Somogy Vármegyei Kormányhivatal
Iktatás dátuma: 2022 OKT 30
Iktatószám: 573.392
Ügyintéző: MSD

INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről
Szép Imréné** (sz.: , a. n. személyi azonosító: adóazonosító: lakcíme: 8733 Somogysámson, Fő u. 207.), mint Eladó (a továbbiakban: **Eladó1;
Kerekes Ágnes Ilona** (sz.: , a. n.: személyi azonosító: adóazonosító: , lakcíme: 8733 Somogysámson, Fő u. 207.), mint Eladó (a továbbiakban: **Eladó2;
*Eladó1 és Eladó2 a továbbiakban együttesen: **Eladók;***
*másrészről **Béresné Molnár Márta** (sz.: , a. n.: Mária, személyi száma: adóazonosító: kamarai azonosító száma: földműves nyilvántartásba vétel az sz. határozatával megtörtént) 8733 Somogysámson, Fő u. 191. sz. alatti lakos, mint vevő (továbbiakban: **Vevő**),*
*az Eladók és a Vevő együttesen: „**Szerződő Felek**" - között alulírott napon és helyen az alábbiak szerint:*

1./ Szerződő Felek rögzítik, hogy Eladók osztatlan 1/2 – 1/2 arányú tulajdonát képezi a
***1.1./ Somogysámson zártkert 1353. helyrajzi számú, szántó, rét és gazdasági épület, szőlő művelési ágú, 7223 m2 nagyságú, 13,09 A. K értékű ingatlan** (a továbbiakban: **Ingatlan1**);*
***1.2./ Somogysámson zártkert 1354. helyrajzi számú, kert művelési ágú, 841 m2 nagyságú, 1,98 A. K. értékű ingatlan** (a továbbiakban: **Ingatlan2**);*
Ingatlan1, Ingatlan2 együttesen a továbbiakban: Ingatlanok.

2./ Ingatlan1 4402 m2 nagyságú szántó alrészletére és Ingatlan2-re 2022. 04. 01. napjától kezdődően 2030. 12. 31. napjáig terjedő időtartamra földhasználóként a Vevő házastársa van bejegyezve haszonbérlet jogcímén. A haszonbérleti díj mértéke 50.000,- Ft/év. . Az Ingatlanok a fentieket meghaladó mindennemű per-, teher- és igénymentességéért Eladók szavatosságot vállalnak.
Eladók kijelentik, hogy – a törvény szerint elővásárlásra jogosultakat kivéve - fentieket meghaladóan harmadik személynek nincs olyan joga vagy követelése, amely a Vevő tulajdonszerzését korlátozná, akadályozná. Eladók polgári és büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy az Ingatlanokra mással nem kötöttek sem adásvételi szerződést, sem adásvételi előszerződést és semmilyen olyan egyéb szerződést, amely a közhiteles nyilvántartásban nem szerepel, és amely bármely módon érintené Vevő birtoklási, használati vagy rendelkezési jogát. Eladók kijelentik, hogy az Ingatlanok nem képezi házastársi vagy élettársi közös vagyon részét.

3./ Eladók eladják, Vevő pedig megveszi a jelen szerződés 1. pontjában meghatározott Ingatlanokat 1/1 tulajdoni arányban per-, igény- és tehermentesen.

4./ Szerződő Felek az adásvétel tárgyát képező Ingatlanok együttes vételárát 1.000.000,- Ft, azaz egymillió forintban határozzák meg, melyből az Ingatlan1 vételára 800.000,- Ft, azaz nyolcszázezer forint, melyből a földterület értéke 750.000,- Ft, a gazdasági épület értéke – rossz állapotára tekintettel – 50.000,- Ft, az Ingatlan2 vételára 200.000, azaz kétszázezer forint,..
Szerződő Felek kijelentik, hogy a vételárat a helyben kialakult és általuk ismert piaci értéket figyelembe véve határozták meg, azzal arányban állónak tekintik, és jelen szerződés aláírásával lemondanak azon jogukról, hogy a szerződést feltűnő értékaránytalanság vagy egyéb jogcímen megtámadják. Szerződő Felek kijelentik, hogy az Ingatlan1 kivételével az Ingatlanokon nincs épület, építmény vagy olyan ültetvény, vagy egyéb dolog, amely külön értéket képviselne. A vételár 1/2-1/2 arányban illeti Eladókat.

5./ Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy Vevő a teljes vételárat a jelen szerződés

aláírásával egyidejűleg utalta **Eladó2 11773377-02775670** sz. számlájára..
Eladók a vételár maradéktalan utalását a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg elismerik.
Eladók tudomásul veszik, amennyiben a mezőgazdasági igazgatási szerv a jelen szerződést a Vevővel nem hagyja jóvá, úgy Eladók kötelesek a vételárat a jóváhagyás megtagadásától számított 5 napon belül visszautalni Vevő számlájára.

6./ Vevő kéri, Eladók pedig feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy az 1./ pontban megjelölt mindkét Ingatlanra a tulajdonjog 1/1 tulajdoni arányban adásvétel jogcímén a Vevő nevére bejegyzésre kerüljön Eladók tulajdonjogának egyidejű törlésével.

