Balatonszárszó Nagyközség és
Kötcse Község hirdetőtáblájára
A kifüggesztés napja: 2026. 11. 25.
Nyilatkozattételi határidő kezdő napja: 2026. 11. 26.
Utolsó napja: 2027. 01. 04.
Levétel napja: 2027. 01. 05.
Felhívom az elővásárlásra /előhaszonbérletre jogosultak figyelmét, hogy a nyilatkozattételi határidő elmulasztása jogvesztő.

A felhasználót a dokumentumhoz rendelte:
Idomsoft Zrt.

2026 OKT 28

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

Amely létrejött egyrészről

Fejes János (születési név: Fejes János, születési hely: , születési idő: , személyi szám: anyja neve: , adóazonosító jele: állampolgársága: magyar) 8624 Balatonszárszó, Zrínyi Miklós utca 13. szám alatti lakos, mint Eladó, és

Fejes Jánosné (születési név: Szalai Judit, születési hely: születési idő: személyi szám: , anyja neve: adóazonosító jele: állampolgársága: magyar) 8624 Balatonszárszó, Zrínyi Miklós utca 13. szám alatti lakos, mint Eladó,
- a továbbiakban együttesen: **Eladók** -,

másrészről

Bóka László (születési név: Bóka László, születési hely: születési idő: személyi szám: anyja neve: adóazonosító jel: állampolgárság: magyar) 8624 Balatonszárszó, Szóládi utca 24/A. szám alatti lakos, mint Vevő,
- a továbbiakban: **Vevő** -,

a továbbiakban Eladók és Vevő együttesen: **Felek**, között az alulírott helyen és időben az alábbi feltételekkel:

1./ Eladók 1/2 – 1/2 arányú tulajdonát képezi a **KÖTCSE külterület 035/113 hrsz-ú**, 1516 m2 alapterületű (4,21 AK), szőlő művelési ágú ingatlan (a továbbiakban: Ingatlan).

2./ Eladók eladják, Vevő pedig ismert és megtekintett állapotban, adásvétel jogcímén 1/1 arányban megvásárolja az 1./ pontban megjelölt Ingatlant, annak minden fizikai és jogi tartozékával együtt, a 3./ pontban meghatározott vételárért és fizetési feltételekkel.

3./ Felek az adásvételi Ingatlan vételárát közös megegyezéssel **700.000,- Ft azaz Hétszázezer forint** összegben határozzák meg, amely összeg az Eladókat a tulajdoni hányadaik arányában egymás között felel-fele arányban illet.

Felek rögzítik, hogy a Vevő a teljes vételárat, 700.000,- Ft azaz Hétszázezer forint összeget a jelen okirat aláírásának napján banki átutalással már megfizette az Eladók részére, Fejes János Eladó MBH Banknál vezetett 67000179-12004362-00000000 számú bankszámlájára, amely összeg maradéktalan és szerződésszerű teljesítését az Eladók a jelen okirat aláírásával is elismerik és igazolják.

Eladók kijelentik, hogy a jelen pontban megjelölt bankszámlaszámra történő teljesítést saját kezéhez történő joghatályos teljesítésnek ismerik el.

Felek a Polgári Törvénykönyv 6:98. § (2) bekezdés alapján kizárják mind Eladók, mind Vevő feltűnő értékaránytalanságon alapuló esetleges megtámadási jogát.

Felek rögzítik, hogy az Ingatlanon a Földforgalmi törvény 5.§ 27. pontjában rögzített értelmező rendelkezések szerinti forgalmi értékkel bíró ültetvény nem található, valamint épület, felépítmény sem található.

4./ Felek a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg végleges, feltétlen és visszavonhatatlan módon hozzájárulnak ahhoz, egyben kérik az illetékes ingatlanügyi hatóságot, hogy az adásvételi Ingatlanra **a tulajdonjog adásvétel jogcímén 1/1 arányban a Vevő javára az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön**, az Eladók tulajdonjogának egyidejű törlése mellett.

5./ Eladók az Ingatlant legkésőbb a teljes vételár megfizetését követő 3 napon belül az ismert és megtekintett állapotban kötelesek a Vevő birtokába adni. Vevő a birtokbaadástól kezdődően húzza az Ingatlan hasznait, viseli annak terheit, illetve viseli a kárveszélyt.

DR. MIKÓ DÉNES
ÜGYVÉD
H-8621 Zamárdi, Szabadság tér 5. fsz. 3.
+3630/905-2929, mikodenes@t-emall.hu
KASZ: 36065405

.....	.....	.....	.....
Fejes János	Fejes Jánosné	Bóka László	Dr. Mikó Dénes
Eladó	Eladó	Vevő	Ügyvéd

6./ Eladók kijelentik, hogy az adásvétel tárgyát képező Ingatlant semmilyen földhasználati szerződés nem érinti, arra földhasználó a nyilvántartásba nincs bejegyezve.

