. 6:216. § (1) bekezdése alapján. Az Eladók kikötik, hogy a teljes vételár megfizetésének feltételével külön okiratban adják meg az engedélyüket, hogy az ingatlanügyi hatóság adásvétel jogcímén bejegyezze a Vevő tulajdonjogát a Somogyvár külterület 0159/3., és a 0159/4 helyrajzi számon nyilvántartott ingatlanok tulajdoni lapjára, az ingatlan 1/1 tulajdoni hányada vonatkozásában, és egyidejűleg törölje a tulajdoni lapról az Eladók 1/1 arányú tulajdonjogát (a Vevő tulajdonjogának bejegyzési engedélye és az Eladó tulajdonjogának törlési engedélye a továbbiakban együtt: bejegyzési engedély a Vhr. 32.§ (2) bekezdése alapján).

12. A jelen szerződés aláírásával és az Inytv. 44. § (1) bekezdése alapján a Felek közösen kérik, az Eladók feltétlen és visszavonhatatlan engedélyüket adják ahhoz, hogy a Somogy Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztálya a Ptk. 6:216. § (3) bekezdése szerinti tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jogot bejegyezze a Vevő javára Somogyvár külterület 0159/3., és a 0159/4 helyrajzi számú Ingatlanok tulajdoni lapjainak III. részére, az ingatlanoknak az Eladók tulajdonát képező 1/1 tulajdoni hányada vonatkozásában, a bejegyzés hatályának kezdetére irányadó időponttól a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog bejegyzése iránti kérelem ingatlanügyi hatósági benyújtásától számított hat hónapos határidő elteltéig.

[redacted]
Gyöngyösi Balá

[redacted]
Vevő

Dr. Na[redacted]ktor
ü[redacted]
1053 Budapest, [redacted] 5/B. II/3.
KASZ[redacted]
Ellenjegyzem, Bud[redacted]

A Felek tájékoztatást kaptak, hogy a tulajdonjog fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog bejegyzés hatályának kezdetére irányadó időponttól számított hat hónap elteltét követően a bejegyzés hatálya azonos a szerződésen alapuló elidegenítési és terhelési tilalomra vonatkozó bejegyzés hatályával, vagyis szerződésen alapuló további jogokat csak a tilalom jogosultjának hozzájárulásával lehet bejegyezni, azonban a végrehajtási jog bejegyzése ellen a tilalom nem nyújt védelmet.

13. Az Eladók a jelen adásvételi szerződés megkötésekor letétbe helyezik az okiratszerkesztő ügyvédnél 6 (hat) eredeti példányban a bejegyzési engedélyt. A Felek megállapodása alapján az okiratszerkesztő (letétkezelő) ügyvéd a Teljesítési Igazolás kézhezvételét követő 3 (három) munkanapon belül jogosult és egyben köteles a bejegyzési engedélyt megküldeni az ingatlanügyi hatóság részére papíralapon 2 (kettő) eredeti példány mellékletelésével, vagy elektronikus okirattá alakítva e-papír szolgáltatással vagy E-Ing rendszeren keresztül, és köteles az igazgatási szolgáltatási díj lerovása mellett kérelmezni a Vevő tulajdonjogának bejegyzését, valamint az Eladók tulajdonjogának törlését.

A bejegyzési engedély letétbe helyezésének megtörténtét a jelen adásvételi szerződés ellenjegyzésével elismeri és egyben igazolja az okiratszerkesztő ügyvéd, így az adásvételi szerződés egyben letéti szerződésnek és egyben letéti igazolásnak is minősül, melyben az Eladók a letevők, a Vevő a kedvezményezett és az okiratszerkesztő ügyvéd a letétkezelő (letéteményes) ügyvéd. Az adásvételi szerződés meghiúsulása esetére a letétbe helyezett nyilatkozat nem használható fel és nem adható ki, kivéve az Eladók részére, az okirat Eladók általi megsemmisítés céljából. Az okirati letéttel kapcsolatban vállalt feladatok ellátásáért az okiratszerkesztő (letétkezelő) ügyvéd külön díjazást nem számol fel. Amennyiben a Teljesítési Igazolás megküldése megtörténik a jelen szerződésben foglaltak szerint, az ügyvédi letétben tartott tulajdonjog bejegyzési és törlési engedély kiadása nem tagadható meg.

14. Ha a bármely elővásárlásra jogosult él az elővásárlás jogával és a mezőgazdasági igazgatási szerv az adásvételi szerződést az elővásárlásra jogosult javára hagyja jóvá, arra az esetre az Eladók kötelezettséget vállalnak arra, hogy a teljes vételár teljesítésével egyidejűleg kiadják a bejegyzési engedélyt az elővásárlásra jogosult javára, a teljes vételár megfizetésével egyidejűleg.