7./ Eladók kijelentik, hogy az Ingatlan tekintetében bármilyen díj vagy egyéb hátralékos tartozásuk nincs. Szerződő Felek rögzítik, hogy amennyiben jelen szerződés tárgyát képező Ingatlan tulajdoni illetőségére harmadik személy javára olyan jog kerül bejegyzésre, amely a Vevő fentiek szerinti tulajdonszerzését akadályozza, úgy a Vevő jogosult a szerződéstől egyoldalúan elállni. Elállás esetén Szerződő Felek kötelesek egymással elszámolni.

8./ Szerződő Felek tudomással bírnak arról, hogy a jelen szerződés hatályba lépéséhez a mezőgazdasági igazgatási szerv hatósági jóváhagyása szükséges. Szerződő Felek jelen szerződés aláírásával tudomásul veszik, és kijelentik, hogy amennyiben a szerződést a mezőgazdasági igazgatási szerv nem hagyja jóvá, úgy a szerződés teljesítése nem követelhető, és a Szerződő Felek kötelesek az eredeti állapotot helyreállítani, és egymással elszámolni.

9./ Szerződő Felek rögzítik, hogy a jelen szerződést a Földforgalmi törvény alapján az Eladónak a szerződés aláírásától számított 8 napon belül a mezőgazdasági igazgatási szerv részére meg kell küldeni jóváhagyás céljából. Ha az előzetes vizsgálat eredményeként a mezőgazdasági igazgatási szerv nem tagadja meg az adásvételi szerződés jóváhagyását, akkor – a Földforgalmi törvény 20. §-ban foglalt esetek kivételével – végzésben megállapítja a szerződés közzétételre való alkalmasságát és hivatalból elrendeli a szerződés közzétételét. A közzétételre való alkalmasság megállapítása nem minősül az adásvételi szerződés hatósági jóváhagyásának. A mezőgazdasági igazgatási szerv a döntését közli az Eladókkal, az adásvételi szerződés szerinti Vevővel, valamint az adásvételi szerződést megküldi a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat jegyzőjének. A jegyző hirdetményi úton közli az adásvételi szerződést a törvényen vagy megállapodáson alapuló elővásárlási jog jogosultjaival. Az elővásárlási jog jogosultja 30 napos jogvesztő határidőn belül tehet az adásvételi szerződést elfogadó vagy lemondó nyilatkozatot.

10./ Vevő kijelenti, hogy
a) földművesnek minősülő belföldi természetes személy, magyar állampolgár, akit 510002/2018./2017.12.27. sz. határozattal földművesként nyilvántartásba vettek;
b) a Földforgalmi törvény 16. § (1) bekezdése alapján jogosult megszerezni a jelen szerződés tárgyát képező Ingatlanokat, mivel a jelenleg birtokában és tulajdonában álló földterület nagysága a megszerezni kívánt termőföld területnagyságával együtt nem haladja meg a földszerzési maximumot (300 hektár), és a birtokmaximumot (1200 hektár);
c) 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 Földforgalmi törvényben meghatározott esetek kivételével - más célra nem hasznosítja. Abban az esetben, ha a Földforgalmi törvény 13. § (4) bekezdése alapján a szerződés tárgyát képező föld (Ingatlan) harmadik személy használatában van, úgy kötelezettséget vállal arra, hogy a fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg, és megszűnését követő időre 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 Földforgalmi törvényben meghatározott esetek kivételével - más célra nem hasznosítja;
d) nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása (a

ábbiakban együtt: földhasználati díjtartozás);
vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési orlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött;
) részarány-tulajdonnal nem rendelkezik;
g) tagja a Magyar Agrár-, Élelmiszergazdasági és Vidékfejlesztési Kamarának (tagsági azonosító szám: S873300175866), őstermelők családi gazdaságának tagja, őstermelői azonosító:420326);
h) elővásárlási jogára vonatkozóan kijelenti, hogy a szerződés tárgyát képező Ingatlanok közül az Ingatlan1 tekintetében az elővásárlási joga a Földforgalmi törvény 18. § (1) bekezdés c) pontján, és a (4) a) pontján alapul, mivel olyan földműves, aki helyben lakó szomszéd (szomszédos ingatlan 1352. hrsz.), ezen belül őstermelők családi gazdaságának tagja ÖCSG 00065058, míg az Ingatlan2 tekintetében az elővásárlási joga a Földforgalmi törvény 18. § (1) bekezdés d) pontján, és a (4) a) pontján alapul, mivel olyan földműves, aki helyben lakó, ezen belül őstermelők családi gazdaságának tagja ÖCSG 00065058

11./ Eladók és Vevő külön-külön kijelentik, hogy valamennyien cselekvőképes, nagykorú magyar állampolgárok, és az elidegenítést, illetve a tulajdonszerzést jogszabályi rendelkezések nem korlátozzák, illetve nem akadályozzák. A jelen szerződés megkötésével, a tulajdonosváltozásnak az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzésével kapcsolatos költségeket, továbbá az ingatlanügyi hatóság részére megfizetésre kerülő igazgatási szolgáltatási díjat Vevő viseli. Eladók tudomásul vették a jelen okiratot szerkesztő és ellenjegyző ügyvéd tájékoztatását, hogy amennyiben a jelen jogügyletből adóköteles jövedelmük származik, arról bevallást kell adni a NAV felé. Adóköteles jövedelem akkor keletkezik, amikor a szerzéstől számítottan öt év még nem telt el, és a szerzéskori érték jogszabályban meghatározott költségekkel növelt értéke alacsonyabb, mint a jelen szerződés szerinti vételár.