Eladók feltétlen szavatosságot vállalnak az adásvételi Ingatlan per-, teher- és igénymentességéért. Eladók kijelentik, hogy az Ingatlannal kapcsolatban semmilyen jog, vagy tény bejegyzésére irányuló eljárás nincs folyamatban, erre irányuló kérelem sem postai, sem más úton a Vevő tulajdonjogának bejegyzését nem előzheti meg.

Eladók kijelentik, hogy az Ingatlannal, az azon történő gazdálkodással kapcsolatban az eddigiekben valamennyi vonatkozó jogszabályban írt követelményt betartották, esetleges kötelezettségszegés okán eddigiekben az illetékes hatóság semmilyen negatív jogkövetkezményt nem alkalmazott.

7./ Felek tudomásul veszik, hogy a jelen adásvételi szerződés érvényességének és a Felek közötti hatályosulásának, továbbá a tulajdonjog-változás ingatlan-nyilvántartásban történő átvezetésének előfeltétele a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (továbbiakban: Földforgalmi tv.) és a vonatkozó jogszabályok értelmében a jelen adásvételi szerződésnek és a jelen jogügyletnek az illetékes mezőgazdasági igazgatási szerv részéről történő jogerős jóváhagyása.

8./ Felek tudomásul veszik, hogy amennyiben a Földforgalmi törvényben foglaltak szerint jelen adásvételi szerződésre a Vevőt megelőző ranghelyen elővásárlási joggal rendelkező személy tesz elfogadó jognyilatkozatot, és azt a mezőgazdasági igazgatási szerv határozattal jóváhagyja, úgy azon határozata alapján a jelen szerződés szerinti Vevő helyébe az elővásárlásra jogosult lép. Ez esetben az Eladók kötelesek az elővásárlási joggal élő vevővel az adásvételi szerződést megkötni, és a tulajdonjogot átruházni. Felek a 2013. évi CCXII törvény (Fétv.) 13/A. § (1) bekezdésben írtakkal egyezően rögzítik, hogy a Vevő helyébe lépő elővásárlásra jogosultat az adásvételi szerződésnek a Vevőre vonatkozó rendelkezései jogosítják és kötelezik.

9./ Vevő büntetőjogi felelőssége tudatában az alábbi nyilatkozatokat teszi:

- Vevő kijelenti, hogy földművesnek nem minősülő belföldi természetes személy, egyebekben pedig a birtokában álló föld területnagysága a megszerezni kívánt föld területnagyságával együtt sem haladja meg az 1 hektárt. (Földforgalmi tv. 10.§)
- Vevő kijelenti, hogy a jelen szerződéssel megvásárolt Ingatlan vétele a Földforgalmi törvényben foglalt tulajdonszerzési korlátokba nem ütközik, nem éri el az ott rögzített földszerzési-, birtok-, illetve kedvezményes birtokmaximumot a 300, 1200, illetve 1800 hektárt. (Földforgalmi tv.16.§)
- Vevő kijelenti, hogy nem rendelkezik részarány-tulajdonnal. (Inytv.vhr. 42.§)
- Vevő vállalja, hogy a megvásárolt ingatlan 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 Földforgalmi tv. 13.§ (3) bekezdésében meghatározott esetek kivételével - más célra nem hasznosítja. (Földforgalmi tv. 13.§)
- Vevő kötelezettséget vállal továbbá arra, hogy amennyiben az adásvétel tárgyát képező föld ingatlan bármilyen okból harmadik személy használatában lenne, az esetlegesen fennálló földhasználati jog időtartamát nem hosszabbítja meg, a jogviszony megszűnését követő időre vállalja a Földforgalmi tv. 13.§ (1) bekezdésében foglalt, fentiekben már leírt kötelezettségeket, miszerint a megvásárolt ingatlan 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 Földforgalmi tv. 13.§ (3) bekezdésében meghatározott esetek kivételével - más célra nem hasznosítja. (Földforgalmi tv. 13.§)
- Vevő nyilatkozik, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása. (Földforgalmi tv. 14.§)
- Vevő nyilatkozik, hogy a szerződést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött. (Földforgalmi tv. 14.§)

10./ Felek rögzítik, hogy Vevő a Földforgalmi tv. szerint nem elővásárlási jogosult.

DR. MIKÓ DÉNES
ÜGYVÉD
H-8621 Zamárdi, Szabadság tér 5. fsz. 3.
+3630/905-2929, mikodenes@t-email.hu
KASZ: 36005405

Fejes János	Fejes Jánosné	Bóka László	Dr. Mikó Dénes
Eladó	Eladó	Vevő	Ügyvéd

11./ Felek kijelentik, hogy cselekvőképes, nagykorú, magyar állampolgárok, melyet személyi igazolványukkal igazolnak, és garantálják, hogy nem esnek szerződéskötési, illetve tulajdonszerzési korlátozás alá, ügyletkötési képességük korlátozva nincs. Vevő kijelenti, hogy nem tagja a Magyar Agrár-, Élelmiszergazdasági- és Vidékfejlesztési Kamarának.