15. Az Eladók szavatolják, hogy a kizárólagos birtokukban és használatukban állnak az adásvételi szerződés tárgyát képező ingatlanok. Az Eladó a vételár maradéktalan teljesítése napján köteles átruházni és átengedni a föld birtokát a Vevő részére (birtokátruházás).

A földdel kapcsolatban a birtokátruházásig keletkező mindennemű költség és a tárgyévi közterhek az Eladókat terhelik, ezekért helytállási kötelezettséggel tartozik. A birtokátruházásig az Eladó köteles megőrizni a föld megtekintéskori állagát. A birtokátruházástól a föld költségei már a Vevőt terhelik, és a föld haszna már a vevőt illeti, és a birtokátruházástól áll fenn a Vevő művelési kötelezettsége, kárveszély-, költség- és teherviselése.

16. A föld tulajdonjogának megszerzésével kapcsolatban felmerülő valamennyi költség, a vagyonszerzési illeték és ingatlan-nyilvántartási eljárás igazgatási szolgáltatási díja a Vevőt terheli. A Vevő tudomással bír arról, hogy a földnek az adásvételi szerződéssel történő megszerzése visszterhes vagyonátruházási illeték alá esik, melynek mértéke a föld terhekkel nem csökkentett forgalmi értéke után 4%. A Felek a föld forgalmi értékét az egybefoglalt vételárral egyező értékben jelentik be a Nemzeti Adó és Vámhivatal (NAV) részére, és kérik annak elfogadását. A Vevő tudomással bír arról, hogy a NAV jogosult a föld forgalmi értékének vételártól eltérő megállapítására, ami magasabb illetékfizetési kötelezettséget eredményezhet.

17. Az Eladó a Földforgalmi törvény és a Ptk. szerinti elővásárlási jogon, valamint a szerződés 1. és 2. pontjaiban megjelölt terheken túl szavatol a föld per-, teher- és igénymentességéért, továbbá azért, hogy a Földforgalmi törvényben, a Ptk-ban és a szerződésben meghatározott elővásárlási jogosultak körén túl nincs más személynek joga az ingatlanra vonatkozóan, szavatol azért, hogy az ingatlan nem tartozik házastársi vagy élettársi vagyonközösségbe és más harmadik személynek nincs az ingatlan vonatkozásában olyan ingatlan-nyilvántartáson kívüli joga vagy igénye, ami a Vevő jogszerzését vagy az ingatlan használatát korlátozná, vagy akadályozná. Az Eladó teljes felelőssé[redacted] létezik olyan ismert jog vagy igény, ami a tulajd[redacted]apon nem

[redacted]

Németh András
Vevő

Dr. Na[redacted]ctor
Ellenjegyzem, Budapes[redacted]. 10. 08
KASZ
Adósz[redacted]

18. A szerződő Felek kijelentik, hogy mindannyian cselekvőképes magyar állampolgárok, a szerzési, illetve elidegenítési képességük nem korlátozott és nincs tudomásuk jelen szerződés megkötésének törvényi akadályáról.

19. A szerződő felek az adásvételi szerződés okiratba foglalására megbízták dr. Nagy Viktor ügyvédet (1055 Budapest, Szalay utca 5/B. , KASZ: [redacted] és egyben közösen meghatalmazzák arra, hogy a jelen szerződéssel kapcsolatban valamennyi ingatlan-nyilvántartási eljárás során (beleértve a tulajdonjog fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog bejegyzésére irányuló eljárást, továbbá a Vevő tulajdonjogának bejegyzésére és az Eladó tulajdonjogának törlésére irányuló eljárást, és beleértve minden más, a jelen adásvételi szerződéshez kapcsolódó eljárást is) nevükben és képviseletükben a Somogy Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály előtt teljes jogkörrel eljárjon, az eljárások során az ingatlan-nyilvántartási kérelmeket és az eljárási nyilatkozatokat elkészítse és a felek képviseletében aláírja, továbbá a jelen szerződéssel kapcsolatban keletkező vagy a szerződést érintő valamennyi iratot átvegye, továbbá a teljes eljárás során az ingatlanügyi hatóságtól tájékoztatás kérjen és az iratokba betekintsen, egyben meghatalmazzák arra, hogy az NAV B400E adatbejelentő nyomtatványt kitöltse és a Felek képviseletében beküldje/benyújtsa Online Nyomtatványkitöltő Alkalmazás (ONYA) útján. Az okiratszerkesztő ügyvéd az adásvételi szerződés aláírásával és ellenjegyzésével elfogadta a Felek megbízását és meghatalmazását.