12./ Az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény (Itv.) 26. § (1) bekezdés p) pontja alapján mentes a visszterhes vagyonátruházási illeték alól a termőföldnek a földműves általi, ellenérték fejében történő megszerzése, feltéve, ha a birtokbaadástól, de legkésőbb az illetékkötelezettség keletkezését követő 12. hónap utolsó napjától – vagyoni értékű joggal terhelt termőföld szerzése esetén a vagyoni értékű jog megszűnésétől, megszüntetésétől, de legkésőbb az illetékkötelezettség keletkezését követő 5. év utolsó napjától – számítva 5 évig a termőföld tulajdonjogát nem idegeníti el, a termőföldön vagyoni értékű jogot nem alapít, és a termőföldet mező-, illetve erdőgazdasági tevékenység céljára hasznosítja. Vevő, mint földműves kijelenti, hogy az Ingatlan vonatkozásában élni kíván az Itv. 26. § (1) bekezdés p) pontjában írt illetékkedvezménnyel. Vevő kijelenti, hogy a jelen szerződés aláírásának napján már birtokban van, tekintettel arra, hogy mindkét Ingatlan vonatkozásában a földet használó földműves.

13./ Szerződő Felek megbízzák és meghatalmazzák dr. Ihász Lajos ügyvédet (8360 Keszthely, Deák F. u. 2/B. II/3., KASZ: 36061999) a jelen adásvételi szerződés elkészítésével, ellenjegyzésével, az illetékes hatóság(ok) előtti képviseletük ellátásával, továbbá a NAV adatlapok (B400) kitöltésével. Eljáró ügyvéd a meghatalmazást jelen szerződés ellenjegyzésével elfogadja. A meghatalmazás kiterjed valamennyi, jelen adásvételi szerződés kapcsán tehető nyilatkozat megtételére. Szerződő Felek meghatalmazzák eljáró ügyvédet, hogy – a jelen szerződés lényegi tartalmának érintése nélkül – bármilyen név-, szám-, és hasonló elírás, kihagyás vagy hiányosság esetén a szükséges javítást végezze el. Szerződő Felek kijelentik, hogy a jelen adásvételi szerződést egyben ügyvédi tényvázlatnak is tekintik, mivel az mindenben az általuk előadottakat, és a tulajdoni lapok adatait tartalmazza.

14./ Ügyvéd tájékoztatja a Feleket, hogy a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény (a továbbiakban: Pmt.) értelmében azonosítási kötelezettség terheli adataik vonatkozásában. Felek jelen szerződésben szereplő adatai az azonosításukra szolgáló okiratok alapján kerülnek rögzítésre. Felek a jelen szerződés aláírásával hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy az eljáró ügyvéd személyes okmányaikról fénymásolatot készítsen. Szerződő Felek jelen szerződés aláírásával kijelentik,

hogy a saját nevükben és érdekükben jámak el, sem ők, sem pedig közeli hozzátartozójuk nem minősül kiemelt közszereplőnek.

15./ Eljáró ügyvéd tájékoztatja a Szerződő Feleket arról, hogy az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény 43. § (2) bekezdés b) pontja alapján az ellenjegyzett okiratot – jogszabály eltérő rendelkezése hiányában – papíralapú okirat esetén annak minden oldalán a feleknek vagy arra az okiratban meghatalmazott félnek kézjegyével kell ellátnia. A 43. § (4) bekezdése alapján a (2) bekezdés b) pontjában foglalt követelmény alkalmazása mellőzhető, ha a papíralapú okirat lapjait az ellenjegyző ügyvéd úgy fűzi össze, hogy az az okirat sérelme nélkül ne legyen megbontható. Jelen okiratot az ellenjegyző ügyvéd úgy fűzi össze, hogy az az okirat sérelme nélkül ne legyen megbontható, ennek következtében Szerződő Feleknek az okiratot nem kell minden oldalon aláírniuk.

Szerződő Felek jelen szerződést jóváhagyólag 9 (kilenc) példányban aláírták..

Somogysámson, 2026. október 24.

Szép Imréné	*Kerekes Ágnes*	*Béresné Molnár Márta*
Eladó1	*Eladó2*	*Vevő*

Ellenjegyzem Somogysámsonban, 2026. október 24.-én:

Dr. Ihász Lajos ügyvéd
KASZ: 36061999

DR. IHASZ LAJOS ügyvéd
8360 Keszthely, Deák F. u. 2/b. II/3.
Tel.: 06 20/438-1521
KASZ: 36061999

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. 15:02:31