12./ Felek kijelentik, hogy eljáró ügyvéd megfelelő részletességű, a jogkövetkezményekre is kiterjedő tájékoztatását a jelen jogügyletre vonatkozóan, így különösen a Földforgalmi törvényben foglaltakra, beleértve az elővásárlási jogokkal kapcsolatos, valamint a szerződés hatósági (mezőgazdasági igazgatási szerv) jóváhagyásával kapcsolatos jogszabályok, illetve az ingatlan értékesítéssel kapcsolatos személyi jövedelemadó-, az illeték-, és a vonatkozó egyéb jogszabályok tartalmáról megértették.

13./ Felek rögzítik, hogy a jelen szerződéskötés megkötésének költségei (tulajdoni lapok, térképmásolat, földhivatali szolgáltatási díj, ügyvédi munkadíj, stb.) a Vevőt terhelik.

14./ Felek tudomással bírnak arról, hogy a 176/2008. (VI.30.) Korm. rendelet értelmében az Ingatlannak nem kell energetikai tanúsítvánnyal rendelkeznie.

15./ Felek kijelentik, hogy eljáró ügyvéd azon tájékoztatását megértették, miszerint a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény (a továbbiakban: Pmt.) alapján eljáró ügyvédet azonosítási kötelezettség terheli. Felek a jelen szerződés aláírásával kifejezett hozzájárulásukat adják, hogy eljáró ügyvéd az azonosítási kötelezettségének a személyük vonatkozásában eleget tegyen. Felek a jelen szerződés aláírásával kifejezetten hozzájárulnak ahhoz, hogy okiratszerkesztő ügyvéd a személyi adataikat tartalmazó okmányaikról fénymásolatot készítsen és adataikat a vonatkozó jogszabályi rendelkezések alapján, a jelen szerződéshez kapcsolódó megbízás és a Pmt.-ben foglalt kötelezettség teljesítése érdekében kezelje.

16./ Felek (Eladók és Vevő) meghatalmazzák dr. Mikó Dénes ügyvédet (8621 Zamárdi, Szabadság tér 5. fszt. 3., KASZ: 36065405, Cégkapu: 58429987) jelen okirat szerkesztésére, ellenjegyzésére, valamint arra, hogy a jelen okiratba foglalt jogügylet kapcsán teljeskörűen, így különösen a tulajdonjog adásvétel jogcímén történő átruházása, az Eladók tulajdonjogának törlése és a Vevő tulajdonjogának bejegyzése érdekében az illetékes ingatlanügyi hatóság (Kormányhivatal Földhivatali Osztálya) előtti eljárásban helyettük és nevükben eljárjon, továbbá arra, hogy az illetékes polgármesteri hivatal, települési jegyző, valamint az illetékes mezőgazdasági igazgatási szerv előtti eljárásban helyettük és nevükben eljárjon. Jelen meghatalmazás kiterjed arra is, hogy a meghatalmazott ügyvéd az Ingatlan tulajdoni lapját, térképmásolatát lekérje, a B400 NAV adatlapot a Vevő helyett aláírja és benyújtsa, illetve bármilyen szám, név, adat stb. elírása, kihagyás, változtatás esetén a szükséges változtatást, kijavítást önállóan elvégezze, aláírja a jelen okiratban, a jelen okirat lényegi tartalmának érintése nélkül. Meghatalmazott ügyvéd a meghatalmazást elfogadja. Jelen okiratba foglalt meghatalmazás nem terjed ki az illetékkiszabás iránti eljárásra, az adóbevallási-, adófizetési eljárásra, valamint a jövedelemadót érintő részletes szabályozással kapcsolatos tájékoztatásra. Felek kijelentik, hogy jelen okiratot egyúttal az ügyvédi megbízási tényvázlat feladat meghatározó részének is tekintik, melynek aláírásával valamennyi Fél egy eredeti példány egyidejű átvételét is elismeri.

Felek a jelen szerződést elolvasás, megmagyarázás és közös értelmezés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, eljáró ügyvéd előtt saját kezűleg, helybenhagyólag aláírják.

Zamárdi, 2026. október 20.

.....	.....	.....
Fejes János	**Fejes Jánosné**	**Bóka László**
Eladó	Eladó	Vevő

Alulírott eljárásra meghatalmazott jogi képviselő, dr. Mikó Dénes ügyvéd (8621 Zamárdi, Szabadság tér 5. fsz. 3., Kamarai azonosító szám: 36065405) aláírásommal igazolom, hogy jelen okirat mindenben megfelel a hatályos jogszabályi rendelkezéseknek, a szerződő felek kinyilvánított akaratát tartalmazza és az aláírások valódiságát is tanúsítom, ezért ezen okiratot „ellenjegyzem":
Zamárdi, 2026. október 20.

DR. MIKÓ DÉNES
ÜGYVÉD
H-8621 Zamárdi, Szabadság tér 5. fsz. 3.
+3630/905-2929, mikodenes@t-email.hu
KASZ: 36065405

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: Mohácsiné Staub Diána Anikó
2026.11.16. 15:02:30