20. Az ügyvéd tájékoztatja a Feleket, hogy a jelen szerződés közhiteles nyilvántartásba való bejegyzés alapjául szolgáló okirat, ezért az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény és a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény (a továbbiakban: „Pmt.") alapján az okiratszerkesztésre és bejegyzésre irányuló eljárásban való jogi képviseletre megbízott ügyvédet ügyfél-azonosítási és ügyfél-átvilágítási kötelezettség terheli a Felek személyes adatai, valamint a személyazonosításra alkalmas okmányaik vonatkozásában. A Felek adatai a Pmt. rendelkezései alapján jelen szerződésben kerülnek rögzítésre, a Felek adatszolgáltatása és a Felek által bemutatott, személyazonosság igazolására alkalmas eredeti okmányok alapján. Az ügyvéd a személyi adatoknak a nyilvántartott adatokkal való egyezősége és a bemutatott okmányoknak az érvényessége ellenőrzése érdekében elektronikus úton köteles a személyiadat- és lakcímnyilvántartásból, a járművezetőiengedély-nyilvántartásból, az útlevélnyilvántartásból és a központi idegenrendészeti nyilvántartásból a bemutatott okmányokra vonatkozó, a Pmt. szerinti adatokat igényelni. A Felek adatait az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény rendelkezései szerint kizárólag jelen szerződéshez kapcsolódó megbízás, illetve a jogszabályokban meghatározott kötelezettség teljesítése érdekében kezelheti az ügyvéd.

21. A jelen szerződésben nem szabályozott kérdések tekintetében a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvényen (Földforgalmi törvény) és a 2013. évi V. törvény, a Polgári Törvénykönyv (Ptk.) szabályai, továbbá az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény, a 179/2023. (V. 15.) Korm. rendelet (az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény végrehajtásáról szóló Vhr.) és az egyéb vonatkozó jogszabályok az irányadók. A Felek kijelentik, hogy az adásvételi szerződésben rögzített valamennyi pont jogszabályi hátteréről, a vonatkozó jogszabályokról és a jogügylet lehetséges kockázati tényezőiről részletes tájékoztatást kaptak, és úgy nyilatkoznak, hogy azt megértették.

Az Eladó kijelenti, hogy a jelen adásvételi szerződés megkötését megelőzően az adójogszabályokról tájékozódott.

[redacted]
Gyöngyösi Balázs [redacted]

[redacted]
Németh András
Vevő

Dr. N[redacted]ktor
1[redacted]
1055 Budapes[redacted]u. 5/B. II/3.
KAS[redacted]
Adószám[redacted]7
Ellenjegyzem, Bu[redacted]zló. 16. 08

22. A Felek felelősségük teljes tudatában kijelentik, hogy a jelen okirat a megállapodásaikat tartalmazza, az ügyvéd az ügyleti szándékukat helyesen foglalta írásba, és az okiratba foglalt kijelentéseik a valóságnak mindenben megfelelnek. A Felek a jelen szerződést egyben ügyvédi tényvázlat részének is tekintik. E szerződést a felek, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, felolvasást és értelmezést követő elolvasás után jóváhagyólag írták alá az okiratszerkesztő ügyvéd előtt.

Budapest, 2026. 10. 08.

[redacted]

Gyöngyösi Balázs
Eladó1

Bergida Mária
Eladó2

[redacted]

Kanyogh János
Eladó

Németh András
Vevő

Szerkesztettem és ellenjegyzem,
Budapest, 2026.10.08.
Dr. Nagy Viktor ügyvéd
székhely: 1055 Budapest, Szalay utca 5/B. II/3.
KASZ. [redacted] *Lajstromszám:* [redacted]

[redacted]

Dr. [redacted]iktor
1055 Budap[redacted] 5/B. II/3.
KA[redacted]
Adósz[redacted]

Záradék: HELYE: KORMÁNYZATI PORTÁL
KÖZLETTE Időpontja: 2026 -11- 20 KÖLES KEZDŐ NAPJA: 2026 -11- 21
Jognyilatkozat megtételére nyitva álló határidő
utolsó napja: 2026 -12- 21
E határidő jogvesztő.
Somogyvár:

jegyző

ZÁRADÉK Az eredeti papír alapú dokumentummal mindenben egyező.
A digitalizáló szervezeti egység elnevezése: Somogy Megyei Kormányhivatal
A másolat képi vagy tartalmi egyezéséért felelös 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. Dotto Giulia
2026.11.13. 11:46:25